



TERMO DE ACORDO COLETIVO nº 06/2018

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, por intermédio da 5ª Promotora de Justiça do Consumidor;

SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – PROJETO RÓTULA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.193.748/0001-22, com sede na Av. Tancredo Neves, 2227 Salvador Prime Mall Box 1 e 2, Salvador-Ba, CEP: 41.820-021, denominada simplesmente "SYENE"; e

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo–SP, CEP 04.344-902, denominada simplesmente "ITAÚ";

I - PREMISSAS:

CONSIDERANDO que a SYENE decidiu empreender no município de Salvador, lançando o CONDOMÍNIO VILLA PRIVILEGE, empreendimento imobiliário com 5 (cinco) torres residenciais, edificado no terreno de 26.415 m², situado na Vila Laura, na Rua Raul Leite.

CONSIDERANDO a celebração pela SYENE, com diversos adquirentes de unidades do empreendimento, de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, por meio do qual se comprometeu a entregar o empreendimento e suas respectivas unidades em prazo determinado, sob pena de incidência de multa contratual.

CONSIDERANDO que a primeira fase do empreendimento – Torres 3, 4 e 5 e suas respectivas unidades foram devidamente entregues e estão atualmente habitadas pelos respectivos adquirentes, com habite-se concedido pela prefeitura e instalação do condomínio. As questões relativas aos contratos celebrados pela SYENE com os titulares das unidades estabelecidas nessas torres foram tratadas individualmente entre eles e a SYENE.

CONSIDERANDO que a segunda fase do empreendimento – Torres 1 e 2 – ainda não foi finalizada, apesar do alvará de habite-se já ter sido concedido pela SUCOM (Secretaria Municipal de Urbanismo do Município de Salvador) em 31/10/2016, estando pendente, essencialmente, (i) providências de reparos a serem executadas pela SYENE, por intermédio de empresa contratada, (ii) averbação do alvará de habite-se na matrícula do imóvel e (iii) constituição do subcondomínio

Handwritten signatures and initials:
- A large signature on the right side.
- A signature below it.
- The number "1" in the center.
- The initials "R" and "MIT" on the right.
- The initials "MIT" at the bottom right.



CONSIDERANDO que, o ITAÚ, na qualidade de Banco Financiador, apesar de legalmente, nos termos dos artigos 31-A § 12 e 31-C § 1º da Lei 4591/64., não possuir nenhuma responsabilidade perante os adquirentes de unidades quanto a (i) construção e conclusão da obra, (ii) entrega das unidades, (iii) atraso de obra e (iv) qualidade, solidez e segurança do empreendimento, nem tampouco ser o responsável tributário pelas obrigações fiscais da SYENE perante os fiscos Municipal, Estadual e Federal, está disposto a auxiliar na finalização da segunda fase do empreendimento, inclusive abrindo linhas de crédito;

CONSIDERANDO que o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre a SYENE e os Adquirentes previu a incidência de correção monetária, que se trata exclusivamente de recomposição da moeda. Apesar disso, em casos individuais, a SYENE concordou em proceder o congelamento do saldo devedor do contrato.

CONSIDERANDO o ajuizamento de Ação Civil Pública n. 0533683-94.2016.8.05.0001 em julho de 2016, que tem por objeto rever cláusulas do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre a SYENE e os Adquirentes e a necessidade de criar uma solução amigável para o conflito.

CONSIDERANDO que, desde reunião realizada em março de 2017 entre ITAÚ e representantes dos adquirentes de unidades da Fase 2 do empreendimento, com posterior envolvimento da SYENE, várias medidas foram adotadas pelos envolvidos para viabilizar a entrega final do empreendimento.

