



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

LEI N º 3.838/2025

13 de novembro de 2025

Autoria Poder Executivo — Mensagem 103/2025

Autoriza o Poder Executivo a alienar, mediante inexigibilidade de licitação, os imóveis públicos que menciona, em favor da empresa METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, nos termos do acordo judicial homologado nos autos do processo n º 0000861- 17.2022.8.19.0064, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Vereadores de Valença-RJ aprovou e o Prefeito Municipal sancionou a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à alienação, de forma direta, dos imóveis individualizados como áreas “C” e “D”, situados na Rua São Benedito, bairro Canteiro, Município de Valença/RJ, registrados sob a Matrícula nº 13.282, do Livro 2-AI do Cartório do Segundo Ofício do Registro Geral de Imóveis de Valença/RJ, à empresa METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.560.694/0002-56, representada por seu Diretor- Presidente Ronald Muller de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 09.726.473-3 e do CPF nº 081.883.317-32, com fundamento no artigo 74 CIC artigo 75, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1 º de abril de 2021.

Art. 2º A alienação será formalizada nos termos do acordo judicial celebrado entre o Município de Valença e a empresa METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, devidamente homologado nos autos do Processo nº 0000861-17.2022.8.19.0064, em trâmite perante a Vara Cível da Comarca de Valença/RJ, e que integra a presente Lei para todos os fins legais.

Art. 3º O valor da alienação será o estipulado na Cláusula Primeira do acordo judicial, qual seja, R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), atualizado até a data do efetivo pagamento pela variação acumulada do índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, conforme laudo técnico de avaliação elaborado pelo Grupo de Apoio Técnico Especializado do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro - GATE/MPRJ, nos autos do Procedimento Administrativo nº 02.22.0008.0004585/2024-94.



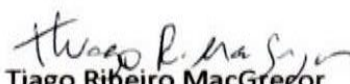
CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

Art. 4º A transferência da propriedade dos imóveis objeto da presente Lei observará as condições, prazos, formas de pagamento, obrigações acessórias e cláusulas resolutivas constantes do acordo judicial referido no artigo anterior.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Valença, 13 de novembro de 2025.


Eduardo Lima Santana de Ávila
Presidente


Thiago Ribeiro MacGreeor
Vice- Presidente


José Amauri Ferreira Lima
1º Secretário


Fabrício Silva Machado
2º Secretário

Usando das atribuições que me são conferidas SANCIONO a presente Lei. Extraíam-se cópias para as devidas publicações.

Gabinete do Prefeito, em **17/11/2025**


Saulo de Tarso Pereira Correa da Silva
Prefeito



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

Processo Eletrônico

Processo: 0000861-17.2022.8.19.0064

Distribuído em: 09/03/2022

Classe/Assunto: Reintegração/manutenção de posse - Reintegração de Posse / Imóvel Funcional / Domínio Público

Autor: MUNICÍPIO DE VALENÇA

Advogado: PROCURADOR DO MUNICÍPIO (TJ000009)

Réu: METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Advogado: RAIMUNDO DA COSTA SANTOS NETO (DF030217)

Advogado: ELISIO DE AZEVEDO FREITAS (DF018596)

Audiência: Especial

Data da Audiência: 04/11/2025

ASSENTADA

Em 04 de novembro de 2025, à hora marcada, na sala de audiências do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Valença, realizou-se a audiência, referente ao processo supra, sob a presidência do MM. Dr. Juiz de Direito, CAIO MENDONCA DE OLIVEIRA RODRIGUES.

Feito o pregão de estilo, presente o Ministério Público. Presente o Município de Valença. Ausente o réu Vicente de Paula, presente o seu advogado Rodrigo Borges da Cunha OAB/RJ 106.424. Presente o réu Álvaro Cabral, acompanhado de sua advogada Priscilla Paiva OAB/RJ 211.578. Presente o réu Luiz Fernando, acompanhado de seus advogados José Souto OAB/RJ 85.199 e Aline Fernanda OAB/RJ 469.771 (virtualmente). Presente a preposta Tania Maria Ferreira Moraes OAB/ RJ 116.431 da ré Metalúrgica, acompanhado de seus advogados Cláudio Augusto OAB/RJ 149.544 e Raimundo da Costa OAB/DF 30.217.

