



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Termo de Ajustamento de Conduta que firma o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, por intermédio da 17ª Promotoria de Defesa da Cidadania da Capital com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor e a CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA, visando à adequação e ao cumprimento das normas legais e regulamentares para a entrega de imóveis aos consumidores.

Aos vinte dias do mês de fevereiro de 2015, 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**, 17º Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital, e doravante denominados **COMPROMITENTES**; a pessoa jurídica adiante indicada, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA: CONSTRUTORA SAINT ENTÔN LTDA.**, CNPJ nº 11.561.313/0001-35, sediada na Praça Oswaldo Cruz, nº 266, Soledade, Recife/PE, representada por CARLOS ALBERTO CASACA DAS NEVES, Gerente Comercial, acompanhado dos advogados Dr. JOSÉ ROBERTO CAJADO DE MENEZES OAB/PE, DR. LUCIO ROBERTO DE QUEIROZ PEREIRA OAB/PE e como testemunha EVELINE MARTINS FERREIRA, CPF: , Superintendente da Caixa Econômica Federal

CONSIDERANDO que, consoante dicção do art. 127, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil, incumbe ao Ministério Público a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;

CONSIDERANDO que, conforme preconiza o art. 129, III, da Constituição da República Federativa do Brasil, insere-se entre as funções institucionais do Ministério Público a proteção dos interesses difusos e coletivos;

CONSIDERANDO que os arts. 1º, inciso II, e 5º, ambos da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, e os arts. 81 e 82, ambos da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em conjunção com o art. 25, inciso IV, “a”, da Lei Federal nº 8.625, de 12 de fevereiro de 1993, e art. 72, inciso IV, “b” e “c”, da Lei Complementar Estadual nº 12/94, estatuem caber ao Ministério Público a proteção, prevenção e reparação dos danos causados ao consumidor, bem como a tutela de outros interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos;

CONSIDERANDO que o art. 6º do Código de Defesa do Consumidor prescreve entre os direitos básicos do consumidor a proteção da vida, saúde e segurança;

CONSIDERANDO que a licença de “habite-se”, concedida pela Prefeitura Municipal, representa a condição legal necessária para que prédio construído possa ser ocupado;

CONSIDERANDO que é de responsabilidade do Município do Recife a concessão do “habite-se”, de acordo com a Lei Municipal nº 16.292/1997;

CONSIDERANDO que de acordo com o art. 249, *caput*, da Lei Municipal nº 16.292/1997, toda edificação somente poderá ser ocupada ou utilizada após a concessão, pelo órgão competente, do “habite-se”;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

CONSIDERANDO que de acordo com o art. 249, § 1º, da Lei Municipal nº 16.292/1997, o “habite-se” será concedido para edificações novas;

CONSIDERANDO que, de acordo com o art. 253 da a Lei Municipal nº 16.292/1997, para a concessão do habite-se, o órgão competente da Prefeitura lavrará o Auto de Vistoria após a constatação do cumprimento de todas as exigências legais, regulamentares e técnicas pertinentes;

CONSIDERANDO que o art. 22, IV, da Lei Municipal do Recife nº 16.291/1997 determina ser a concessão de “habite-se” instrumento de controle e fiscalização urbanístico;

CONSIDERANDO que o art. 160 da Lei Municipal nº 16.292/1997 prevê que a concessão do “habite-se” dos prédios onde forem instalados elevadores (de passageiros ou carga) e escadas rolantes ficará condicionada à apresentação do termo de responsabilidade firmado pelo instalador, atestando o perfeito funcionamento dos aparelhos e obrigando-se a proceder à manutenção gratuita dos aparelhos instalados pelo prazo de 180 (cento e oitenta dias) a partir da concessão do “habite-se”;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 44 da Lei Federal nº 4.591/1965, após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação;

CONSIDERANDO que, de acordo com o art. 51, XIII, do Código de Defesa do Consumidor, é abusiva cláusula contratual que autorize o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo do contrato após a sua celebração;

CONSIDERANDO que o prazo de entrega fixado em contrato é elemento fundamental do mesmo e não pode ser alterado ao alvedrio da construtora;

CONSIDERANDO os prejuízos financeiros aos consumidores advindos da alteração unilateral no prazo de entrega dos imóveis;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 37 c/c art. 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, é proibida a publicidade enganosa, definida como qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços;

CONSIDERANDO o decurso do prazo pactuado em contrato para a conclusão e entrega do empreendimento “Sítio Jardins” em 19/12/2014, já compactuadas as prorrogações de prazo de tolerância de 120 (cento e vinte) dias úteis, bem como aquelas formalizadas junto à Caixa econômica Federal;

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, objetivando regularizar a entrega de construções imobiliárias pela **CONSTRUTORA SAINT ENTÓN LTDA.** no Município do Recife, a ser regido conforme as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, que possui eficácia de título executivo extrajudicial, busca prevenir a ocorrência de eventuais ilícitos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

praticados contra os consumidores e demais titulares dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos que vierem a habitar, ocupar ou transitar por construções recém-finalizadas, nos termos do § 6º, do artigo 5º, da Lei nº 7.347, de 24/07/85, acrescido pelo artigo 113, da Lei nº 8.078, de 11/09/90 (Código de Defesa do Consumidor).