CONSIDERANDO que o ITAÚ manifestou expressamente o interesse nas medidas concretas para viabilizar a entrega da Fase 2 do referido empreendimento, haja vista que (I) é titular de unidades localizadas nas Torres 1 e 2; (II) é titular dos recebíveis a serem pagos pelos ADQUIRENTES por força dos contratos por eles celebrados com a SYENE, ambos recebidos como parte de pagamento da dívida que a SYENE possui com o ITAÚ UNIBANCO, decorrente do financiamento da obra;

CONSIDERANDO que, visando pagamento parcial de sua dívida com o ITAÚ e a conclusão do empreendimento, a SYENE transferiu ao ITAÚ parte das unidades em estoque e os recebíveis das unidades comercializadas, por meio dos seguintes instrumentos: i) Instrumento Particular de Transação, Cessão de Recebíveis e Outras Avenças, firmado em 13.09.2012, e seus aditivos, firmados em 02.08.2013 e 01.04.2014; e ii) Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Dação em Pagamento e Outras Avenças, firmado em 01.10.2015.

CONSIDERANDO o esforço comum das partes (SYENE, ITAÚ e adquirentes) nesse período e os avanços obtidos para a entrega do empreendimento, tais como (i)



concessão do alvará de habite-se, em razão do ajuizamento do Mandado de Segurança nº 0538969-19.2017.8.05.0001, distribuído à 2ª Vara da Fazenda Pública de Salvador; (ii) protocolo de pedido de averbação do habite-se na matrícula do imóvel (Protocolo 372841 – 3º Registro de Imóveis de Salvador¹); e (iii) reparos em 396 unidades, com prazo de conclusão de todas as unidades da Fase 2 (Torres 1 e 2) previsto para março/2018;

CONSIDERANDO que as partes manifestaram interesse em celebrar um acordo que garanta a realização das providências para a entrega efetiva da Fase 2 do empreendimento e integração de suas áreas comuns ao condomínio;

CONSIDERANDO a importância de se estabelecer de forma amigável critérios equilibrados para o cálculo do saldo devedor dos adquirentes das unidades da Fase 2, resolvendo as principais questões relativas ao contrato;

CONSIDERANDO que se tratam de direitos patrimoniais e que o acordo é juridicamente viável, nos termos do artigo 840 do Código Civil e o teor da Resolução 118 do Conselho Nacional do Ministério Público, que dispõe sobre a política Nacional de Incentivo à autocomposição no Ministério Público, estabelecendo regras de incentivo à solução amigável de conflitos;

CONSIDERANDO, ainda, que o acordo na ação civil pública não impede que o consumidor, que decida não aderir expressamente, possa buscar a defesa de seus interesses em juízo, pela via individual;

As partes celebram o presente termo de acordo, o qual deve ser homologado em juízo para extinguir a ação civil pública nº0533683-94.2016.8.05.0001, por meio do qual assumem os seguintes compromissos:

II – COMPROMISSOS

CLÁUSULA PRIMEIRA – REPARO NAS UNIDADES

¹ O Itaú Unibanco impetrou o Mandado de Segurança nº 0500820-17.2018.8.05.0001 para assegurar seu direito à averbação do Habite-se. Atualmente, aguarda-se o julgamento, pelo TJ/BA, do Recurso de Apelação interposto em face da sentença que extinguiu referida ação sem julgamento do mérito.

Em 30/01/2018 foi publicado o novo Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia (Provimento Conjunto CGJ/CCI – 01/2018), o qual, entre outras alterações, dispensou a apresentação da CND expedida pelo INSS e pela SRF par averbação de obra de construção civil. Em contrapartida, exigiu, para tanto, a apresentação da ART. O novo pedido de averbação junto ao RGI foi realizado em 01/03/2018 e aguarda apreciação.



A SYENE compromete-se, por meio de empresa contratada e por ela fiscalizada, com o acompanhamento e validação de custos por empresa contratada pelo ITAÚ com objetivo único e exclusivo de atestar a aplicação dos recursos concedidos na obra, a efetuar os reparos, necessários ao bom uso das unidades ainda não entregues, situadas nas Torres 1 e 2, descritos no Anexo I.

