

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

IC 14.0195.0030062/2020-1

PACTUANTES:

1. **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ n. 01.468.760/0001-90, com sede local na Rua dos Libaneses, n. 2067, CEP 14801-433, telefone: (16) 3336-7077, e-mail: pjararaquara@mpsp.mp.br, na cidade de Araraquara, nesta comarca, representado pelo Promotor de Justiça do Patrimônio Público, Social e do Consumidor de Araraquara HERIVELTO DE ALMEIDA.

2. **Película Engenharia Ltda., CNPJ n. 64.929.896/0001-70**, neste ato representada pelo Sr. José Francisco Película, detentora do Loteamento denominado "VILA EUROPA RESIDENCIAL", localizado na cidade de Nova Europa/SP;

3. **Incorporadora Residencial Aliança Ltda., CNPJ n. 14.798.440/0001-40** - neste ato representada pelo Sr. José Francisco Película, empresa familiar, constituída pela Família De Cordis (Maria Olivia Cavalcanti Pereira de Cordis, Maria Cláudia Cavalcanti Pereira de Cordis, Paula Cavalcanti Pereira de Cordis, Olavo Cavalcanti Pereira de Cordis e Flávio Cavalcanti Pereira de Cordis detentores de 40%, sendo que o Sr. José Francisco Película é detentor de 60% das cotas sociais, detentora do Loteamento denominado "RESIDENCIAL ALIANÇA", localizado na cidade de Américo Brasileiro/SP;



4. **Incorporadora Santa Luzia Ltda., CNPJ n. 19.887.775/0001-59** - neste ato representada por pelo Sr. José Francisco Pelícola, cujos sócios são Antônio Luiz Pelicola e Cesarino João Batista Pelicola e pela Família Zavanella (Wannerli Therezinha Zavanella, Dulce Aparecida Zavanella, Antônio Zavanella e Osvani do Carmo Zavanella), detentores de 80% das cotas e o restante - 20% das cotas sociais sob a titularidade do Sr. José Francisco Pelícola, detentora do Loteamento denominado "RESIDENCIAL SANTA LUZIA", localizado na cidade de Araraquara/SP;

5. **Sanepe Loteamentos Ltda., CNPJ n. 02.801.919/0001-00**, neste ato representada por pelo Sr. José Francisco Pelícola, constituída por 03 (três) sócios, sendo o Sr. Antônio Luis Pelícola, o Sr. Cesarino João Batista Pelícola, detentores de 66,67% e o Sr. José Francisco Pelícola, possuidor de 33,33% das cotas sociais; detentora do Loteamento denominado "JARDIM ALCIDES BERNARDO" localizado na cidade de Dobrada/SP;

Todas com sede na Rua Carlos Gomes, n. 2139, Centro, CEP: 14801-340, Araraquara/SP, autorizam, expressamente, mediante procuração específica, o Sr. José Francisco Pelícola, a firmar este termo de ajustamento.

OBJETO: O presente termo registra o compromisso de ajustamento de conduta celebrado entre as partes pactuantes, visando inserir nos contratos celebrados pelas empresas acima referidas informações mais claras quanto ao valor do imóvel objeto do contrato, juros remuneratórios e outras questões atreladas à rescisão contratual, destes e outros empreendimentos futuros, nos termos e limitações constantes da cláusula V.2.1.

CONSIDERANDO que a defesa do consumidor é um dos princípios gerais que regem a atividade econômica e que incumbe ao Estado promovê-la na forma da lei (cf. inc. V, do art. 170 e inc. XXXII, do art. 5º, ambos da CF),

CONSIDERANDO que a Política Nacional das Relações de Consumo preza pela harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e a compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica, sempre com base na boa-fé nas relações entre consumidores e fornecedores (cf. inc. III, do art. 4º, do CDC),

CONSIDERANDO, ainda, que são direitos básicos do consumidor a informação adequada e clara sobre os produtos e serviços, com especificação correta dos tributos incidentes e preço, além da proteção contra cláusulas abusivas (cf. incs. III e IV, do art. 6º, do CDC),

