



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA
BAHIA

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, SUBSCRITO, NO DIA 11 DE NOVEMBRO DE 2004, PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CONSTRUTORA OAS LTDA E REPRESENTANTES DOS CONDOMÍNIOS NOVOARVOREDO, MATA ATLÂNTICA E PARQUE CAMPINAS DE PIRAJÁ, FIRMADO PERANTE O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL NO ESTADO DA BAHIA, NA FORMA DO ART. 5º, § 6º, DA LEI N.º 7.347, DE 24 DE JULHO DE 1985.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, representados pelos Excelentíssimos Senhores procuradores da República Sidney Pessoa Madruga e Nara Soares Dantas, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), representada pelo seu Superintendente no Estado da Bahia, Dr. José Raymundo Cordeiro Júnior, e o seu representante do Setor Jurídico Regional, Sr. Paulo Ritt; a CONSTRUTORA OAS LTDA, representada por seu Diretor Regional, Dr. Paulo Roberto Rebouças Dourado; os Senhores moradores dos Condomínios Mata Atlântica I (Blocos 29 e 36), Condomínio Parque Campinas de Pirajá (Ed. Parajú) e Condomínio Novo Arvoredo (Ed. Clarear), por intermédio de seus representantes;

CONSIDERANDO as atribuições do Ministério Público, previstas no artigo 129 da Constituição Federal, precipuamente a função institucional de "zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados nesta Constituição, promovendo as medidas necessárias a sua garantia";

CONSIDERANDO que "os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo" consoante o disposto no art. 5º, § 6º, da Lei n.º 7.347, de 24 de julho de 1985;

CONSIDERANDO os Procedimentos Administrativos n.º 1.14.000.000955/2003-77; n.º 1.14.000.000847/2003-02 e n.º 1.14.000.000922/2004-16, em curso nesta Procuradoria da República sob a presidência dos procuradores da República signatários, os quais tratam de questões relativas ao Ed. Clarear do Condomínio Novo Arvoredo, aos Blocos 29 e 36 do Condomínio Mata Atlântica I e ao Ed. Parajú do Condomínio Parque Campinas de Pirajá;

CONSIDERANDO que nos autos dos referidos Procedimentos Administrativos constam laudos técnicos da CEF e da CAIXA SEGUROS com indicativos de vícios de construção, bem assim de documentos que noticiam o iminente risco de desabamento dos mencionados prédios em razão do comprometimento de suas estruturas, os quais foram vistoriados pela Defesa Civil de Salvador, que determinou a evacuação dos

referidos imóveis;

CONSIDERANDO que conquanto não tenham sido reconhecidos os referidos vícios de construção pela CONSTRUTORA OAS LTDA, tal situação vem causando sérios riscos às vidas dos moradores dessas unidades habitacionais, mais especificamente as sessenta e quatro famílias – conforme dados fornecidos pela CEF e pelos representantes dos mencionados Condomínios –, o que exige das partes envolvidas ações imediatas para salvaguardar a integridade física, em primeiro lugar, e também o patrimônio imobiliário de referidas pessoas;

RESOLVEM CELEBRAR O PRESENTE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, título executivo extrajudicial, conforme art. 5º, § 6º, da Lei n.º 7.347 de 24 de junho de 1985, c/c art. 585 do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A Construtora OAS LTDA se compromete a promover, exclusivamente às suas expensas, a imediata e adequada recuperação estrutural (interna e externa) e estética (decorrentes dos problemas estruturais) dos imóveis objetos do presente Termo, promovendo, inclusive, a reconstrução destes, se necessário;

CLÁUSULA SEGUNDA – A Construtora OAS LTDA., por intermédio da empresa "Controle de Concreto e Tecnologia LTDA" (CONCRETA), empresa de engenharia especializada, deverá apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir desta data, laudos conclusivos e cronogramas respectivos para a consecução das obras de recuperação estrutural e estética, individualizados por cada um dos prédios, deles constando os trabalhos a serem executados emergencialmente e a curto e médio prazos;

CLÁUSULA TERCEIRA - De forma a viabilizar a execução das obras a que se refere a cláusula primeira deste Termo, a OAS LTDA também se compromete a pagar o valor mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais) para cada uma das sessenta e quatro famílias antes mencionadas, a ser depositado até o dia 16 de cada mês. Referidos valores serão disponibilizados, individualmente, a cada uma das famílias das unidades desocupadas, mediante depósito em conta-corrente, ou conta-poupança, a serem discriminadas e encaminhadas em lista ao Ministério Público Federal que, a seu turno, a repassará a OAS LTDA. Ultrapassado o período de 12 meses para a conclusão das obras, o valor do aluguel (R\$ 300,00) será reajustado com base nos índices oficiais;