Parágrafo primeiro: O prazo para conclusão dos reparos a serem realizados pela Syene nas unidades descritos nesta cláusula, com sua disponibilização para vistoria, é 30 de março de 2.018.

Parágrafo segundo: As Partes declaram ter ciência e concordar que os serviços a serem realizados são unicamente os que constam no Anexo I, que não contemplam itens como trocas das peças de louça, trocas de vidros riscados, trocas de cerâmicas com pequenas avarias;

Parágrafo terceiro: O ITAÚ compromete-se a manter a linha de crédito disponibilizada à SYENE nos limites e prazos descritos no Anexo I, cujo montante corresponde aos orçamentos apresentados e foi declarado pela SYENE como suficiente para a realização dos reparos descritos nesta cláusula.

CLÁUSULA SEGUNDA – VISTORIAS DAS UNIDADES E CRITÉRIOS PARA ACEITE

Finalizados os reparos descritos na Cláusula Primeira, os Adquirentes serão convocados pela SYENE a realizar a vistoria em data previamente agendada, que deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da comunicação publicada por meio do site da SYENE.

Parágrafo primeiro: O Adquirente que pretender aderir ao acordo deverá aceitar o recebimento da unidade vistoriada, se identificada a observância dos requisitos estabelecidos neste acordo, sendo esta uma condição para a adesão individual ao acordo.

CLÁUSULA TERCEIRA – REPAROS ESSENCIAIS NAS ÁREAS COMUNS

A SYENE compromete-se a efetuar os reparos considerados essenciais ao bom funcionamento nas áreas comuns, todos descritos no Anexo I.

Parágrafo primeiro: O prazo para conclusão dos reparos especificados nesta cláusula é 30 de setembro de 2.018.



Parágrafo segundo: O ITAÚ compromete-se a manter a linha de crédito disponibilizada à SYENE nos limites e prazos estabelecidos no Anexo I, cujo montante corresponde aos orçamentos apresentados e foi declarado pela SYENE como suficiente para a realização dos reparos descritos nesta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – REPAROS ADICIONAIS NAS ÁREAS COMUNS

A SYENE compromete-se a efetuar os reparos nas áreas comuns considerados adicionais por não serem vinculados ao funcionamento, mas a questões estéticas, todos descritos no Anexo I.

Parágrafo primeiro: O compromisso de realização dos reparos adicionais está condicionado à adesão ao acordo de no mínimo 170 (cento e setenta) adquirentes a ser confirmada até 2 de maio de 2018. Confirmada a adesão dos Adquirentes, o prazo de conclusão dos reparos adicionais será 30 de setembro de 2018.

Parágrafo segundo: O ITAÚ compromete-se, uma vez concretizada essa condição e homologado o presente acordo, a manter a linha de crédito disponibilizada a SYENE nos limites e prazos estabelecidos no Anexo I, cujo montante corresponde aos orçamentos apresentados e foi declarado pela SYENE como suficiente para a realização dos reparos descritos nesta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – AVERBAÇÃO DO HABITE-SE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

O ITAÚ compromete-se a conduzir o processo administrativo de obtenção da averbação do habite-se na matrícula do imóvel, devendo a SYENE contribuir com o fornecimento de eventuais documentos que lhe forem solicitados.

Parágrafo primeiro: a obrigação assumida pelo ITAÚ nesta cláusula não compreende o pagamento ou financiamento do pagamento de quaisquer dívidas, tributos ou contribuições, devidos pela SYENE, vinculados ou não ao empreendimento objeto deste acordo.

Parágrafo segundo: As Partes declaram que a SYENE já entregou os documentos que lhe foram solicitados para averbação do habite-se na matrícula do imóvel, tais como habite-se definitivo, não podendo ser considerado descumprimento do presente acordo o atraso ou óbice na averbação do habite-se em virtude da necessidade de outros documentos.


