

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

Processos n. 36051-95.2017.4.01.3800 e 35969-64.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Ao dia vinte e seis do mês de agosto do ano de 2021, nesta cidade de Belo Horizonte, às 16:00 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 Júnior
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Danielle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. José Sérgio Pinto

- Alienantes:

1) Gerson Alberto Pereira, brasileiro, divorciado, vigia, [REDACTED]

2) Silvânia Aparecida Alves, brasileira, divorciada, do lar, [REDACTED]

- Beneficiários:

1) Lutiane Thaís Honorato dos Santos, brasileira, casada, do lar, RG [REDACTED] e seu marido Giovanni de Jesus Carvalho, brasileiro, em união estável, zelador, [REDACTED]

2) Davi dos Santos, brasileiro, solteiro, reciclagem, [REDACTED]

Pelo Dnit, foi consignado:

O MPF e a DPU ajuizaram a ACP 57367-09.2013.4.01.3800 contra

cyg
[Signature]

S

D

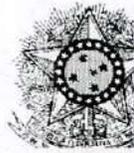
WR
NR

[Signature]

Paulo
2021

[Signature]
[Signature]

MS



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

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-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



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

66
OK

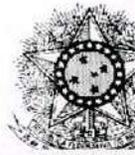
cumprimento da condicionante ambiental acima referida, de modo que a medida pode ser identificada como ínsita às atividades precípuas da autarquia.

No caso concreto, justifica-se a celebração do acordo no valor ora estipulado em razão das premissas acima expostas, além das seguintes peculiaridades: (1) a aquisição tem por objeto

[REDACTED] (2) sendo que a do (2.1) primeiro pavimento, no valor de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais), será destinado a Lutiane Thaís Honorato dos Santos/Giovanni de Jesus Carvalho e a do (2.2) segundo piso, no valor de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil), a Davi dos Santos; (3) atendendo, assim, ao perfil de ambas as famílias beneficiárias, (3.1) que declaram tê-las visitado e (3.2) que aquiescem com a aquisição para lhes serem destinadas no contexto do Programa de Reassentamento Humanizado da BR 381/Anel Rodoviário de Belo Horizonte, (3.3) cientes de que não podem ser alienadas por cinco anos; (4) valores estes (das moradias) ajustados, assim, à avaliação do oficial de justiça e à tipologia dos Critérios e Regras do Programa; (5) sendo que o(s) alienante(s) compromete(m)-se ainda a (5.1.1) transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança das famílias beneficiárias para o imóvel, (5.1.2) antes realizando as seguintes obras/ajustes nas moradias: (a) retirada da escada interna que dá acesso ao segundo pavimento para isolamento definitivo das duas moradias; (b) reforma do quarto 02 da casa 01 (implementação de piso e pintura nas paredes) e (c) instalar tomadas, interruptores e acabamento sobre as fiações expostas.

Registra-se, ainda, que os alienantes são divorciados e que, no divórcio, a integralidade do imóvel permaneceu na propriedade exclusiva do Sr. Gerson Alberto Pereira a quem deverá ser feito o pagamento, de 70% do valor total quando da entrega da posse do imóvel e dos 30% atrelados ao

[Handwritten signatures and initials]
Gerson Alberto Pereira
Nen
Braulio
3



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

registro do imóvel no domínio dos beneficiários.

O registro far-se-á em dois imóveis, com as características explicitadas, cabendo a titularidade ao respectivo beneficiário.

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.

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 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 fiscal expedida pelo município ou pela União ou comprovante de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel;

II - 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;

30

*Banco
com an*

NCR

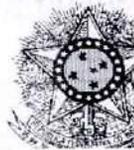
W eg

S

1

2

*B
SRS*



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

67
68

III - 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.

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:

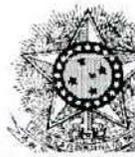
Considerando que o acordo em pauta dá efetividade ao direito social de moradia dos cidadãos assistidos por este Órgão e em situação de extrema vulnerabilidade social, realizando, de tal sorte, o princípio da dignidade da pessoa humana, é de se manifestar de acordo com a proposta de transação em pauta, ressaltando-se, contudo, seja plenamente protegido o direito de propriedade dos alienantes.

ACORDO CELEBRADO

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.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'B', 'eg', 'S', 'D', 'W', 'JRS', and 'Bento']



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

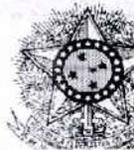
Quanto ao suposto lucro auferido pelo vendedor que impediria a venda do imóvel nos termos da cláusula Quinta, parágrafo 2º, alínea "a", do acordo homologado, afasto o óbice apresentado para aquisição em razão do fato DNIT, tendo em vista que houve desconto na negociação, fato presenciado por todos os 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, esta 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



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

68
RA

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 dúplici função: social (moradia) e econômica (alavancagem).

