

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

Processos n. 1027686-30.2020.4.01.3800 e 1044430-03.2020.4.01.3800  
ATA DE AUDIÊNCIA - SENTENÇA

Ao dia vinte e seis do mês de agosto 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. Edmundo Antônio Dias Netto Júnior

- DPU: Dr. João Márcio Simões

- Município de Belo Horizonte/URBEL: Danielle Andrade Cruz

- DNIT: Dr. José Sérgio Pinto, OAB/MG 67635

- Alienantes: 1) Sebastião Martins dos Santos, brasileiro, casado, aposentado, [REDACTED] e s/m Mariléia Vasconcelos dos Santos, brasileira, casada, aposentada, [REDACTED]

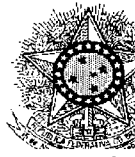
2) José Antônio Magalhães, brasileiro, divorciado, aposentado, [REDACTED]

3) Rosângela Maria Magalhães Del Cantoni, brasileira, casada, auxiliar de serviços gerais, [REDACTED] por procuração, e s/m José Del Cantoni, brasileiro, casado, mecânico, [REDACTED]

4) Rogério Dias Magalhães, brasileiro, solteiro, barbeiro, [REDACTED]

5) Rozana Aparecida Justina de Magalhães, brasileira, casada, servidora pública, [REDACTED] s/m José Natalício da Rocha, brasileiro, casado, servidor público, [REDACTED]

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including "D J" and "NCA"]*



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

- Beneficiários: 1) Secília Borges Dias, brasileira, viúva, doméstica, RG MG

2) Daniel Borges Aragão, brasileiro, casado, autônomo, RG [REDACTED] e s/m Janete Aparecida Soares, brasileira casada, do lar.

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.*

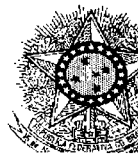
*O primeiro acordo parcial (Acordo n. 01/2017), que contou com a aquiescência da Diretoria-Geral do Dnit, pressupõe a retirada da faixa de domínio e o reassentamento de 271 famílias da Vila da Luz, Vila da Paz e Vila Pica Pau, com preferência ao reassentamento de famílias que se encontram beneficiadas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

*O reassentamento, em moradias definitivas, das famílias beneficiadas pelo aluguel social significará a redução dos custos do*

presta

D 3

H :



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

*Programa, o que é de inequívoca relevância.*

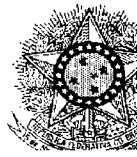
*O Manual de Critérios e Regras, criado por força do Acordo 01/2017, definiu que os valores de aquisição de imóveis para reassentamento teriam como teto avaliações prévias realizadas pelo próprio Dnit, vedando-se também ultrapassar as avaliações da equipe de oficiais da Justiça Federal de Belo Horizonte/MG.*

*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.*

*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*

*(2) que atende ao perfil da família beneficiária, que declarou tê-lo visitado e que aquiesce com sua aquisição para lhes ser 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\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta*



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

*mil reais); (4) com o compromisso do(s) alienante(s) de quitar(em) o ITBI incidente sobre a negociação, logo, (5) ajustada à avaliação do oficial de justiça e tipologia dos Critérios e Regras do Programa; (6) havendo, ainda, o compromisso dos alienante(s)/proprietário(s) de transferir (imitir) a posse, permitindo a mudança da família beneficiária para o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos.*

*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.*

*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 de 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 - apresentação da 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;*

Pelo MPF, foi consignado:

*Alienante e adquirente (DNIT) entabularam acordo que permite a*



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

*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.

ACORDO CELEBRADO

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, 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

*[Handwritten signatures and initials]*



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

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.

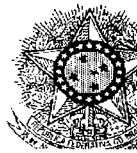
Como a CUEM não é, em regra, aceita em garantia em operações financeiras, a titulação com direito de propriedade permite a plenitude das potencialidades do imóvel residencial, que passa a poder ser utilizado em sua dupla função: social (moradia) e econômica (alavancagem).

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

*Handwritten signatures and initials:*  
MCA  
D.J.  
S. S.

*Handwritten signature:*  
Bauer



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

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.

Embora não se encontre 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 comprovação da quitação do ITBI.