5







CLÁUSULA SEXTA – INSTALAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO

A SYENE compromete-se a adotar as medidas necessárias à instalação do condomínio no prazo de 30 (trinta) dias, contados da averbação do habite-se e da aceitação das áreas comuns pelo CONDOMÍNIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – SALDO DEVEDOR

O saldo devedor atual do Adquirente que aderir ao acordo será calculado considerando o valor do saldo em aberto, abatidas as prestações pagas e com a atualização monetária, tudo na forma do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre a SYENE e os Adquirentes.

Parágrafo primeiro: A SYENE respeitará o congelamento do saldo devedor, conforme data informada a cada Adquirente durante o curso do contrato, informação que também constará do Termo de Adesão a esse acordo, renunciando a qualquer direito que pudesse ter de pleitear correção monetária dos valores durante esse período.

Parágrafo segundo: A SYENE, uma vez comprovado o pagamento do saldo devedor nos termos desta cláusula e baixada a hipoteca e eventuais gravames existentes na matrícula dos imóveis, compromete-se a outorgar as escrituras públicas correspondentes, cabendo aos adquirentes os custos de transmissão.

Parágrafo terceiro: A SYENE, com a anuência do ITAÚ², concorda em fazer a compensação da multa, até o limite do saldo devedor em aberto, aos Adquirentes que aderirem ao acordo, aplicando o seguinte critério:

- a) A multa por atraso será de 1% (um por cento) do valor do contrato, considerando para tanto o valor do contrato atualizado até a data do congelamento referido no parágrafo primeiro desta cláusula;
- b) A multa incidirá a partir de 180 (cento e oitenta) dias de atraso da data de entrega pactuada individualmente entre a SYENE e cada adquirente, por mês

² Instrumento Particular de Transação, Cessão de Recebíveis e Outras Avenças firmado em 13/09/2012 e aditamentos de 02/08/2013 e 01/04/2014 firmado entre SYENE (na qualidade de Cedente) e ITAÚ (na qualidade de cessionário), pelo qual os recebíveis decorrentes da comercialização das unidades foram adquiridos pelo ITAÚ, devendo todo e qualquer pagamento decorrente da venda de unidades do empreendimento ser pago diretamente ao ITAÚ.



de atraso, até março de 2017, quando iniciaram as tratativas para solução amigável da questão.

Parágrafo quarto: Em relação a todos os Adquirentes que aderirem ao acordo e concordarem com o critério para cálculo da multa, a SYENE renuncia a qualquer direito que poderia ter de revisar judicialmente o valor da multa prevista, para reduzi-la a patamares de mercado.

Parágrafo quinto: Todo e qualquer benefício estabelecido no presente acordo, especialmente no que tange a deduções no saldo devedor, somente será aplicado e poderá ser exigido pelos adquirentes que firmarem o Termo de Adesão ao Acordo nos prazos estabelecidos, aceitando integralmente as condições estabelecidas no presente instrumento e nos seus anexos.

CLÁUSULA OITAVA – DO TEMPO E MODO DO PAGAMENTO.

O saldo devedor final obtido a partir das premissas estabelecidas neste instrumento e estabelecido no Termo de Adesão será mantido até 90 (noventa) dias contados da averbação da construção, momento em que deverá ser feito o pagamento ao ITAÚ³ por meio de recursos próprios do Adquirente, ou por meio de financiamento a ser por ele obtido junto à instituição financeira de sua preferência, obedecidas as condições de aprovação de crédito.

Parágrafo primeiro: Caso o pagamento não seja efetuado na data aprazada, passará a incidir correção monetária pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, ajustando-se o teor da cláusula 5ª do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre a SYENE e os Adquirentes.

