



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

TERMO DE AUDIÊNCIA

596

08190.022438/08-91

Aos vinte e cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e oito, compareceram a esta Promotoria de Justiça o Sr. DANIEL DA PAIXÃO TORMIM BORGES, CPF nº 940.245.611-20, na qualidade de Representante Legal da ALLICERCE Construtora, acompanhado do advogado Sr. HUGO SARUBBI CYSNEIROS, OAB/DF nº 16.319; O Sr. FABRÍCIO LINO MARTINS, na qualidade de Representante no feito; o Sr. LUIS ANTONIO MARTINS DA SILVA, RG nº 1.163807, como ouvinte. Aberta a audiência, foi colhido o depoimento pessoal dos senhores acima qualificados, os quais às perguntas da autoridade responderam: Pelo Reclamante foram apresentados documentos, os quais devem ser juntados aos autos, informando o Sr. Fabrício que, visando a garantia de seu direito, foi até o 3º (Terceiro) Ofício do Registro de Imóveis para fazer a prenotação, sendo que o cartório apresentou os documentos necessários e foi entregue na empresa em dez de novembro. Até o presente momento não obteve resposta. Informa ainda que constatou que a empresa tem mais de cem títulos protestados, conforme certidão obtida que ora apresenta. Diz também que, conforme documento bancário e outros documentos extraídos da internet, a Allicerce construiu o Edifício Michelangelo que está em fase final de entrega, portanto, sendo a proprietária do mesmo, bem que poderá garantir de alguma forma eventual ação contra a empresa. O Reclamante ainda diz que, segundo dados colhidos, sequer 20% (vinte por cento) da obra está pronta e estudos indicam ser necessário cerca de oito milhões de reais para a conclusão da obra. Tais fatos também são referidos pelo ora Reclamante Luís Antonio Martins da Silva, adquirente da unidade número 509 (quinhentos e nove) do Edifício Sunset. Que os reclamantes estão muito preocupados com a saúde financeira da empresa e entendem como necessário seja constituída uma garantia real para garantir a conclusão da obra. Que o Reclamante Sr. Fabrício disse que constatou junto ao Registro de Imóveis que o único ônus averbado sobre o empreendimento em questão é o constante da carta precatória de averbação oriunda de Goiânia/GO, conforme documentos ora apresentados. Neste momento

