

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

Processo nº 50476-30.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias sete do mês de dezembro do ano de 2017, nesta cidade de Belo Horizonte, às 13:30 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: Ausente, conforme manifestação em anexo.
- DPU: Dr. Fernando Henrique Aguiar Seco de Alvarenga – 0478/DPU
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Dr. Alúcio Rocha Moreira
- DNIT (Procurador): Dra Ana Célia Passos de Moura Camargos;
- DNT (Preposta): Flávia Cristina Lemos de Souza [REDACTED]
- Alienante: Odete Maria Honorato Santos, brasileira, do lar, casada, carteira de identidade [REDACTED] e inscrita no [REDACTED], residente e domiciliada na [REDACTED] bairro [REDACTED] [REDACTED]
- Cônjuge Alienante: Salvador Rodrigues dos Santos CPF [REDACTED] Ausente
- Alienante: Luciano Salustriano de Carvalho, brasileiro, vidraceiro, casado, carteira de identidade [REDACTED] residente e domiciliado na [REDACTED] [REDACTED]
- Cônjuge Alienante: Vanessa Caetano de Jesus – Ausente
- Beneficiário: Antonio Eustáquio de Menezes, casado, aposentado, carteira de identidade [REDACTED] e [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED] Belo Horizonte/MG.

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.



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

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-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.

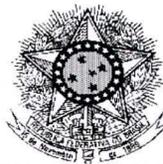
O reassentamento, em moradias definitivas, das famílias beneficiadas pelo aluguel social significará a redução dos custos do Programa, o que é de inequívoca relevância.

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 precípuas da autarquia.



edete



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

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, foi efetuado acordo para a aquisição da casa nº 4 no pavimento inferior (fundos), pelo valor total de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), ficando a cargo dos vendedores a quitação do ITBI junto à prefeitura de [REDACTED], comprometendo-se a trazer aos autos a respectiva guia quitada. A URBEL, por meio da Sra. Danielle Andrade Cruz, informou que o imóvel vistoriado corresponde à casa 4 (quatro), havendo concordância do beneficiário Sr. Antônio quanto ao imóvel, conforme relatório fotográfico constante nos autos.

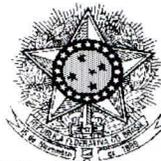
Os vendedores também se comprometeram a providenciar, junto à prefeitura e ao cartório de registro de imóveis a incorporação da construção e o "Habite-se", a fim de desmembrar as 4 (quatro) unidades construídas no terreno. Os vendedores se comprometeram também a apresentar certidão negativa de IPTU, negativa de ônus e ações reais, bem como os comprovantes de quitação de água e luz dos últimos 3 (três) meses.

Os vendedores também concordaram em transferir a posse do imóvel à adquirente no prazo de 10 (dez) dias contados desta data, estando cientes de que o pagamento da primeira parcela de 70% somente ocorrerá após a apresentação da documentação especificada neste termo.

Considerando a ausência do representante do MPF, o Dnit

Odete

3



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

requereu abertura de vistas ao MPF para manifestação sobre os termos do acordo.

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, constringências 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 comprovante de pagamento do imposto de transmissão, havendo incidência, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, fazendo-se, nesse caso, expressa menção ao respectivo dispositivo legal;*
- II - apresentação de certidão fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;*
- III - apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário antecedente em nome do(s) transmitente(s), salvo nesta última hipótese nos casos de transmissão sucessiva realizada na mesma data pelo mesmo tabelião;*
- IV - 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;*

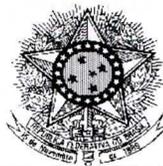


adete

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]



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

V – Na escritura pública de transferência de direitos relativos a unidades autônomas de condomínio edilício, a prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio será feita mediante apresentação de prova documental ou declaração do próprio transmitente, na forma e sob as penas da lei.

Além dos documentos acima, quando o alienante for pessoa jurídica, será ainda exigível:

I – a apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados.

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 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, ressalvando-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.

Ficou acertado que o valor do ITBI será quitado pelo alienante, sendo essa condição para recebimento do valor inicial para outorga da posse do bem ao beneficiário do programa.

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

Ly *Odete* *Lucas* *NR* *S* *L* 5



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

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.