CLÁUSULA NONA – IPTU

A SYENE acatará os pedidos de compensação do valor correspondente ao IPTU relativos aos anos de 2016, 2017 e 2018 (proporcional ao período que antecedeu a averbação da construção na matrícula do imóvel), no limite do saldo devedor em

³ Instrumento Particular de Transação, Cessão de Recebíveis e Outras Avenças firmado em 13/09/2012 e aditamentos de 02/08/2013 e 01/04/2014 firmado entre SYENE (na qualidade de Cedente) e ITAÚ (na qualidade de cessionário), pelo qual os recebíveis decorrentes da comercialização das unidades foram adquiridos pelo ITAÚ, devendo todo e qualquer pagamento decorrente da venda de unidades do empreendimento ser pago diretamente ao ITAÚ.

Arachis

7



aberto já descontada a multa por atraso de obra, dos Adquirentes que aderirem ao acordo.

Parágrafo primeiro: O compromisso estabelecido nesta cláusula está condicionado à adesão individual ao acordo de no mínimo 120 (cento e vinte) adquirentes a ser confirmada até 2 de maio de 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA – ENTREGA DE CHAVES

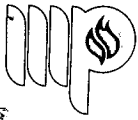
A SYENE compromete-se a entregar as chaves após preenchidas as seguintes condicionantes: (i) averbação do habite-se pelo Cartório de Registro de Imóveis, com individualização da unidade da respectiva matrícula; (ii) quitação do saldo devedor confirmada pelo ITAÚ; (iii) conclusão dos Reparos Essenciais nas áreas comuns previstos nos itens b, c, d, e, f e g, descritos no Anexo I, e (iv) instalação do subcondomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CRITÉRIOS PARA ADESÃO DOS ADQUIRENTES AO ACORDO

Poderão aderir a este acordo os Adquirentes das unidades da Fase 2 do empreendimento Villa Privilege, correspondentes às Torres 1 e 2, devendo declarar expressamente que: (i) concordam com os termos do acordo em sua íntegra, por sua livre vontade, inclusive as premissas que levaram à solução global e amigável do conflito; (ii) realizaram a vistoria e aceitaram receber a unidade pertencente à Fase 2 do empreendimento nas condições apresentadas na vistoria, declarando que obedece às especificações estabelecidas na cláusula segunda; (iii) concordam em pagar o saldo devedor constante no Termo de Adesão ao Acordo considerando os critérios nele estabelecidos; (iv) concordam em requerer a extinção de ações individuais que tenha como objeto questões vinculadas aos fatos tratados nessa lide, conforme detalhado no Termo de Adesão; e (v) somente ocuparão a unidade adquirida depois de quitar o saldo devedor e receber as chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA MULTA DIÁRIA EXIGIDA PELA RESOLUÇÃO Nº 179/2017- CNMP:

Com base no artigo 4º da Resolução nº 179, editada em 26/07/2017 pelo Conselho Nacional do Ministério Público, fica prevista multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para a hipótese de descumprimento das obrigações assumidas pelas



pessoas jurídicas que subscrevem o presente termo de acordo coletivo, a ser o montante correspondente exigido através do procedimento judicial cabível.

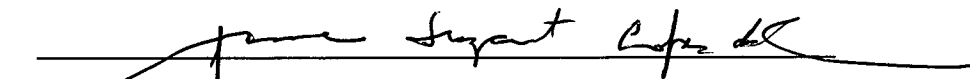
Parágrafo único – Restou também estabelecido que o referido montante ficará limitado à importância de R\$ 100.000 (cem mil reais), bem como que deverá ser contabilizado no prazo de vinte e quatro horas a partir da notificação do responsável pelo cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA COLABORAÇÃO VOLUNTÁRIA POR PARTE DO BANCO ITAÚ PARA A EXECUÇÃO DE ATIVIDADES EDUCATIVAS POR PARTE DO MP/BA:


O Itaú Unibanco S.A, conquanto não tenha sido ainda citado no bojo da ação civil pública proposta pela 5ª Promotoria de Justiça do Consumidor do Ministério Público da Bahia, intentada também em face da Syene LTDA, não compondo, portanto, ainda, o seu polo passivo, concorda, de forma voluntária, em disponibilizar trinta hospedagens para palestrantes que participarão de seminários educativos realizados pela instituição nos anos de 2018 e 2019.

