

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

Processo n. 36411-30.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias onze do mês de março do ano de 2020, nesta cidade de Belo Horizonte, às 14:00 horas, no Centro Judiciário de Conciliação, o Dr. André Prado de Vasconcelos, MM. Juiz Federal da 7ª Vara declarou aberto o mutirão de audiências de conciliação do Anel Rodoviário de Belo Horizonte.

Observadas as formalidades legais e apregoadas as partes, compareceram:

- MPF: Dr. Helder Magno da Silva
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Aluísio Rocha Moreira e Danielle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. Lúzio Adriano Horta de Oliveira, Dra Ana Célia Passos de Moura Camargos, Dr. José Sérgio Pinto e Dr. Adriano Raphael Alves do Nascimento.
- Alienante: Cirilo Antônio de Oliveira, CPF [REDACTED], casado, Rua [REDACTED], bairro [REDACTED] Belo Horizonte-MG, tel: [REDACTED]
- Cônjuge Alienante: Ana Lúcia Roberto, CPF: [REDACTED], casada, [REDACTED] Belo Horizonte-MG, [REDACTED]
- Beneficiário: Adriana Lima Jorge, CPF: [REDACTED], Rua [REDACTED], Jardim Vitória, Belo Horizonte-MG, tel: 3 [REDACTED]
- Cônjuge Beneficiário: Ricardo Silva dos Santos, CPF: [REDACTED], Rua [REDACTED] Belo Horizonte-MG, tel: [REDACTED]

Pelo Dnit, foi consignado:

O MPF e a DPU ajuizaram a ACP 57367-09.2013.4.01.3800 contra o Dnit e outras entidades, com o objetivo de promover o reassentamento das famílias socialmente vulneráveis que se encontram na faixa de domínio do Anel Rodoviário de Belo Horizonte/MG e BR-381-vetor norte.

.O Dnit formalizou acordo na mencionada ACP, por entender que (a) a desocupação da faixa de domínio, além de obrigação legal, é questão de segurança atinente à preservação de vidas humanas; (b) por ter a convicção de que, fora da via conciliatória, seria impossível, em termos práticos, a retirada compulsória dos ocupantes; (c) e porque há condicionante, no licenciamento ambiental das obras de duplicação da BR-

*Cirilo
Ana Lúcia*

Ricardo Adriana

André Prado de Vasconcelos

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

381 (que compõe o Anel) que exige o reassentamento de famílias hipossuficientes obrigadas a se deslocarem.

O primeiro acordo parcial (Acordo n. 01/2017), que contou com a aquiescência da Diretoria-Geral do Dnit, pressupõe a retirada da faixa de domínio e o reassentamento de 271 famílias da Vila da Luz, Vila da Paz e Vila Pica Pau, com preferência ao reassentamento de famílias que se encontram beneficiadas por aluguel social.

O reassentamento, em moradias definitivas, das famílias beneficiadas pelo aluguel social significará a redução dos custos do Programa, o que é de inequívoca relevância.

O Manual de Critérios e Regras, criado por força do Acordo 01/2017, definiu que os valores de aquisição de imóveis para reassentamento teriam como teto avaliações prévias realizadas pelo próprio Dnit, vedando-se também ultrapassar as avaliações da equipe de oficiais da Justiça Federal de Belo Horizonte/MG.

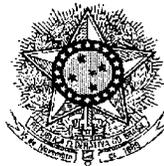
Importante acentuar que a aquisição de imóveis para reassentamento viabiliza a desobstrução da faixa de domínio e o cumprimento da condicionante ambiental acima referida, de modo que a medida pode ser identificada como ínsita às atividades precípua da autarquia.

Também cabe registrar que, no Acordo n. 01/2017, reconheceu-se às famílias beneficiárias prioridade na escolha das moradias a serem adquiridas. Esse reconhecimento de direito, ao menos nessa primeira fase do Programa de Conciliação, exigiu a prévia concordância das próprias famílias relativamente aos imóveis em aquisição, considerando-se as necessidades de instalação e localização, situação que orientou a captação das moradias.

No caso concreto, justifica-se a celebração do acordo no valor ora estipulado em razão das premissas acima expostas, além das seguintes peculiaridades: (i) o valor acordado para a aquisição do imóvel corresponde ao da avaliação do oficial de justiça e aos critérios e regras do programa – R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais); (ii) os alienantes comprometeram-se a realizar todos os reparos apontados pelo DNIT no relatório de habitabilidade de fls. 123/139 dos autos, documento que conhecem e têm uma via, tendo indicado que até o dia 15/03/20 estarão concluídos, podendo o DNIT vistoriar o imóvel em 16/03/20; (iii) a compra e venda não está sujeita à incidência de ITBI.

