

**ATA DE AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**Inquérito Civil nº 14.0446.0000318/2022-7**  
**SEI nº 29.0001.0132205.2022-61**

Aos doze de janeiro de dois mil e vinte e três, às dezenove horas, no auditório da Fundação Cultural de Serrana, localizada na Rua Barão do Rio Branco, 339, Centro, Serrana/SP, foi realizada audiência pública convocada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, com o objetivo de ouvir a população, o Poder Público e a sociedade civil, viabilizar o acesso e a coleta de informações e favorecer o diálogo entre os interessados nos autos do **Inquérito Civil n 14.0446.0000318/2022-7 (SEI nº 29.0001.0132205.2022-61)**, instaurado para apurar eventuais práticas abusivas, no âmbito dos direitos difusos e coletivos do consumidor, por parte da empresa **P H U Planejamento Habitacional Urbano Ltda.**, em prejuízo de dezenas de adquirentes de lotes do empreendimento denominado **LOTEAMENTO JARDIM PRIMAVERA**, situado nesta cidade de Serrana, acarretando possível desequilíbrio contratual.

Compuseram a mesa de trabalho o Excelentíssimo Senhor Doutor Bruno Carlo Bertini Fera, 1º Promotor de Justiça de Serrana, que presidiu a sessão; o Excelentíssimo Senhor Leonardo Caressato Capiteli, Prefeito Municipal de Serrana; o Excelentíssimo Senhor Paulo Roberto Cassiolato Filho, Presidente da Câmara Municipal de Serrana; e o Ilustríssimo Senhor Doutor Maurício Lins Ferraz (OAB/SP 70.919), representante de moradores do loteamento.

Estiveram presentes, ainda, a Ilustríssima Senhora Maria da Silva, o Ilustríssimo Senhor Waldenor de Assis Silva, a Ilustríssima Senhora

Lúcia Rosa da Silva Poiares, o Ilustríssimo Senhor Thiago Henrique de Assis e a Ilustríssima Senhora Andréia de Sant'Anna Ponciano Prates, Vereadores e Vereadoras da Câmara Municipal de Serrana; e o Ilustríssimo Senhor Doutor Juliano Buzone, Diretor da Assessoria de Negócios Jurídicos e Secretaria Geral da Prefeitura Municipal de Serrana. A empresa representada não enviou representante, conforme já havia antecipado ao DD. Promotor de Justiça presidente do inquérito civil.

Iniciados os trabalhos, foi dada a palavra ao Excelentíssimo Senhor Leonardo Caressato Capiteli, Prefeito Municipal de Serrana, que cumprimentou os integrantes da mesa e os presentes, expôs as dificuldades enfrentadas pelos moradores do bairro, inclusive em relação à falta de infraestrutura, e destacou que o foco da audiência, porém, seria a questão dos contratos abusivos celebrados com a empresa representada. O DD. Prefeito Municipal falou sobre as altas parcelas pagas pelos moradores, algumas chegando a dois mil reais mensais, o que inviabilizaria o seu pagamento e a construção e a manutenção das casas pelos moradores; destacou a importância da audiência pública como um instrumento para se buscar caminhos e soluções para o caso e colocou a Prefeitura Municipal de Serrana à disposição dos moradores para contribuir com medidas que estejam ao alcance do Poder Executivo.

Passada a palavra ao Excelentíssimo Senhor Doutor Bruno Carlo Bertini Fera, 1º Promotor de Justiça, o membro do Ministério Público agradeceu a presença dos integrantes da mesa e expôs aos presentes o objeto do inquérito civil, o objetivo da audiência pública convocada e as expectativas para a solução do caso. Afirmou que a questão tratada nos autos está evoluindo no

sentido de se haver uma negociação coletiva com a empresa representada, e que a audiência foi convocada para que os moradores e famílias explanassem, ainda que de forma sucinta, algumas das problemáticas enfrentadas. Ainda, estabeleceu alguns regramentos para a audiência visando à boa evolução dos trabalhos, determinando que, aos expositores previamente cadastrados nos termos do edital de convocação, seria concedida a palavra por cinco minutos. Solicitou aos expositores e aos presentes que não proferissem ofensas e xingamentos a quaisquer das partes, a fim de se manter a ordem. Explicou, resumidamente, quais as perspectivas para a resolução da situação, a exemplo de uma possível celebração de acordo extrajudicial com a empresa representada.

Na sequência, o membro do MP passou a palavra ao Excelentíssimo Senhor Paulo Roberto Cassiolato Filho, Presidente da Câmara Municipal de Serrana, que cumprimentou os integrantes da mesa e os presentes e afirmou que a Câmara Municipal de Serrana acompanha a situação dos moradores do loteamento e que os Vereadores estão trabalhando em conjunto para a solução da situação. Informou que a possibilidade da intervenção do Ministério Público foi debatida em audiência realizada anteriormente no Poder Legislativo. Afirmou que a empresa representada estaria descumprindo várias cláusulas do Código de Defesa do Consumidor e agradeceu aos moradores por terem, inicialmente, provocado a Câmara Municipal de Serrana. Reiterou o compromisso da Edilidade em ajudar a população serranense e atender às suas demandas e disse torcer para que a questão seja resolvida extrajudicialmente.

