



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**2ª Vara da Comarca de Pomerode**

Rua XV de Novembro, 700 - Bairro: Centro - CEP: 89107-000 - Fone: (47)3217-8800 -  
www.tjsc.jus.br - Email: pomerode.vara2@tjsc.jus.br

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL Nº 0000880-18.2008.8.24.0050/SC**

**AUTOR:** MUNICÍPIO DE POMERODE

**RÉU:** ALAN SILVIO LAEMMEL

**RÉU:** CAMILA PEDRINI MARQUES VIEIRA

**RÉU:** GILSON MARQUES VIEIRA

**RÉU:** VANDREA CRISTINA PAZZETTO VASSELAI

**RÉU:** JOEL FERNANDO VASSELAI

**SENTENÇA**

Trata-se de ação de Ação Civil Pública ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE POMERODE** contra **ALAN SILVIO LAEMMEL, CAMILA PEDRINI MARQUES VIEIRA, GILSON MARQUES VIEIRA, VANDREA CRISTINA PAZZETTO VASSELAI e JOEL FERNANDO VASSELAI**, com o fito de proteger patrimônio histórico e cultural, mais precisamente a demolida Casa Heinrich Passold, objetivando que os réus sejam compelidos à reconstrução do imóvel e condenados ao pagamento de compensação por danos morais coletivos.

A medida liminar foi deferida (evento 348, DESP185).

Citados, os requeridos constaram o feito (evento 348, CONT207-260), alegando diversas questões preliminares e, no mérito, sustentaram que o imóvel demolido não era tombado ou objeto de proteção especial.

Houve réplica (evento 348, PET281-287).

O Ministério Público requereu o prosseguimento do feito com a produção de provas (evento 348, PARECER288-291).

O processo foi saneado, tendo sido afastadas todas as preliminares arguidas, e determinada a produção de prova pericial (evento 348, DESP298-313).

O laudo pericial foi carreado aos autos (evento 348, LAUDO/445-453).

Sobreveio acordo formulado entre as partes (evento 348, PET465-474), em que ficou consignado que os réus, de forma solidária, pagariam a quantia de R\$ 20.000,00 a título de multa pecuniária e danos morais coletivos.

Intimado, o Ministério Público opinou pela homologação do acordo (evento 348, PARECER479).

O acordo foi homologado por sentença (evento 239, SENT481-482).

A parte autora interpôs apelação (evento 348, APELAÇÃO491-502), sob o fundamento de que a transação havida tratava de direito indisponível, razão pela qual deveria ser declarado nulo.

O recurso de apelação não foi recebido em razão da ausência de interesse recursal (evento 348, DESP505-506). No entanto, foi posteriormente reconsiderada para receber o recurso de apelação.

Intimada, a parte ré apresentou contrarrazões ao recurso de apelação (evento 348, CONTRARAZ530-538).

A Procuradora de Justiça exarou parecer (evento 348, ACOR566-568) pelo não conhecimento do recurso.

A questão foi resolvida em acórdão (evento 348, ACOR571-581), que decidiu pelo não conhecimento do recurso e analisou que a questão deveria ser discutida em eventual ação anulatória.

O Município de Pomerode ajuizou a competente ação anulatória (autos n. 0301261-35.2017.8.24.0050) para desconstituir o acordo homologado,

O acordo foi cumprido pela parte ré e o valor foi transferido para o Município de Pomerode, conforme consta no alvará de levantamento (evento 370, PET694).

A Primeira Câmara de Direito Público julgou a ação anulatória e, por maioria, decidiu "*dar provimento ao recurso, para anular o acordo e a respectiva sentença homologatória, para determinar o retorno dos autos e o prosseguimento do feito, na fase em que interrompido antes da avença e sua respectiva homologação...*"<sup>1</sup>.

Com o retorno dos autos, as partes foram novamente intimadas para se manifestarem sobre o laudo pericial (Evento 391, DESPADEC1). A parte autora (evento 399) e parte ré (evento 398)

apresentaram sua alegações finais.

O Ministério Público exarou parecer (evento 404, PROMOÇÃO1) em que se manifestou pela procedência integral dos pedidos formulados pelo Município de Pomerode.

Vieram os autos conclusos para julgamento.