Deverão os alienantes trazer aos autos a documentação adiante indicada como não apresentada:

*Handwritten initials/signature*

Documento	Apresentada em audiência?
Certidão de quitação de tributos municipal/federal (IPTU)	SIM

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'SUS', 'D. J. NAR', and others.*



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

	(vence: 11/10/21)
Certidão de inteiro teor atualizada da matrícula do imóvel, em nome do alienante e atualizada.	SIM (expedida: 12/08/21)
Certidão de ônus reais atualizada	SIM (expedida: 23/08/21)
Certidão de quitação de taxas condominiais (somente para unidades em condomínio)	INAPLICÁVEL (casa)
Certidão negativa de débitos dos alienantes, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em conjunto com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional de:	
Sebastião Martins dos Santos, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
Mariléia Vasconcelos dos Santos, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
José Antônio Magalhães, [REDACTED]	SIM (validade: 21/02/22)
Rosângela Maria Magalhães Del Cantoni, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
José Del Cantoni, [REDACTED]	SIM (validade: 21/02/22)
Rogério Dias Magalhães, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
Rozana Aparecida Justina de Magalhães, [REDACTED]	SIM (validade: 08/02/22)
José Natalício da Rocha [REDACTED]	SIM (validade: 21/02/22)
Guia de ITBI	NÃO (a ser quitada)
Extrato do financiamento do imóvel/guia para quitação (somente para imóveis financiados)	INAPLICÁVEL
Certidão de quitação CEMIG	SIM (expedida: 12/08/21)
Certidão de quitação COPASA	SIM (expedida: 21/08/21)
Procuração outorgada por Rosângela Maria Magalhães Del Cantoni, [REDACTED] para Rozana Aparecida Justina de Magalhães, [REDACTED] com poderes para alienação do imóvel	SIM (expedida: 30/07/21)

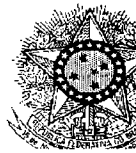
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*  
8





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	[REDACTED]
Cartório	Cartório de Registro de Imóveis, Ribeirão da Neves (MG)

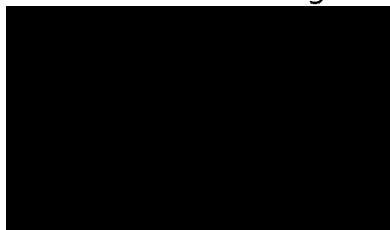
Expeça-se ofício ao Cartório de Registro respectivo, para que proceda ao registro da transferência do imóvel, bem como que o grave com cláusula de inalienabilidade por 5 (cinco) anos.

Proceda-se à transferência da quantia de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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.

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), para cada um dos beneficiários, 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 DNIT recolherá o termo de imissão na posse e fiscalizará a regularidade do ato.

Dados da conta dos beneficiários:

Nome: Daniel Borges Aragão



Acaso o cônjuge do proprietário não tenha 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.

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,

*[Handwritten signatures and initials]*  
D J  
NEA JESIO

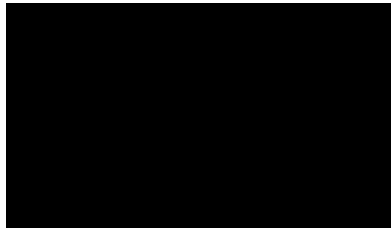


**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA**  
**SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**7ª VARA/CEJUC**

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: Rozana Aparecida Justina de Magalhães



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.

Em se tratando de unidade a ser dividida por dois beneficiários, o registro há de ser feito pelo cartório com o imóvel titulado em 50% para cada 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.

MM. JUIZ FEDERAL: *[Assinatura]*

MPF: *[Assinatura]*

DPU: *[Assinatura]*

Município de Belo Horizonte/URBE: *[Assinatura]*

Procurador DNIT: *[Assinatura]*

Preposto DNIT: *[Assinatura]*

CMAR: *Eliane Pereira das Santos Silva*

CMAR: *Nubia da Conceição Ribeiro*

Alienante: *Rozana Aparecida Magalhães*

*[Assinatura]*  
10/07

*[Assinaturas e rubricas]*



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

Alienante: *Amagallo*.....

Alienante: *Sebastião M. Santos Maria de Jesus de Santos*.....

Alienante: *Paulo de Oliveira*.....

Alienante: *Rogério Dias Magalhães*.....

Beneficiário: *Sevília dos Reis*.....

Beneficiário: *Daniel Borges Aragão James Aparecida Soares*.....

Conciliador (a): *Preses*.....