Presente o autor, Município de Valença, na pessoa de seu procurador. Presente o terceiro interessado, Ministério Público. Presente a preposta Tania Maria Ferreira Moraes OAB/ RJ 116.431 da ré Metalúrgica, acompanhado de seus advogados Cláudio Augusto OAB/RJ 149.544 e Raimundo da Costa OAB/DF 30.217.

ABERTA A AUDIÊNCIA, em relação a ação de reintegração de posse, processo nº. 0000861-17.2022.8.19.0064, foi proposta e alcançada a conciliação nos seguintes termos:

“ACORDO JUDICIAL

METALURGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.560.694/0002-56, sediada na Rua São Benedito, Canteiro, lotes C e D, Valença/RJ, já qualificada nos autos em epígrafe, neste ato representada por seus advogados, doravante nominada como primeira acordante, e o MUNICÍPIO DE VALENÇA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 29.076.130/0001-90, sediado na Rua Dr. Figueiredo, nº 320, Centro, Valença/RJ, CEP 27.600-000, neste ato representado por seu Procurador-Geral, doravante denominado segunda acordante, vêm, à presença deste Juízo,



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

Considerando a existência da ação de reintegração de posse nº 0000861-17.2022.8.19.0064, bem como o interesse manifestado pela primeira acordante na aquisição direta dos lotes localizados na Rua São Benedito, bairro Canteiro, individualizados como áreas 2C2 e 2D2, registrados no Livro 2-AI, matrícula nº 13.282 do Registro Geral de Imóveis de Valença/RJ;

Considerando a existência de autorização legislativa para a alienação da área pública, conforme disposto na Lei Municipal nº 3.395/2022

Considerando a autorização expressa do Prefeito Municipal de Valença para a celebração de acordo judicial nos autos do Processo Judicial nº 0000861-17.2022.8.19.0064, formalizada por meio do Processo SEI nº VLC-020517/000452/2025, na forma da legislação municipal aplicável;

Considerando o interesse público na manutenção das atividades industriais da primeira acordante no Município de Valença, conforme demonstrado nos autos do processo administrativo nº 14.827/2023, em virtude dos empregos diretos e indiretos gerados, bem como da arrecadação tributária proporcionada;

Considerando a inviabilidade fática de competição na alienação dos bens, uma vez que a edificação erigida pela primeira acordante abrange, de forma transversal, as áreas contíguas 2C2 e 2D2, circunstância que inviabiliza a sua fracionada alienação a terceiros sem implicar na desmobilização da atividade industrial, em prejuízo à primeira acordante e à coletividade local;

Considerando a evolução do Direito Administrativo brasileiro, no sentido da incorporação do consequencialismo jurídico, positivado no art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o qual impõe a análise das consequências práticas das decisões administrativas, sendo certo que, no caso em questão, eventual desocupação forçada dos imóveis resultaria na paralisação das atividades econômicas da primeira acordante;

Considerando a necessidade de conferir segurança jurídica à posse exercida pela primeira acordante, de modo a viabilizar novos investimentos na planta industrial ali instalada;

Considerando precedentes do Supremo Tribunal Federal nas ADIS nº 2416/DF e nº 2990/DF, os quais reconhecem, em hipóteses excepcionais de inviabilidade fática de licitação, a constitucionalidade da alienação direta de imóveis públicos;

Considerando a existência de laudo técnico de avaliação elaborado pelo Grupo de Apoio Técnico Especializado do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro 2 GATE/MPRJ, que fixou o valor venal das áreas em questão, atualizado até o mês de agosto de 2024;

RESOLVEM celebrar o presente ACORDO DE VENDA DIRETA, a fim de que seja homologado em juízo, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA 2 DO OBJETO

O presente acordo tem como objeto a venda direta, por parte da segunda acordante, dos lotes localizados na Rua São Benedito, bairro Canteiro, individualizados como áreas 2C2 e 2D2 e registrados no Livro 2-AI, matrícula nº 13.282 do Registro Geral de Imóveis de Valença/RJ, pelo valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), apurado com base no laudo técnico de avaliação elaborado pelo Grupo de Apoio Técnico Especializado do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro 2 GATE/MPRJ, devidamente atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado IGP-M até a data do efetivo pagamento.



