



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DOS  
DIREITOS DO CONSUMIDOR**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA CONDUTA N.º 600  
(Lei n.º 7.347/85, art. 5º, p. 6º)**

**O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por intermédio da Quarta Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor e as empresas ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.502.948/0001-10, com sede no SHCS/EQS 114/115, Conj, A, Bloco 1 loja 25 Térreo, representada por seu Diretor, Rodrigo Ferreira Nogueira e JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.056.990/0001-66, com sede no SHCS/EQS 114/115, Conj, A, Bloco 1 salas 10 a 18 e 28 a 36, nesta Capital, representada por seu presidente, José Celso Valadares Gontijo.

**Considerando** que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores (art. 129, III, da Constituição Federal e arts. 81 e 82 da Lei n.º 8.078/90);



**Considerando** que tinha sido detectada publicidade, pela internet e pelo matutino Correio Braziliense, pertinente ao empreendimento LPS – Living Park Sul, localizado no SQPS – Super Quadra Parque Sul, ao lado do Park Shopping, e que chegou ao conhecimento desta Promotoria que sobre tal imóvel pesa a ação popular incoada em 24 de abril de 1995 (Proc. 2001.01.1.059773-5), que tramita perante a 4.<sup>a</sup> Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, em desfavor da **Federação Brasileira de Futebol – FBF**;

**CONSIDERANDO** que, no decorrer da investigação, foi detectado que tal demanda obteve pareceres desfavoráveis do MP nas primeira e segunda instâncias (fls. 37/43 e 186/193) e a venda da Terracap para a **Federação Desportiva de Brasília**, antiga denominação da **Federação Brasileira de Futebol – FBF**, foi autorizada pela Diretoria da Novacap (fls. 62), com pagamento de CR\$ 6.250,00 (seis mil duzentos e cinquenta cruzeiros) efetuado em **11 de maio de 1967** (fls. 391), tendo sido quitada em 11 de maio de **1977**, segundo Declaração de Quitação emitida e enviada pela Terracap (fls. 449), conforme escritura datada de 05 de maio de 1995 (fls. 391/392), registrada em 12 de maio de 1995 (fls. 147),

**CONSIDERANDO** que para que haja nulidade do negócio jurídico, deve ele ser maculado por afronta à lei vigente à



época de sua celebração e que as leis impondo o pagamento face à mais-valia são datadas de 13 de outubro de 1994 e 13 de dezembro de 2006;

**CONSIDERANDO** que o edital veiculado pela citada Federação impunha ao adquirente o pagamento da mais-valia, não sendo indefensável se falar que exsurgia, desta aquisição, o dever da empresa de pagar pela valorização proporcionada pela alteração do destino dada pela lei;

**CONSIDERANDO** que após o início desta investigação foi assinado termo de compromisso entre a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA e a Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A (fls 399), visando garantir a construção do empreendimento Living Park Sul, com a obrigação da empresa de arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes de implantação do empreendimento, bem como termo de compromisso entre o Distrito Federal e diversas empreendedoras com projetos nos Setor de Garagens e Concessionária de Veículos – SGCV, e no Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, trecho 1, do Guará, entre as quais a Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A e JC Gontijo S/A para estabelecer obrigações às empresas e ao Distrito Federal, visando minimizar os impactos urbanísticos e ambientais das obras (fls. 485/493) ;




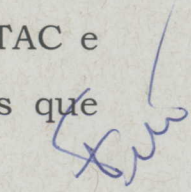
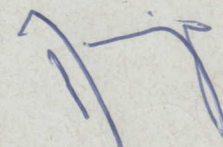
**CONSIDERANDO** que a ação de usucapião, cuja tramitação foi informada a esta Prodecon no decorrer das investigações, foi arquivada (fls. 497v.);

**CONSIDERANDO** que é direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação dos danos patrimoniais;

**RESOLVEM,**

com suporte nas Leis Federais n.ºs 7347/85 e 8.078/90, e na Lei Complementar n.º 75/93, celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, conforme as cláusulas que se passa a aduzir:

**Cláusula primeira** A ALFA compromete-se a juntar, nestes autos, em 30 (trinta) dias, a partir desta data, **carta de fiança bancária**, fornecida por instituição financeira particular, de primeira-linha – a juízo do Ministério Público do Distrito Federal –, que deverá ser subscrita pelos representantes legais do banco, com a cláusula de solidariedade passiva, devendo constar expressamente que o banco tem ciência e pleno conhecimento do presente TAC e que responderá como garante de todas as obrigações que dele possam exsurgir, bem como:





a) de eventual condenação da ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A, e/ou sucessores na Ação Popular n.º 2001.01.1.059773-5, que tramita perante a Quarta Vara da Fazenda Pública;

b) de devolução integral dos valores devidos aos compromissários compradores do empreendimento Living Park Sul, em caso de eventual desistência de consumidor, face a tramitação da citada ação popular;

c) das demais obrigações que exsurgem deste TAC.

**Parágrafo primeiro:** A carta de fiança deverá ser entregue em duas vias, de igual teor e forma,, no prazo acima mencionado, juntamente com a cópia dos estatutos sociais da instituição bancária e cópia da ata da última diretoria, contendo poderes dos subscritores para a subscrição da carta de fiança.

**Parágrafo segundo:** A carta deverá conter, explicitamente, a renúncia ao benefício de ordem (art.828, I - CC), em caso de demanda coletiva a ser promovida pelo Ministério Público, pelo Distrito Federal – em virtude do destino da ação popular e/ou demanda individual, dos consumidores que eventualmente vierem a desistir do contrato do empreendimento Living Park Sul, face a citada ação popular.



**Parágrafo terceiro:** A carta conterà cláusula, garantindo as obrigações mencionadas neste TAC, até o efetivo trânsito em julgado da referida ação popular.

**Cláusula segunda:** Sendo julgada procedente, ainda que em parte, os pedidos deduzidos na citada ação popular, compromete-se a empresa a depositar, à conta do juízo, o valor exato da condenação, em 5 dias após a publicação da sentença;

**Cláusula terceira:** A empresa compromete a não utilizar, em qualquer forma ou a qualquer pretexto, o presente compromisso como publicidade, ainda que de maneira verbal, por seus prepostos ou corretores, a fim de angariar ou manter clientela.

**Cláusula quarta:** O descumprimento pela empresa de quaisquer das obrigações assumidas na Cláusula primeira implicará multa no valor de R\$ 9.000.000,00, a ser revertida ao fundo criado pelo artigo 13, da Lei Federal n.º 7.347/85.

**Cláusula quinta** - O presente termo de compromisso não impede novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, pertinente ao objeto



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

aqui tratado, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos ou difusos.

**Cláusula sexta** – O presente acordo somente produzirá efeitos após a homologação do arquivamento, pela Câmara de Coordenação e Revisão da Ordem Jurídica Cível Especializada, e vigorará por prazo indeterminado.

Brasília, 19 de março de 2009.



**GUILHERME FERNANDES NETO**

**Promotor de Justiça**

**Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**



**ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

**Rodrigo Ferreira Nogueira**



**JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A**

**José Celso Valadares Gontijo**



**FREDERICO VIEGAS**

**Advogado - OAB/DF 6448**