



26

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

Ref. PIP 060/10-16ª PJCON

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Termo de Ajustamento de Conduta que firma o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, por intermédio da 16ª Promotoria de Defesa da Cidadania da Capital com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor, PROCON-PE e a CONSTRUTORA A.B.CÔRTE REAL & CIA LTDA., com a interveniência ADEMI-PE.

Aos 10 (dez) de maio de 2011, na sede da Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania, com atuação em matéria de Proteção e Defesa dos Direitos do Consumidor, sita à Av. Visconde de Suassuna, 99, 1º Andar, no bairro de Santo Amaro, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, presente o representante do **Ministério Público do Estado de Pernambuco**, Exmo. **Dr. MAVIAEL DE SOUZA SILVA**, 16º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital, o **Dr. JOSÉ CAVALCANTI DE RANGEL MOREIRA**, Coordenador Geral do PROCON-PE, o **Dr. JOSÉ ALEXANDRE GUIMARÃES MOREIRA**, Presidente da ADEMI-PE, compareceu a empresa **A.B.CÔRTE REAL & CIA LTDA.**, doravante denominada compromissária, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.827.681/0001-10, para firmar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** nos autos do Procedimento de Investigação Preliminar Nº 060/10-16, com a permissão do artigo 5º, §6º, da Lei nº 7.347, de 24.07.85, de tudo cientes, aceito e acordado na forma e condições das Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA (DO OBJETO): O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem por objeto assegurar o direito aos consumidores recifenses em adquirir unidades imobiliárias aptas à realização dos atos registrais junto ao competente cartório imobiliário, pelo que os imóveis objeto de comercialização pelo regime de incorporação imobiliária (art. 28, § único da Lei nº 4.591/64) apenas podem ser objeto de comercialização após a devida e necessária escrituração do memorial de incorporação imobiliária, atendendo as disposições do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, formalidade sem a qual é vedada a comercialização do imóvel;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

CLÁUSULA SEGUNDA (DAS OBRIGAÇÕES): A compromissária, objetivando a regularização de seus empreendimentos, já em comercialização, deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, adotar as providências necessárias para a escrituração do memorial de incorporação junto ao cartório do registro imobiliário competente, sob pena de proibição da comercialização das unidades autônomas, além de assumir as seguintes obrigações:

- a) Abster-se, a partir de agora, em lançar e por à venda empreendimentos imobiliários destinados à incorporação sem a existência do devido registro do memorial de incorporação;
- b) Informar detalhadamente à 16ª Promotoria de Justiça do Consumidor e ao PROCON-PE, quais os empreendimentos imobiliários que está comercializando sem a existência de registro de memorial de incorporação;
- c) Manter em todos os seus *stands* de vendas certidão de registro do memorial de incorporação, contendo o número do registro junto ao cartório imobiliário;
- d) Obrigar-se, nos empreendimentos que estão sendo comercializados e ainda não possuem memorial de incorporação, a informar aos consumidores que a obra encontra-se em processo de regularização e fornecer-lhes cópia deste instrumento de ajustamento de conduta, para fins de conhecimento e atendimento aos princípios da boa fé e transparência (artigo 6º, III, do CDC), que devem nortear as relações de consumo;
- e) Obrigar-se, em caso de não regularização do empreendimento, a ressarcir o consumidor de todos os valores pagos pelo imóvel, acrescidos de juros e correção monetária, no prazo máximo de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

90 (noventa) dias, salvo os casos em que o consumidor, por escrito, aceite manter o contrato, fato este que deverá ser comunicado ao Ministério Público, através da 16ª Promotoria de Justiça da Capital, e ao PROCON-PE;

- f) Obrigar-se a fazer constar em seus contratos cláusulas que vedem a modificação do projeto, substituição de materiais, modificações das especificações da obra, desvio do plano de construção, salvo autorização unânime dos interessados, exigência legal ou técnica, especialmente no que diz respeito à unidade do adquirente e às partes comuns (art. 43, inciso IV, da Lei 4.591/64);
- g) Obrigar-se a exibir, em local de fácil acesso e com visibilidade, cópia deste Termo de Ajustamento de Conduta em todas as suas obras ainda em processo de regularização.

