



Of. nº 10/1.240 – SEMAD/DGD/JE

Novo Hamburgo, 06 de novembro de 2017.


**Assunto: ENCAMINHA PROJETO DE LEI ORDINÁRIA**

**EM REGIME DE URGÊNCIA**

Senhora Presidente,  
Senhores Vereadores,

1. Vimos à presença de Vossas Senhorias submeter ao devido processo legislativo, o incluso Projeto de Lei que ***“Autoriza o Município de Novo Hamburgo a anuir com decisão judicial interlocutória, e dá outras providências.”***
2. Outrossim, face a necessidade de manifestar essa anuência em face ao Juízo do processo, vimos, respeitosamente, solicitar que a votação deste Projeto de Lei em **regime de urgência**, nas sessões dos dias 06 e 08 de novembro de 2017.
3. Por tudo exposto, e na certeza de que a presente proposição alcançará integral guarida nesta Egrégia Casa Legislativa, subscrevemos o presente, reafirmando nossos protestos de consideração e respeito.

Atenciosamente,

  
FÁTIMA DAUDT  
Prefeita

Câmara Municipal de Novo Hamburgo



PROTOCOLO GERAL 2920  
Data: 06/11/2017 Horário: 14:32  
Administrativo -

Exma. Senhora  
**PATRÍCIA BECK**  
Presidente da Câmara de Vereadores  
E ilustres integrantes do Poder Legislativo de



## JUSTIFICATIVA

O presente projeto de Lei visa autorizar que o Município a anuir com decisão judicial interlocutória, nos termos que menciona.

### **I. Considerações Iniciais – Breve Relato**

O Poder Legislativo do Município de Novo Hamburgo aprovou a Lei Municipal n. 450/2000 que autorizou a doação de bem imóvel com encargos. Os encargos estabelecidos foram: a) construir prédio; b) destinar para fins industriais; c) proporcionar 1.000 empregos diretos.

Com a autorização legislativa, foi lavrada em 03/12/2002 escritura pública de doação a favor da empresa Marisol Calçados Ltda (atual Marisol Vestuário S/A).

Diante disso, destaca-se alguns fatos cronológicos:

09/12/2002 é Registrada doação na Matrícula do Imóvel.

14/10/2003 – Averbado na Matrícula do Imóvel a construção dos prédios;

17/04/2008 – Empresa pleiteia liberação dos encargos em razão do alegado cumprimento dos encargos (construção do prédio + 1000 empregos)

22/04/2008 – Ofício 54/2008 – DIPAT – liberando os encargos com base demonstração pela empresa da construção do prédio e da contratação de 1.000 empregados

29/04/2008 – Averbado na Matrícula do Imóvel “liberação” dos encargos. Liberação decorrente do Ofício 54/2008.

22/08/2013 – Município notifica empresa para que comprove o cumprimento dos encargos, sob pena de revogação da doação e aplicação das penalidades;

02/09/2013 – Empresa contra notifica o Município alegando cumprimento dos encargos, conforme demonstrado em 2008 (liberação dos encargos pelo ofício 54/2008 - DIPAT);

24/10/2013 – Empresa anuncia no jornal Zero Hora a venda do imóvel;

28/10/2013 – Município recebe resposta a ofício encaminhado ao Sindicato dos Trabalhadores no Calçado de Novo Hamburgo, informando que a empresa Marisol encontra-se com um total de 281 trabalhadores.

Com isso, em 30/10/2013, o Município propõe ação judicial (019/1.13.0020356-8) pleiteando a revogação da doação pelo não cumprimento integral dos encargos (manutenção dos 1.000 empregos diretos sem determinação de tempo e destinação industrial do imóvel), visando o retorno do bem doado ao patrimônio público. Pleiteia também a antecipação de tutela (liminar) para que a empresa não anuncie e não venda o imóvel e para que seja anotada na matrícula do imóvel a existência da ação de revogação de doação de modo a alertar possíveis interessados na compra.

Em 04/11/2013, o Município obtém antecipação dos efeitos da tutela (liminar) onde o Poder Judiciário determina que a empresa Marisol se abstenha de vender e de anunciar a venda do imóvel recebido em doação, fundamentando a decisão na ausência de prazo determinado para o cumprimento dos encargos (destinação industrial e 1.000 empregos diretos), determinando igualmente a anotação na Matrícula do imóvel da tramitação da ação de revogação de doação.



