



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Pelo presente instrumento, no interesse do Procedimento Administrativo nº 1.13.000.000023/200442-PRDC/AM, o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, representado pela Procuradora da República no Estado do Amazonas, Dra. Luciana Furtado de Moraes, com sede na Av. André Araújo, 358, Aleixo, Manaus/AM; a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominada CEF, representada por seu Superintendente Regional, Sr. Evandro Narciso de Lima, acompanhado pelo Gerente Jurídico, Dr. Ildemar Egger Júnior, com endereço na rua Ramos Ferreira, 596, 6º andar, Centro, Manaus/AM; e a UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES E MORADORES DE CONJUNTOS HABITACIONAIS E CONGÊNERES DO ESTADO DO AMAZONAS – UAMAM, por sua representante, Sra. Robertina Maria Salomão Pereira, com endereço na rua Monsenhor Coutinho, 278, loja B, sl. 01, Centro, Manaus/AM, acompanhada por sua Assessora Jurídica, Dra. Alexandra Zangerolame;

CONSIDERANDO a decisão de improcedência, em sede recursal, do pedido constante da Ação Civil Pública nº 2001.32.00.000001-3, movida pelo Ministério Público Federal no Estado do Amazonas, e a conseqüente ausência de obstáculos para que a Caixa Econômica Federal proceda à alienação de imóveis adjudicados;

CONSIDERANDO a existência de mais de quinhentas famílias de baixa renda que atualmente ocupam imóveis adjudicados pela CEF e a eminente possibilidade de perderem sua posse, ficando desprovidas de moradia;

CONSIDERANDO que o Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre as mesmas partes ora subscritoras, no dia 04 de outubro de 2005, não logrou atender a todos os interessados, em virtude do seu exíguo prazo de validade;

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no § 6º do artigo 5º da Lei n.º 7.347/85, em razão do que se obrigam, pelos termos das cláusulas a seguir ajustadas:



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem como finalidade a concessão de uma oportunidade exclusivamente aos atuais ocupantes, a qualquer título, de imóveis de propriedade da CEF, havidos até 27/08/2003 por adjudicação ou arrematação, oriundos do crédito imobiliário, listados na tabela anexa a este TAC, para adquirir a propriedade dos respectivos imóveis em condições favoráveis.

Parágrafo único – Na hipótese de serem identificados imóveis que não constam da aludida tabela, mas que pertençam aos mesmos empreendimentos e que atendam aos requisitos previstos no *caput* desta cláusula, aos seus ocupantes também serão disponibilizadas as condições deste TAC, dentro do seu período de validade.

CLÁUSULA SEGUNDA:

A Caixa Econômica Federal deverá disponibilizar aos ocupantes dos imóveis discriminados na tabela anexa as seguintes condições de venda para sua aquisição.

§ 1º Os valores de avaliação de mercado e os valores de venda à vista dos imóveis em questão estão definidos na tabela anexa a este TAC, ressalvando que as avaliações que porventura vençam durante o período de validade do presente termo serão refeitas pela CEF.

§ 2º Os valores de venda estabelecidos na tabela referem-se à venda à vista, mas os ocupantes também poderão financiar a aquisição do imóvel através da CEF ou de outras instituições financeiras NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTE TERMO.

§ 3º Serão excluídos do presente acordo os imóveis que possuem pendências judiciais, salvo no caso da desistência expressa de ações em tramitação, bem como aqueles que, no tempo determinado, não conseguirem sanar suas inconsistências cadastrais que impeçam a contratação.

§ 4º No caso de exclusão por inconsistências cadastrais por parte da CEF e suas gerências, a CAIXA se compromete a não levar os correspondentes imóveis à licitação sem o prévio oferecimento ao ocupante, respeitados os



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

valores de mercado vigentes à época.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Os imóveis serão vendidos mediante pagamento à vista, com recursos próprios ou da conta vinculada do FGTS, e/ou através de financiamento.

§ 1º Para utilização do recurso da conta do FGTS deverão ser observadas as condições vigentes do Conselho Curador do FGTS, na forma da legislação em vigor.

§ 2º Será admitida a venda através de financiamento, desde que o proponente/ocupante demonstre estar habilitado ao crédito e atenda às condições junto ao agente financeiro para finalizar a operação até a data estabelecida no TAC.

§ 3º A modalidade de financiamento a ser utilizada junto à CEF é, exclusivamente, a CCFGTS com limite máximo de financiamento de até 85%(oitenta e cinco por cento) do valor de venda, condicionado à aprovação de limite de crédito e capacidade de endividamento pela CEF.

§ 4º Na hipótese do proponente/ocupante optar pelo financiamento e/ou utilização de recursos de sua conta do FGTS, o valor de venda será calculado sobre o valor de avaliação de mercado de cada unidade individualmente, ou seja, o valor de venda poderá não ser o mesmo previsto na tabela de venda à vista.

§ 5º Os imóveis são vendidos no estado de conservação em que se encontram, cabendo ao adquirente a responsabilidade pela regularização da documentação e averbação de áreas, além do pagamento das despesas com IPTU, condomínio, água, luz, foro e laudêmio e demais despesas incidentes sobre o imóvel.