Parágrafo único – As hospedagens serão custeadas para, no máximo, dois dias em local módico, porém adequado, não exercendo qualquer interferência esta Promotoria de Justiça na indicação destes, ficando ao livre encargo da instituição financeira. Não haverá qualquer repasse financeiro para o MP/BA e quinze palestrantes comparecerão nesta Capital em 2018 e os outros quinze em 2019, conforme projeto que será encaminhado para o Banco Itaú, com antecedência mínima de trinta dias.

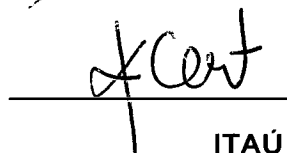
Salvador, 28 de março de 2018



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA



SYENE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – PROJETO RÓTULA



ITAÚ UNIBANCO S.A



ANEXO I – DESCRIÇÃO DA OBRA

I. Reparos das Unidades (cláusula Primeira)

Os reparos das unidades compreenderão, quando necessário, revisão de pintura, forro de gesso, esquadrias de madeira e alumínio, dobradiças, fechaduras, torneiras, interruptores e tomadas, infiltrações e limpeza fina.

II. Reparos Essenciais das Áreas Comuns

Os Reparos Essenciais das Áreas Comuns são:

REPAROS ESSENCIAIS - Fase II - Torres 1 e 2		VALOR LIMITE*	PRAZO LIBERAÇÃO DOS RECURSOS
a	Conclusão das fachadas: lavagem da fachada, revisão do rejunte e impermeabilização das pastilhas, aplicação de uma demão de pintura nas áreas necessárias;	Até R\$ 495.000,00	Conforme medição quinzenal
b	Conclusão das áreas comuns: revisão da pintura, limpeza, forro de gesso e reparos nas portas;	Até R\$ 985.000,00	Conforme medição quinzenal
c	Correção da rede de gás: reparo de pontos de vazamento indicados em vistoria realizada pela concessionária de gás;	Até R\$ 65.000,00	Já liberado para a SYENE
d	Impermeabilização: revisão da impermeabilização do reservatório superior e laje da cobertura;	Até R\$ 195.000,00	Conforme medição quinzenal
e	Reparos nas demais instalações: reparo e conserto das instalações de combate a incêndio (rede hidráulica e alarmes), instalações hidráulicas, instalações elétricas, pressurização das escadas e sistema de para-raios.	Até R\$ 725.000,00	Conforme medição quinzenal
f	Remoção dos tapumes de divisão das fases 1 e 2 do empreendimento (térreo e todos os subsolos);	Até R\$ 36.000,00	Conforme medição quinzenal
g	Reparos nos elevadores:	Até R\$ 167.000,00	Conforme medição quinzenal
Total dos Reparos Essenciais		Até R\$ 2.667.000,00	



III. Reparos Adicionais das Áreas Comuns

Os Reparos Adicionais das Áreas Comuns são:

REPAROS ADICIONAIS – Fase II – Torres I e II		VALOR LIMITE*	PRAZO LIBERAÇÃO DOS RECURSOS
a	Limpeza externa do condomínio;	Até R\$ 63.000,00	Até 30/09/2018
b	Fechamento do caixão perdido;	Até R\$ 415.000,00	Até 30/09/2018
c	Paisagismo;	Até R\$ 95.000,00	Até 30/09/2018
d	Tratamento do teto da garagem;	Até R\$ 56.000,00	Até 30/09/2018
e	Tratamento do piso da garagem.	Até R\$ 95.000,00	Até 30/09/2018
Total dos Reparos Adicionais		Até R\$ 724.000,00	

*Os valores estabelecidos em cada item do orçamento poderão sofrer redução durante o processo de negociação e execução dos reparos. Por se tratarem de orçamentos independentes o limite aprovado para cada grupo de atividades deverá ser respeitado, ou seja, os ganhos obtidos dessas negociações não serão repassados para outras atividades.



