

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA
TAC nº 18 /2024**

AUTOS MP N. 003.9.144295/2021 - 1ª- PJC

Pelo presente instrumento, na forma do que estabelece o art. 5º, §6º, da Lei 7.347/85, de um lado o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, pela 1ª Promotoria de Justiça do Consumidor de Salvador, representada pelo Promotor de Justiça Solon Dias da Rocha Filho, doravante denominado Compromitente e, de outro lado, como Compromissárias, a empresa **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 08.343.492/0001-20, com endereço à Av. Professor Mário Werneck, nº 621, andar 1, bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.455-610, neste ato representada por seu representantes abaixo signatários, doravante denominada de “MRV”; e **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SUMMER VILLE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o número 18.171.588/0001-01, com endereço à Av. Ulysses Guimarães, nº 495, bairro Sussuarana, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, CEP 41.213-000, neste ato representada por seu procurador abaixo signatário, doravante denominado de “Condomínio”, celebram o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, nos autos do Inquérito Civil Público nº 003.9.144295/2021, segundo as cláusulas e condições adiante estabelecidas:

CONSIDERANDO que foi instaurado, inicialmente, o Inquérito Civil nº 14.000.002941/2017- 93 perante o Ministério Público Federal, na Procuradoria da República no Estado da Bahia, para apurar supostos vícios construtivos no Condomínio Residencial Parque Summer Valle, situado em Salvador/BA, à Av. Ulysses Guimarães, nº 495, bairro Sussuarana, erigido e entregue pela MRV Engenharia e Participações no ano de 2013;

CONSIDERANDO que em 27 de maio de 2021 ocorreu declínio de atribuição do Ministério Público Federal para o Ministério Público do Estado da Bahia, no qual passou a tramitar o inquérito civil IDEA nº. 003.9.144295/2021 sobre possíveis vícios na construção do Condomínio Residencial Parque Summer Ville;

CONSIDERANDO que o Condomínio e a MRV foram intimados, através da deliberação do ID MP 13784587, a respeito da persistência dos vícios construtivos que deram ensejo à instauração originária do Inquérito Civil;

CONSIDERANDO que o Condomínio apresentou, através do ID MP 14956236, laudo técnico elaborado pelo Engenheiro Civil com Especialização em Estruturas e Fundações, Carlos Henrique Teles Viana, indicando a existência de vícios construtivos no estacionamento ao fundo do condomínio e casa de tranques, consistentes no: (i) cobrimento de concreto insuficiente no tabuleiro do estacionamento; (ii) trincas no tabuleiro do estacionamento; (iii) cobrimento de concreto insuficiente

RM

ID MP 18707527 - Pág. 1

Digitalizado com CamScanner

Documento assinado eletronicamente por: SOLON DIAS DA ROCHA FILHO - 03/05/2024 16:30:48
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=A660DAD9458C02685A17>

Documento anexado por: FERNANDA DA SILVA CAZAIIS FERREIRA - 24/05/2024 09:09:06
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=8C60D0BAD89D4AFC32F>



nas vigas da casa de tanques; (iv) junta de movimentação dos tabuleiros na casa de tanques; e (v) expansão do concreto no tabuleiro de concreto da casa de tanques;

CONSIDERANDO a manifestação apresentada pela MRV, por meio do ID MP 14514275, sobre responsabilidade de manutenção do Condomínio sobre os vícios constatados; **CONSIDERANDO** o diálogo colaborativo em 3 (três) audiências extrajudiciais virtuais perante a 1ª Promotoria de Justiça do Consumidor conjuntamente com os procuradores da MRV e do Condomínio, respectivamente, nas datas de 03/10/2023, 07/11/2023 e 05/12/2023, para fins de autocomposição;

CONSIDERANDO que, em sede da audiência extrajudicial do dia 05/12/2023, às 15h, com a presença do Promotor de Justiça da 1ª Promotoria de Justiça do Consumidor, Saulo Murilo de Oliveira Mattos, os procuradores da MRV e do Condomínio, foi possível avaliar a extensão do problema, prosseguindo as tratativas de acordo.

CONSIDERANDO que na referida audiência chegou-se à conclusão conjunta da necessidade da realização pela MRV de medidas quanto ao laudo técnico apresentado pelo Condomínio no ID MP 14956236, com a contratação de empresa terceirizada para execução, cumulada com a necessidade de o Condomínio realizar medidas de manutenção;

CONSIDERANDO a necessidade de realização de ações corretivas para dotar a estrutura do estacionamento e da casa de tanques (reservatório) de adequados níveis de segurança e conforto, sob pena de agravamento dos vícios e defeitos existentes.