chegaram o Representante da Empresa Allicerce, acompanhado de seu Advogado, bem como Representante da Comissão de Adquirentes do Edifício Sunset. Colocadas as questões controversas, o Sr. Daniel explicou que a empresa está envidando esforços para o término da obra, sendo que os valores que serão aplicados mensalmente são superiores à Carteira de recebíveis, dizendo que os recursos são oriundos de ativos da empresa, de recursos de outras obras que estão para serem entregues e de empréstimos bancários que serão tomados. Que o Sr. Daniel calcula que para o término da obra serão necessário recursos na ordem de 5 milhões e 500 mil reais, sendo que diz que a carteira de recebíveis gira em torno de 7 milhões mais 1200 metros de área que ainda são de propriedade da empresa, valor que estima em torno 2 milhões e 200 mil reais. Que o Sr. Daniel explica que há constante fluxo entre a carteira de recebíveis e a área de reserva, em decorrência da própria natureza do negócio. Que o Sr. Daniel informa que nos próximos dias deverá entrar no caixa da empresa algo em torno de 2 a 2,5 milhões de reais, decorrente da entrega das chaves da construção do Edifício Michaelangelo, valor que será destinado quase que integralmente na construção do Edifício Sunset. Que o Sr. Daniel diz ainda que os empreendimentos da empresa são suficientes para garantir o término das obras, pois a empresa enxerga o empreendimento do Edifício Liverpool e do Edifício Sunset como patrimônio da empresa e por si só gera a renda necessária ao término dos empreendimentos. Que o representante dos moradores aqui presentes, Sr. Walter, diz que fizeram uma perícia técnica pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, em que aponta que somente cerca de 20 a 25% da obra foi feita até o momento, sendo que tal perícia será entregue nesta Promotoria no prazo máximo de 5 (cinco) dias para ser juntado aos autos. Decorrente das discussões travadas nesta Audiência Pública, foi proposto um Termo de Ajuste de Conduta provisório para acompanhamento do empreendimento com as seguintes cláusulas. 1) Que a empresa Allicerce apresentará nesta Promotoria no prazo máximo de 5 dias fluxograma financeiro detalhando a carteira de recebíveis das unidades do Edifício Sunset, mencionando o valor já recebido por unidade e valor a receber mês a mês das unidades que já foram comercializadas. 2) Que no mesmo prazo a empresa Allicerce apresentará nesta Promotoria fluxograma físico das obras que serão executadas mês a mês no Edifício Sunset até sua conclusão prevista para dezembro de 2009. 3) Que fica também ajustado compromisso da empresa de apresentar no prazo máximo de 10 dias para cada unidade que for comercializada como demonstrativo de recebíveis. 4) Que a empresa Allicerce firma o compromisso de apresentar mensalmente demonstrativo das obras efetuadas, bem como da carteira dos recebíveis do empreendimento. 5) **Que a empresa se compromete a aplicar integralmente todos os valores que vier a receber, seja pelos recebíveis, seja pela venda de unidades, na sua obra do Edifício Sunset.** 6) Que a empresa se compromete a aplicar exclusivamente em benefício da solvabilidade do empreendimento Sunset e Liver Pool, esclarecendo que desses valores parcelas serão utilizadas também para fazer frente à própria saúde financeira da empresa, pagando débitos, esclarecendo a empresa que o empreendimento Wave recebe recursos de outra ordem, uma SPE. 7) Que uma comissão de peritos do Ministério Público fará inspeções periódicas, sem aviso prévio, no Edifício Sunset para constatar o cumprimento do fluxograma de construção. 8) Que a comissão de adquirentes aqui presente, buscará os meios para acompanhar a fiel execução do fluxograma da obra, podendo visitar as instalações em horário previamente agendado, obedecendo ao cronograma que já está agendado, sendo que a primeira visita está agendada para o dia 06 de dezembro de 2008, ficando a comissão de moradores compromissada a informar esse Ministério Público do resultado do que constatarem na referida obra, explanando eventuais descumprimentos. Sendo que a obra está no dia de hoje na alvenaria do 4º pavimento superior, migrando para o 5º superior. 9) Que a empresa Allicerce se compromete a disponibilizar na obra o chamado diário de obras, exigência legal, no prazo máximo de 10 dias para que eventualmente os órgãos de fiscalização possam realizar o seu trabalho, bem como os peritos deste Ministério Público. 10) Que o atraso no fluxograma das obras importará multa de R\$100 mil (cem mil reais), a ser revertida ao Fundo Distrital da Ação Civil Pública, somente não incidindo a multa em caso de atraso plenamente justificável por motivo de força maior. 11) Que qualquer impossibilidade no cumprimento do fluxograma deverá ser comunicada previamente a este Ministério Público, sob pena de incidir multa estipulada. 12) Que cada

reunião que a empresa realizar com os adquirentes reunidos em comissão será comunicada a este Ministério Público, bem como seu resultado. Fica designada nova audiência para o dia 14/01/2009, às 14:30, nesta Promotoria, para avaliação do cumprimento do presente TAC e eventuais problemas que venham a surgir. Assim que os documentos chegarem, venham os autos conclusos para o seu encaminhamento aos peritos do Ministério Público. Em seguida, nada mais foi dito e nem perguntado, tendo sido determinado o encerramento da audiência. Eu, Caius Julius Oliveira Munhoz, digitei o presente.



PAULO ROBERTO BINICHESKI
Promotor de Justiça



DANIEL DA PAIXÃO TORMIM BORGES
Representante Legal da ALLICERCE Construtora



HUGO SARUBBI CYSNEIROS
Advogado ALLICERCE Construtora

FABRÍCIO LINO MARTINS
Representante



LUIS ANTONIO MARTINS DA SILVA