Em seguida, foi passada a palavra ao Ilustríssimo Senhor Doutor Maurício Lins Ferraz, advogado que vem acompanhando a problemática de vários adquirentes e que representa parte dos moradores do Loteamento

Jardim Primavera. O Doutor Maurício cumprimentou os integrantes da mesa e os presentes e fez um breve histórico de como se envolveu nesta questão. Disse que iniciou os trabalhos com moradores da Comarca de Cravinhos, onde a empresa representada (PHU) tem um loteamento denominado Jardim Aliança, e que os mesmos problemas de Serrana ocorrem em Cravinhos. Explicou que a situação gerou uma mobilização de grande parte da população, e que o Doutor Maurício foi acionado por alguns moradores, cujos nomes fez questão de citar: Givanildo, Vanessa, Rosemberg e Antônio, que têm liderado o grupo de moradores de maneira muito corajosa e que o tem municiado com informações que possam ser repassadas de maneira mais organizada ao Ministério Público. Destacou que tais líderes comunitários merecem ser reconhecidos por isto, e que a partir de tais informações foi elaborada a representação que foi encaminhada ao MP. Asseverou que a PHU tem alegado, nas ações individuais por ela ajuizadas em Cravinhos e em Serrana, que se trata de uma questão contratual, mas que isto não é verdade. Afirmou que os adquirentes foram todos enganados, conforme vários moradores alegaram nas reuniões anteriormente realizadas com o Doutor Maurício. Disse que, quando as vendas do loteamento foram abertas, as pessoas chegaram a dormir na rua esperando a empresa abrir, pois a proposta era muito atrativa, com lotes para moradia imediata, com valor em torno de cinquenta mil reais e com parcelas mensais em torno de seiscentos reais, sendo que os vendedores alegavam que os reajustes seriam em torno de trinta reais por ano. Alegou que ouviu esta mesma história de várias pessoas, e que não é possível que todas estas pessoas estejam mentindo. Alegou que o contrato firmado não trazia o valor do lote, mas sim o valor “contratado”, a fim de enganar os adquirentes; que o valor não era de cinquenta mil, mas sim de noventa ou de cem mil reais; que, sobre este valor, havia a previsão de um reajuste alto, com juros sobrepostos, gerando uma dívida impagável. Disse que a

empresa vendeu lotes enganando os compradores, com contratos que não eram exibidos (muitos adquirentes sequer têm o contrato), com valores que são apresentados mensalmente, sendo que as pessoas sequer sabem o que estão pagando, com a impossibilidade de se quitar os lotes antecipadamente, pois o objetivo da empresa é justamente que este parcelamento nunca se acabe. Alegou haver outros loteamentos semelhantes em Serrana e em Cravinhos com a mesma proposta, mas cujas parcelas são em torno de setecentos ou oitocentos reais para um lote idêntico. Afirmou que, em Cravinhos, um lote no Jardim Aliança, vendido por outra empresa, está neste valor se for quitado à vista. Asseverou que alguém está enganando estas pessoas de mais baixa renda, aproveitando-se da leitura apressada que as pessoas têm. Disse que, se os moradores do Jardim Primavera perderem seus lotes, trata-se de um percentual importante da população de Serrana que ficará “na rua”; que isto é uma tragédia social implantada por um projeto que tem traços de crime, e que fazem da mesma maneira em Serrana, em Cravinhos, em Brodowski, em Jardinópolis e em outras cidades. Destacou que isso deve parar, que a situação exige uma intervenção forte e que, em seu entendimento, está havendo crime e que alguém deve pagar por isso. Afirmou que continuará na luta com os moradores e que levará esta luta para outras cidades, pois há outras pessoas que estão sendo igualmente lesadas; que em último caso, radicalmente, sugerirá a todos que entreguem seus lotes à PHU, desde que a empresa indenize todas as obras que foram feitas para que os moradores possam construir suas casas em outro lugar. Finalizou dizendo que está ao lado dos moradores e agradeceu a todos.

Retornada a palavra ao Doutor Bruno, o DD. Promotor de Justiça disse que fora avisado pelo Prefeito de Serrana que o Vereador Thiago Henrique de Assis gostaria de ter a palavra; todavia, o membro do MP justificou

ao Vereador que a Câmara Municipal de Serrana já estava sendo representada por seu Presidente, que compunha a mesa; que havia um elenco de expositores previamente cadastrados para falarem, e que tinha receio de que, legitimamente, outros vereadores ou moradores que não se cadastraram solicitassem a palavra, o que estenderia em demasia os trabalhos, e sugeriu que o nobre edil deixasse para falar ao final, caso restasse tempo. Argumentou que a finalidade precípua desta audiência pública é dar voz a quem não é ouvido, e que o nobre Vereador poderia usar da palavra na Câmara; que a exposição inicial dos integrantes da mesa teve o intuito de prestar somente alguns esclarecimentos e que já passaria a palavra aos expositores.

Dando continuidade aos trabalhos, o DD. Promotor de Justiça passou a convocar os expositores cadastrados, cuja lista fora previamente juntada aos autos do inquérito civil (certidão/documento SEI nº 8844857), solicitando que cada um, a seu turno, se aproximasse do púlpito, se apresentasse com o nome completo, número do lote e quadra e fizesse suas considerações no tempo máximo de cinco minutos.

