



Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça**  
do Estado do Rio Grande do Sul

**Consulta de 1º Grau**

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul



Imprimir

**Processo Cível**    **Número Themis:** 019/1.13.0020356-8**Processo Principal:****Número CNJ:** 0038849-71.2013.8.21.0019**Processos Reunidos:****PROCESSO DE CONHECIMENTO**

Ordinária - Outros Segredo de Justiça: Não

Tramitação preferencial-Idoso: Não

**Comarca:** NOVO HAMBURGO**Órgão Julgador:** 1ª Vara Cível : 1 / 1**Data da Propositura:** 30/10/2013**Local dos Autos:** ORDENADA INTIMAÇÃO DO PROCURADOR DO MUNICÍPIO**Situação do Processo:** COM CARTÓRIO**Volume(s):** 8**Quantidade de folhas:****Partes:****Nome:**

MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO

**Designação:**

AUTORA

**Advogado:**

ADRÉUG EMANUEL CARVALHO DE ALMEIDA

**OAB:**

RS 49E279

**Nome:**

MARISOL VESTUÁRIO S.A.

**Designação:**

RÉ

**Advogado:**

CARLOS EDUARDO DOMINGUES AMORIM

**OAB:**

RS 40881

**Últimas Movimentações:**

01/11/2017 RECEBIDOS OS AUTOS

01/11/2017 RECEBIDOS OS AUTOS EXPEDIR PUBLICAÇÃO - NOTA

01/11/2017 EXPEDIÇÃO DE NOTA DE EXPEDIENTE 788/2017

03/11/2017 RECEBIDOS OS AUTOS INTIMAR PROCURADOR DO MUNICÍPIO

06/11/2017 DISPONIBILIZADO NO DJ ELETRONICO 788/2017 DJE Nº 6147 EM 06/11/2017

Ver Leilões

Última atualização: 06/11/2017

**Data da consulta:** 06/11/2017**Hora da consulta:** 10:57:53



Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça**  
do Estado do Rio Grande do Sul

**Consulta de 1º Grau**

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

Número do Processo: 1.13.0020356-8

Comarca: NOVO HAMBURGO

Órgão Julgador: 1ª Vara Cível : 1 / 1



Imprimir

**Julgador:**

Valkiria Kiechle

**Data Despacho**

22/09/2017 Vistos, 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 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 tem 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.

**Data da consulta:** 06/11/2017

**Hora da consulta:** 10:57:32

Copyright © 2003 - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - Departamento de Informática



Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça**  
do Estado do Rio Grande do Sul

**Consulta de 1º Grau**

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

Número do Processo: 1.13.0020356-8

Comarca: NOVO HAMBURGO

Órgão Julgador: 1ª Vara Cível : 1 / 1



Imprimir

**Julgador:**

Valkiria Kiechle

**Data Despacho**

11/10/2017 Vistos, Ambas as partes apresentaram embargos declaratórios da decisão publicada na NE 650/2017. A advogada da ré compareceu hoje em gabinete, justificando urgência no pedido de apreciação, pois o comprador da área precisaria de definições. A Marisol apresentou embargos declaratórios, imputando omissão à decisão, por que: 1) não houve manifestação quanto aos documentos juntados com a avaliação do imóvel ofertado para substituição da garantia, especialmente por que não houve oposição do Município, e por que o valor dos imóveis ultrapassa o valor máximo discutido nesta lide. 2) a decisão é omissa quanto ao parâmetro de avaliação do imóvel na época da operação da doação, pretendendo a embargante seja esse o considerado o seu valor atual; 3) é omissa em relação ao pedido de provas e necessidade de instrução probatória. 4) que a decisão seja clara quanto a possibilidade de substituição do depósito judicial por outra garantia equiparada, tal como, seguro garantia ou fiança bancária. 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; 2) o prazo pelo qual deverá vigorar a carta fiança, postulando o seja por tempo indeterminado, até a últimação 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; 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. RELATEI. 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 definam 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 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 últimação 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.

**Data da consulta:** 06/11/2017

**Hora da consulta:** 10:57:08

Copyright © 2003 - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - Departamento de Informática



Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça**  
do Estado do Rio Grande do Sul

**Consulta de 1º Grau**

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

Número do Processo: 1.13.0020356-8

Comarca: NOVO HAMBURGO

Órgão Julgador: 1ª Vara Cível : 1 / 1



Imprimir

**Julgador:**

Valkiria Kiechle

**Data          Despacho**

01/11/2017 Vistos, 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 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.

**Data da consulta:** 06/11/2017**Hora da consulta:** 10:56:34

Copyright © 2003 - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - Departamento de Informática