### **Da obrigação da reconstrução da Residência Heinrich Passold**

A questão em litígio busca apurar se os réus, ao demolirem o imóvel situado à rua XV de Novembro, n. 322, denominada como Residência de Heinrich Passold, causou danos ao patrimônio histórico-cultural de Pomerode.

De largada, cumpre anotar que o imóvel constava na tabela 7 da Lei Complementar Municipal n. 28, publicada em 10 de dezembro de 1996 (evento 348, ANEXO118).

<b>IMÓVEIS DE GRANDE VALOR - P2</b>	
Todas as construções ENXAIMEI conforme inventário do Enxaimel	
Residência Hermann Weege	R. Hermann Weege, 204 - centro
Residência de Mônica Weege	R. Hermann Weege, 187/ R. Paulo Zimmermann
Porcelana Schmidt - complexo industrial	R. Luiz Abry
Residência Schmidt	R. Victor Konder, 89
Prédio Antiga Prefeitura	R. XV de novembro/ R. Paulo Zimmermann
Restaurante Schroeder	R. Luiz Abry, 45
Residência Teichmann	R. XV de Novembro, 791
Casa do Pastor Liesenberg	R. XV de novembro, 185
Casa do Zelador - Paróquia Evangélica Rio do Teste - Centro	R. XV de novembro, 130
Sobrado Siebert	R. XV de novembro, 181 - centro
Sobrado Jacobsen	R. XV de Novembro, 257- centro
Sobrado Torten Paradise	R. XV de Novembro, 211 - centro
Prédio Sprenger	R. XV de Novembro, 228 - centro
Casa Schwanke - Família Karsten	R. XV de Novembro, 406
Grupo Escolar José Bonifácio	R. Frederico Weege
Residência Oerding	R. XV de Novembro, 677
Sobrado Konell	R. Frederico Weege, 86
"Sobrado Buerger" - Ademar Buettgen	R. XV de Novembro, 123 - centro
Comercial Passold - Antiga casa Comercial	R. XV de Novembro - centro
Residência de Heinrich Passold	R. XV de novembro, 322
Residência Passold	R. XV de novembro, 367
Comércio de Arno Glatz	Rod. SC-419, R. XV de novembro, 8759 - Teste Central

O artigo 32, inciso II, que tratou sobre os imóveis de grande valor histórico, assim dispôs:

*"Art. 32 - Os imóveis listados na Tabela 7, anexa a este Código, e os imóveis que lhes forem contíguos deverão ser conservados total ou parcialmente, conforme a categoria de preservação, a saber:*

[...]

*II - P2: Imóveis de grande valor histórico, arquitetônico;"*

Tal fato restou corroborado pelo perito judicial, ao afirmar que o imóvel "*gozava de proteção especial concedida pela Lei Complementar n. 28 do Município de Pomerode, onde foi enquadrado como sendo 'imóvel de grande valor', em seu artigo 32, inciso II, e tabela 7 da mesma lei*" (Evento 348, LAUDO / 445).

A importância dada ao imóvel pelo Município de Pomerode restou consolidado com a publicação da Lei Complementar n. 162/2008 que, ao revogar a Lei n. 28/1996, reforçou, no anexo V (Inventário do Patrimônio Socioambiental e Imóveis de Valor Histórico, Arquitetônico, Artístico e Cultural), o valor da Residência Heinrich Passold (item 10), como imóvel de grande valor - P2.

Denominação	Localização
<b>IMÓVEIS DE GRANDE VALOR - P2</b>	
1. Prédio antiga Prefeitura	R. 15 de Novembro, 39 / R. Paulo Zimmermann
2. Sobrado Buerger – Buetgen	R. 15 de Novembro, 123 – Centro
3. Casa do Zelador Paróquia Evang.	R. 15 de Novembro, 130 – Centro
4. Casa da Comunidade Evangélica	R. 15 de Novembro, 160 – Centro
5. Casa Pastor Liesenberg	R. 15 de Novembro, 165 – Centro
6. Sobrado Siebert	R. 15 de Novembro, 181 – Centro
7. Sobrado Blank	R. 15 de Novembro, 211 – Centro
8. Casa Ramthun – (Spranger)	R. 15 de Novembro, 228 – Centro
9. Sobrado Jacobsen	R. 15 de Novembro, 257 – Centro
10. Residência Heinrich Passold	R. 15 de Novembro, 322
11. Comercial Passold	R. 15 de Novembro, 327 – Centro
12. Queijaria Passold	R. 15 de Novembro, 327 – Centro
13. Residência Passold	R. 15 de Novembro, 367
14. Sobrado Schwanke – família Karsten	R. 15 de Novembro, 406