CLÁUSULA TERCEIRA (DAS CONSTRUÇÕES SOB O REGIME DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO):

Nos casos de construção por administração (CONDOMÍNIO), a construtora contratada para realização da obra, deverá firmar com os adquirentes diretos de frações ideais do terreno, proprietários da obra de construção do prédio, e, conseqüentemente, responsáveis por seu custeio até a conclusão definitiva, Termo de Compromisso onde os aderentes devem declarar que:

- a) Ele e os demais que vierem a aderir ao condomínio, na qualidade de adquirentes de frações ideais do terreno, deverão firmar documento de instituição de Condomínio Edilício, inclusive providenciar o registro dessa Convenção de Condomínio em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, e, depois de instalado esse condomínio, entre as demais obrigações estabelecidas pela lei nº



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

4.591/64 e suas alterações posteriores, tomar as seguintes providências:

I - Eleger dentre eles, condôminos e “donos da obra”, como meio de dar transparência aos empreendimentos imobiliários realizados no regime de condomínio, por meio do contrato de construção ou eleita em assembléia geral, comissão de representantes composta por três membros, pelo menos, para acompanhar todas as aquisições e procedimentos da empresa que vier a ser contratada para administrar a construção do prédio, em tudo que interessar para o bom andamento da construção;

II - Inscrever o Condomínio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) para poderem efetuar diretamente a compra de tudo o que se fizer necessário à conclusão da construção;

III - Inscrever o Condomínio no INSS para contratar diretamente todos os operários e empregados que deverão trabalhar na construção;

IV - Abrir conta bancária exclusiva para a movimentação dos recursos arrecadados por eles, os próprios condôminos, e que serão destinados ao pagamento de todas as despesas relacionadas com a construção;

V - Definir na Convenção de Condomínio ou em Assembléia de Condôminos, quais as pessoas que deverão movimentar essa conta bancária;

VI - Apresentar prestação de contas mensal, em relação a todas as despesas incorridas na construção do edifício a ser construído.

VII - Promover o registro da Convenção de Condomínio no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

b) O ADERENTE e os demais que formarão o Condomínio Edifício deverão contratar



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

uma CONSTRUTORA, devidamente regularizada perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, para administrar e realizar a obra de construção do Edifício, reconhecendo desde logo que essa CONSTRUTORA a ser contratada terá perante eles, “donos da obra” tão só e unicamente as responsabilidades específicas atribuídas por lei às empresas de construção;

- c) O ADERENTE deverá reconhecer para todos os efeitos legais que todas as aquisições e/ou locações de materiais e equipamentos, contratação de pessoas e tudo o mais que vier a ser necessário ao andamento da construção, serão feitas diretamente em nome do próprio Condomínio (utilizando o CNPJ do mesmo Condomínio), como único e exclusivo responsável por sua escolha e por seu pagamento;
- d) Os Condôminos e “donos da obra” serão também os únicos responsáveis reciprocamente uns perante os outros, pelo aporte de todos os recursos que se fizerem necessários ao andamento da construção tal como estabelecido no respectivo projeto arquitetônico e na especificação de materiais e de acabamento que deverão estar anexas ao instrumento de adesão, inclusive no que se refere a prazos, qualidade de materiais empregados, responsabilidades trabalhistas, fiscais, previdenciárias, civis e comerciais, como também perante quaisquer terceiros;
- e) O ADERENTE deverá reconhecer expressamente que essa construção doravante jamais será objeto de qualquer oferta pública;
- f) O ADERENTE deverá reconhecer expressamente e para todos os efeitos de Direito, que as aquisições de frações ideais do terreno onde será construído o Edifício, foram concretizadas por ele, ADERENTE e pelos demais ADERENTES diretamente perante o(s) donos(s) original(is) do terreno, sem que jamais tenha havido qualquer tipo de oferta pública e, conseqüentemente, o desenvolvimento dessa construção, cujo custo total será por conta e risco exclusivo dos próprios ADERENTES, não está enquadrado na hipótese de incorporação imobiliária



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

prevista em lei, declarando não haver qualquer obrigação da construtora contratada para administrar a obra de construção do Edifício de registrar qualquer memorial de incorporação em Cartório de Imóveis, já que não se trata de incorporação uma vez que a construtora não poderá fazer oferta pública nem vender as unidades.

CLÁUSULA QUARTA (DAS MULTAS PECUNIÁRIAS):

No caso de descumprimento de qualquer das obrigações assumidas no presente Termo, apurado em processo administrativo, a compromissária ficará sujeita à multa pecuniária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por descumprimento e, para o caso de reincidência no mesmo empreendimento, esta multa será majorada para o dobro de seu valor.

Parágrafo único - As multas mencionadas nesta cláusula serão revertidas para o FUNDO ESTADUAL DE DEFESA DO CONSUMIDOR, criado pela Lei Estadual nº 11.664, de 13 de agosto de 1999.

CLÁUSULA QUINTA (DO TERMO INICIAL DA EXIGIBILIDADE DAS OBRIGAÇÕES):

As obrigações constantes do presente termo são exigíveis a partir da data de sua assinatura.

E, por estarem assim compromissados, firmam este **TERMO** em 04 (quatro) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

Recife, 10 de maio de 2011.

MAVIAEL DE SOUZA SILVA

Promotor de Justiça



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

JOSÉ CAVACANTI DE RANGEL MOREIRA
Coordenador Geral do PROCON-PE

ADEMI-INTERVENIENTE

A.B.CORTE REAL & CIA LTDA.
COMPROMISSÁRIA