Na oportunidade os beneficiários declararam haver visitado o imóvel e estarem de acordo com a aquisição do mesmo, sendo

Cécilio Ana Lucia Ricardo Azevedo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

conhecedores, ainda da impossibilidade de sua alienação pelo prazo de cinco anos.

Na audiência os alienantes apresentaram a seguinte documentação:

- I - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula emitida em 03/03/2020;*
- II - Certidão negativa de débitos dos alienantes, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em 11/03/2020;*
- III - Cópia da certidão de casamento dos alienantes.*

Desde já, o Dnit requer que a liberação do pagamento ao vendedor só ocorra após a regularização de toda a documentação relativa ao imóvel, de sorte a não subsistirem ônus reais, restrições judiciais ou qualquer tipo de financiamento pendente de solução, os quais impeçam a transferência de domínio.

Por fim, quanto à documentação necessária ao registro da transmissão imobiliária, o Dnit requer a intimação do vendedor para apresentar a documentação abaixo, nos termos da Lei 6015/73 e Provimento 260/2013 do TJMG:

- I - apresentação de certidão de ônus reais, assim como certidão de ações reais ou de ações pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, expedidas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de eficácia, para esse fim, será de 30 (trinta) dias;*
- II - apresentação de certidão fiscal expedida pelo município atestando que o imóvel não está sujeito à incidência de IPTU;*

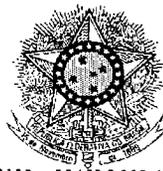
Pelo MPF, foi consignado:

Alienante e adquirente (DNIT) entabularam acordo que permite a transferência de titularidade de imóvel à família beneficiária. Ressalta-se que referido imóvel foi escolhido pela própria família, respeitando-se, assim, a participação efetiva do beneficiário no processo, pelo que o MPF manifesta aquiescência com a transação realizada, pugnando pela sua homologação.

Pela DPU, foi consignado:

Considerando que o acordo em pauta dá efetividade ao direito social de moradia dos cidadãos assistidos por este Órgão e em

Cirilo Ana Lucia Ricardo Adriana JC



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

situação de extrema vulnerabilidade social, realizando, de tal sorte, o princípio da dignidade da pessoa humana, é de se manifestar de acordo com a proposta de transação em pauta, ressaltando-se, contudo, seja plenamente protegido o direito de propriedade dos alienantes.

As partes transacionaram acerca do valor de compra e venda pelo imóvel escolhido, impondo-se a extinção do feito.

Estando o imóvel situado em AEIS – Área de Especial Interesse Social ou ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção (Lei Municipal 10.626/13 - art. 1º).

Quanto ao suposto lucro auferido pelo vendedor que impediria a venda do imóvel nos termos da cláusula Quinta, parágrafo 2º, alínea “a”, do acordo homologado, afasto o óbice apresentado para aquisição em razão do fato DNIT, tendo em vista que houve desconto na negociação, fato presenciado por todos os que se encontravam na audiência, e, mesmo que não houvesse ocorrido, o preço está acorde com a avaliação realizada por oficial de justiça do juízo, não tendo sido apresentada qualquer razão a justificar a não realização do ato jurídico, até porque o alienante não encontra óbice à alienação nem mesmo no programa originário de aquisição do imóvel em questão, tanto que poderá proceder à venda a qualquer outra pessoa quando assim entender. Demais disso e sem considerar as flutuações de preço próprias do mercado imobiliário, não se pode esquecer que à Administração não é lícito locupletar-se em prejuízo do cidadão. Por fim, a não finalização do processo de remoção com reassentamento definitivo da família beneficiária, com certeza implicará em custos muito maiores, dado o caráter multidisciplinar dos esforços a serem realizados para chegar até o momento da realização final do acordo.

