



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RECIFE-PE.

Com o objetivo de garantir a não ocorrência de descumprimento em relação aos compromissos, e visando assegurar a entrega de unidades imobiliárias construídas pela "Saint Entôn", sob responsabilidade da Construtora Saint Entôn, a Ministério Público do Estado de Pernambuco, baseada com a instrução do Juiz de Direito nº 010/15, de 15 de outubro de 2015, cujo objeto versa sobre o cumprimento das obrigações e entrega de unidades imobiliárias referidas no empreendimento sob o nome da construtora Saint Entôn, instando assim firmado com o representante legal de construtora, em data de 05 de fevereiro de 2015, o Termo de Ajustamento de Conduta, o qual encontra-se arquivado no site do Conselho, publicado aqui no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em 10/02/2015, comprometendo-se a construtora cumprir todas as obrigações legais constantes no termo, sob pena de multa diária, referente à entrega das unidades imobiliárias.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, CNPJ MF n. 24.417.0650001-03, por intermédio de seu representante infra-assinado, com exercício pleno na 17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital, com atuação na Defesa do Consumidor, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, com fundamento no art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, c/c os arts. 778, § 1º, inciso I, art. 814, caput, 815 e seguintes, todos do Código de Processo Civil, mover a presente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER**, com base no **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA DESCUMPRIDO**, em face da **CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n. 11.561.313/0001-35, na pessoa de sua representante legal, Marcelo Moura Hazin ( sócio – administrador ), CPF n. 390.485.514-04. com sede na Rua Nossa Senhora da Dores, nº 165, Loteamento São Luiz, Bairro Agamenon Magalhães, Igarassu-PE e-mail: leantec@superig.com.br, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos :



## II. DA ORIGEM DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Com o objetivo de garantir a não ocorrência de eventuais ilícitos contra os consumidores, e visando assegurar a entrega de unidades imobiliárias do empreendimento “Sítio Jardins”, sob responsabilidade da Construtora Saint Entôn, o Ministério Público do Estado de Pernambuco, procedeu com a instauração do Inquérito Civil nº. 010 /14, em 15 de outubro de 2014, cujo objeto consistia precipuamente em averiguar o atraso na entrega das unidades imobiliárias referentes ao empreendimento sobredito, pela Construtora Saint Entôn, restando assim firmado com o representante legal da executada, em data de 20 de fevereiro de 2015, o Termo de Ajustamento de Conduta, o qual fazemos juntada ao fim da exordial, publicado aquele no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em 25/02/2015, comprometendo-se a executada cumprir várias disposições legais contratuais e, bem assim, presentes no acordo / TAC, referentes à entrega das unidades imobiliárias.

A necessidade da celebração do Termo de Ajustamento de Conduta surgiu em face das diretrizes traçadas pela própria Política Nacional das Relações de Consumo, objetivando assegurar aos consumidores o respeito à sua dignidade, à proteção de seus interesses econômicos, bem como atentando para a transparência e harmonia das relações de consumo, e, sobretudo, objetivando intermediar e nortear o cumprimento da vontade das partes, firmado em contrato de compromisso de compra e venda, envolvendo a executada e promissários compradores.

Considerando as denúncias acostadas aos autos do IC 010/14-17ª PJ/CON, em que se relatava o atraso na entrega das unidades imobiliárias, foi procedida investigação, inclusive junto ao CMATI/ENGENHARIA/MPPE, na qual concluiu-se pela necessidade de lavratura do Termo de Ajustamento de Conduta, que se constitui em título executivo extrajudicial, desejando



assegurar, assim, aos consumidores, o exato cumprimento do que foi acordado em seus contratos imobiliários.

Desta feita, foi celebrado entre Ministério Público e a Construtora, ora executada, o referido Termo de Ajustamento de Conduta, tendo a Saint Entôn, voluntariamente, assumido as obrigações nele constantes, em que pese, infelizmente, reste comprovado o seu descumprimento, ao longo dos anos, não havendo outro mecanismo senão o presente para assegurar aos consumidores, o direito fundamental previsto no inciso XXXII, do artigo 5º da Constituição Federal.