Seguindo a lista elaborada por ordem de recebimento, foi convocado o Sr. Wesley dos Santos de Sousa, que desistiu de falar, passando-se à convocação do próximo expositor, Sr. José Luís Pereira, que também se absteve de expor.

Chamada a próxima expositora cadastrada, Sra. Stefania Naiara Santos de Carvalho, a moradora alegou que não havia entendido que apenas os expositores deveriam ter efetuado cadastro prévio, e que enviou o seu nome apenas para participar da audiência.

Tendo em vista o mal-entendido, o membro do MP esclareceu a todos que o cadastramento prévio por e-mail era necessário apenas àqueles que quisessem expor suas dificuldades pessoais no enfrentamento da questão perante a PHU, e que, independentemente de quem quisesse falar, solicitou que, aqueles que constassem da lista e fossem por ele chamados, se apresentassem e dissessem se teriam ou não pretensão de fazer suas exposições. Acrescentou que, caso não houvesse um número bastante de expositores, concederia a palavra àqueles que não se inscreveram previamente, pois a intenção da audiência pública é justamente ouvir o povo e dar palavra aos que estão sofrendo os efeitos das negociações junto à empresa requerida.

Feitos os esclarecimentos, o DD. Promotor de Justiça começou a chamada do início, ao que o Sr. Wesley dos Santos de Souza dispensou novamente o uso da palavra.

A seu turno, o próximo expositor cadastrado, Sr. José Luís Pereira, morador do lote 35, quadra 8, decidiu falar e expôs sua dificuldade financeira. Alegou ter uma renda de dois mil reais, sendo que paga cerca de pouco mais de um mil e setenta reais apenas da mensalidade do terreno; que não sobra dinheiro para manter uma vida saudável, comprar alimentos e custear seu transporte para ir trabalhar em Ribeirão Preto; que tentou fazer acordo com a empresa e que não deu certo; que, na pandemia, tentou “bloquear” as parcelas, mas a empresa não aceitou, mesmo ele estando desempregado; que sua casa está “só no tijolo” e que não consegue rebocá-la, pois tem de pagar a parcela do terreno; que a empresa liga e manda mensagem “dia e noite”, dizendo que vai tomar o terreno e colocá-lo na rua; que gostaria que houvesse uma solução, não

para deixar de pagar as prestações, mas com uma parcela justa para todos. Indagado pelo DD. Promotor de Justiça se chegou a fazer algum acordo extrajudicial com a empresa ou se ajuizou com ação judicial, o Sr. José Luíz Pereira respondeu que entrou com uma ação muitos anos atrás, com a Dra. Camila, mas que a advogada sequer deu satisfação a ele, apenas disse que havia perdido a ação, e que as parcelas continuaram aumentando; que costuma pagar uma parcela e deixa duas ou três atrasadas, paga mais uma e deixa mais duas ou três atrasadas, pois tem medo de perder seu terreno; que a empresa ameaça dizendo que se ele não pagar, vai perder; que seu salário é de dois mil reais e que com isso não tem condições de pagar nem duas parcelas.

Convocada novamente a próxima expositora cadastrada, Sra. Stefania Naiara Santos de Carvalho, a moradora informou ser esposa do Sr. José Luíz Pereira, que havia falado anteriormente, e que nada mais haveria a acrescentar.

Foi, então, chamada a próxima expositora cadastrada, Sra. Vanessa Campos e Silva, moradora da quadra 33, lote 30. A moradora informou ter adquirido o terreno no ano de 2013, com parcelas mensais de quinhentos e setenta e nove reais; que a empresa afirmou, à época, que as parcelas não aumentariam mais do que trinta ou quarenta reais por ano; que o terreno seria liberado dentro de um ano para construção, mas que esperaram por três anos e nada era liberado; que teve que “invadir” o seu próprio terreno para poder morar; que construiu sua casa com água da chuva; que morou no loteamento por cerca de oito meses sem água, sendo que a Prefeitura fornecia água em carros-pipa; que não havia energia elétrica; que o local era totalmente inabitável e abandonado, com parcelas mensais de novecentos e setenta e três reais após três



anos. Informou, ainda, que descobriu que o terreno está alienado e que não pode ser quitado; que, pelo contrato, seu terreno vale oitenta e sete mil reais, sendo que já pagou setenta e sete mil reais e ainda tem um saldo devedor de noventa e cinco mil reais; que não conseguiria quitar seu terreno, pois a empresa não deixa.

Na sequência, passou a falar o próximo expositor cadastrado, Sr. Antônio Marciano, morador da quadra 33, lote 25. O morador informou que adquiriu o lote no Jardim Primavera no ano de 2013; que, na ocasião, não leu o contrato, pois a empresa lhe deu apenas um “papel”, e que apenas seis meses depois é que ligaram para que ele fosse pegar o contrato; que, em 2018, estava pagando pouco mais de um mil e trezentos reais de parcela; que tentou um acordo através da Dra. Camila; que ela informou que eles haviam perdido na Justiça, e que teriam que aceitar o que fora posto “no papel” ou que perderiam o lote, e que por isso aceitou; que, um dia, teve um problema com uma das parcelas, e foi então que descobriu que, de 2013 a 2018, perdeu tudo o que havia pago e que teria que começar a pagar tudo do início; que hoje, se estivesse pagando, o valor atual seria de mais de um mil e trezentos reais; que não está pagando, pois não tem condições; que quando comprou o lote, a empresa informou que as parcelas aumentariam de trinta a cinquenta reais por ano; que todo ano as parcelas aumentam trezentos reais, mas que neste último ano aumentaram só cem reais; que deve haver algum erro nestes aumentos.

