



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

TERMO DE AJUSTAMENTO Nº 612.

Objeto do Termo de Ajustamento.

Cláusula Primeira. O presente termo de ajustamento de conduta tem por objeto a regularização e retomada das obras do empreendimento denominado 'Condomínio Verdes Brasil', localizado à Praça Perdiz, Quadra 102, Lote 09, Águas Claras - DF, pelas empresas Pallissander Engenharia Ltda. e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda.

Parágrafo único. A empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda será responsável pela conclusão das obras, anuindo a este fato a empresa Pallissander Engenharia Ltda, que se compromete a requerer a suspensão da Ação Judicial de Rescisão de Contrato – Processo nº 2009.01.1.052625-4, em curso na 4ª Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília - DF, até a conclusão do empreendimento.

Do Registro do Memorial de Incorporação e da Constituição do Patrimônio de Afetação.

Cláusula Segunda. A empresa Pallissander Engenharia Ltda, proprietária do terreno do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil', e a empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda, incorporadora do empreendimento, se comprometem a regularizar a incorporação imobiliária com o respectivo registro do memorial de incorporação, até o dia 30 de novembro de 2009.

Parágrafo primeiro. Quando do registro do memorial de incorporação, a Pallissander Engenharia Ltda e a JMartini Construtora e Incorporadora Ltda se comprometem a instituir patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes, da Lei 4.591/1964.

Parágrafo segundo. Dando cumprimento ao disposto no artigo 31-D, inciso III, as empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda se comprometem a efetuar um depósito no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) em conta referida no artigo 31-D, item V.

Parágrafo terceiro. Os recursos referidos no parágrafo anterior servirão para o registro do memorial de incorporação e deverão ser depositados no prazo de 30 dias, contados da assinatura do termo de ajustamento de conduta, salvo se o registro do memorial já tiver sido efetivado.

Parágrafo quarto. A empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda apresenta, igualmente, cartas de crédito emitidas pela empresa EGS Serviços Ltda – ME e por arquiteto responsável pelos projetos de instalações elétricas, hidráulicas (água e esgoto), incêndio, gás, telefone e implantação de obra de arte - Sr. Raimundo Nonato Flores. Tais documentos passam a integrar anexo III do presente termo de ajustamento.

Parágrafo quinto. A carta de crédito da empresa EGS Serviços Ltda. será utilizada para a retomada das obras que deverá ocorrer imediatamente após o registro do memorial de incorporação, passando a integrar o patrimônio de afetação.

Parágrafo sexto. A Associação dos Adquirentes constituirá a Comissão de Representantes referida no artigo 31-C da Lei 4.591/1964, composta por 5 (cinco) adquirentes, nomeando dentre

[Assinaturas manuscritas]



eles um presidente.

Parágrafo sétimo. Em caso de descumprimento do prazo previsto no caput desta cláusula, a empresa Pallissander Engenharia Ltda assumirá a incorporação do empreendimento devendo concluir o registro do memorial de incorporação até o dia 30 de dezembro de 2009.

Parágrafo oitavo. No caso de descumprimento do prazo previsto no parágrafo sétimo, a empresa Pallissander Engenharia Ltda encaminhará ao Ministério Público, até o dia 10 de janeiro de 2010, as justificativas para a não conclusão do registro do memorial de incorporação.

Parágrafo nono. Recebidas as justificativas da empresa Pallisander, o Ministério Público se manifestará em 20 dias, decidindo pela assinatura de aditivo ao presente termo de ajustamento que conceda novo prazo à empresa Pallisander para a concretização do registro do memorial de incorporação ou pela aplicação do parágrafo décimo.

