

NOTA À IMPRENSA

Emitida por: Dani Roger Costa Mendonça

O Escritório Costa Mendonça Advocacia, por meio de seu responsável, Dr. Dani Roger Costa Mendonça, representante legal dos proprietários do Edifício Galha (Rua Olimpio Loss, 380, Bairro Edmundo Trein, Passo Fundo/RS), informa à imprensa e à comunidade o status atualizado do processo judicial e o andamento das tratativas de acordo extrajudicial com o Estado do Rio Grande do Sul.

Situação processual atual

- Número do processo: 5004085-61.2016.4.04.7104.
- Primeira instância (2ª Vara Federal de Passo Fundo/RS): em 03/08/2022 foi proferida sentença reconhecendo a responsabilidade exclusiva do Estado do Rio Grande do Sul pelos vícios construtivos do Edifício Galha, com a exclusão da Caixa Econômica Federal (CEF) e da EMGEA do polo passivo.
- Recurso: o Estado do Rio Grande do Sul interpôs apelação. O caso encontra-se no Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4), distribuído por prevenção à 4ª Turma (Gabinete 44), aguardando julgamento.
- Composição da Turma julgadora: Relator Desembargador Federal Carlos Eduardo Thompson Flores Lenz; Desembargadores Federais Luís Alberto d'Azevedo Aurvalle e Marcos Roberto Araujo dos Santos (Presidente).
- Parecer do MPF: em 27/02/2024, o Ministério Público Federal apresentou parecer favorável aos proprietários.
- Status: aguardando julgamento da apelação pela 4ª Turma do TRF4.



Principais determinações da sentença de 1º grau

- Responsabilização: Estado do Rio Grande do Sul condenado como responsável pelos vícios construtivos e suas consequências.
- **Indenizações:**
 - Danos emergentes (imóveis): R\$ 130.000,00, com atualização monetária.
 - Lucros cessantes: R\$ 550,00/mês, com juros de 1% ao mês e correção, desde a interdição.
 - Reembolso ao condomínio: despesas com pareceres técnicos e demais gastos comprovados, com atualização.
 - Danos morais: R\$ 85.000,00, com juros de 1% ao mês e correção.
- **Obrigações de fazer:**
 - Demolição integral do Edifício Galha e de outras construções no terreno.
 - Limpeza e cercamento do terreno; manutenção/isolamento seguro até a demolição.
 - Regularização jurídica e registral pós-demolição, com devolução do terreno em situação regular aos proprietários.
 - Adoção, pelo Estado, de todas as medidas necessárias à efetivação das obrigações.

Participação ativa dos proprietários e governança das decisões

Desde o início da demanda, o escritório mantém um canal permanente de diálogo com o grupo de proprietários. Sob a liderança da Sra. Rosemari da Rosa dos Santos ("Rose"), foram realizadas inúmeras reuniões informativas e deliberativas, nas quais:

- foram explicados com transparência os trâmites processuais, os marcos de andamento e as estratégias jurídicas;



- as decisões relevantes foram tomadas em conjunto, garantindo participação ativa e alinhamento do grupo;
- as prioridades materiais e humanas dos proprietários orientaram cada medida adotada.

Esse modelo de governança compartilhada tem sido fundamental para assegurar confiança, celeridade e efetividade, diante da complexidade técnica e social do caso.

Interlocação institucional com o Judiciário

Ao longo do processo, foram realizadas diversas agendas oficiais e audiências junto ao Juízo da 2ª Vara Federal de Passo Fundo/RS, com o objetivo de:

- prestar esclarecimentos técnicos e jurídicos;
- atualizar o Juízo sobre o estado da edificação, os laudos e as necessidades urgentes de segurança;
- discutir, dentro dos ritos processuais, medidas adequadas para mitigação de riscos e efetividade das decisões.

Todas as interações se deram de forma institucional e transparente, contribuindo para o adequado andamento do feito e para a compreensão da gravidade da situação enfrentada pelos proprietários.

Articulação com o Estado do Rio Grande do Sul

Paralelamente, o escritório manteve e mantém tratativas consistentes com o Estado do Rio Grande do Sul (ERGS), incluindo:

- reuniões e negociações com o Assessor Jurídico da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária do ERGS, Dr. César Marsillac, que têm sido fundamentais para construir caminhos técnicos e jurídicos que viabilizem uma solução efetiva;



- articulação de agendas institucionais com o apoio de Mateus Wesp, cujo papel foi relevante para aproximar os atores institucionais e organizar frentes de trabalho voltadas à composição;
- diálogo com a Procuradoria-Geral do Estado (PGE/RS), foro institucional competente para a celebração de eventuais compromissos e para a condução das audiências de conciliação.

Tratativas de acordo extrajudicial

- Há tratativas de acordo extrajudicial em andamento entre os proprietários (por intermédio deste escritório) e o Estado do Rio Grande do Sul, com proposta formal já apresentada.
- As negociações seguirão por rodadas de conciliação junto à PGE/RS, nas quais serão discutidos:
 - parâmetros financeiros (índices de atualização, juros, prazos e garantias de pagamento);
 - cronograma e responsabilidades das obrigações de fazer (demolição, limpeza, cercamento, manutenção/isolamento e regularização registral);
 - mecanismos de fiscalização, transparência e consequências em caso de descumprimento.
- Uma vez alcançado consenso — e, portanto, um acordo justo — o instrumento será submetido à homologação do Poder Judiciário, nos autos do processo em tramitação, condição necessária para que produza todos os efeitos legais.

Princípios que orientam a negociação

- Integral reparação dos prejuízos materiais e morais sofridos pelos proprietários.
- Cumprimento das obrigações de fazer essenciais (demolição, limpeza, cercamento, manutenção/isolamento do local e regularização registral).



- Segurança técnica e jurídica, com definição clara de prazos, índices de atualização, garantias e fiscalização do cumprimento.
- Celeridade e efetividade para reduzir riscos e restabelecer direitos;
- Transparência com os condôminos e respeito às instâncias institucionais.

Próximos passos previstos

1. Agendamento e realização de audiências de conciliação com a PGE/RS.
2. Consolidação de minuta de acordo, detalhando cronograma, parâmetros de atualização, obrigações, marcos de entrega e formas de acompanhamento/fiscalização.
3. Submissão do acordo ao Juízo competente para homologação.
4. Homologado o acordo, início imediato da execução dos compromissos assumidos, com comunicação periódica à comunidade e aos condôminos sobre os marcos de implementação.

Esclarecimentos importantes à comunidade

- O julgamento da apelação pelo TRF4 segue seu curso normal. A construção de um acordo não antecipa o resultado do julgamento, mas pode viabilizar solução mais célere e efetiva para os prejudicados.
- A homologação judicial é etapa indispensável para que um acordo extrajudicial tenha plena validade e exequibilidade no processo.
- Detalhes específicos e sensíveis da proposta em negociação permanecerão reservados até a conclusão das rodadas de conciliação, a fim de resguardar a boa-fé e a efetividade das tratativas e o sucesso da composição.



Costa Mendonça
ADVOCACIA OAB/RS 13.990

Dani Roger Costa Mendonça
OAB/RS 88.616

Compromisso com transparência e responsabilidade

O escritório Costa Mendonça Advocacia manterá a imprensa e a sociedade informadas sobre marcos relevantes das negociações e da tramitação processual, respeitando os limites legais e estratégicos inerentes às tratativas em curso. O objetivo é assegurar uma solução justa, segura e definitiva aos proprietários e à comunidade impactada.

Passo Fundo/RS, 12 de setembro de 2025.

Dani Roger Costa Mendonça
OAB/RS nº 88.616