CLÁUSULA SEGUNDA 2 DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

As partes acordam que o valor da alienação, nos termos da Cláusula Primeira, será pago pela primeira acordante em 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente atualizadas mensalmente pelo IGP-M, a partir da data de vencimento de cada parcela.

Parágrafo 1º. A primeira parcela deverá ser paga mediante a emissão do respectivo Documento de Arrecadação Municipal (DAM), no prazo de 10 (dez) dias após a homologação do presente acordo em juízo e aprovação da venda direta pela Câmara Municipal de Vereadores, através de projeto de lei a ser enviado pelo Poder Executivo no prazo máximo de 10 (dez) dias após a homologação judicial do presente acordo.

Parágrafo 2º. Em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas, a atualização monetária passará a ser feita com base na taxa SELIC, a qual já contempla, de forma acumulada, a correção monetária e os juros legais.

Parágrafo 3º. O não pagamento de quaisquer das parcelas no prazo de 60 (sessenta) dias contados do respectivo vencimento implicará na rescisão de pleno direito do presente acordo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, autorizando a segunda acordante a adotar as medidas legais cabíveis para a retomada da posse do imóvel ou cobrança da dívida.

CLÁUSULA TERCEIRA 3 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E EVENTUAL ALTERAÇÃO DOS TERMOS DO ACORDO

A primeira acordante compromete-se a arcar com todos os tributos municipais incidentes sobre os imóveis objeto deste acordo até a efetiva transferência de propriedade em seu favor, incluindo, mas não se limitando, ao Imposto Predial e Territorial Urbano 2 IPTU, ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ITBI, bem como quaisquer outras taxas e contribuições de competência municipal.

Parágrafo 1º. Após o pagamento integral do valor avençado, a segunda acordante compromete-se a proceder à transferência da propriedade dos imóveis à primeira acordante, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições administrativas ou judiciais.

Parágrafo 2º. A primeira acordante concorda com os termos da decisão proferida no bojo da TCE-RJ 238.410-6/18, condenando-a solidariamente ao pagamento de 130.070,73 UFIRs, cujo valor refere-se ao prejuízo causado pela ocupação indevida no período de junho de 2009 a dezembro de 2020, comprometendo-se à quitação desse valor em 10 (dez) parcelas mensais a serem pagas ao Município de Valença.

Parágrafo 3º. A primeira acordante concorda em pagar, desde janeiro de 2021 até a data da efetiva transferência da propriedade referida na Cláusula Primeira, uma contraprestação mensal pela ocupação dos bens imóveis, fixada com base nos parâmetros estabelecidos pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro (TCE/RJ).

Parágrafo 4º. A segunda acordante obriga-se a informar ao Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, no bojo da TCE 238.410-6/18, imediatamente após a homologação do presente acordo, o reconhecimento e parcelamento da dívida a que se refere o procedimento de tomadas de contas, requerendo àquela Corte de Contas a extinção dos autos em razão de pagamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

Parágrafo 5º. O Município reconhece a ocorrência de pagamento em duplicidade das prestações referentes à ocupação do imóvel durante o período de dezembro de 2018 a dezembro de 2020 (valor compreendido nos autos da TCE 238.410-6/18 e também recolhido diretamente ao Município), comprometendo-se a fazer a compensação do valor apurado e atualizado, através do decote de referido valor daquele a ser pago conforme Cláusula Segunda do presente acordo, com vistas a evitar o enriquecimento sem causa do Município.

Parágrafo 6º. No ato de transferência da propriedade, a segunda acordante outorgará plena, geral e irrevogável quitação à primeira acordante por quaisquer valores eventualmente devidos a título de ocupação ou uso dos imóveis até a data da lavratura da escritura pública, inclusive em relação aos tributos.

Parágrafo 7º. Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeitos se formalizada por escrito e assinada por ambas as partes, mediante anuência expressa, sob pena de nulidade.