ANEXO II – TERMO DE ADESÃO

Por este ato, (NOME DO ADQUIRENTE), (QUALIFICAÇÃO), titular da unidade ___ da Torre ___ do _____ decide (m), por livre vontade, aderir aos termos do Acordo Coletivo celebrado nos autos da Ação Civil Pública n. 0533683-94.2016.8.05.0001, e declaram que:

- (i) Concordam com os termos do acordo em sua íntegra, por sua livre vontade, inclusive as premissas que levaram à solução global e amigável do conflito;
- (ii) Realizaram a vistoria e aceitam receber a unidade pertencente à Fase 2 do empreendimento no estado em que se encontra, declarando que obedecem às especificações estabelecidas na cláusula segunda;
- (iii) Concordam em pagar o saldo devedor calculado de acordo com as cláusulas estabelecidas no acordo, conforme a seguir descrito:

Descrição detalhada do saldo devedor

- (iv) Somente ocuparão a unidade adquirida depois de quitar o saldo devedor e receber as chaves.


() O (s) adquirente (s) aderentes ao acordo, acima qualificados, declaram, sob as penas da lei, que não possuem ação judicial individual que trate de questão vinculada ao Empreendimento Vila Privilege e a unidade da qual é titular;

() O(s) adquirente(s) aderentes ao acordo, acima qualificados, informam que são autores da ação judicial nº _____, e que concordam com a extinção da ação, nada mais tendo a reclamar, conforme art. 487, III, b, do CPC, ficando cada parte responsável pelos honorários dos seus respectivos advogados, autorizando desde já aos réus informar a presente transação nos autos.



Com o cumprimento das obrigações previstas no Termo de Acordo Coletivo, o(s) Adquirente(s) concede(m) à SYENE plena geral e irrevogável quitação de toda e qualquer obrigação, contratual ou extracontratual, decorrente da aquisição da unidade, inclusive renunciando a direitos decorrentes de eventuais danos morais e materiais, lucros cessantes, cobrança de corretagem, reparos de vícios aparentes, multas contratuais ou de qualquer outro previsto no instrumento particular de promessa de compra e venda, para nada mais reclamar, em juízo ou fora dele, ressalvadas as obrigações decorrentes da garantia da construção.

Salvador, ___ de _____ de 2018

_____ 



ATA DE AUDIÊNCIA

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e dezoito, às 15:30 horas, na sala de audiências das Promotorias de Justiça do Consumidor, presente a Promotora de Justiça Joseane Suzart Lopes da Silva, compareceram os representantes do Banco Itaú Unibanco S.A, por seus advogados Dra. Karina Ortmann, OAB/SP 197.416, e Dr. Rafael Barroso Fontelles OAB/RJ 119.910. Também presente o Dr. Albert Andrade OAB/BA 23.169, representando a empresa Syene Empreendimentos Imobiliários Ltda. Por fim, registre-se a presença dos adquirentes do empreendimento Villa Privilege, Fase II, realizado pela Syene Empreendimentos Imobiliários Ltda., adiante assinados. Aberta a audiência, a 5ª PJC indagou aos adquirentes acerca do conhecimento do conteúdo do termo de acordo coletivo apresentado pelo Banco Itaú e pela Syene, tendo os presentes confirmado que efetivaram a leitura do instrumento. O MP/BA informou que, de acordo com a Resolução nº 179, de 26/ de julho de 2017, editada pelo Conselho Nacional do Ministério Público, artigo 4º, qualquer acordo de natureza coletiva ou compromisso de ajustamento de conduta deverá "prevê multa diária" para o caso de descumprimento das obrigações nos prazos assumidos. Os advogados do Banco Itaú sugeriram o montante de R\$ 200,00 a título de multa diária, tendo este órgão ministerial concordado com a proposta. No que concerne ao valor atinente ao dano moral coletivo, tanto o Banco Itaú quanto a Syene não reconhece a sua ocorrência. Esta PJC informou que o MP/BA necessita de colaboração para a realização de atividade educacional no sentido de disseminação do direito das relações de consumo e indagou à instituição financeira se esta poderia, conquanto não reconheça a incidência do dano moral difuso, contribuir com a execução de hospedagens para palestrantes que comparecerão nesta Capital, para ministrarem pronunciamentos acerca daquele campo jurídico, bem como do direito civil. Restou informado que, em julho de 2018, a empresa GOL custeará quinze passagens para tais palestrantes e que, em 2018, serão disponibilizadas mais quinze passagens para doutrinadores que também se farão presentes com o mesmo objetivo acima previsto, qual seja, execução de seminário educativo. Destaca-se que tais seminários são totalmente gratuitos e que o Banco Itaú poderá indicar local para hospedagem com valor módico. Dessa forma, será acrescida a Cáusula 12ª – Da multa diária exigida pela Resolução nº 179/2017- CNMP: Com base no artigo 4º da Resolução nº 179, editada em 26/07/2017 pelo Conselho Nacional do Ministério Público, fica prevista multa diária no