CONSIDERANDO que a investigação procedida no bojo do inquérito civil revelou que as empresas acima adotavam em seus contratos cláusulas com informações insuficientes sobre o preço dos imóveis, incidência de juros remuneratórios, forma de repactuação dos contratos e rescisão contratual, as quais devem ser revistas nos contratos já celebrados e nos futuros contratos, cujas alterações foram parcialmente ajustadas, nos termos da legislação vigente;

CONSIDERANDO que as empresas pactuantes firmam os contratos com os adquirentes na sede da empresa Película Engenharia Ltda., CNPJ n. 64.929.896/0001-70, com sede na cidade de Araraquara/SP, nesta comarca;

CONSIDERANDO que **José Francisco Pelicola** é representante legal, por contrato social ou procuração, das empresas Película Engenharia Ltda., CNPJ n. 64.929.896/0001-70, Incorporadora Residencial Aliança Ltda., CNPJ n. 14.798.440/0001-40, Incorporadora Santa Luzia Ltda., CNPJ n. 19.887.775/0001-59; Sanepe Loteamentos Ltda., CNPJ n.

02.801.919/0001-00, com poderes para formalizar o acordo, estabelecem as partes o seguinte ajustamento:

I. DA NECESSIDADE DE CONSTAR EXPRESSAMENTE EM SEUS CONTRATOS FIRMADOS E FUTUROS AS SEGUINTE INFORMAÇÕES:

I.1. Preço e forma de pagamento: as empresas pactuantes se comprometem a indicar em todos os seus contratos o valor à vista do imóvel a ser adquirido;

I.1.1. Apontado o valor do imóvel à vista, na data da celebração do contrato, caberá aos pactuantes descrever a forma de pagamento: à vista ou a prazo;

I.1.2. Na hipótese de a pactuação ser fixada a prazo, caberá aos pactuantes apontar a taxa efetiva anual de juros, bem como o número de parcelas a serem pagas e a forma de correção anual das parcelas, caso tais valores sejam disponibilizados/financiados pelas próprias empresas;

I.1.3. O cumprimento da obrigação se dará por meio de aditivo contratual e, caso o referido contrato de venda e compra tenha sido anteriormente registrado, será enviada cópia do referido instrumento para ser arquivada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para verificação de sua conformidade com os termos pactuados;

I.2. Rescisão contratual:

I.2.1. As empresas loteadoras se comprometem a ajustar, desde a data da assinatura deste termo, caso não tenha feito espontaneamente, nas demandas em curso na primeira instância e nas eventuais rescisões extrajudiciais por inadimplemento ou vontade da parte



adquirente, relativamente aos **contratos celebrados antes da edição da Lei n. 13.786/2018**, os seguintes termos:

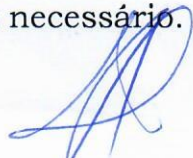
a. a **retenção de até 20% (vinte por cento) dos valores pagos atualizados** pelo índice fixado no citado contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, para reparar os prejuízos com o desfazimento do negócio;

b. **taxa de ocupação/fruição**, no percentual de 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel pactuado contratualmente, devidamente atualizado pela tabela prática do TJSP, incidente mensalmente do inadimplemento até a efetiva desocupação, em lotes edificadas integral ou parcialmente;

c. a **possibilidade de descontar** os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas, multas, taxas, contas de consumo, execução de muretas e calçadas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão, além dos encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente e todas as despesas para a regularização da edificação e do lote;

d. **indenização pelas acessões/benfeitorias**, pelo valor acordado entre as partes ou apurado em perícia, por profissional aceito pelas partes, sendo as custas divididas igualmente. As benfeitorias realizadas antes do inadimplemento contratual serão indenizadas integralmente e, após o inadimplemento, apenas as benfeitorias necessárias serão ressarcidas observado, de qualquer modo, o abatimento previsto na cláusula acima;

d.1. As benfeitorias indenizáveis, nos termos da cláusula anterior, são aquelas executadas de acordo com as normas de construção e aprovadas pelos órgãos municipais, se necessário. As benfeitorias decorrentes

