



TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC)

Nº 067/2019

INQUERITO CIVIL Nº 003.9.121406/2019

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, por intermédio da Promotora de Justiça que, abaixo, subscreve, com fulcro no quanto disposto nos artigos 129, inciso III, e 138, inciso III, respectivamente, das Constituições Federal e do Estado da Bahia, bem como o artigo 25, inciso I, da Lei Federal nº 8.625/93 e artigo 83, parágrafo único, da Lei Complementar nº 11/96-Lei Orgânico do Ministério Público do Estado da Bahia, e, da Lei Complementar nº 11/96-Lei Orgânica do Ministério Público do Estado da Bahia, e, por fim, com esteio no quanto estipulado pelo dispositivo 5º, parágrafo 6º, da Lei nº 7.347/85, alterado pelo art. 113 da Lei nº 8.078/90, considerando que:

1) A notícia de Fato n. 003.9.121406/2019 apresentada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia (CRECI/9ª Região), carreada nas fls. 02C a 08, informa que a empresa MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A, pessoa jurídica de direito privado, encontrava-se negociando unidades de empreendimento imobiliário que será erigido no terreno do antigo Salvador Praia Hotel, na Av. Oceânica, bairro Ondina, nesta Capital, na condição de promitente-comprador e “sem alvará de construção e registro de incorporação; o que contraria o disposto no art. 32 da Lei 4.591/64”;

2) A notícia de Fato n. 003.9.28333/2019, contempla, também, informações sobre o registro no 1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador, acerca das penhoras (R-4, R-6, R-7, R-11, R-21),



averbação de indisponibilidade (AV-32) e premonitória (AV-14 e AV-15), todos apresentados nas fls. 04 a 08;

3) A despeito de a dita empresa, ao tempo da referida Representação, constar apenas como promitente-compradora, consoante AV-28 (fl. 07 verso) da matrícula do imóvel de número 32.372, estaria esta “divulgando o empreendimento nas redes sociais e panfletos imobiliários, bem como recebendo valores de clientes interessados na compra das unidades” (fl. 03);

4) Em audiência nesta Promotoria de Justiça, aos dois dias do mês de agosto do ano de 2019, a referida empresa forneceu os seguintes documentos:

- Certidão de inteiro teor, expedida pela junta comercial do estado de Pernambuco (JUCEP);
- Atos constitutivos e procuração;
- Ata da assembleia geral extraordinária, datada de 01 de junho de 2016;
- Certidão simplificada digital, referentes à MDBA ONDINA;
- Certidões negativas do 1º Tabelionato de Protesto de Títulos, do 2º Tabelionato de Protesto de Títulos e do 4º Tabelionato de Protesto de Títulos, todos de Salvador;
- Certidão negativa atinente a débitos correspondentes a tributos federais e a dívida ativa da União;
- Certidões expedidas pelo Poder Judiciário do estado da Bahia, pela Justiça do Trabalho e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
- Matrícula nº 32.3372, exarada pelo 1º Registro de Imóveis desta Capital, devidamente atualizada;



- Alvará de Licença nº 22.726, expedido pela Secretária de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Salvador (SEDUR);
- Declaração de Inexigibilidade do Departamento de Controle do Espaço Aéreo, expedido pelo comando da aeronáutica;
- Termo de Ajustamento de Conduta, subscrito junto ao Ministério Público do Estado de Pernambuco;
- Edital de convocação de assembleia para instalação e constituição do condomínio, datado de 22 de julho de 2019 e outro exarado em 25 de julho do mesmo ano;
- 19 (dezenove) plantas concernentes ao empreendimento imobiliário.

8) Por ocasião da referida audiência a referida empresa também apresentou ESCLARECIMENTOS por escrito informando que se trata de empreendimento a ser erigido pelo regime de administração (também denominado à preço de custo), na forma do art. 58 e segs da Lei 4.591/64, onde os condôminos-adquirentes figuram como donos da obra (autofinanciamento) e que seria dispensável o registro da incorporação anexando, inclusive conforme orientação do TAC-TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA firmando com o Ministério Público do Estado de Pernambuco onde atua há mais de 30(trinta) anos.



9) Mais adiante, por ocasião da audiência realizada em data de **27/09/2019** a empresa anexou certidão comprobatória do registro do memorial de incorporação junto ao Cartório de Imóveis competente, esclarecendo que assim procedeu em atenção à preocupação exteriorizada por essa Promotoria de Justiça e para sepultar qualquer insinuação de terceiros, *in casu* o CRECI/9ª., acerca da lisura, transparência, boa fé da Moura Dubeux e seu comprometimento com a operação imobiliária em questão.