## **II - DAS OBRIGAÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O Termo de Ajustamento de Conduta firmado com a Saint Entôn, no qual a mesma reconhece que vinha descumprindo disposições legais das Lei nº 8.078/90, foi elaborado e assinado, nos seguintes termos e prazos:

### **“CELEBRAÇÃO DO TAC – Sob pena do pagamento de multa diária de um mil reais, a compromissária se compromete a cumprir as seguintes cláusulas:**

**Segunda** – Não entrega para habitação ou ocupação qualquer imóvel sem habite-se;

**Terceira** – A compromissária requererá, em 72 (setenta e duas horas) da concessão do habite-se e CND, a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades no Cartório competente, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

**Quarta** – A compromissária informará aos consumidores, por escrito, e antes da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, acerca da impossibilidade de que o mesmo seja ocupado antes da concessão do habite-se;



**Quinta** – A compromissária respeitará os prazos fixados em contrato para entrega futura de imóveis, bem como o prazo de prorrogação para a entrega do empreendimento “Sítios Jardins” previsto nesse instrumento. Em caso de não observância de tais prazos por culpa exclusiva da COMPROMISSÁRIA, esta arcará com o pagamento de alugueres em imóveis nos mesmos padrões dos adquiridos pelos consumidores prejudicados com o atraso na entrega. No tocante ao empreendimento “Sítio Jardins” ficou consignado:

a) a entrega da obra concluída e pronta para legalização em até 8 (oito) meses, a partir da data da publicação em diário oficial

b) a devolução integral da taxa de evolução de obra devida pelos adquirentes à CEF a partir de janeiro/2015;

c) levantamento e individualização dos créditos e taxas de evolução de obra de cada adquirente, no prazo de 10 dias da assinatura;

d) fazer o pagamento dos valores apurados referente a taxa de evolução de obra de cada adquirente, no prazo de 10 (dez) dias, após o recebimento da informação postada pela CEF;

e) defasagem financeira entre o saldo credor contratado e o orçamento atualizado para conclusão da obra ( o orçamento original é de 2011);

f) venda promocional das unidades remanescentes do empreendimento para obtenção do fluxo de caixa necessário à conclusão das obras, sendo estes recursos mantidos sob depósito na CAIXA em conta de não livre movimentação para pagamento de juros do empreendimento e liberação de parcela de obra executada;

g) promoverá às suas expensas a regularização e prorrogação dos seguros, de risco de engenharia e término de obra, para conclusão do empreendimento;



h) contratar consultoria especializada em gestão de obras para melhorar a performance da evolução da obra e cumprir fielmente o cronograma de execução apresentado à Caixa;

i) não realizar subcontratação para execução dos serviços de engenharia.

**Sexta** – Se abster de veicular publicidade enganosa a respeito dos seus empreendimentos, devendo, nas peças de propaganda, fazer referência ao que efetivamente será disponibilizado aos adquirentes e constará do respectivo registro imobiliário;

**Sétima** – Do Inadimplemento : O não cumprimento de quais quer das cláusulas ora assumidas pela compromissária importará no pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), referente a cada cláusula descumprida;

**Oitava** \_ Arcar com os juros e encargos moratórios relativos a taxa de evolução de obra, devida pelos adquirentes das unidades habitacionais do Empreendimento Sítios Jardins, a partir da taxa de evolução de obra vencida em janeiro de 2015, até a efetiva conclusão da obra e migração do contrato para a fase de “amortização”.

**Nona** – Arcar com a devolução dos valores eventualmente pagos pelos adquirentes do empreendimento “Sítio Jardins” com vencimento a partir de janeiro de 2015 a título de “taxa de evolução de obra”, os quais serão ressarcidos aos mutuários diretamente pela compromissária através de depósito nas respectivas contas bancárias dos adquirentes;

**Décima** – A compromissária se compromete a concluir a execução da obra do empreendimento “Sítio Jardins” no prazo de oito meses, a contar do presente, já incluído nesse prazo a completa regularização legal do empreendimento. Em caso de inobservância culposa do prazo previsto nesta cláusula, se compromete a arcar, ainda, com o pagamento de uma multa no valor de 0,5% do valor do contrato de compra e venda a cada adquirente;