Em 20/12/2013 a Empresa contesta a ação e apresenta reconvenção, pleiteando indenização do Município de Novo Hamburgo por alegados danos morais e perda da chance de vender o imóvel.

Em 14/07/2014 o Juízo da 1ª Vara Cível profere despacho concitando as partes a um acordo parcial, disponibilizando-se à ré a possibilidade de venda do imóvel, condicionando a negociação ao depósito judicial do valor da avaliação do terreno (sem as acessões); Tal acordo não foi aceito pelo Município de Novo Hamburgo;

Em 10/10/2014 é determinada realização de perícia para a avaliação do terreno doado.

Em 17/03/2017 ocorre a intimação do réu acerca do laudo pericial de avaliação do imóvel que apontou o valor atual do terreno em R\$ 10.100.000,00 (dez milhões e cem mil reais);

Em 26/09/2017 o Juízo da 1ª Vara Cível, atende parcialmente impugnação ao laudo pericial apresentada pela parte ré, homologa o laudo pericial e atribui ao terreno o valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais); Na mesma oportunidade, autoriza a venda do imóvel condicionando-a, contudo, ao depósito judicial de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), para garantia do juízo e garantia de eventual indenização do Município de Novo Hamburgo em caso de procedência dos pedidos, facultando a substituição da garantia por carta de fiança bancária.

Em 13/10/2017 o Juízo da 1ª Vara Cível acolhe parcialmente embargos de declaração de ambas as partes para aclarar a decisão que autorizou a venda do bem imóvel, esclarecendo, dentre outros tópicos, que o prazo de vigência da garantia, acaso oferecida por meio de carta de fiança bancária, deverá prever prazo de no mínimo 03 anos, prazo que entendeu suficiente ao encerramento do processo.

A Fase processual atual do processo supramencionado é que o mesmo se encontra em fase de instrução probatória. Por outro lado, em vista da decisão que autorizou a empresa ré a vender o bem encontra-se em curso prazo recursal, que se encerra, para o Município, na data de 28/11/2017

Eis a breve narrativa dos fatos.

## **II. Do Mérito do Projeto**

Conforme decisão proferida no processo em epígrafe <sup>1</sup>, em alentado despacho S<sup>a</sup>.Excia. deliberou que, “conforme decisão que determinou a perícia, busca-se atribuir um valor atual ao imóvel que foi doado pelo Município à demandada, considerando as notícias de que haveria uma proposta de compra da área, sem prejuízo à necessidade de se acautelar a efetividade da demanda, na hipótese de procedência da ação. O laudo chegou a um valor histórico (na data da doação) e a um valor atual, pelo método involutivo, de R\$ 10.100.000,00. Nesse método busca-se avaliar a terra nua, deduzidos os custos de urbanização, aterramento, drenagem, pavimentação, etc, que foram investidos pela ré e valorizaram o imóvel. As acessões, pavilhões, docas, etc, não estão incluídas nesta avaliação. O Município concordou com o laudo, enquanto a demandada, partindo do