10) É direito do consumidor, conforme o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, o acesso às informações atualizadas, adequadas e claras acerca dos produtos e serviços que são disponibilizados em mercado, com suas características, tributos incidentes, preço, bem como os riscos que apresentem com prevenção à ocorrência de danos materiais e morais, previsto no art. 6º, inciso III, da Lei n. 8.078/90;

11) As incorporadoras, no que concerne os empreendimentos imobiliários colocados no mercado de consumo, devem ainda atender ao quanto disposto pelas Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações) e Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos);

12) O dever institucional do Ministério Público de zelar pela regularidade dos produtos e serviços colocados no mercado de consumo, mormente os contratos de natureza imobiliária. Ademais, o objetivo da 5ª Promotoria de Justiça do Consumidor desta Capital de evitar a judicialização de questões apuradas em sede administrativa quando os fornecedores manifestam o interesse na formalização do termo de ajustamento de conduta (TAC).



I – DAS PARTES COMPROMITENTES

Na condição de **COMPROMITENTE**, o *Parquet* vem formalizar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA** com a MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o número 12.049.631/0001-84, com sede principal na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º.andar, Pina, Recife-PE, CEP 51011-050, representada por seus advogados, conforme cláusulas e condições a seguir aduzidas:

II – DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELA COMPROMISSÁRIA

CLÁUSULA PRIMEIRA

No caso de construção por administração (condomínio de construção), a construtora contratada para realizar a obra, ou quando, no mesmo empreendimento, esta também for a incorporadora, deverá firmar com os condôminos-adquirentes direitos sobre 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:

- Ele e os demais que vierem a aderir ao Condomínio de Construção, na qualidade de adquirentes de frações ideias do terreno, deverão firmar documento de instituição de Condomínio de Edificação, registrando a Convenção de Condomínio em Cartório de Registro de



Títulos e Documentos, nos termos das Leis nº 4.591/64 e nº 6.015/1973.

- O aderente e demais formadores do Condomínio de Construção deverão contratar Construtora, devidamente regularizada perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, reconhecendo que esta terá perante eles, tão somente as responsabilidades específicas atribuídas por lei às empresas de construção;
- Os condôminos serão também os únicos responsáveis reciprocamente uns perante os outros, pelo aporte de recursos que se fizerem necessários ao andamento da construção tal como estabelecido no respectivo projeto arquitetônico;

O Compromissário, ainda, para as construções de futuros empreendimentos pelo regime de administração (também denominado “á preço de custo”), na forma prevista no art. 58 e segs. da Lei 4.591/64, assume, daqui por diante, o compromisso de cumprir com as seguintes obrigações:



- a)** Após a prospecção do terreno e assinatura do respectivo contrato de compra e venda, promessa ou permuta, a construtora ou proprietária do terreno prestará apenas serviços preliminares de desenvolvimento e aprovação do projeto junto a Municipalidade e coordenação na captação/seleção de possas interessadas em participar do futuro Condomínio de Construção para fins de construção de empreendimento imobiliário;
- b)** A reunião de grupo de pessoas, ou seja, do grupo de condôminos-adquirentes, não obrigará qualquer deles ao pagamento imediato de qualquer quota de construção (rateio de despesas construtivas), cujo vencimento será fixado em Assembleia a ser futuramente convocada pela construtora para fins de constituição do Condomínio de Construção;
- c)** A constituição do Condomínio de Construção dependerá da aprovação, pela maioria dos condôminos-adquirentes, em futura Assembleia a ser designada para essa mesma finalidade. Uma vez aprovada a sua constituição serão adotadas todas as providências com vistas ao registro do memorial de incorporação;
- d)** A referida Assembleia de Constituição do Condomínio de Construção deverá ser feita mediante prévia convocação dos condôminos-adquirentes, na forma do art. 49 da Lei 4.591/64, sendo certo que a referida Assembleia definirá a data de vencimento da primeira quota de construção (rateio das despesas construtivas) que será fixada para data posterior à obtenção da certidão do registro do



memorial de incorporação, contendo o número do registro junto ao cartório imobiliário (art. 6º, III, do CDC);

- e)** A Assembleia que constituirá o Condomínio de Construção será levada a registro junto ao Cartório de Títulos e Documentos, para garantia da autenticidade do ato e conservação de direitos, na forma da Lei 6.015/73;
- f)** Qualquer modificação de projeto, substituição de materiais, modificações das especificações da obra, desvio do plano de construção deverá ser submetido à prévia aprovação em Assembleia, na forma do art. 49 da Lei 4.591/64;

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 9ª Região – CRECI/BA, autarquia federal responsável pela disciplina e fiscalização da profissão de corretor de imóveis no Estado da Bahia, informa na fl. 118 que “estão sendo instaurados processos administrativos disciplinares em face das imobiliárias e corretores de imóveis que comprovadamente tenham anunciado e vendido os imóveis sem o registro de incorporação”.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Ao Compromissário cumpre observar que para adquirir direito real à aquisição de imóvel, na qualidade de promitente comprador, a promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, deve ser celebrada por instrumento público ou particular, com a devido registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.417, do Código Civil de 2002 e o art. 167, inciso I, 9, da Lei nº 6.015/1973).