Quanto à transmissão do bem, está se dará através de mandado translativo de propriedade, sem o pagamento dos emolumentos, por força das razões apresentadas em parecer técnico elaborado pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais que instruiu e serviu de base para o reconhecimento da família aqui contemplada, por esse Juízo, em sentença prolatada às fls. 11.976/11.1980 dos autos da ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800, como beneficiária de regularização fundiária de interesse social. A respeito cita-se:

“Embora as mencionadas “fases objetivas” da regularização não se façam presentes no caso em comento, porque não haverá manutenção das ocupações, entendemos que tal fato não desnatura o contexto como verdadeiro processo de regularização fundiária, já que há o direito reconhecido dessas famílias de serem tituladas, e sua a posse (ou detenção) será convertida em um direito real sujeito a registro, possivelmente a propriedade.”

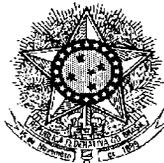
Carilo

Ana Lucia

Ricardo

Adriana

Paulo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

Em verdade, conforme previsão do artigo 1º da MP 2.220 (com extensão de prazo a 22/12/2016, com a edição da MP 759), as famílias ocupantes têm direito subjetivo de serem tituladas com a concessão de uso especial para fins de moradia - CUEM, em regra exercido sobre o próprio imóvel objeto de posse.

Embora seja obrigatório, portanto, ao Poder Público, o reconhecimento e a titulação desse direito, como se trata de ocupação área destinada a projeto de urbanização, já que a faixa de domínio serve também à expansão viária futura, é facultado (obrigatório, no entender de alguns doutrinadores, como Nelson Saule Júnior) ao Poder Público assegurar o exercício desse direito em outro local, a teor dos incisos II, IV e V, do artigo 5º, da mesma MP 2220/2001,

O reconhecimento judicial desse direito permite, inclusive, que o valor individualmente destinado para a realocação das famílias seja superior ao mero valor de indenização por acessões físicas que elas realizaram no terreno do DNIT.

Tratando-se de direito patrimonial disponível, nada obsta, a nosso ver, que essas famílias, em acordo firmado com o DNIT, optem por transigir e receber, em lugar da tão-somente concessão de uso especial para fins de moradia, a titulação Propriedade plena, mesmo porque isso lhes traz melhoria social, contribuindo para a maior concretude do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia e da função social da propriedade. No contexto da ACP; em verdade; tanto mais se o DNIT for judicialmente compelido a titular essas famílias com a propriedade, e não apenas com a CUEM.

Como a CUEM não é, em regra, aceita em garantia em operações financeiras, a titulação com direito de propriedade permite a plenitude das potencialidades do imóvel residencial, que passa a poder ser utilizado em sua dúlice função: social (moradia) e econômica (alavancagem).

Como a realocação das ocupações para outros imóveis é medida que se impõe, e passa ao largo de qualquer conteúdo volitivo das próprias famílias afetadas e potencialmente beneficiárias das isenções cartorárias, uma interpretação teleológica das normas de flexibilização de acesso registral, que tem como destinatárias finais essas famílias, impõe-se, para que haja a extensão da gratuidade de atos registrares também para o registro de titulações a esses beneficiários em outros imóveis, uma vez que se inserem no contexto de regularização fundiária urbana, ou Reurb-S" (pág. 11.987 da ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800).

Nos termos do acordo formulado, fica estabelecida "cláusula de inalienabilidade do presente imóvel" que deverá vigorar pelo prazo de 5 (cinco) anos, a teor do que dispõe o artigo 1848, dada a natureza pública dos recursos envolvidos na aquisição do bem transferido à família beneficiária.

III – Dispositivo

Diante do exposto, homologo a transação realizada e julgo extinto o feito, nos termos do art. 487, III, "b" do CPC.

Mauro

Ciêlo

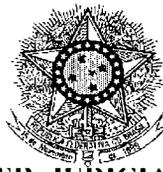
Ana Lúcia

Ricardo

Adriana

[Assinatura]

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

Servirá a presente sentença como mandado translativo de propriedade nos moldes do artigo 221, inciso IV c/c artigo 290-A, inciso I, da Lei nº 6.015/73 c/c artigo 11, inciso VI, da Lei nº 13.465/17 c/c artigo 763, inciso IV, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Na hipótese de não se encontrar averbada a construção mencionada nesta sentença, determina-se seja realizado o registro com menção tão-somente ao terreno, em respeito ao princípio da cindibilidade registral, ficando a regularização da construção franqueada aos beneficiários em momento posterior.

Caso seja detectada pelo oficial de registro a ausência de qualificação completa das pessoas mencionadas como titulares registraes ou beneficiários da titulação, determina-se seja realizado o registro tão-somente com os dados constantes do título, ficando para posterior momento a completa especialização subjetiva da matrícula.