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,

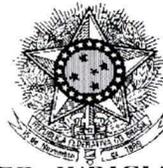
O reconhecimento judicial desse direito permite, inclusive, que o valor individualmente destinado para a realocação das famílias seja superior ao mero valor de indenização por acessões físicas que elas realizaram no terreno do DNIT.

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



adete
M



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

potencialidades do imóvel residencial, que passa a poder ser utilizado em sua dúbia 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.

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.

No que tange ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, apresente o alienante a comprovação da quitação do ITBI.

Os vendedores também trarão aos autos os documentos junto à prefeitura e ao cartório de registro de imóveis que demonstrem a incorporação da construção e o "Habite-se", a fim de desmembrar as 4 (quatro) unidades construídas no terreno. Os vendedores juntarão também a apresentar certidão negativa de IPTU, negativa de ônus e ações reais, bem como os comprovantes de quitação de água e luz dos últimos 3 (três) meses.

Assinaturas manuscritas em azul, incluindo uma assinatura que parece ser "Odete" e outras menos legíveis.



PODER JUDICIÁRIO
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 45 (quarenta e cinco) dias.

Dados do imóvel

Matrícula/Livro	[REDACTED]
Cartório	[REDACTED]

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\$ 80.000,00 (referente ao pagamento do preço do imóvel), a partir da conta judicial nº 86402527-8 (vinculada à ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800) para a conta judicial aberta pela CEF, vinculada ao presente feito.

Os vendedores se comprometem a apresentar a anuência dos cônjuges com a venda e o valor do preço acordado, no prazo de 10 (dez) dias.

Promova o DNIT a realocação da família beneficiária no imóvel.

Com a posse do beneficiário do imóvel em tela, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe de R\$ 56.000,00 (70% do preço) (ou do que sobrar).

Com apresentação do registro definitivo, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe de R\$ 24.000,00 (30% do preço).

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

Intime-se o MPF para manifestação sobre os termos do acordo.

Determino a juntada dos documentos apresentados pela URBEL e petição do MPF.

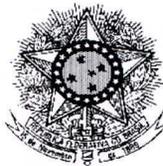
Sem condenação em honorários sucumbenciais, considerando-se a inexistência de lide.

Sem custas.

Registrar, publicar e intimar.

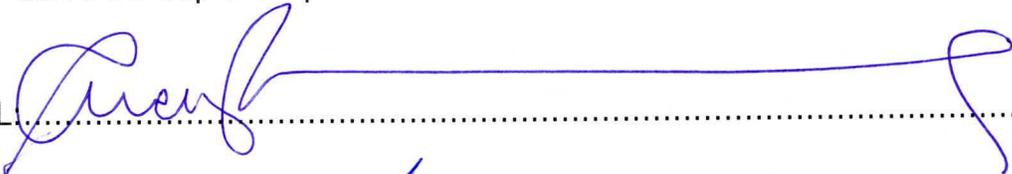
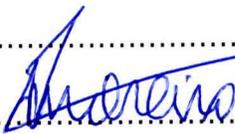
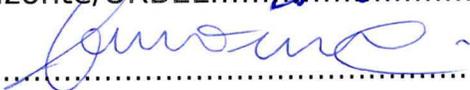
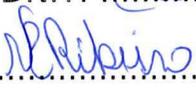


[Assinaturas manuscritas em azul]



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

Sirva-se cópia da presente como ofício/mandado.

MM. JUIZ FEDERAL: 
DPU: 
Município de Belo Horizonte/URBEL: 
Procurador DNIT: 
Preposto DNIT: 
CMAR: 
Alienante: 
Odete Maria Honorato Santos
Alienante: 
Luciano Salustriano de Carvalho
Beneficiário: 
Conciliador (a): 

Edmundo Antonio Dias
Procurador da República

M. Juiz Federal, inicialmente, justifico não ter estado presente à audiência de conciliação realizada nesta data em função de, somente há pouco, haver me desincumbido da reunião previamente agendada mencionada na manifestação de B... Com relação ao acordo homologado nesta data, o MPF nada tem a opor, uma vez que se mostra assegurado o direito social à moradia adequada da família comtemplada.

B.H., 07/12/17.


Edmundo Antonio Dias
Procurador da República