Foi anunciada a presença da Ilustríssima Senhora Doutora Camila Caroline Oliveira Elisei (OAB/SP 382.989), representante da Subsede da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de Serrana, que não havia sido apresentada anteriormente.

Dando continuidade, foi chamada a próxima expositora cadastrada, Sra. Maria da Conceição, moradora do lote 24, quadra 31, que informou ter adquirido seu terreno há três anos; que, quando comprou o lote, foi-lhe informado que os reajustes (juros) seriam em torno de trinta a quarenta reais por ano; que, no primeiro ano, as parcelas aumentaram em torno de cem reais; já no segundo ano, as parcelas aumentaram em torno de duzentos reais; que parou de pagar as parcelas há cerca de um ano e quatro meses, pois é pensionista e não tem condições; que a empresa fica ligando para que a moradora pague ou para que devolva o terreno; que acha errado o que a empresa está fazendo; que quer pagar as parcelas, mas de acordo com suas possibilidades, e não como a empresa quer; que a empresa não tem pena dos moradores.

O próximo expositor cadastrado, Sr. Rosemberg Gomes Silva, conhecido como “Berg da Auto Elétrica”, expôs alguns casos, que, no seu entender, seriam abusivos; alegou que dois terrenos semelhantes, um ao lado do outro, têm grandes diferenças de valor e que as parcelas são muito discrepantes, não sendo possível explicar tais diferenças; que, em caso de renegociação com a empresa, o adquirente perde muito do valor que já pagou; que a empresa não aceita quitação; que adquiriu seu terreno em 2020, vindo a descobrir posteriormente a existência de débitos de IPTU anteriores, dos anos de 2017 a 2019, que deixaram de ser pagos pela empresa.

Convocadas as próximas expositoras cadastradas, Sra. Simone Aparecida Gomes e Sra. Odasia Maria Souza de Andrade, elas não se encontravam presentes.

Na sequência, foi chamado o próximo expositor, Sr. Francisco Laurindo do Nascimento, morador do lote 85, quadra 28, que reiterou as alegações dos expositores anteriores no sentido de haver aumentos abusivos de prestações; que quando foi adquirir seu terreno, tinha o montante para comprá-lo a vista, mas que a empresa não aceitou, motivo pelo qual acabou parcelando a compra; que não concluiu sua casa, que ainda está em construção; que já teve de fazer uma renegociação, e que tudo o que havia pagado até então foi “esquecido”; que quando comprou o terreno, a empresa alegou que os aumentos anuais das parcelas seria em torno de trinta reais, sendo que já no primeiro ano as parcelas aumentaram duzentos reais; que hoje paga um mil e trezentos reais de parcela, sendo que vive com apenas um salário mínimo, e que por isso a situação está muito “puxada”; que a empresa aplica juros sobre juros e ameaça tomar a casa dos moradores, além de não aceitarem o pagamento à vista de quem tem condições de quitar o terreno.

Convocada a próxima expositora cadastrada, Sra. Beatriz Matos Marques, a moradora desistiu de falar.

A próxima expositora convocada, Sra. Ana Paula Tupy Trindade da Silva, informou ser moradora da quadra 16, mas não se recordava o número de seu lote. Alegou ter adquirido o terreno há três anos; que a parcela inicial era de seiscentos reais e que a empresa informou, à época, que o aumento das parcelas seria de trinta a quarenta reais anuais; que, atualmente, paga novecentos e cinquenta e seis reais; que nunca atrasou uma parcela, e que para não atrasar os pagamentos, teve de arrumar outro emprego; que mora de aluguel e que não consegue acabar a construção de sua casa, pois ou paga o terreno ou

finaliza a construção; que, conforme os expositores anteriores alegaram, os juros praticados pela empresa são abusivos; que os moradores querem uma parcela justa; que os moradores não estão se recusando a pagar, e que são trabalhadores que tem outras necessidades e despesas; que o justo é que se pagasse o que foi assinado no contrato; que muitos dos moradores ficaram desempregados na pandemia e não tiveram condições de pagar as parcelas e de terminar de construir suas casas; que muitos estão passando dificuldades até para ter alimento; que considera injusta a situação; que os moradores lutam para ter suas casas próprias e saírem do aluguel, mas que não estão tendo condições para tanto.