Além da inclusão do imóvel na legislação municipal, o perito judicial foi firme ao responder que "*a 'Casa Heinrich Passold' possuía características próprias das construções históricas do Centro Histórico da cidade [...] e é possível afirmar que tinha um valor histórico e cultural para o município*" (evento 348, LAUDO / 445). E continua, dizendo que a demolição trouxe um vazio urbano ao conjunto do centro histórico do Município (evento 348, LAUDO / 448).

Conclui-se, portanto, que a Residência Heinrich Passold goza de proteção especial, por ser considerada patrimônio histórico-cultural de Pomerode.

Passando a análise da responsabilidade dos réus sobre a demolição e a necessária reconstrução requerida pela parte autora, razão assiste ao eminente Desembargador Pedro Manoel Abreu, relator da apelação n. 0301261-35.2017.8.24.0050, que ao apreciar a ação anulatória afirmou que "*não parece haver dúvida de que os réus agiram em descompasso com a Lei, o que está devidamente representado nas condutas que antecederam a ação civil pública*

*originária".*

Isso porque restou comprovado, na ação anulatória, que o imóvel era beneficiado com redução do imposto predial territorial urbano em razão, justamente, do seu valor histórico. Ainda, Município de Pomerode já havia embargado obra anterior promovida pela antiga proprietária, Anegrete Buerguer, que em seu teor, destacava que as cores utilizadas na modificação da residência não condiziam com o estilo do imóvel de valor histórico-cultural.

Além da redução de imposto, também restou cristalina a ciência dos réus sobre a condição de patrimônio histórico-cultural dado ao imóvel pelo Município. Tanto é que os réus compareceram na 51ª Reunião do Conselho Municipal do Patrimônio, ocorrida em 3 de julho de 2007 (evento 348, ANEXO56-58), conforme transcrição da ata que segue:

*"No segundo ponto de pauta, os conselheiros receberam a visita dos novos proprietários da Casa Heinrich Passold, situado na Rua XV de Novembro, trezentos e vinte e dois. Os proprietários, senhor Alan Laemmel, Joel Vasselai e Gilson Marques Vieira, vieram conversar sobre a possibilidade de demolição da casa, pois em seu entendimento a casa não é histórico, foi construída em uma área que pouco poderá se aproveitar a área; digo; a frente do terreno, pois a intenção do grupo é de construir um prédio comercial e nos fundos um empreendimento residencial. O Conselheiro Cláudio argumentou que a casa é histórica e está protegida pela Lei Complementar número vinte e oito, até a nova redação do Plano Diretor for aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pelo Prefeito Municipal. Entretanto, as casas que já estão no Inventário do Patrimônio Histórico continuarão a serem protegidas assim como as novas casas serão incluídas e receberão esta proteção. Os proprietários alegaram que nos documentos que foram retirados no Cartório de Imóveis e no Fórum da Comarca não constam que a casa é considerada Patrimônio Histórico e como os antigos proprietários não repassaram a informação aos novos, alega-se que a casa pode ser demolida sem prejuízo para os proprietários. A conselheira Roseana argumentou que a casa foi construída entre 1940 e 1950, quando o processo de urbanização se cristalizou no centro de Pomerode. A Casa Passold está integrada no roteiro do Centro Histórico de Pomerode que compreende o trecho da Rua Quinze de Novembro nas proximidades do Portal Sul (Secretaria de Turismo) até o Restaurante Schroeder e a Rua Paulo Zimmermann até as proximidades do Jardim Zoológico e Complexo Weege. Assim, o Conselho do Patrimônio não atendeu o pedido de exclusão da casa do p; digo; cadastro do patrimônio histórico, apresentado pela Senhora Annegret Bu; digo Passold e do senhor Sigmund Buerguer. em virtude da importância da casa no conjunto urbano da cidade, construído por um empresário que [ilegível] com o desenvolvimento econômico do município, apesar da pouca idade alegada (década de 1940/50), a construção demonstra a evolução dos modelos arquitetônicos de residências implantadas no centro do município. A casa foi classificada como P2 - imóvel de grande valor - que permite remanejamento interno e demolição de anexos. Outrossim, a casa vem se beneficiando da*