op   5 

de construções irregulares permitem o desconto, pelo loteador/empreendedor, do valor da regularização junto aos órgãos públicos, desde que essas regularizações sejam possíveis. Na impossibilidade de regularização, fica permitida a demolição e a cobrança/abatimento do valor indenizável;

e. o **valor da restituição**, após os descontos previstos nas cláusulas anteriores, deverá ser reajustado por índice previsto na tabela prática do TJSP e deverá ser efetuado o pagamento da seguinte forma: de uma única vez se o montante da devolução for de até 10 salários mínimos; em cinco parcelas se o valor for de até 40 salários mínimos e em 10 parcelas se o valor for acima de 40 salários mínimos.

f. não será cabível a multa rescisória quando a rescisão do contrato for de iniciativa do adquirente;

I.2.2. Em caso de **rescisão contratual por inadimplemento ou vontade do comprador**, deverá constar, nos **contratos assinados após a edição da Lei 13.786/2018**, o seguinte:

a. a **retenção de 10% do valor atualizado do contrato**, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal;

b. **taxa de ocupação/fruição**, no percentual de até 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do contrato (sem a incidência dos juros remuneratórios), para cada mês de utilização do bem. A taxa de ocupação/fruição somente será devida a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

c. a **possibilidade de descontar** os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas, multas, taxas, contas de consumo, execução de muretas e calçadas e emolumentos incidentes sobre

ap [assinatura] 6 [assinatura]

a restituição e/ou rescisão, além dos encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente e todas as despesas para a regularização da edificação e do lote;

d. indenização pelas acessões/benfeitorias, pelo valor acordado entre as partes ou apurado em perícia, sendo as custas divididas igualmente. As benfeitorias realizadas antes do inadimplemento contratual serão indenizadas integralmente e, após o inadimplemento, apenas as benfeitorias necessárias serão ressarcidas observado, de qualquer modo, o abatimento previsto na cláusula acima;

d.1 As benfeitorias indenizáveis, nos termos da cláusula anterior, são aquelas executadas de acordo com as normas de construção e aprovadas pelos órgãos municipais, se necessário. As benfeitorias decorrentes de construções irregulares permitem o desconto, pelo loteador/empreendedor, do valor da regularização junto aos órgãos públicos, desde que essas regularizações sejam possíveis. Na impossibilidade de regularização, fica permitida a demolição e a cobrança/abatimento do valor indenizável.

e. o valor da restituição, após os descontos previstos nas cláusulas anteriores, deverá ser atualizado por índice previsto na tabela prática do TJSP e deverá ser efetuado da seguinte forma: de uma única vez, se o montante da devolução for até 10 salários mínimos; em cinco parcelas, se o valor for até 40 salários mínimos e em 10 parcelas se o valor for acima de 40 salários mínimos;

1.2.3. Em caso de rescisão contratual por inadimplemento do vendedor, deverá constar:

a. a restituição integral dos valores pagos, atualizados conforme índice por índice previsto na tabela prática do TJSP e pagos de uma única vez, a partir da rescisão contratual, para os contratos anteriores à Lei 13.786/2018; e nos contratos posteriores à vigência da lei, de uma única vez,



se o montante da devolução for até 10 salários mínimos; em cinco parcelas, se o valor for até 40 salários mínimos e em 12 (doze) parcelas se o valor for acima de 40 salários mínimos;

b. cláusula penal no importe de 15% dos valores pagos;

I.3. Informações e repactuação dos contratos

I.3.1 Comprometem-se as empresas loteadoras a criar, manter e atualizar sítio eletrônico na rede mundial de computadores e/ou aplicativo de celular, no qual conste a base de dados com as informações atualizadas, além dos termos deste termo de ajustamento, dos pagamentos efetuados e do saldo devedor de cada adquirente e que permitam, sem prejuízo de outras funcionalidades, a liquidação parcial/total do débito, com a redução proporcional dos juros, a emissão da certidão de quitação, as informações fiscais, ou mesmo a transferência do financiamento para outra instituição;