CONSIDERANDO a necessidade de se estabelecer um plano de uso, operação e manutenção da edificação a ser observado pelo condomínio, a fim de assegurar a integridade das estruturas durante o seu período de vida útil;

DECIDIRAM as três partes no primeiro parágrafo deste documento identificadas firmar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, à luz do que dispõe o art. 5º, § 6º da Lei nº 7.347/85, para viabilizar a solução e encerramento integral do Inquérito Civil em curso no Ministério Público Estadual sob o nº 003.9.144295/2021, o que fazem nos seguintes termos.

CLÁUSULA PRIMEIRA. A compromissária MRV assume as obrigações de fazer abaixo listadas, conforme especificação e cronograma indicados no Anexo 01, ficando facultado à incorporadora o cumprimento por mão de obra própria ou terceirizada.

- * recuperação estrutural das lajes do caixa perdido (face inferior e superior);
- * recuperação estrutural dos pilares e vigas (face inferior);
- * abertura das juntas de concretagem; tratamento das juntas de concretagem; e
- * vedação dos reservatórios, e novos pontos de ventilação.

1.1. O Condomínio Compromissário se compromete a franquear o acesso às suas dependências, sem qualquer embaraço, durante a duração da obra, conforme cronograma constante no Anexo 01, aos colaboradores da Compromissária MRV e à empresa especializada para execução dos serviços estipulados no Anexo 01.





1.2 O horário da execução das obras seguirá a Convenção Condominial, sendo de Segunda a Sexta-feira de 8 às 12h e de 14 às 17: 30h e aos Sábados de 8 às 12h.

1.3. Na eventualidade do acesso ser negado e/ou existir impedimento para cumprimento das obrigações descritas no caput da Cláusula Primeira supra, pelo Condomínio e/ou seus condôminos, ajustam as Partes, que considerar-se-ão suspensos os prazos assumidos nessa Cláusula. Caso a suspensão perdure por prazo superior a 30 (trinta) dias, fica autorizada a conversão da obrigação em perdas e danos, já fixados em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante confirmação do Ministério Público do Estado da Bahia.

1.4. A fiscalização do cumprimento das obrigações especificadas nessa Cláusula Primeira será realizada pelo Ministério Público do Estado da Bahia.

CLÁUSULA SEGUNDA. A compromissária MRV obriga-se a arcar com o custo total dos serviços a serem executados no Condomínio Parque Residencial Summer Ville, objeto do Inquérito Civil nº 003.9.144295/2021 e especificados no Anexo 01.

2.1. O prazo para realização dos serviços observará o cronograma estabelecido no Anexo 01 do presente termo. Este prazo poderá ser prorrogado, desde que devidamente justificado mediante a apresentação de critérios técnicos e o técnico em engenharia do Ministério Público do Estado da Bahia manifestar concordância.

CLÁUSULA TERCEIRA. Com a assinatura do presente Termo, o Condomínio Compromissário dará a mais ampla, geral e irrevogável quitação sobre o reclamado no Inquérito Civil nº 003.9.144295/2021 e os serviços especificados no Anexo 01 deste termo.

CLÁUSULA QUARTA. Ao final dos serviços descritos e previstos no cronograma do Anexo 01, a Compromissária MRV encaminhará ao Ministério Público e ao Compromissário Condomínio relatório final com a indicação das obras e serviços realizados, nos termos da Cláusula Primeira.

4.1. As obrigações de fazer assumidas pela MRV serão consideradas cumpridas a partir do referido relatório final e da concordância do Ministério Público através do setor técnico CEAT.

CLÁUSULA QUINTA. Cabe ao Compromissário Condomínio observar todas as previsões constantes no manual de boas práticas de uso do condomínio, constante no Anexo 02 deste termo, especialmente no que se refere ao dever de manutenção dos serviços executados, sob pena de, sendo evidenciado o mau uso das instalações ou falta de manutenção, não ser caracterizado o descumprimento do presente compromisso pela compromissária.

CLÁUSULA SEXTA. O cumprimento de todas as obrigações descritas no presente termo de ajustamento de conduta deverá ser obrigatoriamente informado ao Ministério Público Estadual da Bahia, para acompanhamento de sua execução.

CLÁUSULA SÉTIMA. A compromissária MRV e o Compromissário Condomínio certificam possuir pleno conhecimento de que o presente Termo de Ajustamento de Conduta possui eficácia de título executivo extrajudicial.