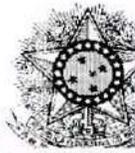
Como a realocação das ocupações para outros imóveis é medida que se impõe, e passa ao largo de qualquer conteúdo volitivo das próprias famílias afetadas e potencialmente beneficiárias das isenções cartorárias, uma interpretação teleológica das normas de flexibilização de acesso registral, que tem como 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.

III – Dispositivo

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

RA
JG
Banco do Brasil
STB



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.

Embora não se encontre 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.

No que tange ao registro dos imóveis adquiridos pelo presente acordo, de ver-se que são isentos do ITBI, conforme Lei Municipal nº 10.626/13, art. 1º, inc. II.

O município de Belo Horizonte, através da URBEL, apresentará nos autos a anuência à realização da alienação ora efetiva.

O(s) alienante(s) apresentará(ão) a documentação adiante indicada como não apresentada em audiência:

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de tributos municipal/federal (IPTU ou ITR)	NÃO SE APLICA
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, em nome do alienante e atualizada.	NÃO
Certidão de ônus reais atualizada	NÃO

[Handwritten signatures and initials]



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

69
A

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 de:	OK
Gerson Alberto Pereira, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
Silvânia Aparecida Alves, [REDACTED]	SIM (validade: 21/02/22)
Guia de ITBI	INAPLICÁVEL (isento ITBI)
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
Certidão de quitação CEMIG	NÃO
Certidão de quitação COPASA	SIM (expedição: 12/08/21)
Certidão de casamento dos alienantes com averbação de divórcio	SIM (expedição: 07/08/18)

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

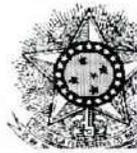
Dados do imóvel

Matrícula/Livro	[REDACTED]
Cartório	5º Ofício de Registro de Imóveis (BH)

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

Proceda-se à transferência das quantias de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais) e de R\$ 158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais) referentes, respectivamente, ao pagamento do preço dos imóveis, a partir da conta judicial nº 86402527-8 (vinculada à ACP nº 57367-

16 [assinatura] S Q [assinatura] W [assinatura] NCA [assinatura] Paulo [assinatura] 9



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 a Lutiane Thais Honorato dos Santos o valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), e a Davi dos Santos 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. O DNIT recolherá o termo de imissão na posse e fiscalizará a regularidade do ato.

Dados das contas dos beneficiários:

Nome: Lutiane Thais Honorato dos Santos

CPF: [REDACTED]

Banco: [REDACTED]

Agência: [REDACTED]

Conta: [REDACTED]

Poupança: [REDACTED]

Nome: Davi dos Santos

CPF: [REDACTED]

Banco: [REDACTED]

Agência: [REDACTED]

Conta: [REDACTED]

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 dos beneficiários para os imóveis.

Os dados da conta do alienante, Sr. Gerson Alberto Pereira, serão por ele informados por e-mail para a assessoria deste Juízo, no endereço roberta.sousa@trf1.jus.br, enviando a cópia do cartão bancário.

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.

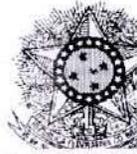
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



70
88

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

O alienante promoverá a averbação do registro de seu divórcio no cartório respectivo, devendo ser esclarecido, contudo, que sua ex-esposa esteve em audiência e colocou-se de acordo com a alienação, assinando a ata.

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

Caberá ao DNIT apresentar tempestivamente o laudo provando a habitabilidade dos imóveis nos autos.

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: *[Handwritten signature]*

MPF: *[Handwritten signature]*

DPU: *[Handwritten signature]*

Município de Belo Horizonte/URBEM: *[Handwritten signature]*

Procurador DNIT: *[Handwritten signature]* 67635

Preposto DNIT: *[Handwritten signature]*

CMAR: *[Handwritten signature]* Subia R Ribeiro

Alienante: *[Handwritten signature]* Alberto Pereira

Alienante: *[Handwritten signature]* Sílvia Aparecida Mes

Beneficiário: *[Handwritten signature]* Lutero Inácio Honorato Dos Santos Giovanni de Jesus Corvalho

Beneficiário: *[Handwritten signature]* Romi dos Santos

Conciliador (a): *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]
Nen egr

[Large handwritten signature]

[Handwritten initials]