

88  
GA

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

Processo n. 20057-90.2018.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Ao dia oito do mês de outubro do ano de 2020, 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, presencialmente ou via Microsoft TEAMS:

- MPF: Dr. Helder Magno da Silva
- DPU: Dr. Wallace Feijo Costa
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Aluísio Rocha Moreira e Danielle Andrade Cruz
- DNIT: Dra José Sergio Pinto.

- Alienante: SPE MCMV Empreendimentos e Construções LTDA, CNPJ [REDACTED] Telefone: [REDACTED] Endereço: [REDACTED]

[REDACTED] neste ato representada na forma de seu contrato social pelos sócios: Joubert Paulo Ferreira, brasileiro, solteiro, CPF [REDACTED] e RG [REDACTED] SMART Assessoria e Serviços, representada pela sócia Geovana Chaves Lisboa Saliba, brasileira, casada, CPF [REDACTED] e RG [REDACTED] Paulo Celso Dutra Júnior, brasileiro, divorciado, CPF [REDACTED] RG [REDACTED] Walfredo de Alvarenga Linhares, brasileiro, casado, CPF [REDACTED] RG [REDACTED] André Luiz Almeida Oliver, brasileiro, casado, CPF [REDACTED] e RG [REDACTED]

- Beneficiário: Délio Ferreira Rocha, Solteiro, RG [REDACTED] CPF [REDACTED], Telefone: [REDACTED], Endereço: Rua [REDACTED]

*Paulo Celso Dutra Junior*

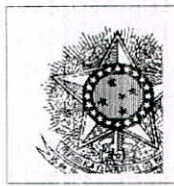
*[Signature]*

*Délio*

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.*

*[Signatures]*



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.*

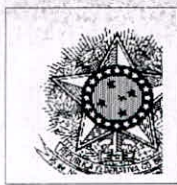
*O reassentamento, em moradias definitivas, das famílias beneficiadas pelo aluguel social significará a redução dos custos do Programa, o que é de inequívoca relevância.*

*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.*

*Delio*

*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*





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

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: (1) o imóvel adquirido, o*

*[REDACTED] ao perfil da família beneficiária; (2) que declarou tê-lo visitado e manifestou aquiescência com a aquisição para que lhe fosse destinada no contexto do Programa de Desocupação Humanizada da BR 381/Anel Rodoviário de Belo Horizonte, ciente de que não poderá ser alienado por cinco anos; (3) com a aquisição sendo realizada pela importância total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); logo, (3) ajustada à avaliação do oficial de justiça e tipologia dos Critérios e Regras; (4) havendo, ainda, o compromisso da(o) alienante/proprietária(o) de (4.1) quitar o ITBI incidente sobre a compra e venda; (4.2) de transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança da família beneficiária para o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos; (4.3) de realizar as seguintes intervenções no imóvel para permitir a mudança (a) limpeza geral, (b) refazer a pintura interna e externa da moradia; e (c) o acondicionamento em conduíte da fiação que se encontra exposta na garagem, mantendo-a fora do alcance de pessoas.*

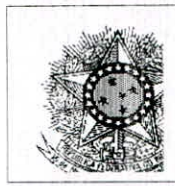
89  
64

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Delio* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



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

*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, constrações 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 - 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;*

*IV - prova de inexistência de qualquer débito junto a CEMIG e/ou COPASA.*

*D. dio Além dos documentos acima, quando o alienante for pessoa jurídica, será ainda exigível:*

*I - a apresentação de certidão negativa de débito expedida*





90  
GH

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

*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.

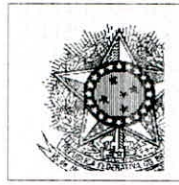
Ficou acertado que o valor do ITBI será quitado pelo alienante, sendo essa condição para recebimento do valor inicial para outorga da posse do bem ao beneficiário do programa.

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 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

Delio





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

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

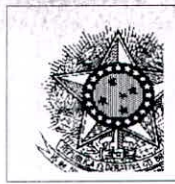
Como a realocação das ocupações para outros imóveis é medida que se impõe, e passa ao largo de qualquer conteúdo volitivo das próprias famílias afetadas e potencialmente beneficiárias das isenções cartorárias, uma interpretação teleológica das normas de flexibilização de acesso registral, que tem como destinatárias finais essas famílias, impõe-se, para que haja a extensão da gratuidade de atos registrais 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).

D. elio

Baule  
2009

✓





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

91  
GA

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.

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 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, apresente o alienante a comprovação da quitação do ITBI.

Deverá, o ALIENANTE trazer aos autos a documentação adiante indicada como não apresentada em audiência:

*Delio*

*A*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

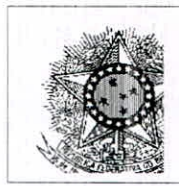
*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*



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

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de tributos municipal/federal (IPTU ou ITR)	NÃO
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, em nome do alienante e atualizada.	SIM (emissão: 20/10/20)
Certidão de ônus reais atualizada	SIM (emissão: 20/10/20)
Certidão de quitação de taxas condominiais (somente para unidades em condomínio)	NÃO
Certidão negativa de débitos dos alienantes, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional	NÃO
Guia de ITBI	NÃO
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
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;	NÃO
Prova de inexistência de qualquer débito junto a CEMIG	NÃO
Prova de inexistência de qualquer débito junto a 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	██████████
Cartório	Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas

*Delio Paulo Soares*

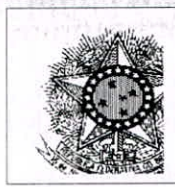
*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten mark]*





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

92  
GA

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 57367-09.2013.4.01.3800) 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\$ 650,00 (seiscentos 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, a saber: (i) beneficiário Délio Ferreira Rocha; (ii) [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.

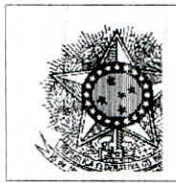
O pagamento do preço deverá ser feito na conta bancária da alienante, conforme dados que seguem: (i) beneficiária SPE MCMV Empreendimentos e Construções LTDA; (ii) CNPJ [REDACTED] (iii) [REDACTED] (iv) [REDACTED] (v) [REDACTED] e (vi) [REDACTED]

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.

Délio



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

Proceda-se o cancelamento do presente selo da listagem do Programa de Conciliação.

Sem custas.

Registrar, publicar e intimar.

Sirva-se cópia da presente como ofício/mandado.

MM. JUIZ FEDERAL: *[Assinatura]*

MPF: *[Assinatura]*

DPU: *Walter Luiz Brito*

Município de Belo Horizonte/URBEL: *Daniel de Paiva*

Procurador DNIT: *Bruno 67835*

Preposto DNIT: *Meinelles*

CMAR: *Cláudio Pereira dos Santos Silva*

Alienante: *Alfredo Yacelo Celso Netto Junior*

Alienante: *Joubert Paulo Ferreira*

Alienante: *Junior*

Beneficiário: *Delio Ferreira Silva*

Conciliador (a): *Cláudio Antônio Santos*