

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

Processo n. **36004-24.2017.4.01.3800**

ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Aos dias doze do mês de dezembro do ano de 2019, 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: Aluísio Rocha Moreira e Danielle Andrade Cruz
- Procurador do DNIT: Dr. José Sérgio Pinto – OAB/MG: 67.635
- Preposto do DNIT: Gabriela Juvia de Oliveira, CPF 110829916-43;

- Alienante e Procuradora dos demais alienantes: Sabrina Renata Batista Fiuza, RG: [REDACTED], casada, residente a [REDACTED] Lagoa Santa / MG, CEP: [REDACTED]

- Cônjuge da Alienante: André Guilherme de Paula Spina, [REDACTED] casado, residente a [REDACTED] – Lagoa Santa / MG, CEP: [REDACTED]

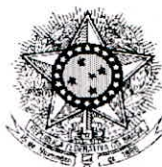
- Beneficiário: Gleide Aparecida Pinto Marcelino, [REDACTED] casada, residente a Rua [REDACTED] – Bairro [REDACTED] Vila Paz – Belo Horizonte/MG, [REDACTED]

- Cônjuge Beneficiário: Antônio Milton Marcelino, [REDACTED] casado, residente a Rua [REDACTED] – Bairro [REDACTED] Vila Paz – Belo Horizonte/MG, [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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Paulo Mar', 'Ar', 'JPR', 'Robson Fiuza', and others.



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

encontram na faixa de domínio do Anel Rodoviário de Belo Horizonte/MG e BR-381-vetor norte.

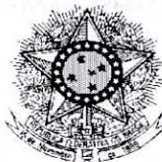
O Dnit formalizou acordo na mencionada ACP, por entender que (a) a desocupação da faixa de domínio, além de obrigação legal, é questão de segurança atinente à preservação de vidas humanas; (b) por ter a convicção de que, fora da via conciliatória, seria impossível, em termos práticos, a retirada compulsória 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.

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.



PODER JUDICIARIO
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 se justificará em razão das circunstâncias adiante detalhadas:

- 1) O imóvel objeto de negociação, objeto da Matrícula [REDACTED] encontra-se em condomínio conforme detalhado adiante:

Ref.	Nome	Fração Ideal (%)
1	MARIA HELENA BATISTA (viúva meeira de João Batista Filho), CPF [REDACTED] com endereço na [REDACTED] MG. <i>* Obs.: 25% em decorrência da meação (R-19) e 50% em decorrência de doação recebida de Cacilda Fiúza e Ruy Soares Fiúza (R-22)</i>	75% ✓
2	JÚLIO CÉSAR BATISTA , CPF [REDACTED], solteiro, com endereço na [REDACTED] MG. <i>* Obs.: Por herança de João Batista Filho, conforme R-19.</i>	5% ✓
3	DÉBORA LÁZARA ROSA , CPF [REDACTED], casada com JONACIR ROSA DA SILVA , CPF [REDACTED] ambos com endereço na Rua [REDACTED] São Mateus, ES <i>* Obs.: Por herança de João Batista Filho, conforme R-19.</i>	5% ✓

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

4	PAULO IVO BATISTA , CPF [REDACTED] divorciado, com endereço Rua [REDACTED] [REDACTED] São Mateus, ES * Obs.: Por herança de João Batista Filho, conforme R-19.	5% ✓
5	MÔNICA BATISTA FIÚZA , CPF [REDACTED] casada com PETRUS THEODORUS VINK , natural dos Países-Baixos, ambos com residência na Holanda. * Obs.: Por herança de João Batista Filho, conforme R-19.	5% ✓
6	SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA , CPF [REDACTED] casada com ANDRÉ GUILHERME DE PAULA SPINA , CPF [REDACTED] ambas com endereço Rua [REDACTED] - Lagoa Santa / MG, CEP: [REDACTED] * Obs.: Por herança de João Batista Filho, conforme R-19.	5% ✓