*isenção de imposto predial, considerando seu valor histórico. O conselheiro Irenêu citou casos de demolição de imóveis históricos que ainda continuam vivos na memória dos pomerodenses e para que isso não mais aconteça, foi instituído um Conselho Municipal que preza pela preservação do patrimônio histórico/cultural. O conselheiro ainda salientou que o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico é visto pela população como sendo um grupo de pessoas que pretendem travar o desenvolvimento e o progresso econômico na área central de Pomerode, entretanto, o que o Conselho quer é ver preservada a memória da área harmonizando-a com novas construções, que é possível a convivência do antigo e o novo sem prejuízo ao conjunto. O Conselheiro Egolf solicitou aos novos proprietários que tragam um esboço do projeto que querem implantar no terreno, para daí avaliar as potencialidades do terreno e das intervenções das novas construções. Os novos proprietários irão formalizar um ofício ao senhor Prefeito Municipal solicitando a autorização para demolição do imóvel Casa Passold. Em seguida, os mesmos se retiraram da reunião para seguirem os seus compromissos [...]."*

Os réus, novos proprietários do imóvel, também compareceram na 52ª Reunião do Conselho Municipal de Patrimônio ocorrida em 7 de agosto de 2007, cuja parte da ata ora transcrevo (evento 348, ANEXO 61-62):

*"Um dos proprietários da Casa de Heinrich Passold conversou com o secretário sobre o aproveitamento do terreno para construir um prédio comercial e um prédio residencial. Este mesmo proprietário pretende encaminhar o projeto para a análise da Secretaria de Planejamento. O Conselheiro Irenêu comentou que existem rumores na cidade de que não existe legislação que protege o patrimônio material, isto é, as casas históricas não estão averbadas no Cartório de Imóveis como patrimônio histórico. Os conselheiros Cláudio e Roseana argumentaram que o processo de normatização das propriedade junto ao cartório de imóveis demanda tempo, mas que isto será providenciado através de [ilegível] a ser emitido pelo Poder Público Municipal."*

Extrai-se das atas transcritas que os proprietários e investidores do imóvel, em especial Alan Silvio Laemmel, Gilson Marques Vieira e Joel Fernando Vasselai, estavam a frente do projeto que planejavam construir no terreno em que a Residência Heinrich Passold foi demolida.

Dessa forma, não se considerados não só como legitimados, mas como responsáveis pela demolição, os proprietários do imóvel e quem dela se beneficiam diretamente, mesmo que não ostentem título de propriedade, como é o caso dos réus supracitados.

Apesar de considerar que todo o arcabouço probatório já é suficiente para a condenação de todos os réus, há ainda de se apontar que não consta nos autos a respectiva consulta prévia ou requerimento de alvará de demolição do imóvel em questão. Tal fato reforça a tese da parte autora de que os réus, mesmo tendo plena

ciência do valor histórico-cultural do imóvel comprado, ignoraram todos os indícios e demoliram a residência com o intuito de se ancorar numa suposta falha legislativa para escapar da nova Lei Complementar que sabiam que viria a ser publicada no ano de 2008 (Lei Complementar n. 162/2008).

Quanto a obrigação de reconstrução da Residência Heinrich Passold, vislumbro que tal tarefa se amolda no campo da impossibilidade. Conforme relatado pelo perito judicial, "*é impossível reproduzir com exatidão o imóvel tal qual ele era construído, seja em virtude do material a ser utilizado, da mão de obra, ou da ausência de levantamento arquitetônico do imóvel anterior à demolição*". Adiciona, por fim, que "*no melhor cenário, tratar-se-ia de uma réplica ou, como ensina Cesare Brandi (Teoria da Restauração. Tradução Beatriz Mugayar Kühl, Cotia. SP: Ateliê Editorial, 2004, página 115), um falso histórico: ...'o falso histórico acaba por se apresentar como uma subespécie, dado que toda obra de arte é também um monumento histórico e dado que a intenção é induzir ao engano'*" (evento 348, LAUDO / 451).

Nesse mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que:

[...]