I.3.2 Em caso de **repactuação contratual por inadimplemento do adquirente**, comprometem-se a discriminar no cálculo todos os valores já pagos, os valores individualizados de multa e correção monetária, com os respectivos índices, inseridos no saldo devedor, bem como o valor das parcelas reajustadas e o valor final devido após o inadimplemento, que envolverá, além dessas informações, o valor líquido devido, o valor corrigido, o valor das custas comprovadamente pagas, os impostos recolhidos pela vendedora sobre o lote e o valor dos honorários, não superior a 10% do valor devido;

I.3.3 Comprometem-se a documentar, colher assinatura e informar os adquirentes sobre a possibilidade, antes da assinatura do termo de repactuação dos valores, de consultarem um contador, um advogado de sua confiança ou a Defensoria Pública.



II. DA REVISÃO DOS CONTRATOS EM VIGOR - DIVULGAÇÃO:

II.1. As empresas loteadoras se comprometem a divulgar, no prazo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do termo, junto aos boletos mensais, e por *e-mail*, um aviso do acordo assinado (texto anexo) e cujo documento poderão acessar pelo *site* da Pelicola Engenharia, na aba dos clientes;

III. DA REVISÃO DOS CONTRATOS EM VIGOR - CONTRATOS:

III.1. Independentemente da divulgação da informação do presente acordo enviada junto aos boletos e e-mails cadastrados, as empresas loteadoras se comprometem a efetuar o levantamento dos contratos que ainda estão vigentes e que estejam com parcelas a serem pagas, cuja informação deverá ser encaminhada a esta Promotoria, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da assinatura do presente termo;

III.2. Após a apresentação do quantitativo de contratos ainda vigentes a esta Promotoria, as empresas loteadoras se comprometem a contatar diretamente os adquirentes dos imóveis, por meio de carta, *e-mail*, telefone ou qualquer meio de comunicação, para efetuar a revisão dos contratos, nos termos do presente acordo, no prazo de 90 (noventa) dias;

III.3. Findo o prazo previsto no item anterior, comprometem-se as empresas loteadoras a apresentar a esta Promotoria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, relatório pormenorizado sobre os contratos nos quais foi possível efetuar a revisão e nos quais não se obteve êxito, apresentando informações e documentos comprobatórios;

IV. DO EFETIVO CUMPRIMENTO DAS DECISÕES JUDICIAIS PROLATADAS EM AÇÕES JÁ JULGADAS:



IV.1. As empresas loteadoras se comprometem a cumprir rigorosamente o que foi decidido, em definitivo, nos processos que já tramitaram;

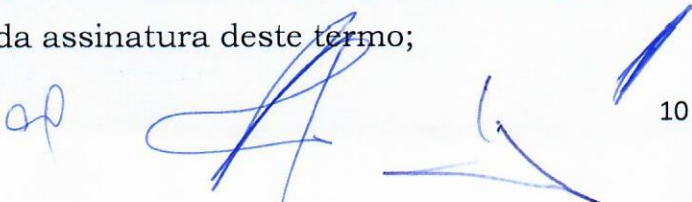
IV.2. Todos os processos com o trânsito em julgado dos últimos **3(três) anos**, contados a partir da assinatura do presente termo e que tenham imposto obrigações às pactuantes, serão relacionados e apontados ao Ministério Público, acompanhados de decisão de extinção do processo por satisfação do credor, nos moldes do que foi decidido ou pactuado entre as partes;

IV.3. A obrigação decorrente do item acima deverá ser integralmente cumprida pelas empresas signatárias, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da assinatura deste termo, ressalvados os casos de parcelamento em prazo maior, nos quais não ocorram atrasos nos pagamentos das parcelas;

IV.4. Caso a relação apresentada pelas empresas contenha omissão dolosa de qualquer caso, considerar-se-á descumprido o acordo, aplicando-se a penalidade prevista na cláusula V.3;

IV.5. Nos processos sem o trânsito em julgado, ainda em primeira instância, as empresas loteadoras se comprometem a apresentar petição de proposta de composição civil nos autos do processo, utilizando-se dos critérios previstos neste termo de ajustamento de conduta para a rescisão contratual por inadimplemento ou vontade do comprador ou, para que o comprador volte a pagar, manifestando o interesse de permanecer com o imóvel;

