



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

Processo n.42610-34.2018.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias vinte e nove do mês de novembro do ano de 2018, nesta cidade de Belo Horizonte, às 17:00 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. Edmundo Antônio Dias Netto Junior
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Alúcio Rocha Moreira
- DNIT: Dr. Adriano Raphael Alves do Nascimento [REDACTED]
- Preposto: Ricardo Meirelles [REDACTED]
- CMAR: Núbia da Conceição Ribeiro [REDACTED]
- Alienante: Claudinei Jader Henrique Ribeiro [REDACTED]

- Cônjuge Alienante: Helen Aparecida Gonçalves Silva Ribeiro, [REDACTED]

- Beneficiário: Diego Ramos de Araújo [REDACTED]

- Companhia do Beneficiário: Lina Duarte de Sousa [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*

88

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

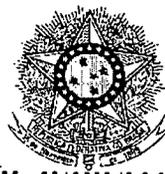
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*



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

*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-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.*

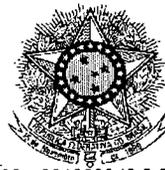
*Importante acentuar que a aquisição de imóveis para reassentamento viabiliza a desobstrução da faixa de domínio e o*

1) Duese

NER

DN

Stilling



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

*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 de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) referente à aquisição da casa localizada na*

*A beneficiária declarou que vistoriou o imóvel estando ciente do seu estado de conservação e satisfeita com suas características.*

*Os vendedores solicitaram o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação do imóvel e entrega da posse à beneficiária. Os vendedores declararam se responsabilizar pelos pagamentos referentes à CEMIG e taxa condominial, até que ocorra a imissão na posse do imóvel pela beneficiária, comprometendo-se a apresentar as quitações dos últimos 90 (noventa) dias.*

*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, constrições 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*

*AN*

*NER*

*✓*

*Stallump*

*Deigo*

*3*

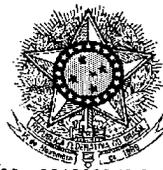
21

*R*

*SP*

*3*

*Alma*



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

*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;*

*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:*

*[Assinatura]*

*Non*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*



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

*1 – 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.*

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.*

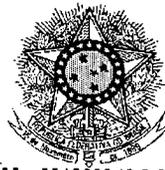
Pela DPU, foi consignado:

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

Foi apresentado a certidão de quitação de IPTU/ Taxas imobiliárias, emitido pela prefeitura de Belo Horizonte relativo ao período pesquisado de Janeiro/2000 a Novembro/2018, o que não significa isenção de IPTU, posto que, na própria certidão apresentada consta ressalva de a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte cobrar débitos posteriormente apurados.

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



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

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.

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

*[Handwritten signatures and initials]*



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

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 dúplici 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.

Diego Ramos de Araujo declarou que, embora se encontre residindo no memo imóvel onde reside a senhora Lina Duarte de Sousa, ambos se encontram em processo de dissolução de união estável. Diego declarou ainda que, por amor a seus filhos Lucas, Júlio e Bianca, abre mão do seu direito a ser contemplado com metade do imóvel ora em fase de

*(Handwritten signatures and initials)*



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

aquisição, nada mais podendo reclamar contra o Dnit a título de indenização. A senhora Lina, de sua parte, concordou que o imóvel a ser adquirido seja passado integralmente para o seu nome, o que é uma forma de garantir o futuro de seus filhos. Ambos disseram que atualmente ainda residem na mesma casa, porém com separação de corpos, sendo que, poderão reatar os laços afetivos que os unem, ou, não o fazendo, irão deliberar conjuntamente sobre a questão da moradia de Diego. A senhora Lina agradece a compreensão e sensibilidade do senhor Diego, ficando acordado entre ambos, que a casa permanecerá de propriedade da senhora Lina.

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.

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.

  
NCR



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

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

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

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de tributos municipal/federal (IPTU ou ITR)	sim
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, em nome do alienante e atualizada.	sim
Certidão de ônus reais atualizada	sim
Certidão de quitação de taxas condominiais (quitação até o presente momento para unidades em condomínio)	sim
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	não

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	
Cartório	

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\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais) (referente ao pagamento do preço do imóvel), a partir da conta judicial nº 86402527-8 (vinculada à ACP nº 57367-

NER



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

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 a ser feito, 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.

O DNIT 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 alvará 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.

Com apresentação do registro definitivo, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no valor remanescente da conta judicial, vinculada ao presente feito. O ofício para registro deverá ser expedido apenas em favor de Lina Duarte de Sousa.

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.....

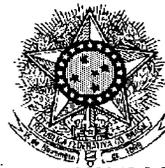
MPF:.....

DPU:.....

Nen

*[Assinatura]*

*[Assinaturas manuscritas na margem direita]*



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

25

Município de Belo Horizonte/URBEL: *Monteiro*

Procurador DNIT: *Wascimento*

Preposto DNIT: *Penelles*

CMAR: *Dubois e Ribeiro*

Alienante: *Claudinei Jader H. Ribeiro*

Cônjuge Alienante: Ausente *Claudinei Jader H. Ribeiro*

Beneficiário: *Sino Duarte de Souza*

Cônjuge Beneficiário: *João Paimes de Souza*

Conciliador (a): *Allyson*

Conciliador (a): *Valim Henrique Moreira*