---

<sup>1</sup> Cópia anexa



valor encontrado pelo perito (R\$ 10.100.000,00) apontou faltante a aplicação de uma taxa de absorção dos imóveis, que implica uma desvalorização, em razão do necessário período de absorção para os respectivos 18 lotes (que hipoteticamente poderiam ser comercializados dentro dessa área), sugerindo um período de 36 meses, chegando ao valor de R\$ 7.000.000,00. O perito, instado a se manifestar a respeito, manifestou-se concordando com a imposição da referida taxa: ‘...em análise à impugnação da parte, entende-se perfeitamente viável e coerente as colocações do assistente, no sentido de aplicar uma taxa de comercialização ou de absorção dos imóveis, por um período de 36 meses. Quanto à adoção da taxa de 1% ao mês, relativo à perda do capital investido (ou depreciação do lucro), entende perfeitamente viável e coerente com as taxas de retorno dos investimentos, e/ou aplicadas em reajustamentos de contratos, por exemplo, sendo possível a sua utilização na composição do valor final do terreno.’ O perito aplicou a referida taxa de absorção e encontrou o mesmo valor a que chegou o assistente técnico da demandada, ou seja, sete milhões de reais. Sendo assim, HOMOLOGO O LAUDO DE AVALIAÇÃO, atribuindo à terra nua doada pelo Município, o valor atual de R\$ 7.000.000,00. Tem-se, pois, que esse é o valor atual desse imóvel, no que respeita à pretensão em causa. O desafio está, agora, em viabilizar segurança jurídica para a venda da área, estabelecendo-se cautelas suficientes para que o processo tenha alguma efetividade, se procedente, e mitigando os riscos de prejuízo, em caso de improcedência, diante da oferta concreta de compra do imóvel, sobre a qual todas as partes têm interesse. Na audiência de conciliação realizada com o possível comprador, acenou-se com a possibilidade de que a garantia do processo fosse transferida para outro imóvel, para que, desonerando-se este que foi objeto da doação, a venda pudesse ser realizada. A ré ofereceu um imóvel no nordeste, que o Município não aceitou, e não me parece possível determinar que aceite, afinal, é indefensável que o Município aceite um imóvel em outro Estado, cuja existência ou avaliação dependeria de uma série de diligências prévias, sem falar na falta de liquidez. Não há tempo para isso, neste momento. Frente a esse cenário, e diante da proposta concreta de compra do imóvel, importa salientar qual foi o interesse público que serviu de mote para o pedido de anulação desta ação: a defesa dos postos de trabalho que deveriam ser gerados a partir da atividade industrial. O município alega que a requerida deixou de cumprir o encargo imposto como condição para a doação, qual seja, destinar o imóvel recebido para fins industriais e proporcionar 1.000 empregos diretos. No momento do ajuizamento da ação havia cerca de 300 empregados na empresa, e por ocasião da avaliação, não havia nenhum. Ou seja, neste momento, o prejuízo, para o objetivo do processo, é de 100 %: a empresa ré encerrou as suas atividades. *Não podemos perder de vista que o prejuízo para o município não está perspectiva da perda do patrimônio, pois esse já havia sido doado, e sim, nos postos de trabalho, e na atividade econômica suprimida. Portanto, o pior cenário para o interesse público é que essa área permaneça litigiosa, sem gerar qualquer atividade econômica. Se esta decisão puder, sem prejuízo à mínima garantia da efetividade do processo, viabilizar a venda para o comprador interessado, que é uma empresa da região que transferiria suas atividades para essa área, haverá a satisfação do interesse maior deste processo: a criação de postos de trabalho, além da geração de tributos e benefícios, pela atividade econômica/industrial, que repercutiria positivamente para o Município. Ademais,*



*como já dito, há que se ponderar o risco do processo, em caso de improcedência da ação, ou, procedência da reconvenção, sobretudo diante da possibilidade concreta de venda da área. Sendo assim, ponderadas essas variáveis, tenho que o valor da caução pode ser reduzido, para estimular a concretização do negócio, estabelecendo-se segurança jurídica para o comprador, e, ao mesmo tempo, propiciar que se satisfaça o interesse público maior que é objeto desta ação, nos seguintes termos: Fica autorizada a venda em definitivo do imóvel, mediante o depósito de caução de, pelo menos, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O valor permanecerá em depósito judicial, até decisão definitiva neste processo. Em caso de procedência da ação, a pretensão do Município, de anulação da doação, se resolverá em perdas e danos, realizando-se no valor dessa caução. Em caso de improcedência, o valor será liberado à donatária, ré desta ação. A caução pode ser substituída, oportunamente, por carta de fiança bancária. Desde já antecipo que, se não houver oposição das partes, parece-me que o feito já estaria pronto para julgamento. Realizado o depósito, ou apresentada carta de fiança, a matrícula do imóvel deverá ser, de pronto, liberada. Libere-se ao perito o valor remanescente de seus honorários. Intimem-se as partes da impugnação ao laudo, da resposta do perito à impugnação, bem como da presente decisão.” – grifado*

