

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

Processos n. 1008487-13.2022.4.06.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias 17 do mês novembro do ano de 2022, nesta cidade de Belo Horizonte, às 15:30 horas, no Centro Judiciário de Conciliação, o Dr. William Ken Aoki, MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara SSJ/BH 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. Adailton Ramos do Nascimento
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Daniëlle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. José Sérgio Pinto

- **Alienante:** Selvino Francisco dos Santos, brasileiro, casado, RG: [REDACTED], CPF: [REDACTED], telefone [REDACTED] e sua cônjuge Geralda Margarida Almeida dos Santos, brasileira, RG: [REDACTED], CPF: [REDACTED].

- **Beneficiários:**

Sara Débora Alves Barbosa, brasileira, em união estável, [REDACTED], CPF [REDACTED] e seu companheiro Rafael Lemos Gonçalves, brasileiro, união estável, RG [REDACTED], CPF [REDACTED], telefone [REDACTED] moradores da Vila da Paz, no Anel Rodoviário de 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.

O Dnit formalizou acordo na mencionada ACP, por entender que (a) a desocupação da faixa de domínio, além de obrigação legal, é questão

Selino Mendes



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

Bejal

Bejal

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.

Bejal

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.

Bejal

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.

Bejal

Bejal

Também cabe registrar que, no Acordo n. 01/2017, reconheceu-se às famílias beneficiárias prioridade na escolha das moradias a serem

Bejal

Bejal

Sebastião F. Mendes Santos
Rafael



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

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.

Desta forma, além das razões já expostas, o DNIT propugna pela celebração do acordo para a aquisição do imóvel (casa) situado na Rua Pedras Claras, nº 24, bairro Capitão Eduardo, Belo Horizonte/MG, porque (i) a aquisição se fará pelo valor de R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais), o que está nos limites estabelecidos nos critérios e regras do programa e também na avaliação elaborada pelo oficial de justiça; (ii) o(s) imóvel(is) atende(m) ao perfil da(s) família(s) beneficiária(s), que o conheceu(ram) e aquiesceu(ram) com sua aquisição para lhe(s) ser(em) destinado(s), ciente(s) de que não poderá(ão) negociá-lo pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Estando a negociação isenta da incidência de ITBI, nos termos do artigo 13¹ da Lei Municipal nº 5.839/1990, artigo 33, inciso P, da Lei Municipal nº 8.147/2000, e arts. 1^o e 4^o da Lei Municipal 10.626/2013, visto

¹ *Art. 13. Ficam isentas do imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Intervivos" as aquisições de imóveis vinculados a programas habitacionais de caráter popular, destinados à moradia de famílias de baixa renda, que tenham a participação ou assistência de entidades ou órgão criados pelo poder público.*

² *Art. 33 - Ficam isentas do - ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso intervivos as aquisições:*

I - de imóveis destinados à moradia de famílias de baixa renda e vinculados a programas habitacionais de caráter popular que tenham a participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder público;

³ *Art. 1º Fica concedida isenção de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Intervivos - ITBI - aos adquirentes cuja renda familiar mensal seja de até seis salários mínimos e cujo valor venal apurado pela Administração Tributária Municipal seja de até R\$ 158.326,90 (cento e cinquenta e oito mil trezentos e vinte e seis reais e noventa centavos) em relação aos imóveis incluídos nos seguintes programas habitacionais:*

I - Programa de Arrendamento Residencial - PAR, operado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, quando adquiridos pelo arrendatário em razão de opção de compra prevista originalmente no contrato de arrendamento;

II - programas habitacionais promovidos pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbhel;

III - programas habitacionais promovidos pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab-MG.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]
3

Getino Roberto
Rafael



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

tratar-se de área de interesse social e vinculada a programa de habitação de interesse social, destinando-se à moradia de pessoas hipossuficientes com participação de órgão do poder público, os alienantes, por seu turno, se comprometem (i) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, transferir/entregar a posse do imóvel à família beneficiária e (iii) quitar o saldo devedor remanescente do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

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, constringções judiciais ou qualquer tipo de financiamento pendente de solução, os quais impeçam a transferência de domínio.

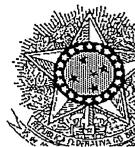
Por fim, quanto à documentação necessária ao registro da transmissão imobiliária, o Dnit requer a intimação do vendedor para apresentar a documentação abaixo, nos termos da Lei 6015/73 e Provimento 260/2013 do TJMG:

- 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*

Rafael
[Assinatura]
[Assinatura]
[Assinatura]

⁴ O valor previsto no art. 1º desta lei será atualizado anualmente nos moldes definidos no § 1º do art. 14 da Lei n. 8.147, de 29 de dezembro de 2000.

Selma F. Medeiros



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

Rayal

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:

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.

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:

Rayal
[Assinaturas]
5

Ilmar K. Almeida



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

[Assinatura]

Rajad

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.

ACORDO CELEBRADO

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.

[Assinatura]

[Assinatura]

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:

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

Gláucia F. M. de Oliveira



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

Luiz
Raycel

"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 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 registraes também para o registro de titulações a esses beneficiários em outros imóveis, uma vez que se inserem no contexto

Luiz

Raycel

Luiz

Raycel

Gebr. F. de Orosch...



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

[Assinatura]
Royal

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.

Se não estiver 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 registrares 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 do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, o ITBI é isento conforme legislação retro citada.

Deverão os alienantes trazer aos autos a documentação adiante indicada como não apresentada:

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]
8

Getúlio K. M. dos Santos



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

[Assinatura]

Bayal

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.	SIM
Certidão de ônus reais atualizada	SIM
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 (válidas até 6-5-23)
Guia de ITBI	INAPLICÁVEL
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
Certidão de quitação CEMIG	NÃO
Certidão de quitação COPASA	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	85009, Livro 2 RG
Cartório	Registro de Imóveis do 5º. Ofício de Belo Horizonte, MG.

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.

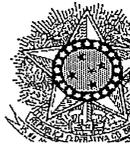
Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais), com ITBI isento, referente ao pagamento do preço do imóvel, a partir da conta judicial nº 86402527-8 (vinculada à ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800) para a conta judicial aberta pela CEF, vinculada ao presente feito. Conforme estabelecido pelo Conselho Executivo, as partes acordam que, a título de auxílio-mudança, será pago à

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

Elbina F. Macedo



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

[Assinatura]
Rejall

Vanessa Mariana da Silva Rodrigues 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(a) beneficiário(a)

Nome: RAFAEL LEMOS GONÇALVES

CPF: [REDACTED]

Banco: [REDACTED]

Agência: [REDACTED]

Tipo: [REDACTED]

O Dnit recolherá o termo de imissão na posse e fiscalizará 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(a) alienante:

Nome: [REDACTED]

CPF: [REDACTED]

Banco: [REDACTED]

Agência: [REDACTED]

Conta: [REDACTED]

Tipo: Conta Corrente

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.

[Assinatura]
[Assinatura]

[Assinatura]
[Assinatura]



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

[Assinatura]

O alienante autoriza seja feita a troca de titularidade das contas da CEMIG e da COPASA após a mudança do beneficiário para o imóvel.

Esta ata servirá de mandato para alteração da titularidade das contas junto à CEMIG e à COPASA.

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]*

Preposto DNIT: *[Assinatura]*

CMAR: *[Assinatura]*

Alienante: *[Assinatura]*



Beneficiário: *[Assinatura]*

Beneficiário: *[Assinatura]*

Conciliador (a):