

MPPI | PROCON

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
Rua Lindolfo Monteiro, nº 911, Bairro de Fátima, CEP nº 64049-440, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 / E-mail: procon@mppi.mp.br

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 05/2020

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº 000508-002/2017

O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR, órgão auxiliar do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ, através de seu Coordenador Geral, Dr. Nivaldo Ribeiro, doravante denominado **COMPROMITENTE**; a **CONSTRUTORA ANDRADE JÚNIOR LTDA**, pertencente à rede privada, inscrita no CNPJ sob o nº 63.513.204/0001-46, domiciliada na Rua Governador Tibério Nunes, nº 150/Sul, Bairro Ilhotas, na cidade de Teresina/PI, neste ato representado por seu Proprietário, Sr. RAIMUNDO ANDRADE DOS SANTOS JÚNIOR, acompanhado por seu Advogado Dr. VILSON RAUL FERREIRA MAGALHÃES, inscrito na OAB 4263/04 e **GALIB BRASIL LTDA**, pertencente à rede privada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.405.363/0001-56, domiciliada na Av. Nossa Senhora de Fátima, nº 1428, Fátima, na cidade de Teresina/PI, neste ato representado por seu Proprietário RAMON CURRIUS CASAS, e por seu Advogado Dr. WALDEMAR MARTINHO CARVALHO DE MENESES FERNANDES, inscrito na OAB sob o nº 3944, doravante denominadas **COMPROMISSÁRIAS PROPONENTES**; e a **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA**, neste ato representada por sua Presidente, Sra. ROSANA OLIVEIRA SPINDOLA, acompanhada por seu Advogado Dr. MÁRCIO JOSÉ MORAIS DE QUEIROZ GALVÃO, inscrito na OAB/PI sob o nº 17826 e **COMISSÃO DE REPRESENTANTE DOS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA**, representado pela Sr. RAIMUNDA DE SOUZA GOMES e ROSANA OLIVEIRA SPINDOLA, devidamente assistido por seu Advogado Dr. MÁRCIO JOSÉ MORAIS DE QUEIROZ GALVÃO, inscrito na OAB/PI sob o nº 17826, doravante denominadas **COMPROMISSÁRIAS ADQUIRENTES/PERMUTANTES/CONSUMIDORES**, com fulcro nos art. 129, III, da Constituição Federal, nos arts. 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor, no art. 6º do Decreto Federal nº 2.181/97, e no art. 6º, da Lei Complementar Estadual nº 36, de 09 de janeiro de 2004.

CONSIDERANDO que dentre as funções institucionais do Ministério Público, nos termos do art. 127 e 129 da Constituição Federal, em cotejo com o art. 5º, inciso II, alínea “d”, inciso IV, inciso V, alínea “a”, da Lei Complementar nº 75/93 e art. 54 da Lei 12/93, insere-se a defesa da ordem jurídica e dos interesses difusos e coletivos relativos ao consumidor, bem como o zelo pelo efetivo respeito dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados pela Constituição, promovendo as medidas necessárias à sua garantia;

CONSIDERANDO que o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) vem buscando a harmonia nas relações de consumo, através da preservação dos direitos básicos do consumidor;

CONSIDERANDO a natureza cogente das normas do Código de Defesa do Consumidor, de ordem pública e interesse social, na forma do art. 1º, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor);

CONSIDERANDO que tramita neste Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor Processo Administrativo de nº 000508-002/2017 (Processo Anterior 000124-002/2016) com o objetivo de acompanhar a retomada e execução das obras do empreendimento Noblesse Erla Rocha.

CONSIDERANDO que foi firmado Termo de Ajustamento de Conduta em 16/09/2016, onde foi firmado o compromisso de que a empresa Sath Construções e Consultoria Ltda executaria as obras do empreendimento Noblesse Erla Rocha.

CONSIDERANDO que em audiência pública realizada em 15/08/2019 neste Ministério Público foi firmado Termo de Transação destinado a evitar litígio, mediante concessões mútuas, relativo ao TAC havido no âmbito do Processo Administrativo nº 000124-002/2016 do MPE/PI-PROCON, celebrado entre as partes, conforme fls. 311-316 do PA de nº 000508-002/2017 e homologado pela Justiça em 25 de Novembro de 2019, onde ficou acertado, dentre outros compromissos, que a totalidade dos sócios que compõe o quadro societário da HENRYSATH SPE LTDA (Sath Construções) prometem ceder e transferir para os condôminos/Consumidores o empreendimento, a SPE e todo o seu patrimônio a um valor de R\$ 915.000,00 (Novecentos e quinze mil reais).