Parágrafo décimo. Em caso da não efetivação do registro do memorial de incorporação do empreendimento, pelas empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda, em decorrência de motivos que a Promotoria de Justiça entenda injustificados, após o transcurso do prazo previsto no parágrafo nono, a Associação dos Promitentes Compradores do Empreendimento Verdes Brasil assumirá a construção e incorporação do empreendimento, devendo concluir o registro do memorial de incorporação e a construção do empreendimento, passando, para tal, a administrar a carteira de recebíveis e os estoques de unidades do empreendimento que estão relacionados no anexo II, devendo assumir as obrigações firmadas pelas empresas em razão do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil', salvo eventuais indenizações decorrentes do inadimplemento das empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda.

Do Novo Cronograma Físico Financeiro da Obra.

Clausula Terceira. As empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda se obrigam a cumprir o cronograma físico financeiro constante do anexo I do presente termo de ajustamento de conduta.

Parágrafo primeiro. O cronograma apresentado servirá como meio de prova em relação ao andamento das obras do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil'.

Parágrafo segundo. As empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e Incorporadora Ltda se comprometem a apresentar ao Ministério Público, a cada 3 meses, parecer de engenheiro que ateste o cumprimento do cronograma apresentado.

Parágrafo terceiro. Fica facultado à Associação dos Promitentes Compradores apresentar, igualmente, parecer de engenheiro que ateste ou não o cumprimento do cronograma físico financeiro da obra.

Parágrafo quarto. Em caso de atraso injustificável na execução do cronograma físico-financeiro por parte da empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda, a empresa Pallissander Engenharia Ltda deverá assumir a incorporação imobiliária com objetivo de evitar a paralisação das obras.

Parágrafo quinto. Em caso de paralisação injustificada das obras, a Comissão de Representantes poderá tomar as medidas previstas na Lei 4.591/1964.

Das Garantias.

Cláusula Quarta. As empresas Pallissander Engenharia Ltda e JMartini Construtora e



Incorporadora Ltda se comprometem a abster-se de alienar ou transferir direitos a terceiros sobre as unidades de seus estoques do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil', referidos no anexo II do presente termo de ajustamento de conduta.

Parágrafo primeiro. A alienação dessas garantias somente se dará após efetiva comprovação do cumprimento do cronograma físico financeiro constante do anexo I do presente termo de ajustamento de conduta, após prévia assinatura de termo aditivo específico para a desconstituição da garantia, à medida que forem concluídos.

Parágrafo segundo. A comprovação do cumprimento do cronograma físico financeiro se dará mediante a apresentação de laudo subscrito por engenheiro não vinculado a qualquer das empresas signatárias do presente termo de ajustamento de conduta.

Parágrafo terceiro. Fica facultado à Associação dos Promitentes Compradores apresentar, igualmente, parecer de engenheiro que ateste ou não o cumprimento do cronograma físico financeiro da obra.

Parágrafo quarto. Em caso de divergência dos pareceres referentes ao cumprimento do cronograma físico financeiro da obra, o Ministério Público, por sua 5ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, decidirá sobre eventual termo aditivo referido no parágrafo primeiro.

Parágrafo quinto. O descumprimento da presente cláusula importará em multa, correspondente a duas vezes o valor da unidade alienada ou cujos direitos tenham sido transferidos a terceiros, e será revertida à conta do patrimônio de afetação do empreendimento imobiliário.

Disposições Finais.

Clausula Quinta. A empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda reconhece sua responsabilidade sobre obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais assumidas anteriormente à assinatura do presente termo de ajustamento de conduta e que tenham ligação com o empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil'.

Parágrafo único. Deverá a empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda encaminhar ao Ministério Público, em 30 dias, contados da assinatura do presente termo, relatório onde discrimine todas as obrigações assumidas em razão do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil' para os fins do parágrafo décimo, da cláusula segunda.

Cláusula Sexta. A retomada das obras e do pagamento das unidades pelos promitentes compradores se dará imediatamente após o efetivo registro do respectivo memorial de incorporação, não incorrendo em mora os promitentes compradores até o efetivo registro do memorial de incorporação imobiliária do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil'.

