



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

### TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

#### O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR.

7ac gouveia

órgão auxiliar do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**, através de seu Coordenador Geral, Dr. Nivaldo Ribeiro, doravante denominado **COMPROMITENTE**, a empresa (1) **GARRA CONSTRUÇÕES E CONSULTORIA LTDA** sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 41.528.951/0001-15, neste ato representada por seu sócio administrador, José Leopoldino Dantas Filho, CPF nº 167.555.294-00; a sociedade empresária (2) **SATH CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 11.210.899/0001-93, representada por seu sócio administrador Stanley Faccin Moreira, brasileiro, casado, empresário, com domicílio na cidade de Castelo/ES, portador do CPF nº 042.151.587-29; os (3) **proprietários dos 07 (sete) lotes destinados ao empreendimento, e os respectivos cônjuges**: MARIA DE JESUS DA ROCHA SOARES, CPF nº 036.252.903-59 e seu marido EDUARDO CORRÊA SOARES, CPF nº 011.650.033-68; RAFAELA ROCHA SOARES DO RÉGO MONTEIRO, CPF nº 841.469.581-72 e seu marido PAULO EMÍLIO DO RÉGO MONTEIRO, CPF nº 789.792.857-87; VERA REGINA TAVARES DA ROCHA, viúva, CPF nº 175.901.910-00; ELIZABETH MARIA DA ROCHA MARTINS, CPF nº 039.018.823-91 e seu marido GERALDO EULÁLIO MARTINS, CPF nº 066.221.941-49; MARIA LÚCIA DA ROCHA MAIA, CPF nº 079.474.453-20 e seu marido AYRTON CARLOS DE SOUZA MAIA, CPF nº 119.886.731-00, aqui representados por sua bastante procuradora, Maria de Jesus da Rocha Soares, CPF nº 036.252.903-59, investida de poderes especiais, através da procuração pública lavrada à folha 83 do Livro 6.152-P do 1º Ofício de Notas de Brasília-DF (procuração Anexa - Doc. 01-A); ANA MARIA DA ROCHA MAFRA, CPF nº 116.822.721-68 e seu marido ROMILDO MACÊDO MAFRA, CPF nº 071.249.454-53, aqui representados por seu bastante



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

procurador, Florivaldo Martins da Rocha Neto, CPF nº 889.393.913-49, investido de poderes especiais, através da procuração pública lavrada à folha 93 do Livro 602 do 3º Ofício de Notas de Teresina-PI (procuração anexa - Doc. 01-B); GUSTAVO TAVARES DA ROCHA, CPF nº 918.340.403-10, solteiro, absolutamente capaz; TISSIANA TAVARES DA ROCHA MELO, CPF nº 784.947.103-20, e seu marido, Victor Teixeira Tajra Melo, CPF nº 771.885.863-49; e MARIANA TAVARES DA ROCHA LIMA VERDE, CPF nº 704.780.233-91, e seu marido, Wilson Maia Lima Verde, CPF nº 704.780.233-91, aqui representados por sua bastante procuradora, Maria de Jesus da Rocha Soares, CPF nº 036.252.903-59, investida de poderes especiais, através da procuração pública lavrada à folha 133 do Livro 524-P do 8º Ofício de Notas de Fortaleza-CE (procuração anexa - Doc. 01-C); os **(4) Condôminos - promitentes compradores de unidades autônomas habitacionais (apartamentos) do empreendimento denominado CONDOMÍNIO NOBLES ELZA ROCHA;** **(5) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, aqui representada pelo e pelo Gerente Regional de Habitação, o Sr. Raul Oliveira Gomes, matrícula nº C085653; e o **(6) correspondente bancário da CEF**, a empresa **OSÓRIO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, neste ato representado por sócio administrador João Henrique Osório Silva, portador do CPF nº 016.087.313-40, consoante instrumento anexo, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, têm entre si justo e acertado o seguinte:

**CONSIDERANDO** que incumbe ao Ministério Público, como um dos instrumentos da Política Nacional das Relações de Consumo, assegurar o respeito aos direitos dos consumidores, nos termos do art. 129, inc. III, da Constituição Federal; art. 5º, inc. II, e art. 82, inc. I, do Código de Defesa do Consumidor; e,

**CONSIDERANDO** que o Programa de Proteção e Defesa do



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

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** os fatos gravosos fatos delineados nos autos e expressa demonstração de interesse das COMPROMISSÁRIAS, nos autos Processo Administrativo nº 000124-002/2016, as quais, independentemente da discussão do mérito dos pontos ora acordados e de reconhecimento de qualquer irregularidade ocorrida, firmam o presente para servir de regramento nas relações jurídicas futuras, nos termos ora ajustados.

**RESOLVEM** firmar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA**, no curso do Processo Administrativo nº 000124-002/2016, com fundamento no art. 129, III, da Constituição Federal, art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985 (Lei da Ação Civil Pública), arts. 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor, art. 6º do Decreto Federal nº 2.181/97 e art. 6º da Lei Complementar Estadual nº 36/2004), de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**DO OBJETO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Este TERMO tem como objeto dispor sobre os contratos de compra e venda de unidades imobiliárias utilizados pelas empresas do setor da indústria da construção civil, nos termos da Lei 8.078/90 e da Lei 4.591/64,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

partir da assinatura do presente.

**DOS DEVERES DAS COMPROMISSÁRIAS**  
**GARRA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**  
**NOVA INCORPORADORA - SATH CONSTRUÇÕES LTDA - SPE**

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A empresa GARRA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA compromete-se, com a anuência do seu advogado, Dr. Livius Barreto Vasconcelos, OAB/PI nº 4.700, o qual foi contratado para esse fim, ou seja, engendrar uma solução negociável para viabilizar a retomada da obra de construção do empreendimento em foco, referente ao presente Procedimento Administrativo nº 0000124-002/2016, ocasião em que o advogado destacou que o planejamento econômico do empreendimento em questão foi originalmente assentando sobre duas bases, quais sejam:

**Do financiamento**

a) financiamento da obra, através do programa da CEF denominado Plano Empresa da Construção Civil (PEC), é o modelo indispensável para a alavancagem do negócio (financiamento), posto que o pagamento das antecipações pelos adquirentes das unidades, que giram em torno de 30% do valor da obra, como dito, não é suficiente para a realização da construção, eis que com as dificuldades oriundas da crise econômica que assola o país, a GARRA perdeu as condições cadastrais de obter o financiamento junto à CEF, tornando-se inevitável a paralisação das obras, por absoluta falta de recursos para prosseguir com a tarefa. Nestas circunstâncias, a assunção da obra retomada será transferida para a nova incorporada já citada, em que assume, através da Sociedade de Propósito Específico - SPE, a responsabilidade pela incorporação



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

imobiliária do empreendimento, reunindo as condições cadastrais que possibilitem a contratação da alavancagem junto à CEF.

**Da expertise da nova incorporadora**

b) a empresa Nova Incorporadora, SATH CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária por contas de responsabilidade Ltda, inscrita no CNPJ/RFB sob o nº 11.210.899/0001-93, com sede na Av. Nossa Senhora da Penha, nº 825, Loja 01, Centro, em Castelo/ES, CEP nº 29.360-000, com seu contrato de constituição registrado na JUCEES sob NIRE 32201600192, neste ato, representada por seu sócio administrador já qualificado acima, tem conceituada expertise na área da construção cível e boa avaliação pelo agente financeiro CEF, possui idoneidade econômica e expertise suficientes para realizar a obra e cadastro de avaliação B+1 no GERIC da Caixa Econômica Federal, a fim de levar a cabo a tarefa da construção do empreendimento em foco.