Em novel deliberação, aquele Juízo assim manifestou <sup>2</sup>: “DECIDO. Passo a enfrentar, uma a uma, as alegações dos relatados embargos declaratórios, dando a cada item o seu respectivo desfecho. Da Marisol: 1) não houve manifestação quanto aos documentos juntados com a avaliação do imóvel ofertado para substituição da garantia ‘Afora a matrícula, os demais documentos foram produzidos unilateralmente pela parte ré. Além disso, a decisão mencionou como elemento dificultador, que o imóvel localiza-se em outro Estado, embora não afaste a possibilidade de que o Município aceite essa garantia, mas menciona que para tanto, seriam necessárias diligências para as quais não há tempo, neste momento. Parcialmente procedente. ‘especialmente por que não houve oposição do Município’- não é verdade, o Município não aceitou a proposta de troca da garantia, conforme petição de fl. 1560. Improcedentes os embargos. ‘e por que o valor dos imóveis ultrapassa o valor máximo discutido nesta lide’ ‘como dito na decisão, o valor e a existência dos imóveis dependeria de diligências para as quais não há tempo, neste momento. Improcedentes os embargos. 2) a decisão é omissa quanto ao parâmetro de avaliação do imóvel na época da operação da doação, pretendendo a embargante seja considerado esse o seu valor atual ‘a meu ver, a meu ver, é absurda a pretensão que se atribua ao imóvel, hoje, o mesmo valor que ele tinha há 17 anos atrás. Essa afirmação, por si só, é o argumento central para concluir-se que não pode ser esse o critério a ser adotado para uma perícia que se propôs a apurar o valor atual do imóvel doado. Procedentes os embargos. 3) é omissa em relação ao pedido de provas e necessidade de instrução probatória’ com razão a embargante, e quanto ao ponto o processo deve ser melhor saneado, para que se estabeleçam os pontos contraditórios e se defiram as provas, o que ainda deverá ser feito posteriormente, considerando que há outros aspectos desta decisão que reclamam prioridade, neste momento. Procedentes os embargos. 4) que a decisão seja clara quanto a

<sup>2</sup> Cópia anexa



possibilidade de substituição do depósito judicial por outra garantia equiparada, tal como, seguro garantia ou fiança bancária. *A garantia pode ser, de pronto, substituída por um seguro garantia ou fiança bancária, portanto a expressão 'oportunamente' utilizada ao pé da terceira página da decisão embargada pode ser substituída por 'alternativamente'.* Procedentes os embargos. O Município de Novo Hamburgo apresentou embargos declaratórios, também requerendo esclarecimento: 1) quanto à possibilidade de a caução ser de pronto representada por fiança bancária, ou similar' ponto que já foi enfrentado no item 4, acima. Procedentes os embargos. 2) *o prazo pelo qual deverá vigorar a carta fiança, postulando o seja por tempo indeterminado, até a ulatimação do feito, ou, caso procedente o pedido, até a integral satisfação do eventual crédito do Município, de modo a se evitar que a garantia seja esvaziada pelo decurso do tempo;* a ser enfrentando conjuntamente com o próximo item. 3) questiona o valor imposto como caução, considerando que a lei Municipal 450/2000 previu que a pena para o descumprimento do encargo da doação seria a revogação e multa no dobro do valor da doação. São parcialmente procedentes os embargos, nesses itens. A carta fiança, ou seguro garantia deve vigorar pelo prazo de 3 anos, pelo menos, quando então se pressupõe que a lide esteja já definida. O que o Município pode fazer, à propósito do prazo, é, quando se aproximar o seu termo, e a lide ainda estiver indefinida, é postular a renovação da garantia, ou a sua substituição por outros bens, o que pode ser feito até compulsoriamente, por ordem judicial, se não houver cooperação da parte adversa, em restabelecer a garantia. Há que se ter em mente que as exigências foram mitigadas justamente com o propósito de viabilizar a venda dessa área, desfecho que melhor atende ao interesse público neste momento. Por fim, descabe, neste momento processual, antecipar-se o posicionamento deste juízo acerca de se a multa seria ou não devida, em caso de procedência da ação. *Essa é uma decisão de mérito a ser enfrentada em sentença.* Ademais, a decisão é clara: o valor imposto como caução não tem a pretensão de assegurar a mais ampla e integral garantia, e sim, é deliberadamente reduzido 'visando a assegurar a mínima garantia da efetividade do processo - diante da ponderação de inúmeras variáveis que recomendam priorizar-se a venda da área, como sendo esse o interesse público preponderante. Isso posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS opostos pelo Município, e pela Marisol, nos termos explicitados em cada um dos itens acima. Intimem-se. – grifado