Convocado o próximo expositor, Sr. Alexandre Cruz, morador da quadra 18, lote 44, que agradeceu a presença de todos, à Prefeitura de Serrana e ao Vereador Thiago Henrique de Assis e a todos os demais Vereadores. Informou que foram realizadas várias reuniões na casa do Sr. Alexandre; que foi criado um grupo de parceria, que conta atualmente com mais de duzentas pessoas; que o Sr. Alexandre reuniu a documentação de todos, pois muitas pessoas reclamaram ter gastado dinheiro com advogados sem obter êxito; que alguns moradores estão pagando mais de dois mil reais de parcela do terreno, como no caso de uma família que estava presente, da Sra. Renata da Silva Costa, moradora do lote 10, quadra 14 (neste momento, a pedido do DD. Promotor de Justiça, a Sra. Renata informou pagar atualmente mais de dois mil e quatrocentos reais de parcela; que já pagou noventa e sete mil reais no total, sendo que o valor de seu terreno, no contrato, é de noventa e quatro mil reais; que já paga o terreno há dez anos e que ainda faltam três anos para o fim do financiamento; que só teve condições de continuar pagando as prestações por poder contar com o auxílio de sua família, mas que seu terreno está vazio, não

havendo nada construído). Retomada a palavra ao Sr. Alexandre Cruz, o expositor continuou a narrar os problemas dos moradores. Disse que os Correios chegam ao bairro, mas que se algo é pedido para ser entregue por alguma transportadora, não conseguem entregar, pois não encontram os endereços por não haver nomes nas ruas; que os moradores não aguentam mais pagar estes valores de prestação; que são feitos acordos com a PHU, ocasiões em que a empresa afirma que não haverá aumento, mas que no ano seguinte são surpreendidos com duzentos ou trezentos reais de aumento nas parcelas mensais; que atualmente paga mais de um mil e seiscentos reais de prestação; que não consegue terminar a construção de sua casa; que ao se andar pelo bairro, é possível verificar que nenhuma casa está terminada; que as casas não têm pinturas e rebocos; que uma vizinha mudou-se para a sua casa no bairro e que não tinha sequer portão; que os moradores se reuniram para pedir ajuda à Prefeitura e aos Vereadores para distribuírem cestas básicas a algumas famílias que estão passando por necessidades; que o bairro tem várias construções abandonadas, pois os compradores começam a construir mas não conseguem terminar; que a PHU ligou para cobrar uma moradora do bairro, que está sofrendo de depressão, dizendo que caso ela não pagasse a empresa “passaria uma máquina em cima da casa dela”; que os moradores são trabalhadores e temem chegar em casa depois de seus trabalhos e uma “máquina” da PHU ter passado por cima de suas casas; que os anos vão passando a situação junto à PHU não se resolve; que existe outra empresa, chamada “FT”, que vende terrenos do mesmo tamanho, com valor bem abaixo dos praticados pela PHU, e que dá quitação; que a PHU não dá quitação pois os terrenos por ela vendidos estão alienados a terceiros. Por fim, o Sr. Alexandre agradeceu e disse que o Ministério Público é a “última chance” para que a situação dos moradores se resolva.

Continuando, foi informado ao DD. Promotor de Justiça que a Sra. Odasia Maria Souza de Andrade, expositora previamente cadastrada e ausente no momento de sua convocação, compareceu posteriormente, tendo ela sido convidada a falar. Informou não se recordar os números de sua quadra e lote; alegou que, desde que adquiriu o lote, enfrentou uma série de problemas com a PHU; que quando os lotes começaram a ser vendidos, eram fornecidas pouquíssimas informações pela empresa, mas que, dentre elas, havia o valor do terreno; que o valor de seu terreno era de oitenta e nove mil reais (cada terreno tinha um valor diferente); que se recorda de ter questionado a empresa sobre qual seria o percentual de correção das parcelas, sendo-lhe informado que seria de um por cento ao mês, mais o IGPM; que indagou à vendedora sobre o quanto isso seria, ao que ela teria respondido que seria em torno de cinco ou dez reais; que foi “ignorante” ao acreditar nisto, assim como um monte de gente; que não era fornecida pela empresa a minuta do contato para que os compradores pudessem levá-la para que algum advogado ou alguém que entendesse analisasse e os orientasse; que uma cópia de seu contrato lhe foi entregue mais de um ano e meio depois da aquisição, após muita insistência de sua parte; que muitos moradores sequer têm o contrato; que a PHU promovia que o loteamento estava pronto para construir e com toda a infraestrutura; que foi uma das primeira moradoras do Jardim Primavera; que, no início, sequer havia água e luz nas ruas; que um caminhão-pipa passava para abastecer as caixas d’água das casas; que não há sinalização no bairro; que o Jardim Primavera é um bairro esquecido; que o (bairro) Jardim Santa Clara, que foi loteado depois, conta com toda a infraestrutura e sinalização, e que o Jardim Primavera é um bairro “largado às traças”; que o aumento das parcelas é deplorável; que foi uma promessa enganosa; que a PHU não dá direito à quitação e nem desconto em

caso de antecipação de parcelas, como costuma acontecer em contratos de financiamento; que, caso parcelas sejam atrasadas, a PHU faz um “refinanciamento” que recomeça do zero; que o terreno é “superfaturado”; que, atualmente, paga quase mil e quatrocentos reais de parcelas mensais; que quando atrasa parcelas, a PHU ameaça “passar com a máquina” por cima das casas e vender o terreno para outras pessoas, e que isso afeta psicologicamente os moradores; que é de responsabilidade do loteador fornecer infraestrutura, o que a PHU não fez; que os moradores é que tiveram que correr atrás disso e procurar a Prefeitura; que as parcelas são altíssimas e não condizem com o loteamento; que seu terreno é praticamente “dentro do canavial”, e que paga mais de mil reais; que gostaria que alguém explicasse como a PHU faz estes cálculos; que a situação mexe com a saúde e o bolso dos moradores e os deixa desestruturados; que os moradores contam com o Ministério Público, pois não têm mais a quem recorrer; que estão sendo “massacrados” pela PHU e que precisam de um representante. Por fim, agradeceu a todos e concluiu sua exposição.