**DAS CONDICIONANTES**

**CLÁUSULA TERCEIRA** – Para a efetividade do que se propõe no presente termo, a Garra Construções e Consultoria Ltda, e a nova incorporadora interessada, doravante responsável por promover a conclusão das obras do empreendimentos imobiliário denominado Condomínio “Noblesse Erla Rocha”, esclarece que antes antes da retomada das obras, ficam condicionados aos seguintes eventos futuros, que são incertos ao tempo desta contratação:

a) a regularização do terreno destinado ao empreendimento, mediante a unificação, conforme a planta anexa (Doc. 03) das matrículas dos 07 (sete) lotes destinado ao empreendimento, objeto das Matrículas de nº 17.897 a 17.903 da 2ª



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

Circunscrição do Registro de Imóveis de Teresina (vide Certidões anexas – Docs. de 02-A a 02-M), em matrícula única, na qual se fará o Registro da Incorporação Imobiliária do empreendimento;

b) o distrato do contrato particular preliminar de permuta (sub-rogação) firmado entre a GARRA e os titulares e sucessores dos titulares dos sete lotes de terreno destinados ao empreendimento (Doc. 04) e simultânea contratação, em caráter irrevogável e irretroatável, de permuta (sub-rogação) dos ditos 07 lotes junto à SPE sob cuja personalidade se promoverá a incorporação, negócio este que deverá respeitar as condições econômicas do contrato de permuta anteriormente havido junto à GARRA e ulteriormente distratado, devendo o novo contrato particular preliminar de permuta (sub-rogação) outorgar poderes à SPE para promover nos imóveis destinados ao empreendimento todas as demolições e construções necessárias à consecução do objetivo da incorporação a que se destinam os referidos lotes, bem como para alienar as frações ideais dos terrenos, desde que tais frações ideais estejam vinculadas às futuras unidades autônomas contidas no objeto da incorporação ora pretendida;

e) o compromisso irrevogável e irretroatável de transferência do terreno unificado para a SPE tão logo se faça o Registro da Incorporação, desde que na mesma ocasião a SPE outorgue os contratos preliminares relativos às unidades habitacionais permutadas pelo terreno, devidamente quitados.

d) o terreno objeto da permuta em foco pertence aos seus atuais coproprietários na proporção das seguintes frações ideais: à coproprietária Elizabeth Maria da Rocha Martins pertence a fração ideal de 18,6131%, correspondente a 1.275,27m<sup>2</sup> dos 6.850,32m<sup>2</sup> relativos à área total do terreno a ser unificado; à Maria Lúcia da Rocha Maia pertence a fração ideal de 17,8194%, correspondente a 1.220,69m<sup>2</sup> dos 6.850,32m<sup>2</sup> relativos à área total do terreno a ser unificado; à Ana Maria da Rocha Mafra pertence a fração ideal de 18,3054%, correspondente a 1.253,98



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; à Vera Regina Tavares da Rocha pertence a fração ideal de 1,5551%, correspondente a 106,53 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; Rafaela Rocha Soares do Rego Monteiro pertence a fração ideal de 6,7048%, correspondente a 459,30 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; Maria de Jesus da Rocha Soares pertence a fração ideal de 19,7589%, correspondente a 1.353,55 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; Gustavo Tavares da Rocha pertence a fração ideal de 5,7460%, correspondente a 393,62 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; Tissiana Tavares da Rocha Melo pertence a fração ideal de 5,7460%, correspondente a 393,62 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado; Mariana Tavares da Rocha Lima Verde pertence a fração ideal de 5,7460%, correspondente a 393,62 m2 dos 6.850,32m2 relativos à área total do terreno a ser unificado;

e) o Registro do novo contrato de permuta (sub-rogação), que deverá se realizar entre a futura incorporadora e os titulares dos sete lotes de terreno destinados ao empreendimento, os quais devem ser unificados, conforme disposto acima, de modo a viabilizar o subsequente Registro da incorporação imobiliária;

