



108
R

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

Processo n. 36424-29.2017.4.01.3800

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Ao dia oito do mês de abril do ano de 2021, 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
- DPU: Dr. João Márcio Simões
- Município de Belo Horizonte/URBEL: Daniëlle Andrade Cruz
- DNIT: Dr. Lúzio Adriano Horta de Oliveira

- Alienante: Liliane Gomes Eustáquio, casada, CI [REDACTED] CPF [REDACTED] tel: [REDACTED] (Nei), endereço Rua [REDACTED]

Cônjuge alienante: Nei Lage dos Santos, casado, CI [REDACTED] CPF [REDACTED]

- Beneficiário: Francisco Alves dos Santos, solteiro, CI [REDACTED] CPF [REDACTED] endereço Rua [REDACTED] tel.: [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.

NGR

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.

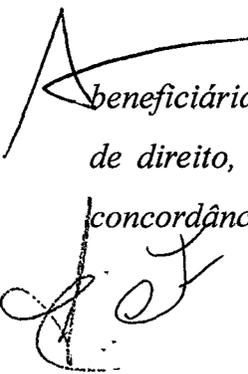
O primeiro acordo parcial (Acordo n. 01/2017), que contou com a aquiescência da Diretoria-Geral do Dnit, pressupõe a retirada da faixa de domínio e o reassentamento de 271 famílias da Vila da Luz, Vila da Paz e Vila Pica Pau, com preferência ao reassentamento de famílias que se encontram beneficiadas 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 ínsita às atividades precípuas 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) a aquisição tem por objeto uma casa de fundos, com entrada lateral e portão independente, situada na Rua [REDACTED]

[REDACTED] (2) que atende ao perfil da família beneficiária, que declarou tê-la 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\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais); logo, (4) ajustada à avaliação do oficial de justiça e tipologia dos Critérios e Regras do Programa; (5) havendo, ainda, o compromisso da(o) alienante/proprietária(o) de (5.1) executar com recursos próprios os reparos necessários no imóvel, conforme apontado laudo de habitabilidade emitido pelo DNIT em 25 de fevereiro de 2021, e (5.2.) transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança da família beneficiária para o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.

O imóvel objeto de negociação foi adquirido pelos ora alienantes em programa de legitimação do município de Belo Horizonte, que estabeleceu como condições para sua futura alienação: (i) tratar-se de adquirente(s) economicamente carente(s) e (ii) anuência prévia do município através da URBEL. A primeira está atendida, pendente a colheita do documento pertinente à segunda. A transmissão do imóvel é isenta de ITBI, na forma da Lei municipal 10.626/13: "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: (...) II - programas habitacionais promovidos pela Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - Urbel."

Desde já, o Dnit requer que a liberação do pagamento ao vendedor só ocorra

NGN
[Handwritten signatures and initials]

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 da URBEL para apresentar a documentação abaixo, nos termos da Lei 6015/73 e Provimento 260/2013 do TJMG:

I – apresentação da anuência da URBEL para a 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, 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.

A DPU solicitou ao Juízo que restasse consignado que o DNIT ateste a realização das obras antes da mudança do beneficiário para o imóvel.

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

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,

[Handwritten signatures and initials: JF, Jc, NEN, and others]

MMO
R

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.

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.

MMO
R
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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 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.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

111
R

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.

A URBEL apresentará nos autos sua anuência com a alienação do imóvel.

Por sua vez os alienantes, trarão aos autos a documentação adiante indicada como não apresentada em audiência:

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de IPTU/Taxas Imobiliárias emitida pela SEF-BH, válida até 07/05/2021	SIM
Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, em nome dos alienantes emitida em 02/03/2021	SIM
Certidão de ônus reais atualizada	SIM
Certidão de quitação de taxas condominiais (somente para unidades em condomínio)	INAPLICÁVEL
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativada União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em nome NEI LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED] válida até 10/08/2021	SIM
Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativada União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em nome de LILIANE GOMES EUSTÁQUIO, CPF [REDACTED] válida até 10/08/2021	SIM
Guia de ITBI	INAPLICÁVEL
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
Certidão Cível de Execução Cível Negativa do TJMG, em nome de NEI LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED], emitida em 11 de Fevereiro de 2021	SIM
Certidão Judicial Cível negativa da JF-SJMG, em nome de NEI	SIM

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

NCA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED] emitida em 11/02/2021	
Certidão Judicial Criminal negativa da JF-SJMG, em nome de NEI LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED], emitida em 11/02/2021	SIM
Certidão de Débitos Tributários Negativa do SEF/MG, em nome de NEI LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED] válida até 01/06/2021	SIM
Certidão de Quitação Plena Pessoa Física da SEF-BH, em nome de NEI LAGE DOS SANTOS, CPF [REDACTED], válida até 07/05/2021	SIM
Certidão Judicial Cível negativa da JF-SJMG, em nome de LILIANE GOMES EUSTAQUIO, CPF [REDACTED] emitida em 11/02/2021	SIM
Certidão Judicial Criminal negativa da JF-SJMG, em nome de LILIANE GOMES EUSTAQUIO, CPF [REDACTED] emitida em 11/02/2021	SIM
Certidão Cível de Execução Cível Negativa do TJMG, em nome de LILIANE GOMES EUSTAQUIO, CPF [REDACTED] emitida em 11 de Fevereiro de 2021	SIM
Certidão de Débitos Tributários Negativa do SEF/MG, em nome de LILIANE GOMES EUSTAQUIO, CPF [REDACTED] válida até 12/05/2021	SIM
Certidão de Quitação Plena Pessoa Física da SEF-BH, em nome de LILIANE GOMES EUSTAQUIO, CPF [REDACTED] válida até 07/05/2021	SIM
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	[REDACTED]
CARTÓRIO	5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

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\$ 135.000,00 (cento e trinta

Handwritten notes and signatures: "e não" and other illegible marks.

cinco 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 e vinculada a este processo.

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.

O beneficiário informará os dados da conta para depósito do auxílio mudança ao DNIT, que repassa a este Juízo via e-mail da assessoria. (v. fl. 136)

O DNIT 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 alienante:
- Nome do Titular: Liliane Gomes Eustáquio
- CPF: [REDACTED]
- Banco: [REDACTED]
- Agência: [REDACTED]
- 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.

O Juiz deferiu o pedido da DPU para que o DNIT ateste a execução das obras no imóvel antes da mudança do beneficiário.

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.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

MM. JUIZ FEDERAL: *[Signature]*

NEP *[Handwritten marks]*

MPF: *[Signature]*
DPU: *[Signature]*
Município de Belo Horizonte/URBEL: *Camilla*
Procurador DNIT: *Ricardo Dias OAB/MG Co. 132*
Preposto DNIT: *[Signature]*
CMAR: *Mubica R. Ribeiro*
Alienante: *Nei Lago dos Santos*
Cônjuge Alienante: *Liliane Gomes Eustáquio*
Beneficiário: *Francisco APB dos Santos*
Conciliador (a): *[Signature]*