**Décima Primeira** – Autorizar a visitação da obra pelos seus adquirentes nos dias de sábado, desde que previamente agendado com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, limitado a 15 (quinze) pessoas por dia, bem como fornecer o memorial descritivo, cópia do registro de incorporação e as plantas do empreendimento por ocasião da instituição do condomínio e entrega da obra;

**Décima Segunda** – Celebrar perante a CEF Termo de Ajuste para a conclusão das obras do empreendimento “Sítio Jardins” contemplando as condições necessárias ao fiel cumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta;

**Décima Terceira** \_ O Ministério Público fará publicar em Diário Oficial, em espaço próprio, o presente **termo de ajustamento de conduta, cujo termo inicial dos prazos firmados é o da assinatura do presente;**

**Décima quarta** – Encaminhar por e-mail aos adquirentes do empreendimento Sítio Jardins as informações contidas no TAC.”

### **III. DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES NO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Conforme disposto no Termo de Ajustamento de Conduta, a Construtora Saint Entôn está obrigada a cumprir as determinações constantes do instrumento, a partir de 08 (oito) meses da data da publicação, ocorrida no Diário Oficial do Estado de Pernambuco de 21 de outubro de 2015. Entrementes, decorridos longo período após a assinatura do título extrajudicial, as obrigações voluntariamente assumidas não foram cumpridas, e, em que pese o descumprimento reiterado durante todos esses meses, o Ministério Público do Estado de Pernambuco valeu-se de todos os esforços ao longo desse período, promovendo diversas medidas administrativas no sentido de cobrar justificativas para o não cumprimento do TAC, realizando audiências, fiscalizações, aditivos, enfim, todas as medidas que conduzissem ao cumprimento das obrigações assumidas, porém, todas restaram infrutíferas. Dos autos do



Inquérito Civil consta a realização de Inspeção técnica (CMATI /Engenharia/MPPE), promovida por esta Promotoria Especializada em Direito do Consumidor, bem como inúmeras audiências para fiscalizar o cumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta e seu aditivo, onde se verifica o descumprimento da totalidade das obrigações.

Não obstante as alegações do quadro de crise econômico-financeira do país, foi assinado o Primeiro Termo Aditivo ao Ajustamento de Conduta , com as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – Fica prorrogado o prazo constante na Cláusula Quinta, Parágrafo único do Termo de Ajustamento de Conduta em 365 dias, a partir da publicação em Diário Oficial;

**CLÁUSULA SEGUNDA** – A empresa deverá apresentar relatório detalhado com as pendências existentes na obra, bem como entregar o cronograma de obra a ser executada a CEF e ao corpo técnico do Ministério Público ;

**CLÁUSULA TERCEIRA** – A empresa concorda que os créditos ainda retidos na CAIXA de outras obras e de unidades vendidas do Edf. Sítio Jardins serão destinados para conclusão da obra, sendo que 20% dos montantes liberados pela CAIXA, além de 5% das unidades comercializadas, serão utilizados para amortização da dívida resultante da taxa de evolução de obra.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O percentual de 20% acima referido, será apurado após dedução das despesas exigíveis da própria obra e/ou Empreendimento, ou seja, do recebimento líquido pela construtora.



**CLÁUSULA QUARTA** – Os créditos oriundos das dívidas dos adquirentes junto à Construtora serão depositados na conta a ser aberta pela associação na CEF – Cidade Universitária/PE e liberados, mediante a assinatura da associação, para a conclusão da obra do Edf. Sítio Jardins, desde que apresentada a justificativa à CEF e à comissão/associação;

**CLÁUSULA QUINTA** – A Construtora Saint Entôn dará termo de quitação ao adquirente que comprovar o depósito na conta criada pela associação;

**CLÁUSULA SEXTA** – As demais cláusulas do Termo de Ajustamento de Conduta ficam ratificadas.

**CLÁUSULA SÉTIMA** -As obrigações acordadas passam a ser exigíveis a partir do dia 19 de outubro de 2015.

Dessa forma, conforme dispõe a cláusula terceira do 1º termo aditivo ao TAC, a executada concordou que os créditos ainda retidos na CAIXA de outras obras e de unidades vendidas do Edf. Sítio Jardins serão destinados para conclusão da obra, sendo que 20% dos montantes liberados pela CAIXA, além de 5% das unidades comercializadas, serão utilizados para amortização da dívida resultante da taxa de evolução de obra.

