



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

175
g

Inquérito Civil nºMP 14.0378.0000813/2013-1

TERMO DE COMPROMISSO
DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR DE PINDAMONHANGABA, neste ato representado pelo 3º Promotor de Justiça de Pindamonhangaba, Dr. **Leonardo Rezek Pereira**, doravante denominado *compromitente*, e de outro lado o a empresa **G. J. Participações e Empreendimentos Ltda**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.629.958/0001-08, sediada na Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, nº 2.800, na cidade de Pindamonhangaba, São Paulo, representada pelo Sr. Geraldo Joaquim, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.566.718/SP, inscrito no CPF nº 019.223.388-26, com residência na Rua Sibipirunas, nº 255, Condomínio Residencial Vale do Sol, Tremembé, São Paulo e a empresa **EXSA Empreendimentos e Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.049.574/0001-01, com sede na Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé, nº 1.022, Chácara Areal, Indaiatuba, São Paulo, representada pelo seu sócio o Sr. Durval



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

176
S

Sombini Filho, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.430.553-8/SP, inscrito no CPF nº 180.411.928-82, doravante denominadas **compromissárias**, as quais, após tomarem conhecimento das investigações levadas a efeito nos autos do inquérito civil nº MP:14.0378.0000813/2013-1 e com vistas à impedir que os adquirentes dos lotes do loteamento por elas implementado no imóvel a que se refere a matrícula nº 44.428, em relação ao qual foi determinado, nos autos do Agravo de instrumento nº 0250576-96.2012.8.26.0000, medida cautelar de arrolamento de bens, resolvem firmar o presente **Termo de Ajustamento de Conduta** de que trata a Lei Federal nº 7:347, de 24 de julho de 1985, com eficácia de título executivo extrajudicial nos termos do que dispõe o § 6º, do artigo 5º do referido estatuto, e inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

1. Constitui objeto do presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta o loteamento implementado no imóvel a que se refere a matrícula nº 44.428 do Oficial de Registro de Imóveis de Anexos de Pindamonhangaba, no qual foi implementado o loteamento "Residencial Village Splendore", sendo que, nos autos do nos autos do Agravo de instrumento nº 0250576-96.2012.8.26.0000, foi deferida medida cautelar de arrolamento de bens sobre o mencionado imóvel (autos principais nº 625.01.2008.025097-5/000000-000 – 2ª Vara Cível de Taubaté).

1.1. Contra a decisão que determinou o arrolamento do bem a que se refere a matrícula nº 44.428 do Oficial de Registro de Imóveis de Anexos de Pindamonhangaba foi interposto o agravo de instrumento nº 0250576.96.2012.8.26.000 que tramita perante a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, cujo relator é o Desembargador Vito Guglielmi;

2. Diante destes fatos, comprometem-se as **compromissárias** a se abster de vender qualquer lote do mencionado loteamento a partir da presente data, seja por compromisso particular de compra e venda ou por escritura pública de compra e venda, ficando excepcionada a outorga de escritura pública com base em compromissos de compra e venda firmados anteriormente a esta data;



127

3. A venda poderá ser retomada apenas a partir da data em que houver a efetivação da liberação da construção sobre o imóvel, com a averbação da decisão judicial na matrícula, devendo as **compromissárias** informar este fato ao Ministério Público de Pindamonhangaba no prazo de 10 dias contados a partir do cumprimento da decisão judicial que determinar o levantamento construção;

4. Os contratos firmados até a presente data continuam válidos, sendo que as **compromissárias**, caso o agravo mencionado no item 1.1 seja improvido, mantendo-se a construção, se comprometem a abrir mão da cobrança da cláusula penal pelo distrato caso os promitentes compradores ou adquirentes optem pela rescisão contratual;

4.1. Caso haja a opção pelos promitentes compradores ou adquirentes pela rescisão do compromisso de compra e venda ou do contrato de compra e venda, as **compromissárias** se comprometem a efetuar a devolução do valor pago, de forma corrigida pelo mesmo índice previsto no contrato ou no compromisso de compra e venda e, no máximo, no mesmo número de parcelas em que ocorreu o pagamento pelo lote;

5. As **compromissárias** se comprometem a, no prazo de 60 dias, contados da data da publicação da decisão prolatada no agravo de instrumento mencionado no item 1.1, caso seja mantida a construção sobre o imóvel, a comprovar a notificação a todos os promitentes compradores e compradores informando a respeito da situação em que se encontra o imóvel onde foi implementado o loteamento, principalmente com referência à construção judicial que sobre ele recai, bem como que fora firmado o presente Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público, pelo qual se comprometem a abrir mão da cobrança da cláusula penal em caso de opção pelo comprador ou promissário comprador, pelo distrato, o que deverá ser realizado por carta registrada com aviso de recebimento enviada ao endereço que consta no contrato.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

178
S

6. Ficam as **compromissárias** obrigadas a no prazo de 10 dias contados da publicação da decisão proferida nos autos do agravo mencionado no item 1.1 informar esta promotoria a respeito do teor daquela decisão;

7. Em caso de provimento do recurso de agravo mencionado no item 1.1 com a retirada da constrição judicial que incide sobre o imóvel onde foi implementado o loteamento, o presente termo de ajustamento de conduta perde seu objeto;

8. No caso de descumprimento da cláusula 2, incidirá multa, por evento, estipulada no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); no caso de descumprimento das cláusulas 4, 4.1 e 5, fica estipulada a multa no valor equivalente ao dobro do valor da cláusula penal prevista no contrato do promissário comprador ou do comprador que deixou de ser notificado ou que não teve atendida sua intenção de distrato com a isenção da cláusula penal e restituição dos valores pagos nos moldes estipulados neste instrumento, quantia sujeita a correção monetária, pelos índices oficiais, desde seu descumprimento até o efetivo adimplemento, destinada a recolhimento ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados (Decreto Estadual nº 27.070/87; art. 13 da Lei nº 7.347/85).

6. As partes renunciam à possibilidade de prorrogação de prazo para cumprimento das obrigações fixadas no presente termo de ajustamento de conduta.

7. O presente Termo vigorará pelo prazo necessário ao cumprimento das obrigações nele pactuadas.

8. Este compromisso produzirá efeitos legais depois de homologado o arquivamento do respectivo inquérito civil pelo Conselho Superior do Ministério Público.

E, por estarem de acordo, firmam o presente.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

139
[Handwritten signature]

Pindamonhangaba, 23 de abril de 2013.



LEONARDO REZEK PEREIRA

3º PROMOTOR DE JUSTIÇA



G. J. Participações e Empreendimentos Ltda.



EXSA Empreendimentos e Participações Ltda.