IV.6. A obrigação decorrente do item acima deverá ser integralmente cumprida pelas empresas signatárias, no prazo de no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contado da assinatura deste termo;



IV.7. Todos os processos em trâmite na primeira instância, até a assinatura deste termo, serão relacionados e apontados ao Ministério Público, acompanhados de decisão de extinção do processo por homologação do acordo entre as partes ou de recusa do adquirente ao acordo formulado;

IV.8. Caso a relação apresentada pelas empresas contenha omissão dolosa de qualquer caso, considerar-se-á descumprido o acordo, aplicando-se a penalidade prevista na cláusula V.3;

V. DISPOSIÇÕES FINAIS:

V.1. Sem prejuízo das obrigações assumidas em prazo inferior, os responsáveis pelas empresas deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da assinatura deste termo e independentemente de intimação, prestar contas ao Ministério Público acerca do cumprimento das obrigações pactuadas, juntando aos autos os documentos que comprovam este comportamento;

V.2. as obrigações pactuadas se referem aos empreendimentos objeto desta investigação “RESIDENCIAL SANTA LUZIA” (Araraquara/SP), “RESIDENCIAL ALIANÇA” (Américo Brasileiro/SP), “VILA EUROPA RESIDENCIAL” (Nova Europa/SP), “JARDIM ALCIDES BERNARDO” (Dobrada/SP), e se transmitem aos loteadores e pessoas físicas que os sucederem em tais empreendimentos, sendo aplicadas as sanções previstas no Artigo 28 do CDC, Artigo 50 do Código Civil e Artigo 133 do Código de Processo Civil;

V.2.1. Compromete-se o senhor José Francisco Pelícola, nos empreendimentos dos quais participar nos próximos 5 (cinco) anos, a juntar a este Termo de Ajustamento de Conduta a cópia do contrato padrão utilizado para a contratação, no prazo de 5 (cinco) dias após o registro;

V.3. Fica cominada multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser arcada pela empresa causadora ou quem a suceder, caso ocorra o descumprimento, parcial ou total, voluntário e inescusável, do que foi ajustado nas cláusulas acima, garantindo-se a prévia comunicação e defesa antes do ajuizamento da execução, sem prejuízo das sanções que possam ser alcançadas, civil e criminalmente, pela utilização da via judicial;

V.4. Havendo descumprimento, a multa incidirá a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo, estendendo-se até o efetivo cumprimento da obrigação ou até alcançar o valor limitador fixado;

V.5. Em caso de execução, os valores totais deverão ser corrigidos desde o evento que caracterizou o descumprimento até a data do pagamento, acrescidos de juros legais a partir da citação e recolhidos em favor Fundo Municipal de Defesa do Consumidor de Araraquara (lei municipal n. 9.046/17 – CNPJ: 45.276.128/0001-10, Banco do Brasil, agência: 0082-5 e conta corrente: 96.430-1);

V.6. Na hipótese de utilização da via judicial, ficam estabelecidas as seguintes cláusulas ou negócios jurídicos processuais:

V.7.1. Conciliação judicial obrigatória, na fase de conhecimento ou executória;

V.7.2. Manutenção dos prazos processuais em conformidade com o CPC;

V.7.3. Pagamento antecipado, pelas empresas pactuantes, de honorários periciais, caso necessários à liquidação dos danos ou avaliação de bens, na fase de conhecimento ou executória;

V.7.4. Fixação de instância - julgamento exclusivo, até o segundo grau de jurisdição, de processos de conhecimento ou execução, vedado o acesso aos Tribunais Superiores, salvo nas hipóteses de violação a entendimento sumulado ou tomados em incidentes de uniformização de jurisprudência ou demandas repetitivas;



V.7. O cumprimento integral das obrigações assumidas neste termo acarretará o arquivamento definitivo do inquérito civil 14.0195.0030062/2020-1, sem prejuízo da apuração, em autos distintos, de fatos novos ou posteriormente revelados que impliquem em novos danos aos consumidores ou em ilícito penal. O descumprimento não excluirá a possibilidade de ajuizamento de ação civil pública para a defesa dos consumidores, além da exigência da multa cominatória e valores em aberto;