CLÁUSULA SEGUNDA

A Compromissária, seja no caso de incorporação por empreitada, seja no caso de construção pelo regime de administração, responsabiliza-se a satisfazer as exigências legais enumeradas no art. 32 da Lei 4.591/64, devendo ter arquivado, no Cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- Título de propriedade de terreno, ou de promessa, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativos ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
- Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;



- Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo presente no inciso IV, do art. 53, da supracitada legislação;
- Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;
- Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;
- Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;
- Declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da referida lei;
- Certidão do instrumento público de mandato
- Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34), que não se aplica à construção por administração, posto que a continuidade ou não das obras dependerá de deliberação dos condôminos-adquirentes em Assembleia;
- Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos, que não será necessário na construção por administração, tendo em vista que a obra será custeada pelos condôminos-adquirentes;
- Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO





O incorporador caracterizar-se-á como aquele que sendo, ou não, construtor, compromete-se ou realiza a venda de frações de terreno vinculadas a unidades autônomas a serem construídas sob regime condominial, ou que meramente aceite proposta, coordenando e levando a bom termo a incorporação, responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O projeto arquitetônico é parte indispensável do memorial e ambos integram e contemplam o compromisso de venda da unidade (art. 48, § 1º, da Lei nº 4.591/64) e o termo de inscrição do condômino-adquirente no regime de construção por administração (Condomínio de Construção).

PARÁGRAFO TERCEIRO

O incorporador responderá civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes pelos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação. A responsabilidade do incorporador, sem falar no contrato, decorre da própria lei. (art. 32, “d” e “g” c/c art. 43, incisos II e IV, da Lei nº 4.591/64)

O construtor, na construção por administração, responderá civilmente pelos eventuais defeitos na prestação de serviços de administração da obra de construção do empreendimento, devendo indenizar o Condomínio de Construção pelos prejuízos que comprovadamente tiver dado causa.

CLAUSULA QUARTA



O Compromissário encontra-se ciente de que o presente Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) não afeta os interesses individuais dos consumidores que se sentirem lesados com as práticas abusivas detectadas no decorrer deste Inquérito Civil.

CLAUSULA QUINTA

O Compromissário apresentou a matrícula nº 32.372 extraída do 1º Registro de Imóveis desta Capital, devidamente atualizada, constando a compra e venda da aludida propriedade a esta, com escritura pública lavrada em 04 de agosto de 2010 (fls. 112/119). Assim como, alvará de licença nº 22726 expedido pela Prefeitura Municipal de Salvador (fl. 96 frente e verso); declaração de aprovação do projeto nº 02/2019 (fl. 98 frente e verso); alvará de licença nº 2830 expedido pela SEDUR (fls. 99/100); declaração de inexigibilidade do departamento de controle, expedido pelo comando da aeronáutica (fl. 101); edital de convocação da assembleia para instalação e constituição do condomínio datado de 22 de julho de 2019 (fl. 110) e do edital exarado em 25 de julho do mesmo ano (fl. 111); certidão imobiliária atestando o registro da incorporação no R-64 da matrícula imobiliária 32.372 do 1º. Registro de Imóveis de Salvador (fl...).

III – DO PRAZO, FORMA E MODO PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SÉTIMA

As obrigações previstas nas disposições acima mencionadas devem ser cumpridas imediatamente.



IV – DA NATUREZA DESTE INSTRUMENTO E DA NECESSÁRIA FISCALIZAÇÃO

O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta constitui título executivo extrajudicial, conforme previsto no art. 585, inciso II, do Código de Ritos Cíveis Pátrio, bem como no art. 5º, parágrafo 6º, da Lei n. 7.347/85.

CLÁUSULA NONA

Compete ao Órgão do Ministério Público infrafirmado, ou àquele que o suceder, fiscalizar a execução do compromisso de ajustamento em epígrafe, uma vez homologado, adotando todas as providências pertinentes para o seu fiel e estrito respeito.

E, por estarem justos e acordados, firmam o presente compromisso de ajustamento de conduta, em 03 (três) vias de igual teor e forme, para que, uma vez homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público do Estado da Bahia (CSMPBA), possa produzir os efeitos legais cabíveis.

V – DA SANÇÃO COMINATÓRIA

CLÁUSULA DÉCIMA

O descumprimento de qualquer uma das cláusulas previstas neste Termo de Ajustamento de Conduta implicará em cominação de multa pecuniária equivalente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por infração, a ser exigida através do procedimento legal cabível, incidindo a correção



monetária e os juros devidos. A referida multa pecuniária será exigível após o decurso do “prazo de cura” de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação encaminhada por essa Promotoria, sem que a infração tenha sido reparada ou sem que o Compromissário tenha apresentado justa causa para a sua ocorrência .

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A multa cominatória é exigível a partir do descumprimento de quaisquer cláusulas do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC), verificado de acordo com os meios e instrumentos cabíveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO


Em caso de denúncia referente ao descumprimento do ajuste, o Ministério Público do Estado da Bahia, antes de promover a execução, empreenderá diligências para verificar se realmente houve ofensa ao quanto pactuado.

Cidade de Salvador, Estado da Bahia,

Ano 2019, 16 de outubro.


JOSEANE SUZART LOPES DA SILVA

Promotora de Justiça


Representante Legal da Compromissária


Advogado da Compromissária