Para finalmente decidir em novo despacho <sup>3</sup>: "A requerida Marisol apresenta pedido de reconsideração acerca do tópico 2 dos embargos declaratórios, esclarecendo que seu pedido era que fosse atribuído ao imóvel o valor do limite mínimo da terra nua (R\$ 418.615,77), observado pelo perito à época da doação, corrigido monetariamente até a presente data, e não pelo seu valor histórico. Relatei. Decido. Essa possibilidade foi investigada por este juízo, por ocasião da primeira decisão, posteriormente embargada, tendo sido tomado o valor médio de R\$ 523.269,71. contudo, mesmo corrigido monetariamente o valor fica, hoje (conforme print que segue), em apenas R\$ 1.744.088,85. *Ora, a signatária reside em Novo Hamburgo, e conhece um pouco do mercado de*

<sup>3</sup> Cópia anexa



*imóveis do local, e é possível afirmar, por essa experiência, que esse valor seria irrisório para atribuir-se a um imóvel de 13 hectares, na localização em que se encontra, em plena avenida dos Municípios. Portanto, indefiro o pedido de reconsideração. A respeito da notícia trazida pela ré, de que, atendendo a minha última decisão, a empresa ré providenciou na emissão de uma carta fiança, com validade de 3 anos, intime-se com urgência, o Município, para que se manifeste acerca da regularidade e autenticidade da garantia, em 48 horas. Decorrido o prazo, se o Município não se manifestar ou não devolver os autos, a garantia pode ser considerada aceita pela ré. Cumpra-se com urgência, atentando o cartório que o Município ainda não foi intimado da decisão de 11/10/2017.” - grifado*

### III. Das Considerações Finais

A proposição aqui versada não significa o término do litígio, porque a ação prosseguirá em seus ulteriores termos e atos, quando, em decisão final, o pleito da Municipalidade poderá, ou não, resultar procedente.

Mas, como bem destacado pela digna Juíza, com a substituição do imóvel caucionado, por caução ou fiança bancária, ou ainda, seguro-garantia, a propriedade objeto da lide poderá ser alienada considerando que não se pode perder de vista “que o prejuízo para o município não está perspectiva da perda do patrimônio, pois esse já havia sido doado, e sim, nos postos de trabalho, e na atividade econômica suprimida. Portanto, o pior cenário para o interesse público é que essa área permaneça litigiosa, sem gerar qualquer atividade econômica. Se esta decisão puder, sem prejuízo à mínima garantia da efetividade do processo, viabilizar a venda para o comprador interessado, que é uma empresa da região que transferiria suas atividades para essa área, haverá a satisfação do interesse maior deste processo: a criação de postos de trabalho, além da geração de tributos e benefícios, pela atividade econômica/industrial, que repercutiria positivamente para o Município. Ademais, como já dito, há que se ponderar o risco do processo, em caso de improcedência da ação, ou, procedência da reconvenção, sobretudo diante da possibilidade concreta de venda da área.”

Logo, ao fim e ao cabo a decisão de S<sup>a</sup>.Excia. permite, de um lado, viabilizar a venda para o comprador interessado, que é uma empresa da região que transferiria suas atividades para essa área, haverá a satisfação do interesse maior deste processo: a criação de postos de trabalho, além da geração de tributos e benefícios, pela atividade econômica/industrial, que repercutiria positivamente para o Município, e, de outro lado, assegurar à Municipalidade garantia de que, na hipótese de procedência da ação, ver ressarcida a multa perseguida, agora garantida por carta-fiança, caução ou fiança bancária, ou ainda, seguro-garantia.

Essas são, Senhores Vereadores, as razões que nos levam a submeter o presente Projeto de Lei à apreciação desta nobre Casa Legislativa, rogando a apreciação e aprovação do mesmo, valendo-nos do ensejo para externar nossos protestos de consideração e respeito.