CLÁUSULA QUARTA – Todos os moradores de referidas unidades residenciais deverão desocupá-las até 15 dias do recebimento da primeira parcela de aluguel a que se refere a cláusula terceira, sob pena de não serem iniciadas as obras, na forma da cláusula primeira, bem ainda de descontinuidade dos pagamentos dos aluguéis subsequentes. Os condôminos de referidos prédios autorizam a OAS, por intermédio da CONCRETA, a dar início imediato à execução das respectivas obras de recuperação estrutural, independentemente de notificações, a partir da evacuação completa de mencionados imóveis, a qual será imediatamente comunicada ao Ministério Público Federal e a OAS;

CLÁUSULA QUINTA - O valor do aluguel (R\$ 300,00 mensais) cessará após 30 dias do termo de entrega e vistoria definitivos recebidos pelos representantes dos prédios recuperados, comprometendo-se todos os moradores, que serão beneficiados com os valores percebidos a título de aluguel, a retornarem às suas respectivas unidades habitacionais nesse período;

Parágrafo único – A CEF acompanhará e dará o referendo à vistoria citada no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA - A CEF, por meio da Gerência de Infra-estrutura e Desenvolvimento Urbano (GIDUR/SA), em colaboração e apoio ao Escritório de Negócios de Salvador (EN SALVADOR), apresentará manifestação acerca dos laudos e cronogramas a serem oferecidos pela CONCRETA e encaminhados pela OAS, no prazo máximo de 10 dias úteis;

CLÁUSULA SÉTIMA - A CEF, por intermédio da GIDUR/SA, em colaboração e apoio ao EN SALVADOR, acompanhará as intervenções de recuperação a cargo da OAS, emitindo, ao final, laudo técnico conclusivo sobre as condições de todas as obras executadas, entretanto, sem nenhuma co-responsabilidade executiva nos serviços a serem realizados e/ou materiais a serem utilizados por aquela;

CLÁUSULA OITAVA – O presente Compromisso de Ajustamento de Conduta não adentra no mérito da responsabilidade da CONSTRUTORA OAS LTDA e da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no que tange aos contratos de compra e venda e financiamento e na construção de referidos imóveis, não afastando, por conseguinte, eventual questionamento judicial das partes envolvidas, em especial do Ministério Público Federal;

CLÁUSULA NONA - Fica permitida a instituição de uma comissão de fiscalização constituída por moradores de referidas unidades, no número máximo de três pessoas, a fim de acompanhar os trabalhos e projetos de execução a serem desenvolvidos pela OAS, por intermédio da CONCRETA;

CLÁUSULA DÉCIMA – Finda as obras em referência, a OAS deverá notificar os moradores dos imóveis objeto do presente termo acerca da data prevista para a entrega dos prédios, com a antecedência mínima de 30 dias e com a finalidade de possibilitar a notificação de seus locadores;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Os valores de aluguéis prestados pela OAS serão devidos até o fim do prazo da notificação de 30 dias;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Não recairá sobre a CEF qualquer presunção de responsabilidade técnica pelas obras a serem realizadas pela OAS/CONCRETA, não obstante as disposições contidas nas cláusulas sexta e sétima;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Configura descumprimento ou violação, total ou parcial, dos compromissos das cláusulas deste Termo, qualquer ação ou omissão imputável a alguma das compromissadas;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O descumprimento ou violação, total ou parcial, dos compromissos constantes deste termo implicará a execução judicial do presente título executivo extrajudicial, aplicando-se uma multa diária por dia de violação, a ser arbitrada pelo Juízo competente;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Os valores eventualmente desembolsados a título de multa serão revertidos em benefício do Fundo Especial de Defesa e Reparação de Interesses Difusos Lesados, do que trata a Lei Federal n.º 7.347/85;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A eventual não observância das obrigações deste Termo, desde que resultante de caso fortuito ou força maior, não constituirá descumprimento do presente, devendo, no entanto, ser imediatamente comunicada e justificada ao MPF que, se for o caso, fixará novo prazo para o adimplemento da obrigação não cumprida;

CLAÚSULA DÉCIMA SÉTIMA - As questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas na Seção Judiciária da Justiça Federal neste Estado da Bahia;

E, por estarem assim combinados, firmam o presente compromisso, em 6 (seis) vias originais.

SIDNEY PESSOA MADRUGA

Procurador Regional dos Direitos do Cidadão

Procurador da República

NARA SOARES DANTAS

Procuradora da República

JOSÉ RAYMUNDO CORDEIRO JÚNIOR

Superintendente da CEF no Estado da Bahia

PAULO RITT

Setor Jurídico Regional da CEF

PAULO ROBERTO REBOUÇAS DOURADO

Construtora OAS Ltda.

GICÉLIA ASSIS SILVA

Condomínio Parque Campinas de Pirajá – Ed. Parajú

JOANA ANGÉLICA NASCIMENTO SANTOS

Condomínio Novo Arvoredo – Ed. Clarear

REODORMÁRIO CARDOZO MATA

Condomínio Mata Atlântica I – Blocos 29 e 36

CLÁUDIA BEZERRA BATISTA NEVES

Advogada do IAPAZ

ÁLVARO GOMES

Deputado Estadual

Presidente do IAPAZ

DARCI SANTOS SOUSA XAVIER

Comissão dos Direitos do Cidadão da Câmara de Salvador