V.8. Cópia do acordo será encaminhada pelo Ministério Público ao Poder Judiciário, para ciência e comunicação de eventuais casos de descumprimento para as ações em tramitação;

V. 9. Ficam os demais advogados e interessados cientes do termo de confidencialidade desta tratativa e das consequências civis, criminais e éticas de sua utilização, ressalvada a publicidade dada ao Poder Judiciário, aos adquirentes de lotes com processos em curso ou não, e aos signatários do presente acordo, que tiveram ciência integral de seus termos;

V.10. Este termo constitui título executivo extrajudicial (artigo 5º, § 6º da Lei 7.347/85 e artigo 784, inciso IV, do Código de Processo Civil) e terá a sua eficácia total condicionada à homologação do ajuste ou da promoção de arquivamento pelo Conselho Superior do Ministério Público, sem prejuízo de início de cumprimento;

O presente termo de compromisso é firmado pelos presentes, em 03 vias impressas.

Araraquara, 29 de outubro de 2024.



HERIVELTO DE ALMEIDA

9º Promotor de Justiça

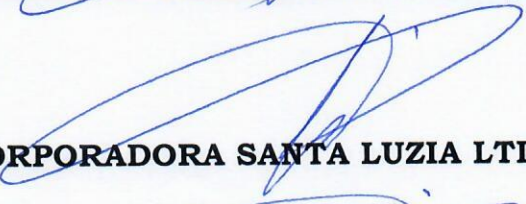




PELÍCOLA ENGENHARIA LTDA.



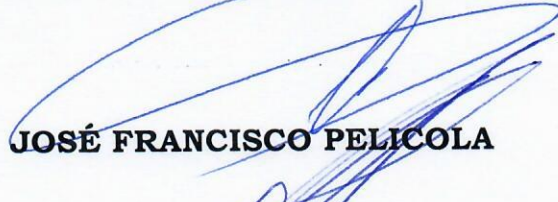
INCORPORADORA RESIDENCIAL ALIANÇA LTDA.



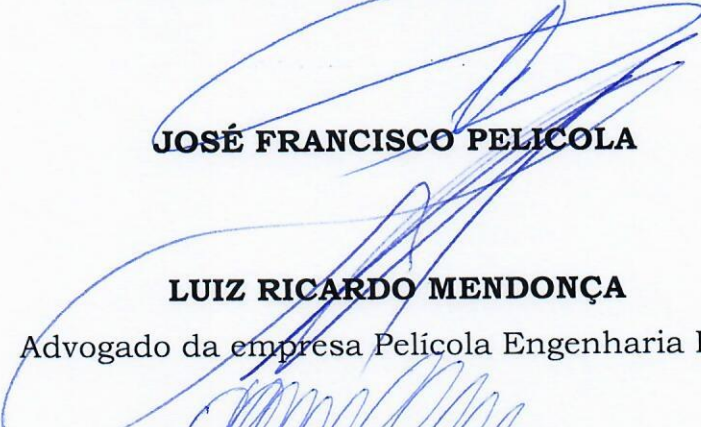
INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA.



SANEPE LOTEAMENTOS LTDA.

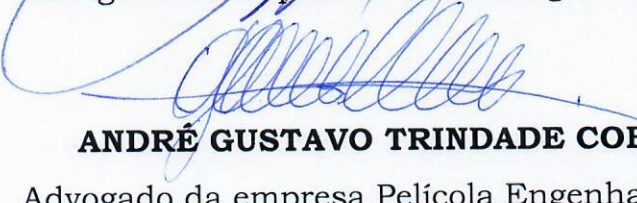


JOSÉ FRANCISCO PELICOLA



LUIZ RICARDO MENDONÇA

Advogado da empresa Película Engenharia Ltda.



ANDRÉ GUSTAVO TRINDADE COELHO

Advogado da empresa Película Engenharia Ltda.