A presente sentença substitui a forma pública para a transmissão da propriedade imobiliária prevista no art. 108 do Código Civil.

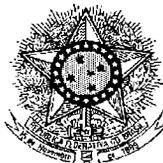
Quanto ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, cumpre salientar que, no que tange ao ITBI, como o imóvel se situa em AEIS – Área de Especial Interesse Social ou ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção

Deverá URBEL trazer aos autos o (i) termo de interveniência para a alienação do imóvel e (ii) certidão negativa de débito de IPTU ou não lançamento tributário de tal imposto.

Deverão, ainda, os alienantes trazer aos autos a seguinte documentação:

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, em nome do alienante e atualizada.	SIM
Certidão de ônus reais atualizada	NÃO
Certidão de quitação de taxas condominiais (somente para unidades em condomínio)	INAPLICÁVEL
Certidão negativa de débitos dos alienantes, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional	SIM
Guia de ITBI	INAPLICÁVEL
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL

Cerulo
Ana Lucia Ricardo Adriano



PODER JUDICIARIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC

Proceda-se à transferência da propriedade e da posse do imóvel, devendo a mudança da família beneficiária ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Dados do imóvel

Matrícula/Livro	[REDACTED]
Cartório	5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte

Expeça-se ofício ao Cartório de Registro respectivo, para que proceda ao registro da transferência do imóvel, bem como que o grave com cláusula de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais), referente ao pagamento do preço do imóvel, a partir da conta judicial nº [REDACTED] (vinculada à ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800) para a conta judicial aberta pela CEF, vinculada ao presente feito.

Conforme estabelecido pelo Conselho Executivo, as partes acordam que, a título de auxílio-mudança, será pago o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), por meio de depósito já feito nos autos da ACP pelo DNIT, imediatamente antes da mudança para a nova moradia, após a apresentação da documentação necessária a tanto pelo(s) proprietário(s). O valor em tela será liberado ao beneficiário por meio de alvará judicial/depósito em conta.

Dados da conta do beneficiário:

Banco: [REDACTED]
Agência: [REDACTED]
Operação: [REDACTED]
Conta: [REDACTED]
Nome: ADRIANA LIMA JORGE
CPF: [REDACTED]

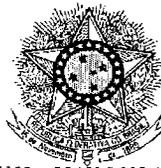
O DNIT/URBEL estará presente por ocasião da mudança para recolher o termo de imissão na posse e fiscalizar a regularidade do ato.

Com a entrega de documentação necessária e com o termo de imissão de posse do beneficiário no imóvel em tela, expeça-se ofício para transferência bancária, nos termos da Portaria COGER 8388486, em favor do(s) proprietário(s), no importe de 70% do preço acordado, observando-se o prazo mínimo de 15 (quinze) dias para sua expedição, a contar da mudança do beneficiário para o imóvel.

Dados da conta do alienante:

Srs. Celso

Ana Lucia Ricardo Adriana



**PODER JUDICIARIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
7ª VARA/CEJUC**

Banco: [REDACTED]
 Agência: [REDACTED]
 Conta: [REDACTED]
 Operação: [REDACTED]
 Nome Cirilo Antônio de Oliveira
 CPF: [REDACTED]

Com apresentação do registro definitivo, expeça-se ofício para transferência bancária, em favor do(s) proprietário(s), no valor remanescente da conta judicial, vinculada ao presente feito.

O alienante pagará uma multa de 30% do valor do acordo homologado, em caso de descumprimento dele.

Sem condenação em honorários sucumbenciais, considerando-se a inexistência de lide.

Sem custas.

Registrar, publicar e intimar.

Sirva-se cópia da presente como ofício/mandado.

MM. JUIZ FEDERAL: *[Assinatura]*

MPF: *[Assinatura]*

DPU: *[Assinatura]*

Município de Belo Horizonte/URBEL: *[Assinatura]*

Procurador DNIT: *[Assinatura]* *67635*

Preposto DNIT: *[Assinatura]* *Meirelles*

CMAR: *Cláudio Ferreira dos Santos Silva*

Alienante: *Cirilo Antônio de Oliveira*

Cônjuge Alienante: *Anna Lucien Roberto*

Beneficiário: *Adriana Lima Jorge*

Cônjuge Beneficiário: *Ricardo Silva dos Santos*

Conciliador (a): *[Assinatura]*