



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 686/2012

(Lei nº 7347/85, art. 5º, § 6º)

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS - MPDFT**, por sua Terceira Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor - Prodecon, pela empresa **Dominium Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ: 05.331.262/0001-52, com sede na Quadra 101, Lote 03, Praça Tiê, Águas Claras/DF, neste ato representada por seus sócios **Saulo Lúcio de Oliveira**, inscrito no CPF sob o nº 460.145.006-34 e no RG M-2.475.851 SSP/MG, residente e domiciliado nesta capital à Av. Jequitibá, lote 685 24s, e **Renato Gomes Ferreira**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 636.113.841-00 e no RG 1.293.766 SSP-DF, residente e domiciliado nesta capital à CAAC, chácara 57, lote 10, doravante denominada **DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**; pela **Associação dos Moradores do Edifício Palladium Residence**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente constituída e inscrita no CNPJ sob o nº 11.025.598/0001-90, com sede na Quadra 107, Rua da Arueiras, Lote 01, Edifício Palladium Residence, Águas Claras/DF, neste ato representada por seu presidente **Henver Tibério de Lima**, brasileiro, solteiro, Policial Militar, inscrito no RG sob o nº 1507906 SSP/DF, e no CPF sob o nº 809.571.881-53, residente e domiciliado nesta capital, doravante denominada **ASSOCIAÇÃO**; por **Saulo Lúcio de Oliveira**, inscrito no CPF sob o nº 460.145.006-34 e no RG M-2.475.851 SSP/MG, residente e domiciliado nesta capital e por **Renato Gomes Ferreira**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 636.113.841-00 e no RG 1.293.766 SSP-DF, residente e domiciliado nesta capital

[Assinaturas manuscritas em azul]



OBJETO DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Cláusula 1ª - O presente Termo Ajustamento de Conduta tem por objeto a regularização do empreendimento denominado Palladium Residence, localizado à Quadra 107, Rua das Arueiras, Lote 01, Águas Claras/DF.

DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Cláusula 2ª - A empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS entregará à Associação os projetos arquitetônicos e projetos complementares (Cálculo Estrutural, Fundação, Elétricos, Hidro-Sanitários, Televisão, Telefônico, Interfone, Incêndio, Sistema de Proteção de Descarga Atmosférica – SPDA, Gás – Central de GLP), bem como, toda documentação referente ao empreendimento Palladium Residence, inclusive, os necessários para a substituição de titularidade junto a Administração Regional de Águas Claras/DF e demais Órgãos Públicos no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do presente Termo.

Cláusula 3ª - A empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS transferirá a carteira imobiliária de recebíveis, se houver.

Cláusula 4ª - A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS liquidará toda a dívida de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir, INSS - Previdência Social, FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e demais obrigações trabalhistas, tributos e encargos sociais e patronais da mão de obra utilizada, correspondente aos anos de 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012, referente à construção do empreendimento Palladium Residence.

Parágrafo único. No prazo de 90 (noventa) dias, com a emissão da carta de Habite-se, a empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS apresentará as certidões necessárias à individualização das unidades imobiliárias do empreendimento Palladium Residence e deverá mantê-las válidas até a efetiva liquidação dos débitos referidos no caput.



Cláusula 5ª - A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS deverá no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do presente Termo, fazer a substituição de todas as penhoras registradas na matrícula do mencionado imóvel, livrando, assim, o imóvel destes gravames, caso não ocorra a substituição da garantia das dívidas, deverá pagá-las no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente Termo.

Cláusula 6ª - DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS declara ser única devedora responsável pela dívida do terreno perante a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

Cláusula 7ª - A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS se compromete a ressarcir os custos da conclusão e regularização da edificação que serão assumidos pela Associação, em prazo razoável.

Parágrafo único. As partes entregarão ao Ministério Público, até o dia 1º de abril de 2013, orçamento para a conclusão e regularização da edificação, que será objeto de um Termo Aditivo a ser firmado até o dia 5 de abril de 2013.

Cláusula 8ª - A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS se compromete a prestar assessoria durante o tempo necessário, para o fiel cumprimento do presente Termo de Ajustamento, comparecendo a reuniões, Órgãos Públicos, Cartórios, Tribunais de Justiça, Ministério Público e demais órgãos, sempre que for solicitado verbal ou formalmente.

Cláusula 9ª - A empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, real proprietária do terreno localizado na Quadra 107, Rua das Arueiras, Lote 01, Águas Claras/DF, registrado sob o nº R.3/145021 e matrícula nº M.145021, no Livro 2 do Registro Geral do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, transferirá para ASSOCIAÇÃO, a propriedade do terreno ora mencionado, no prazo de até 90 (noventa) dias.

Parágrafo único. A ASSOCIAÇÃO declara ter conhecimento de todos os ônus incidentes no imóvel e apresenta certidão de ônus que passa a integrar o presente Termo de Ajustamento de Conduta, como anexo I.

Cláusula 10ª - A empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS se compromete a realizar a



substituição da titularidade do empreendimento Palladium Residence, junto à Administração Regional de Águas Claras/DF e demais órgãos públicos, juntamente à emissão da carta de Habite-se.

DAS OBRIGAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO

Cláusula 11 - A ASSOCIAÇÃO, assim que concluída a obra, realizará a individualização das unidades imobiliárias do empreendimento Palladium Residence e deverá obter a Carta de Habite-se junto aos órgãos competentes.

Cláusula 12 - A ASSOCIAÇÃO e a empresa DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS reconhecem os promitentes compradores das unidades, bem como seus sucessores, discriminando-os na relação do anexo I.