Em que pese a realização do aditivo ao TAC, conforme fls. 555 a 563 do IC, em Relatório Técnico realizado pela CMAT – Engenharia/MPPE, foi constatado que a obra apresentava ritmo muito lento, o que deu ensejo a atrasar ,significativamente, o prazo de entrega da obra.



Desse modo, decorridos mais de 17 (dezesete) meses do prazo concedido no TAC e seu aditivo, os mesmos não foram cumpridos.

É cristalina a falta de compromisso e interesse em assegurar o efetivo cumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta e seu Primeiro Aditivo, não restando outra alternativa ao *Parquet*, senão a de se valer da presente execução para garantir o cumprimento das obrigações voluntariamente assumidas pela Construtora Saint Entôn.

Vale ressaltar, que as obrigações assumidas pela executada junto ao Ministério Público, e que restaram efetivamente descumpridas estão expressas em texto de Lei e Decretos Federais, se evidenciando, dessa forma, o seu descaso em cumprir essas disposições legais.

Diante do exposto, em face do descumprimento reiterado do Termo de Ajustamento de Conduta viemos promover a presente ação de execução, fundada em título executivo extrajudicial, contra a Construtora Saint Entôn, assegurando aos consumidores, até então prejudicados, proteção e defesa de seus direitos consumeristas, com a responsabilização a quem de direito pelo descumprimento daquela termo circunstanciado de acordo.

#### **IV. DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

O Ministério Público, nos termos do art. 129, III, da Constituição Federal, tem por função institucional promover o inquérito civil e ação civil pública para proteção do Patrimônio Público e Social, do Meio Ambiente e de outros interesses difusos e coletivos – *in casu* o da Defesa dos Direitos do Consumidor, cabendo-lhe para tanto ajuizar ações, inclusive de execução de títulos judiciais e extrajudiciais para a efetiva tutela desses direitos.

A Lei 7.347 de 24 de julho de 1985 disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao consumidor, e declara:



“Art. 5º Têm legitimidade para promover a ação principal e a ação cautelar: (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007).

I – O Ministério Público; (Redação dada pela Lei nº 11.448, de 2007)

...

§6º Os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial. (Incluído pela Lei nº. 8078, de 11.9.1990).”

Ademais, o Código de Processo Civil determina:

“Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo.

Art. 798. Ao propor a execução, incumbe ao exequente:

I - instruir a petição inicial com:

- a) o título executivo extrajudicial;
- b) o demonstrativo do débito atualizado até a data de propositura da ação, quando se tratar de execução por quantia certa;
- c) a prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo, se for o caso;
- d) a prova, se for o caso, de que adimpliu a contraprestação que lhe corresponde ou que lhe assegura o cumprimento, se o executado não for obrigado a satisfazer a sua prestação senão mediante a contraprestação do exequente;



II - indicar:

- a) a espécie de execução de sua preferência, quando por mais de um modo puder ser realizada;
- b) os nomes completos do exequente e do executado e seus números de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;
- c) os bens suscetíveis de penhora, sempre que possível.

Art. 815. Quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o executado será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe designar, se outro não estiver determinado no título executivo.”

Por outro lado, o Código de Processo Civil ainda disciplina no inciso IV do artigo 784, *in verbis*:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

IV - o **instrumento de transação referendado pelo Ministério Público**, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal”.

Com efeito, imperioso é o entendimento de que a presente execução é o instrumento eficaz para combater a omissão ilegal da Executada, consistente no descumprimento das obrigações de fazer pactuadas no título executivo extrajudicial.



Desse modo, com fundamento no art. 778, §1º, inciso I, do Código de Processo Civil e, interpretando-se sistematicamente tal norma com a constante dos arts. 5º, § 6º e 21, da Lei 7347/85, conclui-se ter o Ministério Público legitimidade para mover a presente execução em defesa dos direitos difusos e coletivos, notadamente por se tratar de descumprimento de cláusulas pactuadas no Termo de Ajustamento de Conduta.