Parágrafo primeiro. Para a retomada das obras deverá a empresa JMartini Construtora e Incorporadora Ltda apresentar laudo subscrito por engenheiro que ateste o atual estágio das obras, bem como a segurança de sua estrutura. Referido laudo deverá ser produzido em 30 dias contados da assinatura do presente termo de ajustamento de conduta.

Cláusula Sétima. A Associação dos Promitentes Compradores encaminhará às empresas JMartini Construtora e Incorporadora Ltda e Pallissander Engenharia Ltda, no prazo de 30 dias contados da assinatura do presente termo de ajustamento de conduta, a lista completa de seus associados, bem como cópia do seu estatuto.

Cláusula Oitava. As partes signatárias concordam com os valores de avaliação das unidades dos imóveis do empreendimento 'Condomínio Verdes Brasil' que foram produzidas pela empresa

30/11



Sonho Imobiliário e que passam a integrar o anexo IV do presente termo de ajustamento.

Cláusula Nona. O presente termo de ajustamento, composto por 6 anexos, é firmado em quatro vias, uma para cada signatário. A Associação dos Promitentes Compradores se compromete a providenciar o reconhecimento das firmas da própria associação e das empresas signatárias, retornando uma das vias ao Ministério Público e entregando as demais às empresas signatárias até o dia 01 de novembro de 2009.

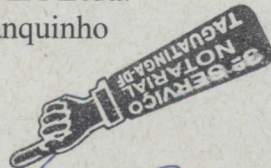
Cláusula Décima. O presente termo de ajustamento de conduta vigorará até a data da efetiva transmissão da propriedade aos promitentes compradores das unidades do empreendimento Verdes Brasil.

Brasília, 28 de setembro de 2009.

Trajan Sousa de Melo
TRAJANO SOUSA DE MELO
Promotor de Justiça

Rubem Soares Branquinho
PALLISSANDER ENGENHARIA Ltda.
Sócio-Diretor: Rubem Soares Branquinho

5ª Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor - MPDFT



Argemiro José Martini
JMARTINI CONSTRUTORA E INCORPORADORA Ltda
Procurador: Argemiro José Martini

Pablo Leopoldo da Rocha
ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EMPREENDIMENTO VERDES BRASIL
Presidente: Pablo Leopoldo da Rocha
CNPJ.: 11.054.404/0001-84

Antônio Barbosa da Silva
ANTÔNIO BARBOSA DA SILVA
Advogado: Pallisander Engenharia Ltda

SERVICO NOTARIAL DE REGISTRO DE

3º OFÍCIO DE NOTAS - DF

02 - LOTE 20 - LOJA 02

01 - FAX: (61) 561-4244

TAGUATINGA - DF

RECONHECIMENTO DE SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:

CGM8EEW21-RUBEM SOARES BRANQUINHO...

CGM8BYN21-ARGEMIRO JOSE MARTINI.....

CGM85Y5621-ANTONIO BARBOSA DA SILVA...

Em Testemunho da Verdade,
Taguatinga, 29 de Setembro de 2009

004 - LILIAN MORAES VENTURA MAXIMO
ESCREVENTE

5 OFÍCIO DE NOTAS DO DF

CNA-02 LT 01 L.01/02 TAGUATINGA - DF

#Telefone:3036-4444 Fax:3351-6992

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:

CGM8EEW21-RUBEM SOARES BRANQUINHO,...

CGM8BYN21-ARGEMIRO JOSE MARTINI,.....

CGM85Y5621-ANTONIO BARBOSA DA SILVA...