7.1. Em caso de nova notícia de fato 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.

CLÁUSULA OITAVA. O não cumprimento total ou parcial das obrigações estabelecidas neste Termo, no prazo e condições acordados, impõe multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com observância no disposto no parágrafo 6º, do art. 5º, da Lei Federal n.º 7.347/85.

8.1. A multa estabelecida na Cláusula Oitava será recolhida em favor do Fundo Estadual de Proteção aos Direitos do Consumidor, no intuito de promover uma adequada tutela coletiva consumerista, destinada ao Fundo Estadual de Proteção aos Direitos do Consumidor.

CLÁUSULA NONA. Na hipótese de caso fortuito, força maior, situações emergenciais de saúde pública de importância nacional e internacional (pandemia), decisão judicial ou deliberação extrajudicial do Ministério Público, deliberações administrativas decorrentes de fiscalização de órgãos públicos, que impossibilite o cumprimento do presente acordo, as obrigações ficarão suspensas enquanto perdurarem as condições de impossibilidade. Da mesma forma, ficarão suspensas as obrigações caso se evidencie ausência de materiais de construção e eventuais necessidades correlatas se devidamente comprovadas ou de conhecimento público e notório, hipóteses em que não haverá incidência das multas previstas.

9.1. Serão aceitas como justificativas as razões técnicas aptas a autorizar a prorrogação dos prazos previstos no presente compromisso.

9.2 Caso a suspensão perdure por prazo superior a 30 (trinta) dias, fica autorizada a conversão da obrigação em perdas e danos, já fixados em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), mediante análise e confirmação por este Ministério Público.

CLÁUSULA DÉCIMA. Este compromisso somente poderá ser alterado por escrito, devidamente fundamentado e justificado, mediante a celebração de Termo Aditivo por representantes do Compromitente e da Compromissária MRV e do Compromissário Condomínio.

10.1 Compete ao Órgão do Ministério Público infrafirmado, ou àquele que o suceder, fiscalizar a execução do compromisso em epígrafe através da abertura de procedimento administrativo próprio, após a devida homologação deste TAC, adotando todas as providências pertinentes para o seu fiel e estrito respeito. 10.2 Conforme dispõe o art. 56, parágrafo único, da Resolução n. 11/2022 do Órgão Especial do Colégio de Procuradores de Justiça do Ministério Público da Bahia, celebração de compromisso de ajustamento de conduta com o Ministério Público não afasta, necessariamente, a eventual responsabilidade administrativa ou penal pelo mesmo fato, nem importa, automaticamente, no reconhecimento de responsabilidade para outros fins que não os estabelecidos expressamente no respectivo instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA O anexo 01 (cronograma de obra e memorial descritivo) e o anexo 02 (manual de manutenção preventiva) integram o presente Termo de Ajustamento de Conduta,



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

ficando sujeito as obrigações e sanções aqui presentes e apenas podendo ser alterado por escrito e com a concordância das partes envolvidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Fica eleito o foro da Comarca de Salvador, BA, para dirimir eventuais questões oriundas do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

E, por estarem assim combinados, firmam o presente Termo de Ajustamento de Conduta em três vias de igual teor, para que, uma vez homologado pelo Conselho Superior do Ministério Público do Estado da Bahia (CSMPBA) junto com o arquivamento do inquérito civil, possa produzir os efeitos legais cabíveis.

Salvador, BA, 09 de maio de 2024.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA

Compromitente
Solon Dias da Rocha Filho

Promotor de Justiça

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
Compromissária

Ronaldo Motta

Ronaldo Pedreira Ayres Da Motta Filho

CPF 036.269.187-85

JACQUES ANTUNES Assinado de forma digital por
JACQUES ANTUNES
SOARES:829932200 SOARES:82993220063
63 Dados: 2024.05.08 20:18:11
+03'00'

Jacques Antunes Soares
OAB/RS 75.751

Andressa Z. Guerreiro Santos
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SUMMER VILLE

Compromissário

LEANDRO DE ALMEIDA VARGAS Assinado de forma digital por LEANDRO DE ALMEIDA
VARGAS

Leandro de Almeida Vargas OAB/BA 18.709

Documento assinado eletronicamente por: SOLON DIAS DA ROCHA FILHO - 03/05/2024 16:30:48
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=A6B0DAD94568C02685A17>



ID MP 18707527 - Pág. 5

Digitalizado com CamScanner

ID MP 19120806 - Pág. 5

Documento anexado por: FERNANDA DA SILVA CAZAI FERREIRA - 24/05/2024 09:09:06
Ministério Público do Estado da Bahia. Conferência disponível em: <https://idea.sistemas.mpba.mp.br/idea/verficardoc.aspx?id=8C60D0BAD89D4AFCC32F>