CONSIDERANDO que em negociação firmada entre os adquirentes do empreendimento e a Associação dos Adquirentes das Unidades Imobiliárias do Empreendimento Noblesse Erla Rocha e as Construtoras Galib Brasil Ltda e Construtora Andrade Júnior, com vistas a firmar compromisso de assunção do empreendimento Noblesse Erla Rocha por estas.

RESOLVEM as partes **PACTUAR** o **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, que seguirá pelas condições estabelecidas neste instrumento.

Cláusula 1ª. Fica registrado que em 21/01/2020, às 19h:00min (dezenove horas), reuniram-se os sócios da associação Erla Rocha – Noblesse e demais adquirentes do empreendimento Noblesse, com o objetivo de deliberar sobre apresentação do novo layout do empreendimento proposto pelas construtoras Andrade Junior e Galib Brasil, o que devidamente aprovado através do aceite de todos os presentes, conforme lista de presença ao ato, em relação às condições propostas através da Proposta de Intenção de Realização de Negócio Jurídico para a finalização do empreendimento.

Cláusula 2ª. Os Promitentes adquirentes e Permutantes reconhecem a existência de um passivo da Henrysath SPE Ltda decorrente do distrato com a Sath Construções Ltda e demais empresas do grupo, e que isso é de obrigação de todos, e a quitação de tais débitos se faz necessário para a evolução do novo negócio, daí a necessidade de elaboração individualizada de um instrumento particular de Confissões de Dívida entre os referidos promitentes adquirentes, permutantes e a Associação.

Parágrafo Primeiro - Cada um dos atuais Promitentes Adquirentes, Permutantes e distratantes arcará com o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), constituindo a monta para se fazer frente às despesas e indenizações pactuadas anteriormente no TAC já existente, desde 15/08/2019, e em vigor, bem como outras despesas porventura existentes, não previstas no TAC, tal como despesas com honorários de advogado, desde que devidamente aprovadas em Assembleia pelos adquirentes/consumidores.

Parágrafo Segundo – O Recebimento e a gestão dos recursos estabelecidos na presente cláusula ficarão a cargo e responsabilidade da Associação Dos Adquirentes Das Unidades Imobiliárias Do Empreendimento Noblesse Erla Rocha.

Cláusula 3ª. Para viabilização do futuro negócio de retomada e finalização das obras do empreendimento, serão identificados todos os adquirentes/consumidores e individualizadas suas circunstâncias econômico-financeiras em relação ao empreendimento e à HENRYSATH SPE LTDA, para divisão em 03 (três) grupos: a) adquirentes com contrato em vigor; b) permutantes; e c) aqueles que já distrataram com Garra e Sath ou não podem continuar;

Cláusula 4ª. Todos os Promitentes Adquirentes com contrato em vigor e os Permutantes também reconhecem que deverão assinar instrumentos contratuais, constando um acréscimo no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para unidades com metragem de 68,03m2 e no valor de R\$ 60.000,00

2

(sessenta mil reais) para unidades de 82,87 m², que se somará ao saldo devedor porventura preexistente e atualizado pelo INCC, e que após a data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda com as Proponentes-, esse acréscimo constituirá a partir de então um novo saldo devedor, ocasião na qual passará a incidir a correção monetária.

Cláusula 5ª. Todos aqueles que já distrataram com Garra Construções e Sath e/ou HENRYSATH SPE LTDA poderão assinar Termo de Acordo, Distratos ou outros documentos de semelhante valor jurídico com as proponentes onde se estipulará o não ajuizamento de ações em desfavor do empreendimento, ou a suspensão das ações já existentes até 06 (seis) meses após a conclusão de 100% (cem por cento) das obras, momento esse em que perceberão o equivalente 50% (cinquenta por cento) da quantidade efetivamente paga, conforme regulamenta a Lei de nº13.786/2018, descontada a quantidade proporcional que deve ser repassada às empresas atualmente integrantes da HENRYSATH SPE LTDA, em obediência a Termo de Ajustamento anteriormente firmado junto ao Ministério Público do Piauí.

Cláusula 6ª. Para assunção do empreendimento e prosseguimento dos trabalhos necessários à conclusão do mesmo, as Proponentes irão constituir uma nova Sociedade de Propósito Específico-SPE, mantendo o imóvel sob o REGIME DE AFETAÇÃO.