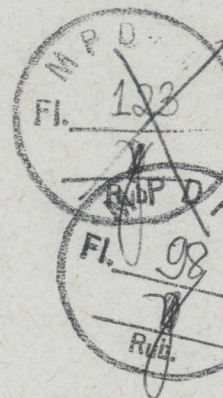
Em testemunho da verdade,
TAGUATINGA, 29 de Setembro de 2009

ALISSON ESCOBAR MELO
ESCREVENTE AUTORIZADO

Liliana Oliveira Junior
Auxiliar

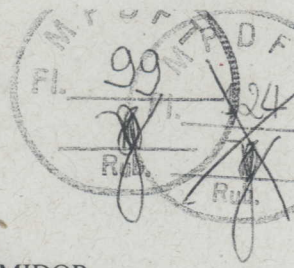


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUINTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR



TERMO DE AUDIÊNCIA

Aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e nove, compareceram a esta Promotoria de Justiça os Srs. ARGEMIRO JOSÉ MARTINI, CPF nº 268.694.111-15; CPF nº 985.481.741-53; RUBEM SOARES BRANQUINHO, CPF nº 003.216.051-87, CREA/DF nº 1076/D, acompanhados do Dr. PAULO EMÍLIO CATTÀ PRETA DE GODOY, OAB/DF nº 13520, para audiência relativa ao Procedimento de Investigação Preliminar nº 08190.001483/09-39. Aberta a audiência, às 14h 30, dada a palavra ao Sr. Argemiro, este informou QUE chegou a um entendimento com a empresa Palissander que poderá viabilizar a assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público. A empresa Jmartini ficará como construtora e incorporadora do empreendimento Verdes Brasil. QUE apresenta nesta audiência um cronograma físico-financeiro para a construção dos blocos A, C e D do residencial Verdes Brasil. QUE as obras do empreendimento serão retomadas ainda no mês de setembro, independentemente da assinatura do TAC. QUE, no acordo formalizado com a Palissander, a Jmartini se compromete a regularizar a situação do empreendimento, quitando dívidas eventualmente existentes e buscando o registro do memorial de incorporação nos próximos 90 dias. QUE os recursos para a retomada da obra serão oriundos da carteira de recebíveis e de outros bens de propriedade da Jmartini. QUE a Jmartini providenciará junto com a Palissander submeter os cronogramas físico-financeiros apresentados à Promotoria de Justiça a um engenheiro, ou perito, para que ele ateste a sua viabilidade. QUE tal documento, emitido pelo perito ou engenheiro, fará parte do Termo de Ajustamento de Conduta a ser assinado. QUE a Jmartini concorda com a instituição de um patrimônio de afetação para a execução da incorporação imobiliária. **Dada a palavra ao representante da Palissander, este informou QUE** formalizou acordo com a Jmartini que viabilizará a assinatura do TAC. QUE a Palissander suspenderá a Ação Judicial que move contra a empresa Jmartini e solucionará as questões relativas ao empreendimento Verdes Brasil. QUE o empreendimento poderá ter um memorial de incorporação registrado num prazo aproximado de 90 dias. QUE a Palissander acompanhará a execução das obras pela Jmartini e está disposta a anuir com a formalização de um patrimônio de afetação para a incorporação imobiliária. A Palissander buscará, junto com a empresa Jmartini, a produção de um laudo, firmado por perito ou engenheiro, que ateste o atual estágio dos edifícios do Verdes Brasil, bem como a viabilidade da execução do cronograma físico-financeiro que fará parte do TAC que será firmado com o MPDFT. **Pelo Promotor de Justiça foi dito:** a Promotoria teve ciência dos cronogramas físico-financeiros apresentados, mas restitui tal cronograma às empresas pois o documento que interessa é o que será produzido por perito ou engenheiro alheio às empresas envolvidas. Tal documento, essencial à formalização do TAC, deverá ser produzido pelas empresas até o dia 18 de setembro. Para a concretização do TAC, o Ministério Público produzirá uma



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUINTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

minuta do TAC a ser submetido às empresas. QUE tal documento será disponibilizado às empresas até o dia 09 de setembro. As empresas deverão apresentar sugestões até o dia 14 de setembro, que serão analisadas pelo MPDFT até o dia 16 de setembro com o objetivo de se firmar o termo definitivo no dia 18 de setembro. Em seguida, nada mais foi dito nem perguntado, tendo sido determinado, às 15h55, o encerramento do presente. Eu, *Nilton Silva Gonçalves*, secretariei a Audiência e digitei este Termo.