Chamada a próxima expositora, Sra. Cristiane Caetano da Paixão, esta cedeu a palavra ao seu esposo, Sr. Osmar Barbosa. Por sua vez, o Sr. Osmar informou que ele e sua esposa são moradores da quadra 23, lote 18, e que têm passado pelos mesmos problemas dos demais moradores. Disse que paga pelo terreno desde 2015, mas que não está dando conta, pois as prestações estão muito caras. Explicou que no segundo ano fez um refinanciamento junto à PHU, começando “do zero”, mas que não foi fornecida a segunda via deste contrato; que chegou a pagar mil reais por mês, até que parou de pagar; que levou, com outros moradores, uma documentação para protocolar junto à PHU, e que a moça que os atendeu disse que “não iria virar nada”. Explicou que o

saldo para quitação de seu terreno é de cento e setenta e dois mil, duzentos e quinze reais, não sendo possível quitá-lo; que a PHU ameaça que, se as prestações não forem pagas, irá “passar a máquina e derrubar tudo”. Disse que verificaram no cartório de registro de imóveis que o terreno não está no nome de quem está pagando, mas sim de outra pessoa; que teme terminar de pagar o terreno e este terceiro alegar que o terreno é seu; que tentou vender seu terreno para construção, mas que o possível comprador disse que não o compraria por ser da PHU e que não haveria negócio; que a primeira parcela que pagou era de quinhentos e cinquenta e nove reais, e que os aumentos foram muito abusivos; que o loteamento não tem infraestrutura nem ruas demarcadas; que só houve a demarcação das ruas depois que a Prefeitura Municipal interveio; que o loteamento Santa Luzia, que foi inaugurado depois, conta com toda a infraestrutura, iluminação, pavimentação e etc., ao contrário do Jardim Primavera; que até a caixa d’água instalada pela PHU está cheia de mato; que gostaria que a Câmara, a Prefeitura, o Ministério Público, o Doutor Maurício e os líderes dos moradores “brigassem” para resolver a situação dos moradores; que não querem nada de graça, apenas o direito a uma parcela digna que caiba no bolso de cada um dos pais de família presentes; que está revoltado com a situação dos moradores do bairro e das outras cidades.

Encerradas as exposições dos inscritos, o DD. Promotor de Justiça concedeu a palavra ao Ilustríssimo Senhor Thiago Henrique de Assis, Vereador do Município de Serrana, conforme solicitado anteriormente. O parlamentar cumprimentou os presentes e destacou a atuação do Sr. Alexandre, do Sr. Givanildo e do Sr. Matheus junto aos moradores do bairro. Alegou ter testemunhado a situação dos moradores. Disse que visitou algumas casas onde sequer havia o que comer, mas que parcelas do terreno estavam em dia; que os



moradores têm recebido notificações extrajudiciais com cobranças da empresa com ameaça de “retomada” do terreno, o que causa transtornos psicológicos tremendos. Na oportunidade, esclareceu que não havia se inscrito previamente como expositor pois entendera que tal providência seria necessária apenas aos moradores que quisessem falar, e que eventuais autoridades que estivessem presentes poderiam requerer a palavra. Ainda, parabenizou a atitude do membro do Ministério Público em ter convocado esta audiência pública; que está na política há bastante tempo, assim como o Prefeito e outros vereadores presentes e que, com todo respeito aos demais, é a primeira vez que viu um Promotor de Justiça querendo ouvir a voz da população. Afirmou que ele e outros Vereadores foram procurados pela população do bairro e testemunharam a situação dos lares e dos contratos dos moradores. Asseverou que a questão tratada nos autos se estendeu de tal forma que trouxe consequências também para o Município de Serrana e para os cofres públicos e gerou um problema social para a cidade. Alegou ser o autor do requerimento que gerou todo este movimento, pois o pessoal do bairro estava desorganizado; que realizou uma convocação para uma sessão na Câmara Municipal, na qual a empresa não se fez presente, ocasião em que concluíram por levar a situação a conhecimento do Ministério Público. Por fim, agradeceu novamente ao membro do MP pela realização da audiência pública e pela oportunidade.

Encaminhando-se para o encerramento do ato, a fim de prestar satisfações à população sobre a atuação do Ministério Público neste procedimento, o Doutor Bruno esclareceu aos presentes que o inquérito civil está em fase de tratativas e negociação com a PHU; informou que já houve uma conversa com representantes da empresa, salvo melhor juízo no mês de novembro de 2022, ocasião em que foram fornecidos documentos e informações

requisitados, no intuito de se compilar dados que permitam a negociação em termos satisfatórios. Acrescentou que, às vésperas da audiência pública, o representante da empresa encaminhou por e-mail os termos de uma proposta de acordo (juntada aos autos – documento SEI nº 8846202), e esclareceu que a celebração de eventual acordo se dará de forma coletiva, desaconselhando, neste momento, qualquer tipo de negociação individualizada junto à empresa.

