



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

Processo n. 1027831-86.2020.4.01.3800 (PJe)

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias dezanove do mês de novembro 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: Dra. Laene Pevidor Lança
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Danielle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. José Sérgio Pinto
- Preposto DNIT: Janaina Ferreira e Barbosa
- CMAR: Eliane Pereira dos Santos Silva

- Alienante: **Ludimila de Azevedo Silva**, solteira, [REDACTED]

-Beneficiário: **Evanildo Moreira Rocha**, [REDACTED]

- Cônjuge beneficiário: **Joelma de Jesus Santos**, casada, [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 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.*

João Paulo  
CMAR

1



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

*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 insita 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 ora estipulado em razão das premissas acima expostas, além das seguintes peculiaridades: (1) [REDACTED]

[REDACTED] (2) que atende ao perfil da família beneficiária, que declarou tê-lo visitado e manifestou aquiescência com a aquisição para que lhe 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 **RS 152.000,00** (cento e cinquenta e dois 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; e (4.2) de transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança da família beneficiária para o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

De se destacar, ainda, que a ora alienante LUDIMILA DE AZEVEDO SILVA, ainda não consta como proprietária do imóvel acima descrito na certidão de registro imobiliário, todavia, é certo que o adquiriu da senhora MARIA MERCES COSTA [REDACTED] mediante escritura pública de compra e venda (EPCV) datada de 12/11/2020, levada a protocolo [REDACTED] no Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia na mesma data, para formalizar a aquisição.

Diante disto, a despeito de terem sido apresentadas certidões imobiliárias atualizadas



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

(04/11/20), novas deverão ser apresentadas, após a conclusão do registro da EPCV, trazendo, então, a indicação da ora alienante como proprietária.

Na audiência foram apresentados os seguintes documentos: (i) certidão de inteiro teor da matrícula, datada de 04/11/20; (ii) escritura pública de compra e venda, datada de 12/11/20; (iii) procuração por instrumento público outorgada por MARIA MERCES COSTA a DAVIDSON ALVES DOS SANTOS (CPF: [REDACTED]) para a alienação do imóvel; (iv) cópia do protocolo da EPCV no CRI, datado de 12/11/20; (v) certidões negativas de débito expedidas conjuntamente por RFB e PGFN de LUDIMILA DE AZEVEDO SILVA (validade 11/05/21), MARIA MERCES COSTA (validade 08/05/21) e DAVIDSON ALVES DOS SANTOS (validade 11/05/21).

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

*III - 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 - 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;*

*VI - 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.

O MPF requer a juntada aos autos do laudo elaborado pela URBEL o qual fora mencionado nas fls. 157 pelo Oficial Avaliador, pedido deferido pelo Juiz.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



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

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 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;*

*Causa*  
*de*  
*Paulo*  
*Mar*



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

*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 registrai 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.

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 registrai 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.



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

Quanto ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, cumpre salientar que, no que tange ao ITBI será quitado pela alienante.

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

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.	NÃO
Certidão de ônus reais atualizada	NÃO
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
Guia de ITBI	NÃO
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
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	[REDACTED]
Cartório	Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia.

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\$ 152.000,00 (Cento e cinquenta e dois mil reais)**, 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\$ 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)



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

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 do Titular: Evanildo Moreira Rocha  
CPF: [REDACTED]  
Banco: [REDACTED]  
Agência: [REDACTED]  
Número da Conta: [REDACTED]  
Operação: [REDACTED]

A 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.

Dados da conta do(a) alienante:  
Nome do Titular: Ludmila de Azevedo Silva  
CPF: [REDACTED]  
Banco: [REDACTED]  
Agência: [REDACTED]  
Número da Conta: [REDACTED]  
Operação: [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.

Sem custas.

Registrar, publicar e intimar.

Sirva-se cópia da presente como ofício/mandado.

MM. JUIZ FEDERAL: \_\_\_\_\_

*Paula*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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

MPF: Carneiro Rêgo Carneiro

DPU: .....

Município de Belo Horizonte/URBEL: Daniel de Souza

Procurador DNIT: 07655

Preposto DNIT: .....

CMAR: Cláudia Pereira das Pautes Silva

Alienante: Adimila de Fede S&A

Beneficiário: Euclides de Maria Roda

Cônjuge Beneficiário: Moisés dos Santos

Conciliador (a): Cláudia Costilla Gaus Lais