Trajano Sousa de Melo
TRAJANO SOUSA DE MELO
Promotor de Justiça

Rubem Soares Branquinho
RUBEM SOARES BRANQUINHO
Palissander

Argemiro José Martini
ARGEMIRO JOSÉ MARTINI
JMartini


Paulo Emilio C. P. de Godoy
PAULO EMILIO C. P. DE GODOY
Advogado

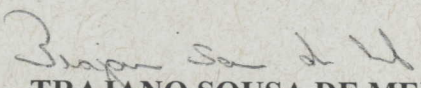


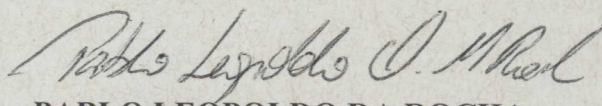
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUINTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR



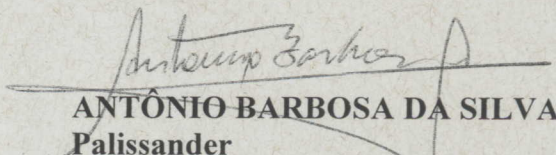
TERMO DE AUDIÊNCIA

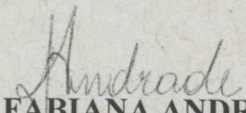
Aos dezoito dias do mês de setembro do ano de dois mil e nove, compareceram a esta Promotoria de Justiça o Dr. PABLO LEOPOLDO DE OLIVEIRA MARGON DA ROCHA, OAB/DF nº 23236; o Sr. ARGEMIRO JOSÉ MARTINI, CPF nº 268.694.111-15; CPF nº 985.481.741-53; a Dra. FABIANA ANDRADE SOUSA, OAB/DF 28137, O DR. FABRÍCIO LINO MARTINS, OABR/DF 27192, O DR. ESTEVAM CARLOS LIMA MAIA, OAB/DF 1525, o Dr. ANTONIO BARBOSA DA SILVA OAB/DF 9359, para audiência relativa ao Procedimento de Investigação Preliminar nº 08190.001483/09-39. Aberta a audiência, às 14h 50, Pelo Promotor de Justiça foi dito: junte-se a documentação apresentada. Na presente audiência foi discutida a minuta de Termo de Ajustamento de Conduta restando acordado que as partes concordam com a assinatura do termo, necessitando, apenas, de alteração nos parágrafos 7º e 8º da cláusula segunda, para que fiquem claras as condições para que Associação dos Promitentes Compradores eventualmente assumam a construção e incorporação do empreendimento, se as empresas Jmartini e Palissander não conseguirem efetuar o registro do Memorial de Incorporação. A Promotoria de Justiça elaborará uma nova minuta como fruto das discussões da presente audiência e designa, desde já, nova audiência para o dia 25 de setembro às 14h30, estando intimadas as partes. Na oportunidade será celebrado Termo de Ajustamento de Conduta, devendo a Jmartini e a Palissander apresentarem o cronograma físico-financeiro definitivo e, também, laudo de engenheiro que ateste a possibilidade de sua execução, considerando-se o atual estado das obras. Para a audiência de 25 de setembro deverão as partes comparecerem munidas dos documentos necessários para a assinatura do Termo de Ajustamento. Em seguida, nada mais foi dito nem perguntado, tendo sido determinado, às 16h50, o encerramento do presente. Eu , Nilton Silva Gonçalves, secretariei a Audiência e digitei este Termo.



TRAJANO SOUSA DE MELO
Promotor de Justiça


PABLO LEOPOLDO DA ROCHA
Mutuário


ESTEVAM CARLOS LIMA MAIA
Palissander


ANTÔNIO BARBOSA DA SILVA
Palissander


FABIANA ANDRADE SOUSA
Advogada


ARGEMIRO JOSÉ MARTINI
JMartini


FABRÍCIO LINO MARTINS
Advogado