Continuando, passou a ler a proposta enviada pela empresa, consubstanciada em: a) 30% (trinta por cento) de desconto no saldo devedor inadimplente dos contratos em vigência (cláusula específica); b) exclusão do último reajuste/correção do IGPM do saldo devedor de todos os contratos em vigência (cláusula uniforme); c) substituição, a partir da formalização do ajuste, do IGPM pelo IPCA de todos os contratos em vigência (cláusula uniforme); d) redução, a partir da formalização do ajuste, dos juros remuneratórios mensais de 1% (um ponto percentual) para 0,5% (meio por cento) de todos os contratos (cláusula uniforme); e) casos excepcionais, cujo saldo devedor inadimplente teve aumento em razão das ações revisionais julgadas improcedentes, serão analisados individualmente, estipulando um teto máximo do preço final da aquisição, na data da formalização do ajuste; f) para caso de liquidação/quitação à vista, a concessão de um desconto do saldo devedor de 20% (vinte por cento); g) alteração da cláusula de retenção para 20% (vinte por cento) do valor pago para fins restituição em caso de rescisão contratual; h) liberação de eventual alienação do lote, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da quitação do saldo devedor do contrato.

Não obstante, o Promotor de Justiça destacou que muitos dos pontos da proposta encaminhada pela empresa já foram reconhecidos

judicialmente em favor daqueles que entraram com ações individuais contra a PHU, e asseverou que estas cláusulas de negociação serão analisadas e negociadas, podendo ser alteradas e incluídas outras. Disse, ainda, que caso a negociação reste infrutífera no âmbito extrajudicial, será ajuizada uma ação civil pública a fim de pleitear o que se entende ser direito dos moradores. Afirmou que o Ministério Público está empreendendo todos os esforços possíveis dentro dos limites de suas atribuições para que se faça uma negociação que facilite e melhore a vida dos moradores; que na medida do possível, serão prestadas informações e que a Promotoria de Justiça se coloca à disposição. Por fim, ponderou que o objetivo da audiência pública foi atingido e agradeceu a presença e atenção de todos.

Ao final, um morador que não se identificou pediu a palavra para tirar uma dúvida. Disse que a empresa tem contatado os devedores pessoalmente todos os dias, propondo renegociações, e pediu orientações sobre como agir, se deveria ouvir a proposta de renegociação da empresa ou se deveria aguardar o andamento do procedimento em trâmite no Ministério Público. Mais uma vez, o Promotor de Justiça orientou que os moradores não busquem tratativas individualizadas. Explicou que o Ministério Público entrou no caso justamente para buscar uma negociação coletiva que abranja a todos; aconselhou, porém, que dentro do possível, os moradores que tenham condições continuem pagando as prestações para se evitar maiores complicações.

Novamente, o Sr. Alexandre Cruz pediu a palavra e disse que os moradores não deixaram de pagar porque quiseram, mas por não ter condições para tanto, ao que o Promotor de Justiça interveio e disse entender a situação, e que orienta que as pessoas que ainda tenham condições continuem

pagando as prestações, pois a intenção é justamente negociar para que os valores sejam reduzidos e as condições sejam mais plausíveis, reforçando que sejam evitadas negociações individuais.

Na sequência, o Doutor Maurício Lins Ferraz pediu novamente a palavra e sugeriu que, a exemplo do que ocorreu em Cravinhos, fosse proposto que, enquanto perdurarem as negociações com o Ministério Público, a empresa se abstenha de protestar títulos e promover ações judiciais em face dos devedores, ao que o Doutor Bruno agradeceu e disse que consideraria esta sugestão nas tratativas.

Mais uma vez, pediu a palavra a Sra. Odasia Maria Souza de Andrade. Disse que alguns moradores se reuniram e ingressaram com ação judicial pleiteando a redução dos juros e para que algumas cláusulas abusivas fossem retiradas do contrato, mas que o pedido foi julgado improcedente; que alguns dos moradores recorreram da decisão, outros não; que ela não fez acordo com a PHU e recorreu; que gostaria de saber como ficará sua situação e se, por estar representada por advogado, estará também respaldada pelo Ministério Público. Respondendo à pergunta, o Doutor Bruno esclareceu que a atuação do Ministério Público independe de os moradores estarem ou não representados por advogado; que todos os moradores serão contemplados e beneficiados pelos resultados das medidas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes da atuação do MP; que não há necessidade de os moradores constituírem advogado, mas que aqueles que sentissem a vontade ou a necessidade poderiam constituir advogado para acompanhar a sua situação individual bem como a atuação do MP.

Uma moradora, que não se identificou, pediu a palavra para perguntar sobre como ficará a situação daqueles que já renegociaram suas dívidas com a empresa. Disse que muitas pessoas, assim como ela, foram obrigadas a refazerem seus contratos e que, no momento da renegociação, foram desconsiderados os valores já pagos; que, no seu caso, já havia pagado sessenta mil reais e que a partir do momento da renegociação sua dívida voltou ao valor inicial; que, por isso, acabou "perdendo" os sessenta mil reais que havia pagado. O Doutor Bruno respondeu que teria de se inteirar das condições particulares destas pessoas e em que termos foram realizadas tais renegociações; que, em sendo identificadas condições nocivas e prejudiciais, na medida do possível, estas pessoas serão incluídas nos termos da negociação coletiva com a empresa para que sejam também beneficiadas.