Parágrafo Único. Após a constituição da SPE pelas Proponentes, os Promitentes Adquirentes, Permutantes e Distratantes, terão prazo de 60 dias para assinarem os instrumentos contratuais com as mesmas, sendo que as Proponentes cientificarão os consumidores para início das assinaturas e apresentação dos documentos necessários para viabilizar a contratação.

Cláusula 7ª. É condição inderrogável à contratação entre todos os atuais Promitentes Adquirentes/Permutantes e Distratantes e as Proponentes e que igualmente todos os Promitentes Adquirentes/Permutantes e Distratantes assinem as respectivas Confissões de Dívida, Contratos de Promessa de Compra e Venda e Termos de Acordo, sendo que os distratantes se submeterão às regras estatuídas na Lei nº 13.786/2018.

Cláusula 8ª. Os contratos acima referidos serão oportunamente assinados entre os Promitentes Adquirentes do empreendimento/Permutantes e a Associação, e entre os Promitentes Adquirentes do empreendimento/Permutantes e as Proponentes.

Cláusula 9ª. Aqueles clientes sem resposta ou que se recusarem a assinar quaisquer dos instrumentos contratuais referidos neste TAC, as compromissárias proponentes analisarão caso a caso se o fato acarretará ou não a impossibilidade de realização do negócio, sendo-lhes lícita a desistência da negociação sem qualquer ônus, mesmo que diante de uma única desistência.

Parágrafo único – Após 30 (trinta) dias contados da assinatura deste TAC, aqueles que não manifestarem interesse serão considerados DISSIDENTES e às construtoras proponentes caberá tomar as medidas administrativas e judiciais para assegurar a continuidade das obras, sujeitando a devolução dos valores porventura empregados por cada um desses, às regras já estabelecidas nas cláusulas 5ª e 7ª deste instrumento.

Cláusula 10. Até a data de contratação entre os Promitentes Adquirentes /Permutantes e as Proponentes, todas as despesas do empreendimento serão de responsabilidade exclusiva daqueles.

Cláusula 11. A dita contratação será reconhecida para todos os efeitos legais quando, após edição deste TAC junto ao Ministério Público, os representantes dos adquirentes/consumidores entregarem aos proponentes 70 % (setenta por cento) dos instrumentos contratuais devidamente assinados, momento em que os Proponentes passarão a ser responsáveis pelas despesas do empreendimento.

Cláusula 12. As Proponentes e a Comissão de Representante dos Adquirentes solicitam ao Ministério Público a desistência da ação ajuizada em desfavor da Caixa Econômica Federal, possibilitando a realização de nova contratação para viabilização de recursos às edificações e demais obras necessárias à finalização do empreendimento.

Cláusula 13. A data de início das obras ocorrerá 60 (sessenta) dias após a data da assinatura do contrato das Proponentes com o Agente Financeiro a ser escolhido pelas mesmas, ficando acertado prazo máximo de 6 meses para finalização de todos os trâmites, sendo que ao final, o não cumprimento deste prazo acarretará nova reunião entre as partes para deliberar sobre a viabilidade de dilação deste prazo e/ou continuidade do aqui pactuado.

Cláusula 14. O prazo de entrega da obra, que contempla 04 (quatro) torres, ocorrerá em 15 meses para a 1ª torre, 20 meses para a 2ª torre, 25 meses para a 3ª torre e 30 meses à 4ª torre, prazo esse contado da data do início das obras, podendo cada um desses prazos ser prorrogado por até 06 (seis) meses sem necessidade de justificativa prévia.

Cláusula 15. A presente proposta é realizada sem detrimento ou vinculação com as responsabilidades financeiras assumidas pelos adquirentes junto ao TAC realizado com o Ministério Público do Piauí e as empresas que atualmente representam a HENRYSATH SPE LTDA.

Cláusula 16. Os COMPROMISSÁRIOS, sem exceção, requerem ao Ministério Público do Estado do Piauí, por meio do PROCON/MPPI a HOMOLOGAÇÃO deste Termo de Ajustamento de Conduta pelo Poder Judiciário, para que surta os efeitos jurídicos e legais pretendidos.

Cláusula 17. Em atenção à Recomendação PGJ nº 01/2013 da Procuradoria Geral de Justiça, ficam as empresas **COMPROMISSÁRIAS PROPONENTES** obrigadas a partir da data da assinatura deste **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, a divulgar as formas de contrato com a Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí - OMP/PI, para que os usuários possam questionar o efetivo cumprimento dos ajustes celebrados.