- 2) Todos os coproprietários manifestaram interesse e anuência com a venda do imóvel ao DNIT, para destinação aos beneficiários pelas condições usuais de aquisições vinculadas ao Programa de Reassentamento Humanizado da BR-381 e Anel Rodoviário de Belo Horizonte, e especificamente pelo valor de R\$ (152.000,00) (cento e cinquenta e dois mil reais), montante inferior àquele representado pelo teto advindo da avaliação por oficial de justiça;
- 3) Todos os coproprietários assumiram, ainda, o compromisso de quitar, às suas expensas, o ITBI em incidirá sobre a transação, e desde já se comprometem a trazer a guia respectiva para quitação pelo juízo mediante dedução sobre os valores negociados;
- 4) Os coproprietários anuíram, outrossim, com as condições de pagamento vigentes Programa de Reassentamento Humanizado da BR-381 e Anel Rodoviário de Belo Horizonte, a saber, 70% com a entrega da posse aos beneficiários e os 30% restantes

gfo

A

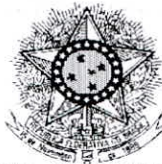
jan

jo

[Handwritten signature]

Paulo
Carras

João Batista Filho



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

após o registro do imóvel em nome beneficiários, tudo após deduzido o montante de quitação do ITBI da operação;

- 5) Que para a formalização do negócio jurídicos os coproprietários (i) MARIA HELENA BATISTA, (ii) JÚLIO CÉSAR BATISTA, (iii) DÉBORA LÁZARA ROSA (e esposo JONACIR ROSA DA SILVA) e (iv) PAULO IVO BATISTA outorgaram procurações por instrumento público à condômina **SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA**;
- 6) Que a coproprietária **MÔNICA BATISTA FIÚZA**, e seu esposo **PETRUS THEODORUS VINK**, residentes no Holanda, em videoconferência por telefone nesta assentada outorgaram procuração apud acta para que **SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA** os represente em juízo para a conclusão do negócio jurídico;
- 7) Que alienante e procuradora dos demais, com poderes para receber e dar quitação, **SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA**, solicitou que o pagamento dos valores seja feito mediante transferência à sua conta corrente, cujos dados seguem adiante: **Caixa Econômica Federal (CEF), Agência [REDACTED] Operação 013, Conta [REDACTED]**
- 8) Que os beneficiários declararam que visitaram o imóvel e estão de acordo com a aquisição, sabendo, ainda, que não poderão aliená-lo pelo prazo de cinco anos após a recepção.

Na oportunidade **SABRINA RENATA BATISTA** apresentou a seguinte documentação:

- a) certidão negativa expedida pelo município de quitação dos tributos que incidam sobre o imóvel (imóvel isento);
- b) certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou do registro imobiliário em nome do(s) transmitente(s), expedida em 05/11/2019;



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

Ônus

- d) certidão negativa 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 em 05/11/2019;
- d) prova de quitação das obrigações do transmitente para com o condomínio expedida em 09/11/2019;
- e) procurações por instrumento público outorgadas por MARIA HELENA BATISTA, JÚLIO CÉSAR BATISTA, DÉBORA LÁZARA ROSA, JONACIR ROSA DA SILVA, PAULO IVO BATISTA, MÔNICA BATISTA FIÚZA a SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA;
- f) cópia do passaporte e certidão de casamento de MÔNICA BATISTA FIÚZA;
- g) Certidões negativas de débitos expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, dos alienantes MARIA HELENA BATISTA, JÚLIO CÉSAR BATISTA, JONACIR ROSA DA SILVA, PAULO IVO BATISTA, MÔNICA BATISTA FIÚZA, SABRINA RENATA BATISTA FIÚZA e ANDRÉ GUILHERME DE PAULA SPINA.

SABRINA RENATA BATISTA se comprometeu a apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a seguinte documentação:

- a) Guia de ITBI relativa à compra e venda para quitação pelo juízo;
- b) Certidão negativa de débitos da alienante DÉBORA LÁZARA ROSA, CPF [REDACTED] expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- c) Comprovantes de quitação e inexistência de pendências, para o imóvel objeto da compra e venda, junto à CEMIG e à COPASA.

AA

AA

AA

glo

A

Jan

gc

Sabrina Fiúza

Sabrina Fiúza



PODER JUDICIARIO
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, constringões judiciais ou qualquer tipo de financiamento pendente de solução, os quais impeçam a transferência de domínio, conforme acima detalhado.