§6º No ato da formalização da proposta de compra, o proponente/ocupante deverá recolher 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda a título de caução na CAIXA, a qual somente será liberada após apresentação pelo adquirente do contrato ou escritura registrados no Cartório de Registro de Imóveis e averbação junto a Prefeitura Municipal.

§ 7º A CEF poderá liberar até 50% (cinquenta por cento) do valor da



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

caução para custear despesas cartorárias e averbações, mediante solicitação do proponente/ocupante.

§ 8º A não efetivação da venda por culpa do proponente/ocupante, ensejará a reversão da caução em multa em favor da CEF.

CLÁUSULA QUARTA:

Os ocupantes interessados em aderir aos termos deste ajuste deverão comprovar que se encontram na posse do imóvel que pretendem adquirir.

§ 1º Para fins de cumprimento do disposto nesta cláusula, serão considerados os seguintes meios de prova: contas de água, luz e telefone em nome do ocupante, dos últimos três meses; extratos bancários mensais enviados para o endereço do imóvel; boletos de IPTU quitados; declarações dos vizinhos e dos condomínios e associações, dentre outros que as partes julgarem relevantes.

§ 2º A UAMAM se compromete a realizar uma prévia conferência da documentação dos ocupantes, cadastrando todos os moradores dos imóveis abrangidos neste termo, identificando nome completo, endereço, CPF, bem como emitindo declaração que certifique a posse do imóvel.

§ 3º A UAMAM se compromete, ainda, a apresentar ficha de autorização de pesquisa cadastral no modelo fornecido pela CEF para uma pré-habilitação do adquirente.

§ 4º A UAMAM se compromete a divulgar o presente Termo de Ajustamento de Conduta aos interessados.

§ 5º Para o desempenho das atribuições previstas nos parágrafos anteriores, a UAMAM poderá cobrar dos ocupantes uma taxa correspondente às despesas operacionais.

§ 6º O proponente/ ocupante poderá também procurar diretamente a CEF com vistas a se habilitar às condições deste TAC, sendo que, neste caso, será sua a responsabilidade e o ônus pelas providências previstas nos parágrafos anteriores.



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

CLÁUSULA QUINTA:

Na data previamente agendada pela CEF, os proponentes/ ocupantes deverão manifestar sua adesão aos termos do presente ajuste, por meio de formulário fornecido pela CEF, com o pagamento da caução prevista no parágrafo sexto da cláusula terceira.

§ 1º Os proponentes/ocupantes que atenderem às condições prévias previstas neste TAC serão notificados formalmente pela CEF para comparecerem em data, horário e local determinados pela CEF, para a manifestação prevista no *caput* desta cláusula.

§ 2º Após a assinatura da aludida proposta, o proponente/ ocupante terá 30 (trinta) dias para viabilizar a carta de crédito com o agente financeiro e a respectiva contratação da compra e venda.

§ 3º Os imóveis cujos ocupantes não manifestarem interesse no prazo estabelecido neste termo ou não atenderem às suas condições serão levados à licitação pública na modalidade concorrência.

CLÁUSULA SEXTA:

O presente Termo de Ajustamento de Conduta não se aplica aos moradores que tenham ingressado individualmente com processos judiciais contra a Caixa Econômica Federal, salvo se houver renúncia do direito em que se funda a ação, formalizada nos autos do processo, com o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios pelo proponente/ ocupante.

CLÁUSULA SÉTIMA:

O descumprimento de qualquer cláusula deste ajuste pela Caixa Econômica Federal, salvo motivo de caso fortuito ou força maior, acarretará a incidência de multa diária no valor de 20% (vinte por cento) do preço de venda dos imóveis cuja negociação restar frustrada por culpa da CEF, além das perdas e danos e demais repercussões.

Parágrafo único – Não se inclui na responsabilidade da CEF a obtenção do crédito para financiamento, já que esta depende da observância dos requisitos exigidos pela instituição financeira.



**MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS**

CLÁUSULA OITAVA:

A adesão à proposta de aquisição nas condições do presente TAC deverá ser efetivada até o dia 29.11.2006, e o correspondente pagamento de caução até o dia 28.11.2006, dentro do horário bancário.

CLÁUSULA NONA:

O Ministério Público Federal adotará as medidas necessárias para garantir a realização do presente acordo, bem como se compromete a acompanhar o atendimento das providências acordadas, através da requisição de relatórios circunstanciados sobre as medidas implementadas, quando a seu juízo julgar necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Fica a Caixa Econômica Federal ciente de que o descumprimento de quaisquer das cláusulas acima dará ensejo à execução judicial do presente Termo de Ajustamento de Conduta, além da cominação de multa, da propositura de Ação Civil Pública em face dos responsáveis e de outras ações que se fizerem necessárias.

Manaus, 25 de setembro de 2006.

LUCIANA FURTADO DE MORAES
Procuradora da República

EVANDRO NARCISO DE LIMA
Superintendente Regional da CEF – Manaus/AM

ILDEMAR EGGER JÚNIOR
Gerente Jurídico Regional da CEF



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
PROCURADORIA DA REPÚBLICA NO AMAZONAS

ROBERTINA MARIA SALOMÃO PEREIRA
Vice-Presidente da UAMAM

ALEXANDRA ZANGEROLAME
Advogada da UAMAM