

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

87  
E

Processo n. 962-74.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Alienante: Celio Antonio da Silva, separado judicialmente,  
identidade: [REDACTED] CPF: [REDACTED], residente na [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Beneficiária: Evanusa Batista dos Santos Amaral, casada,  
identidade [REDACTED] CPF [REDACTED] residente na [REDACTED]  
[REDACTED]

Aos dias oito do mês de fevereiro do ano de 2018, nesta cidade de Belo Horizonte, às 14:00 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.

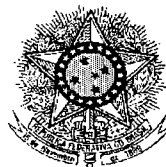
Observadas as formalidades legais e apregoadas as partes, compareceram:

- MPF: Dr. Helder Magno da Silva nº877
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Dr. Aluísio Rocha Moreira
- DNIT (procurador): Dr. José Sérgio Pinto.
- DNIT (preposto): Carlyle Francisco Tavares
- Alienante: Celio Antonio da Silva, divorciado, identidade [REDACTED] CPF: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Cônjuge Alienante: Separado judicialmente (1996) *v. 115.114*
- Beneficiária: Evanusa Batista dos Santos Amaral, casada com Edelson de Andrade Amaral, identidade [REDACTED] [REDACTED], residente [REDACTED]  
[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.*

[Handwritten 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.*

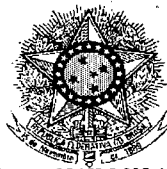
*O primeiro acordo parcial (Acordo n. 01/2017), que contou com a aquiescência da Diretoria-Geral do Dnit, pressupõe a retirada da faixa de domínio e o reassentamento de 271 famílias da Vila da Luz, Vila da Paz e Vila Pica Pau, com preferência ao reassentamento de famílias que se encontram beneficiadas 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.*

*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 precípuas da autarquia.*

*[Assinaturas manuscritas]*



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

*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, o valor total acordado, na importância R\$ 113.000,00 (cento e treze mil reais) é inferior ao limite definido no Manual de Critérios e Regras, bem como à avaliação promovida por oficial de justiça, tendo assumido, ainda, o alienante, o compromisso de quitar o ITBI que incidirá sobre a transação com esforço na importância definida para a transação. Além disto, o imóvel atende as necessidades da beneficiária, que o aceitou expressamente, inclusive quanto à impossibilidade de sua alienação pelo período de cinco anos, a contar de sua recepção.*

*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, sendo certo que nesta audiência foi apresentada certidão imobiliária de inteiro teor do imóvel, inclusive de ônus e gravames, emitida em 12 de janeiro de 2018, com indicação de inexistência de qualquer ônus ou gravame que possa impedir a alienação.*

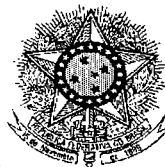
*Foi apresentado também pelo alienante: (i) certidão negativa de IPTU e taxas imobiliárias (período jan/15 a jan/18); (ii) certidão pessoal negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita*

*[Assinaturas manuscritas]*

88  
L

*[Assinatura manuscrita]*

*[Assinatura manuscrita]*



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

*Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN; (iii) certidão de casamento (com averbação de separação judicial no ano de 1996) e (iv) documento de identidade.*

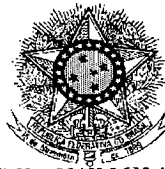
*A beneficiária, por sua vez, apresentou (i) certidão de casamento e (ii) documento de identidade, tendo informado, ainda, que se encontra separada de fato de seu esposo há cerca de três anos, o que ocorreu antes de ser incluída no programa para recebimento de aluguel social. O processo judicial de separação judicial tem os autos de nº [REDACTED].*

*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 à 7ª Vara da Justiça Federal de Minas Gerais da guia de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, a fim de seja determinada sua quitação com esforço na importância definida para alienação do imóvel.*

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, bem como as necessidades do núcleo familiar, pelo que o MPF manifesta aquiescência com a transação realizada, pugnando pela sua homologação.*

Pela DPU, foi consignado:



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

89  
R

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, com esforço no valor depositado à disposição da Justiça Federal e vinculado ao presente processo.

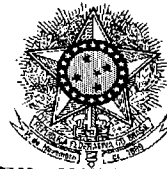
Quanto à transmissão do bem, está se dará através de mandado translativo de propriedade, sem o pagamento dos emolumentos, por força das razões apresentadas em parecer técnico elaborado pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais que instruiu e serviu de base para o reconhecimento da família aqui 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

*[Handwritten signatures and initials]*



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

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,

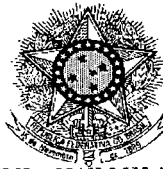
O reconhecimento judicial desse direito permite, inclusive, que o valor individualmente destinado para a realocação das famílias seja superior ao mero valor de indenização por acessões físicas que elas realizaram no terreno do DNIT.

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.



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

92  
2

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.

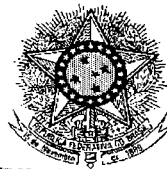
Caso seja detectada pelo oficial de registro a ausência de qualificação completa das pessoas mencionadas como titulares registrais ou beneficiários da titulação, determina-se seja realizado o registro tão-somente com os dados constantes do título, ficando para posterior momento a completa especialização 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 guia do ITBI, a fim de que seja quitada com esforço no valor acertado para a transação, desde já estando determinado à secretaria que officie a CEF para quitação da guia, tão logo apresentada.

dh

Determino a juntada aos autos da documentação apresentada por alienante e beneficiária, acima citadas, devendo, ainda, o alienante, apresentar a prova de quitação das obrigações para com o condomínio será feita mediante apresentação de prova documental na forma e sob as penas da lei.



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

Proceda-se à transferência da propriedade e da posse do imóvel, devendo a mudança da família beneficiária ocorrer no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

**Dados do imóvel**

Matrícula/Livro	[REDACTED]
Cartório	[REDACTED]

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, devendo constar do mandado a indicação de que os adquirentes (beneficiários) será o casal, que deverá realizar a partilha do imóvel no processo de separação ou divórcio.

Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 113.000,00 (cento e treze 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.

Promova o DNIT a realocação da família beneficiária no imóvel.

Com a posse do beneficiário do imóvel em tela, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe de 70% do preço, já deduzido o montante necessário à quitação do ITBI, observando-se o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para sua expedição, a contar da mudança do beneficiário para o imóvel.

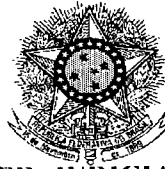
Com apresentação do registro definitivo, expeça-se alvará em favor do(s) proprietário(s), no importe correspondente a 30% do preço.

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.





91  
P

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

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]* 68635 .....

Preposto DNIT: *[Assinatura]* .....

CEMAR: *Remilda Lues da Silva* .....

Alienante: *Cláudio Antônio do S.* .....

Cônjuge Alienante: .....

Procurador: .....

Beneficiário: *Evamusa Batista dos Santos Amaral* .....

Cônjuge Beneficiário: .....

Conciliador (a): *Cristina Campos Ribeiro* .....

Conciliador (a): *Valéria Guimarães Maria* .....

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*