Seguindo, uma moradora identificada como Sra. Marcela pediu a palavra para perguntar sobre os IPTUs dos imóveis. Disse que, quando ela e seu esposo adquiriram o terreno, o IPTU vinha em nome de seu esposo; que, atualmente, o IPTU vem em nome da PHU. Questionou se deveria realizar o pagamento dos IPTUs que estão atrasados ou não. O Doutor Bruno disse que analisaria o caso e orientaria posteriormente, pois há muitos relatos de moradores que vem sendo cobrados por IPTUs anteriores à aquisição do terreno. O Prefeito de Serrana, então, pediu a palavra e solicitou aos moradores que estejam com o mesmo problema que procurem a Prefeitura de Serrana para que se verifique a situação de cada um, bem como se houve alguma mudança ou alteração no cadastro do imóvel pela PHU. O Prefeito esclareceu que a cobrança do IPTU nada tem a ver com a parcela do terreno, e que a questão atinente ao IPTU poderia ser verificada junto à Municipalidade.

Outra moradora, Sra. Lucineia, pediu a palavra. Disse ter adquirido um lote com uma casa já construída, mas que até hoje não conseguiu transferir a casa para o seu nome; que já está pagando as parcelas há dois anos e seis meses; que trabalha em dois serviços para manter as prestações em dia, mas que não consegue passar a casa para o seu nome pois a empresa disse que ela deve pagar o valor de três mil e quinhentos reais pela transferência; que a empresa propôs que o valor fosse pago em trezentos meses; que não conseguiria pagar o valor sozinha; que mora com sua filha, mas que sua filha tem o “nome sujo” e que por isso a empresa não aceita que ela entre no financiamento; que gostaria de saber como fazer para transferir o lote para o seu nome, pois ainda está no nome da primeira dona. O Doutor Bruno disse que não poderia responder ao questionamento agora, por se tratar de uma questão muito específica da situação da moradora; que tem conhecimento da problemática de não ter havido sequer o registro do compromisso de compra e venda, o que dificulta a questão registral e de propriedade; que há outros moradores nesta mesma situação, e que o questionamento da moradora constaria da gravação da audiência e que poderia ser respondido posteriormente.

Na sequência, o Doutor Bruno disse entender as preocupações dos moradores e que, em que pese cada um tenha suas questões individuais, em geral foi possível identificar as dificuldades que todos estão enfrentando, reforçando que será tentada uma negociação com a empresa de forma coletiva para contemplar e beneficiar a todos de uma forma geral.

Por fim, foi dada a palavra ao Sr. Pedro, que informou estar representando seu filho, que é morador do bairro e estava no trabalho. Disse que, dias atrás, seu filho foi intimado por um oficial de Justiça a respeito de dez ou

onze parcelas do terreno que estão em atraso, e gostaria de orientações sobre como proceder. O Doutor Bruno esclareceu que, sem conhecer o teor dos autos e da intimação, não seria possível orientá-lo especificamente sobre o seu caso, mas que, em termos gerais, como dito anteriormente, sugeriria que se fosse evitada uma renegociação individual e se aguardasse a negociação coletiva entre a PHU e o Ministério Público. Orientaria, ainda, que, na medida do possível, os pagamentos continuassem sendo realizados e, em relação às parcelas atrasadas, que se aguardasse a negociação coletiva. O Doutor Maurício, por sua vez, sugeriu que, nos casos de ações individuais em que a empresa esteja cobrando parcelas em atraso, o morador citado em tais ações constitua advogado ou solicite a nomeação de defensor para que se requeira nos autos que se aguarde os trâmites da negociação coletiva, a fim de que o morador citado não fique sem defesa na ação.

Nada mais havendo a tratar, encerrando os trabalhos, o DD. Promotor de Justiça agradeceu a todos pela presença, atenção e paciência, colocou-se à disposição dos moradores e autoridades presentes e asseverou que seguirão as negociações visando à resolução da questão tratada nos autos, para que os moradores realizem este grande sonho que é o da casa própria.

A audiência pública foi gravada por meio da plataforma Microsoft Teams e sua íntegra pode ser acessada por meio do link abaixo:

[https://mpspbr.sharepoint.com/:v/s/PJSerrana/EUU3P0BUq7xElmup3rUu7\\_0B5yTptHDXHxlz1RroeuEbFQ?e=cONkOs](https://mpspbr.sharepoint.com/:v/s/PJSerrana/EUU3P0BUq7xElmup3rUu7_0B5yTptHDXHxlz1RroeuEbFQ?e=cONkOs)

A lista de presença será digitalizada e juntada aos autos.

Eu, \_\_\_\_\_, Guilherme Garcia Bezerra, lavrei a presente ata que, lida e acha conforme, vai assinada pelo DD. Promotor de Justiça que presidiu a sessão.

**BRUNO CARLO BERTINI FERIA**

**1º Promotor de Justiça de Serrana**

(assinado digitalmente)