Parágrafo único. A ASSOCIAÇÃO deverá efetuar a transferência da propriedade de cada unidade imobiliária ao promitente comprador indicado no anexo I, ou ao seu sucessor, através de Escritura Pública, cujos ônus financeiros com a transferência deverão ser arcados por cada promitente comprador, ou sucessor.

Cláusula 13 - A ASSOCIAÇÃO administrará a carteira de recebíveis, se houver.

Parágrafo único. - A questão da carteira de recebíveis será objeto do Termo Aditivo a ser firmado até o dia 5 de abril de 2013.

Cláusula 14 - A ASSOCIAÇÃO assumirá, a partir da assinatura do presente Termo, os impostos sobre o terreno e/ou empreendimento Palladium Residence que venham a incidir a partir de janeiro de 2013.

Cláusula 15 - A ASSOCIAÇÃO se responsabilizará pela regularização do empreendimento Palladium Residence.

DA MULTA PENAL

Cláusula 16. - Em caso de descumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Ajustamento de



Conduta, a empresa signatária arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), por cada descumprimento. O valor da multa será revertido à ASSOCIAÇÃO.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 17 – A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS apresenta planilha em que individualiza as dívidas da empresa referente a ações judiciais em fase de execução, outras ações judiciais, acordos, dívidas com Terracap, IPTU e INSS que passa a integrar o presente Termo de Ajustamento.

Cláusula 18 – A DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS apresenta 2 avaliações referentes ao terreno de patrimônio da empresa que passa a integrar o presente Termo de Ajustamento.

Cláusula 19 - A ASSOCIAÇÃO, bem como os associados/acordantes, se abstém de cobrar quaisquer outros valores e/ou direitos referentes ao empreendimento Palladium Residence em Juízo ou fora dele, salvo o pactuado no presente Termo.

Parágrafo primeiro. A ASSOCIAÇÃO diligenciará para obter a concordância de seus associados em relação ao presente Termo de Ajustamento.

Parágrafo segundo. O presente Termo somente terá validade em relação a suas cláusulas, salvo a obrigação contida na cláusula 9ª, que terá validade independentemente de qualquer condição, se a ASSOCIAÇÃO obtiver a concordância de 85 (oitenta e cinco) promitentes compradores.

Cláusula 20 - O presente Termo de Ajustamento de Conduta é firmado em 3 vias, uma para cada signatário. A ASSOCIAÇÃO se compromete a providenciar o reconhecimento das firmas, retornando uma das vias ao Ministério Público e entregando as outras aos demais signatários até o dia 31 de janeiro de 2013.

Cláusula 21 - O presente termo não significa a regularização do empreendimento, constituindo-se como compromisso, assumido pelas partes signatárias, de sua regularização. A utilização do presente Termo de Ajustamento de Conduta para induzir terceiros de boa-fé sobre a regularidade do empreendimento

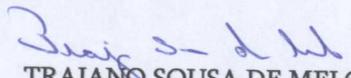


Palladium Residence poderá configurar ato ilícito punível criminalmente, sendo que a regularização dar-se-á após a transferência das propriedades ou o registro do memorial de incorporação imobiliária.

Cláusula 22 - A ASSOCIAÇÃO deverá apresentar relatórios trimestrais à Promotoria do Consumidor indicando o andamento das medidas tomadas para a regularização do empreendimento.

Cláusula 23 - O presente Termo e Ajustamento de Conduta vigorará até a data da efetiva transmissão da propriedade aos promitentes compradores das unidades do empreendimento Palladium Residence, bem como do adimplemento das obrigações assumidas pela Dominion Empreendimentos Imobiliários e de seus sócios.

Brasília/DF, 19 de dezembro de 2012

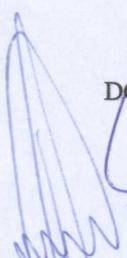

TRAJANO SOUSA DE MELO
Promotor de Justiça

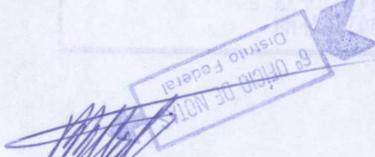

SAULO LÚCIO DE OLIVEIRA
CPF 460.145.006-34


RENATO GOMES FERREIRA
CPF 636.113.841-00


HENER TIBÉRIO DE LIMA
Associação dos Moradores do Ed. Palladium Residence


DOMINIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ 05.331.262/0001-52


ODAIR JOSÉ DE LIMA
CPF nº 365.394.736-72
Testemunha


RENATO BARBOSA DA MATA
CPF nº 061.101.007-06
Testemunha

Juscimar R. da Silva Guimarães
Auxiliar Notarial

6. OFICIO DE NOTAS DO DF

QSB 03, NUMERO 20 - TAGUATINGA SUL
DISTRITO FEDERAL - FONE(61)33518081

RECONHECO por SEMELHANCA a(s) firma(s)
de:

- [LT0ZE9M2]-SAULO LUCIO DE OLIVEIRA.....
- [LToa3a62]-RENATO BARBOSA DA MATA.....
- [LToa3a82]-HENVER TIBERIO DE LIMA.....
- [LT0ZPw12]-RENATO GOMES FERREIRA.....
- [LT0Zz6K2]-ODAIR JOSE DE LIMA.....

Em testemunho _____ da verdade,
TAGUATINGA-DF, 20 de Dezembro de 2012

008-ANTONIO CARLOS DE SOUZA NELLO
ESCREVENTE

Selo: TJDFT20120110284360NCEC,

TJDFT20120110284359MTNJ,

TJDFT20120110284358JDUU,

TJDFT20120110284357DPXN e

TJDFT20120110284356AFMH