Registre-se, que inicialmente a executada ingressou com pedido de Recuperação Judicial, na 7ª Vara Cível da Capital (seção "A"), convolvendo-se em seguida em falência, como vislumbramos no processo tombado sob o n. 0025914-10.2015.8.17.2001, o que nos leva a pleitear, com supedâneo nos arts. 133 e 134, sobretudo, no seu § 2º, todos da Lei Adjetiva Civil em vigor, c/c o art. 28, e seus §§, da *LF n. 8.078/90 (CDC)*, a desconsideração da personalidade jurídica, em face do sócio-administrador, ora executado, Sr. Marcelo Moura Hazin, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n. 390.485.514-04, residente e domiciliado na cidade de Jaboatão dos Guararapes/PE, o qual figura como acordante em todos os contratos particulares de compra e venda, firmados junto à Caixa Econômica Federal, ainda que consideremos a atual paralisação da obra, em virtude de ausência de autorização para liberação de aportes, por parte desta última, enquanto instituição financeira, através do seu Conselho Diretor (Of. JURIR/RE 1264994/2018, de 31.01.18), realidade processual contemplada no procedimento administrativo instaurado no Ministério Público Federal, fazendo assim com que o Ministério Público Estadual declinasse de sua atribuição, em que pese, convém ressaltar por oportuno, a má administração da empresa, ora executada, para efeito de concretização do empreendimento imobiliário ventilado no TAC/MPPE.

## **V. DOS PEDIDOS**

Face ao exposto, requer a Vossa Excelência:



1. que seja o réu citado, na pessoa de seu representante legal, com endereço Rua Nossa Senhora da Dores, nº 165, Loteamento São Luiz, Bairro Agamenon Magalhães, Igarassu-PE e-mail: leantec@superig.com.br para que, nos termos do artigo 829 do Código de Processo Civil, pague a dívida no valor de **R\$ 8.924.408,44 (oito milhões, novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e quatro centavos)**, devidamente corrigida, correspondente à multa diária por descumprimento do TAC , firmado junto ao MPPE, que deverá ser revertida em favor do Fundo Estadual de Defesa do Consumidor (LE n. 12.207/93), conforme indicado no parágrafo único da cláusula sétima, do Termo de Ajustamento de Conduta, no prazo de 3 (três) dias, contado da citação, pugnando, de logo, ao juízo falimentar da 7ª Vara Cível da Capital /seção “A”, a habilitação do crédito supra, no processo tombo n. 0025914-10.2015/ Falência, e, consequente satisfação do débito;

2. que seja desconsiderada a personalidade jurídica do executado, por seu sócio administrador, acima identificado, valendo-se este *Parquet*, da prerrogativa conferida pela LF n. 8.078/90 (CDC), art. 28, e §§, em consonância com o art. 131 e seguintes do NCPC, ante o estado comprovado de falência da empresa, ora executada, em virtude de anterior ineficácia de processo de recuperação judicial, quando antes mesmo deste último, já demonstrava sinais de insolvência, caracterizando-se, por fim, a motivação do descumprimento do termo de ajustamento de conduta, e, para tanto, seja formando o contraditório, com a citação do sócio, ora executado, nos termos do art. 134,§2º, do NCPC ;

3. que seja impedido a comercialização de unidades habitacionais dadas em garantia no Termo Circunstanciado de Ocorrência ( TAC), firmado com o MPPE, nos autos de Inquérito Civil n. 010/14-17ª PJ/Consumidor, antes mesmo que se processasse o pedido de Recuperação Judicial, se acaso já não tenha sido determinado por esse E. Juízo, visando não haver espaço para manobras fraudulentas, garantindo, assim, que os credores, em suas diversas modalidades, sejam preservados, sobretudo, os denunciante, compradores de unidades no empreendimento “Sítio Jardins.”



Com isenção de custas processuais por este *Parquet*.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Recife, 19 de julho de 2018.

Rosa Maria de Andrade  
**17ª Promotora de Justiça da Cidadania/ Consumidor**  
**Em Exercício Pleno**