f) a satisfação das exigências da SDU-Sul, formuladas através do Ofício nº 579/2016-GAB/SDU-SUL de 18/07/2016 (Doc. 05-A a 05-D), para a outorga do Alvará de Construção relativo ao empreendimento, o qual já deverá ser emitido em nome da SPE que deverá ser criada pela SATH CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, com base na consulta prévia aprovada em nome da GARRA, após a superação das condições suspensivas ora fixadas;

g) a prorrogação do prazo de execução da obra, que deverá se estender até o 24º (vigésimo quarto) mês após a data de superação das condições suspensivas em foco;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

h) a aprovação pela CEF, para o fim de concessão do financiamento solicitado pela SATH CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, do cadastro dos promitentes compradores de, no mínimo, 95% (noventa e cinco) por cento das unidades habitacionais integrantes do empreendimento em foco, que até hoje foram objeto de compra e venda.

i) a extinção, por meio de distratos, dos compromissos de compra e venda dos apartamentos realizados entre a GARRA e os promitentes compradores, e a simultânea contratação de novos compromissos de compra e venda, junto à SPE que deverá ser criada pela SATH CONSTRUÇÕES LTDA - EPP, sobre, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das 208 (duzentas e oito) unidades autônomas integrantes do empreendimento em foco, cujas promessas de compra e venda foram originalmente contratada junto à GARRA.

**DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**  
**SEGURANÇA JURÍDICA A BEM DOS CONDÔMINOS**

CLAUSULA QUARTA - Superadas as condicionantes acima, num prazo razoável, de até 15 (quinze) dias, a SATH CONSTRUÇÕES LTDA - EPP indicará a SPE criada com o propósito específico de realização da incorporação imobiliário do empreendimento em foco, se obrigará a requerer o Registro da Incorporação Imobiliária em nome da referida SPE e a afetação do patrimônio da futura incorporação, para ampliar a segurança jurídica a bem dos promitentes compradores das unidades autônomas do empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

### DA COBRIGAÇÃO EM COMUM DAS COBRIGADAS

**CLÁUSULA QUINTA** - Os necessários ajustes entre a GARRA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA e a SATH CONSTRUÇÕES LTDA- EPP e a SPE que deverá ser criada, relativos à transferência das obras já realizadas e à assunção pela SPE dos encargos que recaem sobre a GARRA, referentes aos ressarcimentos de condôminos, conforme acima estipulado, e às compensações aos promitentes compradores, devidas em decorrência do atraso na entrega da obra, bem como a pagamento de fornecedores e de tributos que já incidiram sobre a obra até o momento, serão objeto de contrato à parte deste, entre a GARRA, SATH e SPE, que em nada afetará os promitentes compradores das unidades autônomas e as condições deste negócio jurídico.

**CLÁUSULA SEXTA** - Para maior segurança dos promitentes compradores, a GARRA e a SATH constituir-se-ão em coobrigadas em relação aos consumidores, a partir da superação das condições suspensivas estabelecidas em favor da SATH, razão pela qual a conta-corrente pela qual obrigatoriamente transitarão os recursos para a execução da obra, sejam tais recursos oriundos do financiamento, sejam de pagamento dos valores devidos pelos promitentes compradores, deverá ser operada mediante assinatura conjunta de representantes indicados pela GARA e SATH, sejam tais representantes sócio administradores ou administradores não sócios, no que recomenda o PROCON/MPPI a indicação para essa finalidade, do Advogado da reclamada Garra Construções e Consultoria Ltda, qualificado nos autos, como administrador não sócio, o qual acompanhou todos os feitos deste, até o presente momento.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

**CLÁUSULA SÉTIMA** – A empresa GARRA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA compromete-se, arcar com todos e quaisquer o ônus relativos à transferência das obras já realizadas e à assunção pela SPE dos encargos que recaem sobre sua responsabilidade, referentes aos ressarcimentos de condôminos, conforme acima estipulado, e às compensações aos promitentes compradores, devidas em decorrência do atraso na entrega da obra, bem como a pagamento de fornecedores e de tributos que já incidiram sobre a obra até o momento, serão objeto de contrato à parte deste, entre a GARRA, a NOVA INCORPORADORA e a SPE, que em nada afetará os promitentes compradores das unidades autônomas e as condições deste negócio jurídico.