CLÁUSULA QUARTA ¿ DA RESCISÃO CONTRATUAL

O descumprimento das obrigações assumidas no presente acordo por qualquer das partes implicará na rescisão imediata deste instrumento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 1º. Em caso de rescisão por culpa exclusiva da segunda acordante, esta reconhece, desde já, o direito de retenção dos imóveis pela primeira acordante até o ressarcimento integral dos investimentos realizados, conforme valores apurados pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, nos autos da auditoria de TCE-RJ 238.410-6/18, devidamente atualizados pelo Índice Geral de Preços do Mercado ¿ IGP-M.

Parágrafo 2º. Em caso de rescisão por culpa exclusiva da primeira acordante, os valores já pagos decorrentes do presente acordo não serão devolvidos, podendo a segunda acordante se valer do presente acordo como título executivo judicial para cobrança dos valores acordados ou promover judicialmente a reintegração de posse.

CLÁUSULA QUINTA ¿ DO FORO COMPETENTE

Fica eleito o foro da Comarca de Valença/RJ como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste acordo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA SEXTA ¿ DOS CASOS OMISSOS

As situações não previstas neste instrumento serão solucionadas de comum acordo entre as partes, sendo certo que qualquer modificação ou complementação deverá ser formalmente pactuada e submetida à homologação judicial, sob pena de nulidade.

CLÁUSULA SÉTIMA ¿ DA EXTINÇÃO DA AÇÃO JUDICIAL

Com a homologação deste acordo, as partes requerem, desde já, a extinção do processo judicial de reintegração de posse nº 0000861-17.2022.8.19.0064, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso III, alínea ¿b¿, do Código de Processo Civil, sem ônus de sucumbência para qualquer das partes.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes obrigam-se ao integral e irrenunciável cumprimento de todos os termos e condições estabelecidos no presente instrumento, que,



CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA
Estado do Rio de Janeiro

lido e achado conforme, é lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, devidamente assinadas por seus representantes legais.

O presente acordo será submetido à homologação judicial, para que produza seus efeitos legais, constituindo-se título executivo judicial, nos termos do artigo 515, inciso II, do Código de Processo Civil, com plena eficácia para cobrança em juízo ou fora dele. As partes poderão, de comum acordo e diante de superveniente necessidade ou fato novo relevante, repactuar total ou parcialmente o presente instrumento, mediante aditivo formal e prévia homologação judicial.

Pelo MM. Juiz foi proferido a seguinte SENTENÇA: Considerando que as partes chegaram a uma composição sobre os termos da ação HOMOLOGO o acordo entabulado na presente audiência, para os devidos fins de direito, EXTINGUINDO O FEITO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, na forma do art. 487, III, b do CPC.

Em relação as custas, como as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça e chegaram a uma composição, dispenso as partes das custas processuais remanescentes, na forma do art. 90 §3º do CPC.

Honorários compensados.

Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Com relação ao processo nº 0004103-18.2021.8.19.0064

Pelo MP foi requerido vista para reanálise da proposta de ANPC.

Pelo MM. Juiz foi proferido o seguinte DESPACHO: Dê-se vista ao Ministério Público para reavaliação da proposta de acordo de não persecução cível, no prazo de 15 (quinze) dias.

Concedo prazo de 5 (cinco) dias para juntada de subestabelecimento em nome do Dr Rodrigo Borges da Cunha OAB/RJ 106.424.

Publicada em audiência. Intimados os presentes. Nada mais havendo, encerrou-se o presente, às 14:20 horas, que vai por todos assinada, após lida e achada conforme, eu, Maria Fernanda Santos de Paiva, mat. 12/45371, digitei. E eu, Marco Antônio Alves Cunha, Escrivão, subscrevo.

CAIO MENDONCA DE OLIVEIRA RODRIGUES - Juiz de Direito

Caio Mendonca de Oliveira Rodrigues
Juiz Titular

Autor: MUNICÍPIO DE VALENÇA

Réu: METALÚRGICA VALENÇA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA

Código de Autenticação: 48QK.15TX.Y5J9.37C4

Este código pode ser verificado em: www.tirj.ius.br — Serviços — Validação de documentos

** Publicada no Boletim Oficial nº 2009 – 19/11/2025*