PARÁGRAFO ÚNICO - As formas de contato para a OMP/PI são:

a) Disque 127;

b) E-mail: ouvidoria@mppi.mp.br;

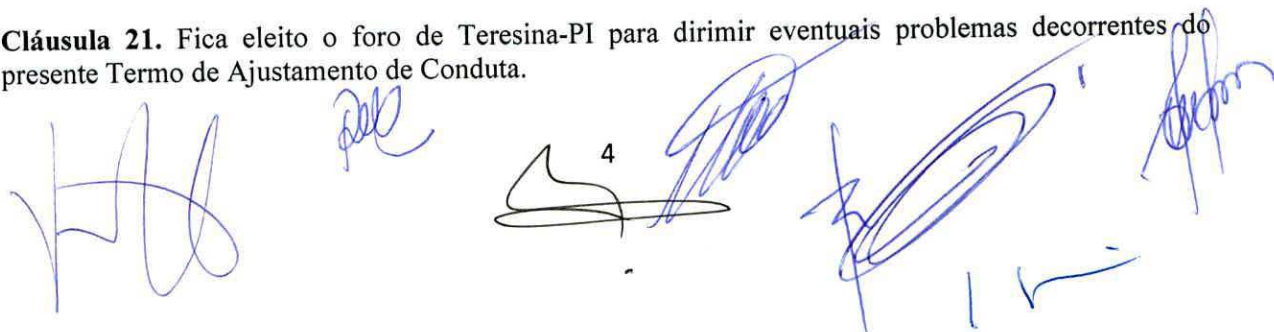
c) Correspondência: Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí. Av. Lindolfo Monteiro, nº 911, Fátima, Teresina/PI. (86) 3216-4550.

Cláusula 18. O descumprimento injustificado deste Termo de Ajustamento de Conduta acarretará a imposição de multa às COMPROMISSÁRIAS PROPONENTES no importe de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), por cada descumprimento verificado, a ser revertida para o Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor.

Cláusula 19. Cumpridos integralmente os dispositivos deste Termo, o Ministério Público compromete-se a arquivar o Processo Administrativo em epígrafe, em relação à **COMPROMISSÁRIA**, de modo que, na hipótese de eventual descumprimento por parte da reclamada, igualmente compromete-se a promover sua notificação para que sejam adotadas todas as medidas pertinentes.

Cláusula 20. Este Termo de Ajustamento de Conduta não prejudica eventual ação judicial promovida pelos consumidores ou terceiros no exercício de seus direitos.

Cláusula 21. Fica eleito o foro de Teresina-PI para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. In the center, there is a circular stamp with the number '4' in the middle. To the right of the stamp, there are more signatures and some additional markings.

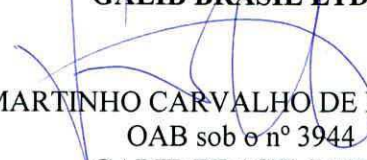
Cláusula 22. E por estarem os signatários em comum acordo, firmam o presente Termo de Ajustamento de Conduta, em cinco vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85.

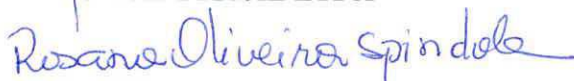
Teresina-PI, 17 de março de 2020.


RAIMUNDO ANDRADE DOS SANTOS JÚNIOR
CONSTRUTORA ANDRADE JÚNIOR LTDA


VILSON RAUL FERREIRA MAGALHÃES
OAB 4263/04
CONSTRUTORA ANDRADE JÚNIOR LTDA


RAMON CURRIUS CASAS
GALIB BRASIL LTDA


WALDEMAR MARTINHO CARVALHO DE MENESES FERNANDES
OAB sob o nº 3944
GALIB BRASIL LTDA


ROSANA OLIVEIRA SPINDOLA
ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO
EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA / COMISSÃO DE REPRESENTANTE
DOS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA


MÁRCIO JOSÉ MORAIS DE QUEIROZ GALVÃO
OAB/PI sob o nº 17826
ADVOGADO DA ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS
DO EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA / COMISSÃO DE REPRESENTANTE
DOS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO NOBLESSE ERLA ROCHA


RAIMUNDA DE SOUZA GOMES
COMISSÃO DE REPRESENTANTE DOS ADQUIRENTES DO EMPREENDIMENTO
NOBLESSE ERLA ROCHA


NIVALDO RIBEIRO
Promotor de Justiça
Coordenador-Geral do PROCON/MP-PI