



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

Processo n. 42122-84.2015.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias vinte e um do mês de janeiro do ano de 2021, nesta cidade de Belo Horizonte, às 15:00 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 Feijó Costa
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Danielle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. José Sérgio Pinto
- Alienante: Maria dos Santos Oliveira, [REDACTED]

[REDACTED]

- Beneficiária: Fernanda Natália Dias Oliveira, divorciada, RG [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.

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.

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



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 ínsita 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.



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

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]

[REDACTED] (2) que atende ao perfil da família beneficiária, que declarou tê-lo visitado e aquiesceu com sua aquisição para que lhe seja 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) pela importância total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); logo, (4) ajustada à avaliação do oficial de justiça e tipologia dos Critérios e Regras do Programa; (4) havendo, ainda, o compromisso da(o) alienante/proprietária(o) de (4.1) de transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança da família beneficiária para o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

Na audiência foram apresentados os seguintes documentos:

- i) certidão de inteiro teor da matrícula, datada de 18/01/2021;
- ii) certidão positiva de ônus reais, legais, convencionais e alienações, a saber restrição vinculando a alienação à anuência prévia do município de Belo Horizonte;
- iii) certidão negativa de débito expedida conjuntamente por RFB e PGFN para a alienante MARIA DOS SANTOS OLIVEIRA (validade 08/07/21);
- iv) declaração da PBH/URBEL indicando que o imóvel objeto da negociação situa-se em AEIS-1 (Área de Interesse Social), logo, estando isento da incidência de ITBI na forma da Lei 10.626/13 (art. 1º, II);
- v) declaração da PBH/URBEL indicando que o imóvel objeto da negociação situa-se em AEIS-1, logo, estando isento da incidência de IPTU na forma da Lei 10.827/15;



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

- vi) declaração de quitação de condomínio para unidade habitacional (data de 18/01/2021); e
- vii) certidão de casamento entre a MARIA DOS SANTOS OLIVEIRA (nascida em nov/1949) e RONALDO SANTOS (nascido em nov/1932), ocorrido em 09/02/2007, pelo regime de separação legal (art. 1641 do CC/02).

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 – anuência do município de Belo Horizonte com alienação do imóvel;
- II – 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 para o cônjuge-varão, Sr. RONALDO SANTOS.

Isto porque o casamento com MARIA DOS SANTOS OLIVEIRA se deu em 09/02/2007, logo, anteriormente à aquisição do imóvel objeto da negociação, datada de 31/08/2018, assim como o regime de matrimônio é o da separação legal (art. 1641 do CC/02 - pessoa maior de 70 (setenta) anos), aplica-se a a Súmula n. 377/STF, segundo a qual "no regime da separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento", portanto, necessária a anuência do cônjuge-varão e sua documentação pessoal.

Handwritten signature/initials in blue ink.



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

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.

As partes transacionaram acerca do valor de compra e venda pelo imóvel escolhido, impondo-se a extinção do feito.

Estando o imóvel situado em AEIS – Área de Especial Interesse Social ou ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção (Lei Municipal 10.626/13 - art. 1º, inc. II).

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

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



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

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 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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.



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

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 dúplice 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.

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.



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

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.

Quanto ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, cumpre salientar que, no que tange ao ITBI, como o imóvel se situa em AEIS – Área de Especial Interesse Social ou ZEIS – Zona de Especial Interesse Social, incabível o recolhimento de ITBI em razão da sua isenção

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)	INAPLICÁVEL
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)	SIM
Certidão negativa de débitos de MARIA DOS SANTOS OLIVEIRA, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional	SIM
Certidão negativa de débitos de RONALDO SANTOS, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional	NÃO
Guia de ITBI	INAPLICÁVEL
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
Certidão de casamento atualizada	NÃO
Prova de inexistência de qualquer débito junto a CEMIG	NÃO
Prova de inexistência de qualquer débito junto a COPASA	NÃO

Deverá a URBEL trazer aos autos anuência do município de Belo Horizonte com a alienação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
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 30 (trinta) dias.

Dados do imóvel

Matrícula/Livro	██████████
Cartório	Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis 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\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) referente ao pagamento do preço do imóvel, a partir da conta judicial nº ██████████ (vinculada à ACP nº 57367-09.2013.4.01.3800) para a conta judicial aberta pela CEF, vinculada ao presente feito.

Não tendo o cônjuge do proprietário comparecido à audiência, o vendedor se compromete a apresentar a anuência deste com a venda e o valor do preço acordado, no prazo de 10 (dez) dias.

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.

Dados da conta do(a) beneficiário(a):

Nome do Titular: Fernanda Natália Dias Oliveira

CPF: ██████████

Banco: ██████████

Agência: ██████████

Número da Conta: ██████████

Operação: ██████████

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



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

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: [REDACTED]

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: [Assinatura]

MPF: [Assinatura]

DPU: [Assinatura]

Município de Belo Horizonte/URBEL: [Assinatura]

Procurador DNIT: [Assinatura]

Preposto DNIT: [Assinatura]

CMAR: [Assinatura]

Alienante: Maria dos Santos

Beneficiária: Amanda N D Velizera

[Assinatura]