Pelo MPF, após presenciar a outorga da procuração *apud acta* por parte de MÔNICA BATISTA FIÚZA, 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 pelos alienantes, 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

Sabrina Fiúza



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

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.

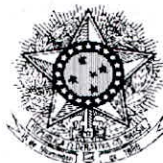
Embora seja obrigatório, portanto, ao Poder Público, o reconhecimento e a titulação desse direito, como se trata de ocupação área destinada a projeto de urbanização, já que a faixa de domínio serve também à expansão viária futura, é facultado (obrigatório, no entender de alguns doutrinadores, como Nelson 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; 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



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

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).

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 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.

Substituição



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

No que tange ao registro do imóvel a ser adquirido pelo presente acordo, apresentem os alienantes a guia de ITBI para quitação pelo juízo.

Deverá, ainda, a alienante trazer aos autos a seguinte documentação:

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de tributos municipal/federal (IPTU ou ITR)	SIM
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 dos alienantes, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional	PARCIALMENTE Faltando apenas para a alienante DÉBORA LÁZARA ROSA, CPF [REDACTED]
Comprovantes de quitação e inexistência de pendências, para o imóvel objeto da compra e venda, junto à CEMIG e à COPASA.	NÃO
Guia de ITBI	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	5º Ofício de Belo Horizonte

A

A

[Handwritten signature]

glo
[Handwritten signature]

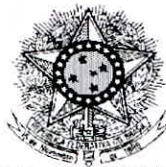
[Handwritten signature]
Carats

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Sabrina Fuza



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

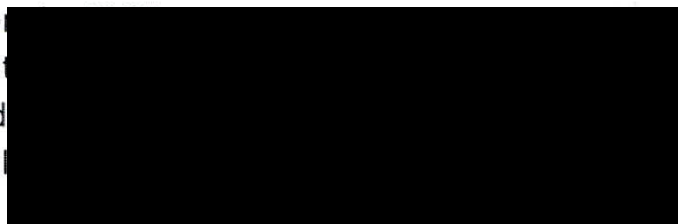
Expeça-se ofício ao Cartório de Registro respectivo, para que proceda ao registro da transferência do imóvel, bem como que o grave com cláusula de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), 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.

Reserve-se o valor necessário para quitação do ITBI.

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) proprietário(s). O valor em tela será liberado aos beneficiários por meio de depósito em conta de um de seus filhos, conforme dados que seguem:

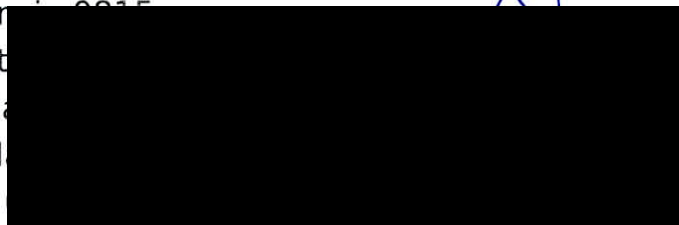
- Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (104)
- Agê
- Con
- Nr d
- Titul
- CPF



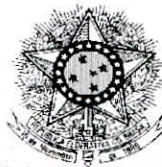
O DNIT/URBEL estará presente por ocasião da mudança para recolher o termo de imissão na posse e fiscalizar a regularidade do ato.

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.

- Banco Caixa Econômica Federal (CEF)
- Agên
- Cont
- Nr d
- Titul
- CPF



Handwritten signatures and notes in blue ink are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.



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

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]* *[Assinatura]*

Preposto DNIT: *[Assinatura]* Gabriela Fiuza de Oliveira

CMAR: *[Assinatura]* Cliane Pereira dos Santos Silva

Alienante: *[Assinatura]* Sabrina Fiuza

Cônjuge Alienante: *[Assinatura]*

Procuradora de alienantes: *[Assinatura]* Sabrina Fiuza

Beneficiário: *[Assinatura]* Gluck Aparecida Lino Maranhão

Cônjuge Beneficiário: *[Assinatura]* Antônio Milton Maranhão

Conciliador (a): *[Assinatura]*

Conciliador (a): *[Assinatura]* Mariana Lessa Aguiar