**CLÁUSULA OITAVA** – AS COBRIGADAS, para demonstrar boa fé juntos aos interessados quanto a efetividade do presente termo, qual seja, a viabilidade da contratação do financiamento junto à CEF, para a conclusão da obra, juntaram aos autos os seguintes documentos:

a) registros de imóveis, gerados a partir da escritura de inventário e partilha consensual do imóvel compreendido em questão e memorial descritivo (fls. 1.826/1.833);

b) protocolo de apresentação do pedido de financiamento da obra formulado em nome da sociedade empresária SATH CONSTRUÇÕES LTDA – EPP (fls. 1.860/1892);

**CLÁUSULA NONA** – AS COBRIGADAS, se comprometem juntar aos autos objeto deste termo, cópia do contrato celebrado com o agente financeiro indicado na clausula décima nona, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste termo.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

**PARAGRAFO ÚNICO** – Ressalta-se que no contrato firmado com a CEF deve conter cláusula de seguro que garanta a entrega da obra, segundo previsto no parágrafo único “b” da clausula décima nona.

**CLÁUSULA DÉCIMA – AS COBRIGADAS**, se comprometem expurga do saldo devedor da Clausal tal, o valor correspondente a correção monetária do período compreendido entre novembro de 2015 a 16 de setembro de 2016, segundo ajustado em reunião pública de fls. 1.786/1.796.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A NOVA INCORPORADORA COBRIGADA**, segundo ajustado com os promitentes compradores (fls. 1.786.1.796), se compromete manter as mesmas cláusulas do contrato entre àqueles e a Garra Construções e Consultoria Ltda, salvo as condicionantes previstas neste termo de ajustamento de conduta.

**DO PRAZO DA CONCLUSÃO DA OBRA**

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – com base nas discussões prévias que promoveu junto às múltiplas partes deste TAC, fica ajustado que os novos contratos de compromisso de compra e venda deverão ser contraídos entre a precitada SPE incorporadora e os promitentes compradores, respeitando-se as condições econômicas básicas do negócio originalmente entabulado junto à GARRA, sobretudo quanto ao preço do apartamento, sujeito à correção monetária com base na variação do INCC, com abatimento do saldo devedor de cada contrato dos valores efetivamente pagos a bem da GARRA, até o presente momento, e do valor correspondente à compensação pelo atraso da obra, objeto de acordo obtido através das negociações preliminares realizadas junto



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

aos promitentes compradores, conforme abaixo indicado, devendo ditos contratos estipular o prazo peremptório de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão da obra, a contar da aprovação do projeto do empreendimento em foco e do contrato firmado entre o respectivo agente financeiro e a sociedade empresária SATH CONSTRUÇÕES LTDA e a SPE.

**DO SALDO DEVEDOR**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – a GARRA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA apresenta o valor do saldo devedor relativo a cada unidade autônoma integrante do empreendimento em foco, segundo apuração que realizou a partir dos dados constantes dos seus registros, bem como dos comprovante apresentados por alguns dos promitentes compradores. Os saldos devedores são os constantes dos extratos em anexo,

**PARAGRAFO ÚNICO** - fica condicionada ao caput da citada clausula, que em eventual pagamento não abatido do saldo devedor, mediante apresentação de comprovante de pagamento pelo promitente comprador será ajustado o saldo devedor respectivo.