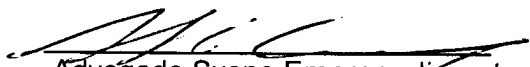
ACP 053683-94.2016.8.05.0001

valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para a hipótese de descumprimento das obrigações assumidas pelas pessoas jurídicas que subscrevem o presente termo de acordo coletivo, a ser o montante correspondente exigido através do procedimento judicial cabível. Parágrafo único – Restou também estabelecido que o referido montante ficará limitado à importância de R\$ 100.000 (cem mil reais), bem como que deverá ser contabilizado no prazo de vinte e quatro horas a partir da notificação do responsável pelo cumprimento. Restou, também, previsto o seguinte conteúdo para a Cláusula 13ª – Da colaboração voluntária por parte do Banco Itaú para a execução de atividades educativas por parte do MP/BA: O Itaú Unibanco S.A, conquanto não tenha sido ainda citado no bojo da ação civil pública proposta pela 5ª Promotoria de Justiça do Consumidor do Ministério Público da Bahia, intentada também em face da Syene LTDA, não comendo, portanto, ainda, o seu polo passivo, concorda, de forma voluntária, em disponibilizar trinta hospedagens para palestrantes que participarão de seminários educativos realizados pela instituição nos anos de 2018 e 2019. Parágrafo único – As hospedagens serão custeadas para, no máximo, dois dias em local módico, porém adequado, não exercendo qualquer interferência esta Promotoria de Justiça na indicação destes, ficando ao livre encargo da instituição financeira. Não haverá qualquer repasse financeiro para o MP/BA e quinze palestrantes comparecerão nesta Capital em 2018 e os outros quinze em 2019, conforme projeto que será encaminhado para o Banco Itaú, com antecedência mínima de trinta dias. Nada mais. Para constar, foi lavrada a presente ata, que lida e achada conforme vai assinada por mim Mônica Sampaio Cerqueira Lima, assistente técnico administrativo, que digitei, pela Promotora de Justiça e pelos demais presentes.

JOSEANE SUZART LOPES DA SILVA
Promotora de Justiça


Advogada do Banco Itaú
Karina Ortmann OAB/SP 197.416


Advogado do Banco Itaú
Rafael Barroso Fontelles OAB/RJ 119.910


Advogado Syene Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Albert Andrade OAB/BA 23.169



ACP 053683-94.2016.8.05.0001

Adquirentes do empreendimento Villa Privilege, Fase II:

1. Rauchen
2. Dani Mardresini
3. Henrique
4. Alexander Mendes
5. Ulson F. Silva
6. Ediufelt
7. Emmanuel Augusto
8. Paulina da Silva Gondim
9. _____