CLÁUSULA SEGUNDA – A COMPROMISSÁRIA não entregará para habitação ou ocupação qualquer imóvel sem que tenha sido concedido o “habite-se”;

CLÁUSULA TERCEIRA – A COMPROMISSÁRIA requererá, no prazo de 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;

CLÁUSULA 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”;

CLÁUSULA 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 ;

Parágrafo único – Fica estabelecido, especialmente, em relação ao empreendimento Sítio Jardins que:

- A COMPROMISSÁRIA se compromete a entregar a obra concluída e pronta para legalização em até 8 (oito) meses, a partir da publicação em Diário Oficial;
- A COMPROMISSÁRIA arcará integralmente com a taxa de evolução de obra devida pelos adquirentes à Caixa a partir de janeiro/2015;
- A compromissária autoriza o levantamento e individualização dos créditos de taxa de evolução de obra de cada adquirente, no prazo de 10 dias da assinatura deste Termo.
- A COMPROMISSÁRIA se obriga a fazer o pagamento dos valores apurados referente a taxa de evolução de obra de cada adquirente, no prazo de 10 dias, após recebimento da informação postada pela CEF;
- A COMPROMISSÁRIA arcará às suas expensas com qualquer defasagem financeira entre o saldo credor contratado e o orçamento atualizado para conclusão da obra (o orçamento original é de 2011);
- A COMPROMISSÁRIA irá promover a 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 dos juros do empreendimento e liberação de parcela de obra executada;
- A COMPROMISSÁRIA promoverá às suas expensas a regularização e prorrogação dos seguros, de risco de engenharia e término de obra, para conclusão do empreendimento;
- A COMPROMISSÁRIA irá 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;
- A COMPROMISSÁRIA sob hipótese alguma realizará subcontratação para execução dos serviços de engenharia;

CLÁUSULA SEXTA – A COMPROMISSÁRIA se absterá 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;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

CLÁUSULA SÉTIMA – DO INADIMPLEMENTO: O não cumprimento de quaisquer das cláusulas ora assumidas pela **COMPROMISSÁRIA** importará no pagamento de multa diária no valor de R\$1.000,00 (um mil reais), referente a cada cláusula descumprida;

Parágrafo Único – Os valores pagos a título de multa serão revertidas para o Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, criado pela Lei Estadual nº 12.207/93;

CLÁUSULA OITAVA – A COMPROMISSÁRIA se compromete a arcar com os juros e encargos moratórios relativos taxa de evolução de obra, devida pelos adquirentes das unidades habitacionais do Empreendimento Sítio 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”.

CLÁUSULA NONA – A COMPROMISSÁRIA se compromete a 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;

CLÁUSULA DÉCIMA - A COMPROMISSÁRIA se compromete a concluir a execução da obra do Empreendimento “Sítio Jardins” no prazo de 08(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, a **COMPROMISSÁRIA** arcará, ainda, com o pagamento de uma multa no valor correspondente a 0,5%(zero virgula cinco por cento) do valor do contrato de compra e venda a cada adquirente;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA se compromete a autorizar a visita 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) pessoa por dia, bem como a fornecer o Memorial Descritivo, cópia do Registro de Incorporação e as plantas do empreendimento por ocasião da instituição do condomínio e entrega da obra.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A COMPROMISSÁRIA se compromete a celebrar junto à CAIXA ECONOMICA FEDERAL Termo de Ajuste para conclusão das obras do Empreendimento “Sítio Jardins”, contemplando as condições necessárias ao fiel cumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta, notadamente quanto à excepcionalidade para liberação dos recursos necessários à execução das obras;

CLÁUSULA 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;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A COMPROMISSÁRIA se compromete a encaminhar por e-mail aos adquirentes do Empreendimento Sítio Jardins as informações contidas no Termo de Ajustamento de Conduta;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O foro competente para qualquer ação judicial, por mais privilegiado que seja, será o do local do dano e, no caso de descumprimento de cláusula, o do local onde se configurar o inadimplemento;

E, por estarem justos e acordados, a **COMPROMISSÁRIA**, por meio de seu representante legal, firma o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, que vai também assinado pelos Membros do Ministério Público do Estado de Pernambuco e representantes das instituições



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
17ª Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital
com atuação na Promoção e Defesa dos Direitos do Consumidor

fiscalizadoras, advogados e testemunhas, para que produza todos os efeitos legais.

Recife/PE, 20 de fevereiro de 2015.

MAVIAEL DE SOUZA SILVA
Promotor de Justiça

CARLOS ALBERTO CASACA DAS NEVES
CONSTRUTORA SAINT ENTON LTDA

JOSÉ ROBERTO CAJADO DE MENEZES
CONSTRUTORA SAINT ENTON LTDA

LUCIO ROBERTO DE QUEIROZ PEREIRA
CONSTRUTORA SAINT ENTON LTDA

TESTEMUNHAS:

Caixa Econômica Federal - EVELINE MARTINS FERREIRA