**DOS PROMITENTES COMPRADORES - CONDÔMINOS**

**Do direito a alugueis**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – Os promitentes compradores reconhecem o acerto dos valores dos saldos devedores acima especificados, confessando a existência da dívida representada por tais saldos devedores, os quais foram atualizados até o dia 16/09/2016, data da assinatura deste instrumento, inclusive,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

e deverão continuar sendo atualizados a partir de então, devendo-se abater de cada saldo devedor ora confessado o valor da compensação pelo atraso na entrega da obra, segundo ajustado (fls. 1.786/1.796), em proposta negociada com as COBRIGADAS COMPROMISSÁRIAS que se comprometem:

a) nos casos de contratos cujo preço da unidade imobiliária tenha sido quitado, ou amortizado em mais de 70%, será pago ou abatido do respectivo saldo devedor, se ainda houver, o valor correspondente ao aluguel mensal referente ao período compreendido entre novembro de 2015 e a data da assinatura deste TAC, mantida a incidência da correção monetária sobre o saldo devedor, prevista em contrato, sendo devido:

a1) aluguel de R\$ 1.200,00 por apartamento com área de 82,07m<sup>2</sup>;

a2) aluguel de R\$ 900,00 por apartamento com área de 68,03m<sup>2</sup>.

b) nos casos de contratos com pagamento de até 70% do preço da unidade, será abatido do saldo devedor o valor correspondente à correção monetária incidente sobre o saldo devedor, referente ao período compreendido entre novembro de 2015 e a data deste TAC, a partir de quando passará a correr a correção monetária a favor da novel incorporadora, conforme o contrato próprio, a ser firmado entre a dita nova incorporadora e cada condômino.

**Do distrato**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – Caso algum promitente comprador não logre a aprovação do seu cadastro pelo correspondente bancário da CEF, nem reúna as condições de se comprometer a quitar o saldo devedor das respectiva unidade autônoma (apartamento) durante o novo prazo de execução da obra, deverá, em decorrência do distrato do compromisso de compra e venda, ser integralmente ressarcido, pela dita SPE incorporadora do quanto efetivamente tenha pago a favor da



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

GARRA, sem o desconto de valor correspondente a qualquer multa rescisória, devendo ainda o valor pago do ressarcimento ser pago com o acréscimo de correção monetária a ser calculado com base na variação do INCC, entre a data do efetivo pagamento e a data da restituição do valor correspondente, a qual será exigível no 30º (trigésimo) dias após a expedição do Habite-se do empreendimento.

**Da quitação antecipada**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - fica ajustado neste instrumento, segundo previsto na reunião pública de fls. 1.786/1976, cláusula contratual que preveja a possibilidade de o consumidor efetuar a quitação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos (art. 52, § 2º, do CDC).

**Das condicionantes**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - OS COMPROMITENTES deste TAC, diante das circunstâncias elencadas nas cláusulas: segunda e terceira, se comprometem a adotar, em tudo quanto lhes competir, as providências destinadas à retomada das obras do empreendimento em questão.

**DO CADASTRO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO**

**CLAUSULA DÉCIMA OITAVA** - OSÓRIO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, na condição de correspondente bancário da CEF, se compromete priorizar a análise dos documentos cadastrais dos promitentes compradores, a fim de agilizar tanto quanto possível o cumprimento das providências voltadas à retomada das obras.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 – Teresina – PI

**PARAGRAFO ÚNICO** – A COMPROMISSÁRIA logo acima, afirma neste ato, que já recebeu do Advogado da Garra Construções e Consultoria Ltda, Dr. Livius Barreto, relação de 117 promitentes compradores que apresentaram seus respectivos documentos para análise de crédito junto ao agente financeiro CEF.