*Cabe ao Poder Judiciário, no seu inafastável papel de último guardião da ordem pública histórica, cultural, paisagística e turística, assegurar a integridade dos bens tangíveis e intangíveis que a compõem, utilizando os mecanismos jurídicos precautórios, preventivos, reparatórios e repressivos fartamente previstos na legislação. Nesse esforço, destaca-se o poder geral de cautela do juiz, pois, por mais que, no plano técnico, se diga viável a reconstrução ou restauração de imóvel, sítio ou espaço protegido, ou a derrubada daquilo que indevidamente se ergueu ou adicionou, o remendo tardio nunca passará de imitação do passado ou da Natureza, caricatura da História ou dos processos ecológicos e geológicos que pretende substituir.*

*Recurso Especial parcialmente conhecido, e, nessa parte, não provido (STJ, REsp 1293608/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/12/2012, REPDJe 24/09/2014, DJe 11/09/2014).*

Nessa toada, não há outra medida senão converter a condenação de reconstrução em indenização, tendo como base o valor estimado da reconstrução, a ser apurada em sede de liquidação por arbitramento e que deverá, ao final, ser revertida em prol do fundo de reconstituição de bens lesados.

### **Da compensação pelos danos morais coletivos**

No que concerne o requerimento de compensação

por danos morais coletivos, este também merece prosperar.

O dano moral coletivo compreendido como "*o resultado de lesão à esfera extrapatrimonial de determinada comunidade, dá-se quando a conduta agride, de modo ilegal ou intolerável, os valores normativos fundamentais da sociedade em si considerada, a provocar repulsa e indignação na consciência coletiva (arts. 1º da Lei 7.347/1985, 6º, VI, do CDC e 944 do CC, bem como Enunciado 456 da V Jornada de Direito Civil)*"<sup>7</sup>.

O principal objetivo desta ação civil pública de tutela coletiva é a preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico da Residência Heinrich Passold.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça considera que o "*dano moral coletivo é reservado à situações fáticas excepcionais, causadoras de grande comoção, ou que afetam substancialmente o sentimento coletivo*"<sup>8</sup>.

No caso em comento, considero que restou vislumbrado o dano coletivo, em especial se tratando do Município de Pomerode, cuja grande parte das atividades comerciais são voltadas para o turismo e tem como pilar a conservação dos patrimônios histórico-culturais, de influência germânica.

Os fatos tratados nos autos foram, inclusive, objeto de matérias jornalísticas, que demonstraram o sentimento de impotência da população ante a demolição de importante patrimônio da história pomerodense. Conclui-se, portanto, que o grave dano histórico e estético ao Centro Histórico de Pomerode, aliada a impossibilidade de reconstrução, traduz a necessidade de compensação por danos morais coletivos, no importe de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

À vista do exposto, nos termos do art. 487, I, do CPC, **JULGO PROCEDENTES** os requerimentos formulados pelo **Município de Pomerode**, para:

a) **CONDENAR** a parte ré, de forma solidária, ao pagamento de indenização equivalente ao custo da reconstrução da Residência Heinrich Passold, a ser apurada em liquidação por arbitramento, com o auxílio de todos os documentos e materiais que se fizerem úteis para tanto;

b) **CONDENAR** a parte ré, de forma solidária, ao pagamento de compensação por danos morais, no importe de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com a incidência de juros moratórios desde a demolição (evento danoso) e correção monetária a partir do arbitramento.



Deixo de fixar honorários advocatícios, consoante o princípio da simetria e o que dispõe o art. 18 da Lei n. 7.347/1985<sup>2</sup>.

Sem custas.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com a formalidade de estilo.

---

Documento eletrônico assinado por **EDISON ALVANIR ANJOS DE OLIVEIRA JUNIOR, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310034935742v54** e do código CRC **0fb1804b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): EDISON ALVANIR ANJOS DE OLIVEIRA JUNIOR

Data e Hora: 31/10/2022, às 22:30:28

---

1. (TJSC, Apelação n. 0301261-35.2017.8.24.0050, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Pedro Manoel Abreu, Primeira Câmara de Direito Público, j. 15-06-2021). ↩
7. (STJ, REsp 1788002, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, julgado em 26/08/2021). ↩
8. (STJ, AREsp 1851864 Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, julgado 10/09/2021). ↩
2. STJ. Corte Especial. EAREsp 962250/SP, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 15/08/2018. ↩

**0000880-18.2008.8.24.0050**

**310034935742.V54**