**DO AGENTE FINANCEIRO INDICADO**

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** se compromete assegurar aos titulares dos terrenos destinados ao empreendimento e de seus herdeiros a viabilidade da contratação do financiamento junto à instituição financeira, para a conclusão da obra, desde que efetivamente adotadas as providências transcritas neste termo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A CEF, a título de informação, esclarece aos titulares dos terrenos destinados ao empreendimento que:

a) segundo as normas do programa denominado Plano Empresa da Construção Civil (PEC), da CEF, é possível a concessão de financiamento para a conclusão da obra em foco por meio da contratação de mútuo à SPE por meio de novas empresas responsáveis pela incorporação, em parcelas, à medida em que se comprove a efetiva realização das parcelas em que a obra deva ser realizada, podendo a dita SPE pagar o financiamento em até seis meses após a conclusão da obra, inclusive utilizando para tanto os créditos relativos aos saldos devedores dos promitentes compradores que, desde que regularmente aprovados os respectivos cadastros, contratem com a CEF o financiamento dos ditos saldos devedores, de modo a possibilitar a antecipação a bem da SPE do pagamento dos referidos saldos devedores dos preços das unidades autônomas habitacionais comprometidas à compra e venda para entrega futura;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

b) o financiamento em questão prevê cláusula de seguro que garante a entrega da obra.

### DOS TITULARES DOS TERRENOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO E SEUS HERDEIROS

**VIGÉSIMA** – Os titulares dos terrenos destinados ao empreendimento e seus herdeiros restaram assim convencidos da viabilidade de contratação junto à CEF do financiamento para a obra do empreendimento em foco em nome da SPE incorporadora, sob a responsabilidade da SATH CONSTRUÇÕES LTDA – EPP, segundo a cláusula oitava.

### DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OBRA

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** – Fica ajustado neste termo uma comissão permanente, constituída de representantes dos promitentes adquirentes de unidades do empreendimento “Noblesse Erla Rocha”, composta por 4 membros, que funcionará até a data de expedição do *Habite-se* da obra, com o propósito de fiscalizar e acompanhar o andamento da obra de responsabilidade da Nova Incorporadora.

a) a comissão será composta pelo seguinte membros: **a1)** Raimunda de Souza Gomes – CPF nº 802.122.473-87; **a2)** Thiago de Sousa Melo – CPF nº 983.678.543-49; **a3)** Marcos Patrício Martins da Silva – CPF nº 873.165.363-49 e **a4)** Rosana Oliveira Spindola - CPF nº 182.769.893-49, que assumem compromisso de prestação de relatório mensal aos demais condôminos

b) O Novo Incorporador, desde de já, fica ciente do papel da dita comissão, assumindo o compromisso de prestar informações necessárias, enviar



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

relatório de pagamentos, facilitar o acesso à obra, enfim, tudo o que se fizer necessário para o objetivo da comissão.

**DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - O descumprimento injustificado de quaisquer uma das cláusulas deste Termo de Ajustamento de Conduta, em especial quanto ao prazo prescrito na cláusula décima segunda, acarretará a imposição de multa, no importe de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser revertida para o Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor.

**CLAUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - A fiscalização do cumprimento das obrigações constantes neste Termo de Ajustamento de Conduta será realizada por servidores do Ministério Público ou por qualquer outro Órgão, de ofício ou em virtude de reclamação oferecida pelos interessados ou por terceiros.

**DA HOMOLOGAÇÃO DO TAC**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - OS COMPROMISSÁRIOS, sem exceção requerem ao Ministério Público do Estado do Piauí, por meio do PROCON/MPPI a HOMOLOGAÇÃO do Termo de Ajustamento de Conduta pleo Poder Judiciário, para que surta os efeitos jurídicos e legais pretendidos.

**DAS DISPOSIÇÃO GERAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - Em atenção ao Recomendação



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

PGJ nº 01/2013 da Procuradoria Geral de Justiça, ficam coobrigadas COMPROMISSÁRIAS, 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](mailto:ouvidoria@mppi.mp.br) e;
- c) Correspondência: Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí. Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro - 1º andar. CEP: 64.000-060 - Teresina/PI. (86) 3216-4550 - ramal 4589.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - Cumpridos integralmente os dispositivos deste Termo, o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Ministério Público do Estado do Piauí compromete-se a arquivar o Processo Administrativo em epígrafe.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - Este Termo de Ajustamento de Conduta não prejudica eventual ação judicial promovida pelos consumidores ou terceiros no exercício de seus direitos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA** - Fica eleito o foro de Teresina-PI para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

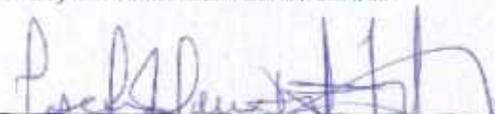
E por estarem os signatários em comum acordo, firmam o presente

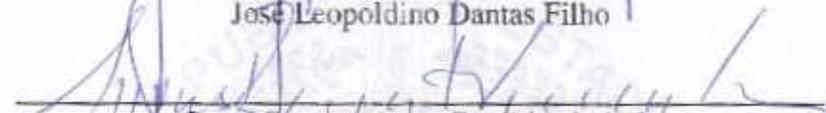


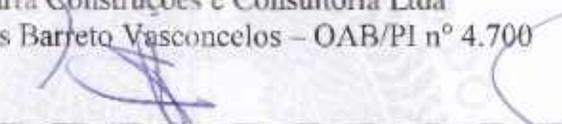
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

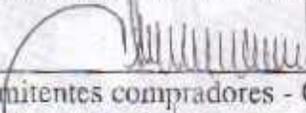
Termo de Ajustamento de Conduta, em duas vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85.

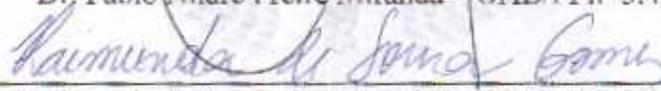
Teresina-PI, 16 de Setembro de 2016.

  
\_\_\_\_\_  
Garra Construções e Consultoria Ltda  
José Leopoldino Dantas Filho

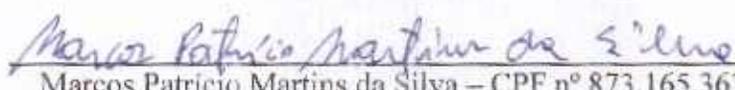
  
\_\_\_\_\_  
Garra Construções e Consultoria Ltda  
Dr. Livius Barreto Vasconcelos - OAB/PI nº 4.700

  
\_\_\_\_\_  
Sath Construções Ltda - EPP  
Sociedade de Próprio Específico - SPE  
Stanley Faccin Moreira - sócio administrador

  
\_\_\_\_\_  
Promitentes compradores - Condôminos  
Dr. Fábio André Freire Miranda - OAB/PI nº 3.458

  
\_\_\_\_\_  
Raimunda de Souza Gomes - CPF nº 802.122.473-87  
Comissão de fiscalização e acompanhamento da obra  
clausula décima oitava

  
\_\_\_\_\_  
Thiago de Souza Melo - CPF nº 983.678.543-49  
Comissão de fiscalização e acompanhamento da obra  
clausula décima oitava

  
\_\_\_\_\_  
Marcos Patricio Martins da Silva - CPF nº 873.165.363-49  
Comissão de fiscalização e acompanhamento da obra  
clausula décima oitava



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ  
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR  
Rua Álvaro Mendes, 2294 - Centro - CEP nº 64000-060 - Teresina - PI

*Rosana Oliveira Spindola*

Rosana Oliveira Spindola - CPF nº 182.769.893-49  
Comissão de fiscalização e acompanhamento da obra  
clausula décima oitava

*João Henrique Osório Silva*

Osório Negócios Imobiliários  
Correspondente bancário da CEF

*João Henrique Osório Silva*

João Henrique Osório Silva - sócio administrador

Gerência Regional de Habitação da CEF  
Raul de Oliveira Gomes, matrícula nº C085653

**NIVAL DO RIBEIRO**

Promotor de Justiça  
Coordenador Geral do PROCON/MPPI

*dr*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*