TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC) – que entre si celebram, de um lado, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – MPE/RJ e o ESTADO DO RIO DE JANEIRO, através da INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL – INEPAC; e, de outro lado, LARGO DO BOTICÁRIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

De um lado, o **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, através do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – MPE/RJ**, doravante denominado **MPE/RJ**, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Promotor de Justiça da 3ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva – Meio Ambiente Capital, Dr. Felipe Pires Cuesta, Matrícula 2.181; **INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL – INEPAC**, doravante denominado **INEPAC**, com sede na Rua da Quitanda,nº 86, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representado pelo seu Diretor Geral , Sr. MARCUS ANTONIO MONTEIRO NOGUEIRA, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 05.474.260, expedida pelo IFP-RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 753.743.827/72 estes, em conjunto, doravante denominados **COMPROMITENTES**; e, de outro lado, **LARGO DO BOTICÁRIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, doravante denominada **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 7.815, Torre 2, 11º andar (parte), Bairro Pinheiros, CEP 05425-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.460.514/0001-01, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE n° 35235163685, neste ato representado por um de seus procuradores:1) MICHELLE DE OLIVEIRA MORKOSKI, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade n° 23.954.896-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o n° 246.801.708-08; e/ou 2) EDUARDO CARLOS DIAS CAMARGO, brasileiro, solteiro, maior, hoteleiro, portador da carteira de identidade n° 8.354.366, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF sob o n° 016.649.718-26; e/ou, 3) JULIANA APARECIDA DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da carteira de identidade n° 27.758.651-3, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n° 266.348.638-81, todos com endereço comercial na sede da representada, ora de passagem por esta cidade, pelos poderes conferidos através de procuração pública lavrada em 31/01/2018, junto ao 27° Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no Livro 2395 e Pág. 269, esta denominada **COMPROMISSADA**;

Objetivo

O presente Termo de Ajustamento de Conduta tem como objetivo a delimitação exata dos termos necessários e urgentes para a restauração dos imóveis nº 20, 26, 28, 28 - fundos e 30, todos tombados pelo Estado do Rio de Janeiro através do Processo nº E-18/300.258/87, e denominado "Conjunto Arquitetônico do Beco e Largo do Boticário", situado à Rua Cosme Velho, Cosme Velho, Rio de Janeiro, bem como para a fiscalização de implantação posterior de empreendimento imobiliário no local, em consonância com as normas de proteção ao Patrimônio Cultural em relação ao referido conjunto tombado, objeto deste acordo;

Do Ministério Público Estadual – MPE/RJ

CONSIDERANDO que o **MPE/RJ** é o órgão público competente para a promoção de Inquérito Civil, legitimado para a propositura de Ação Civil Pública, visando à proteção do Meio Ambiente, do Patrimônio Histórico Cultural e de outros interesses difusos e coletivos, conforme artigo 129, inciso III, da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO que o **MPE/RJ** instaurou a Ação Civil Pública nº 0022688-21.2018.8.19.0001, para apurar o estado geral de conservação dos imóveis tombados nº 20, 26 , 28, 28 - fundos e 30, situados no Largo do Boticário, Rio de Janeiro/RJ, visando evitar que se perca e também que haja a plena restauração do bem tombado estadual, tendo em vista o seu inestimável valor histórico cultural;

CONSIDERANDO todos os termos da medida liminar já deferida em caráter de urgência no bojo da Ação Civil Pública anteriormente mencionada;

CONSIDERANDO que o **MPE/RJ** constatou em vistoria realizada no passado, a situação de extrema degradação dos imóveis tombados e a ocorrência de uma invasão na casa de nº 20, além da subtração de uma série de peças históricas;

CONSIDERANDO que o **MPE/RJ** reconheceu a boa fé e a ausência de culpabilidade, com a consequente inexistência de responsabilidade penal e administrativa, da empresa **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.** e de seus representantes legais, tendo em vista que a mesma não causou a degradação dos imóveis, não praticando qualquer crime contra o Patrimônio Cultural ou mesmo infração administrativa, até mesmo por ter adquirido os bens em momento posterior à sua própria degradação;

Do Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – INEPAC

CONSIDERANDO que o **INEPAC** é o órgão responsável pela preservação e valorização do Patrimônio Cultural do Estado do Rio de Janeiro, cuja competência, entre outras, é a fiscalização dos bens tombados visando sua conservação física, estética e ambiental;

CONSIDERANDO que os imóveis que integram o Largo do Boticário são BTE (Bem Tombado Estadual), o **INEPAC** realizou, sistematicamente, uma série de vistorias ao local, notificando sua antiga proprietária **SYBIL BITTENCOURT,** quanto à sua responsabilidade em preservar a integridade dos imóveis tombados;

CONSIDERANDO que ao longo dos últimos anos o **INEPAC** buscou alternativas para solucionar a degradação dos imóveis.

CONSIDERANDO a necessária intervenção e aprovação prévia pelo Instituto de todo o projeto de empreendimento a ser construído no local pela compromissada, com o escopo de salvaguardar as características originais do bem tombado;

Do Largo do Boticário Empreendimentos e Participações Ltda. - LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.

CONSIDERANDO que a Sra. **SYBIL BITTENCOURT** foi a proprietária recente dos imóveis tombados nº 20, 26 , 28, 28 - fundos e 30, situados no Largo do Boticário, Rio de Janeiro/RJ, que são protegidos pelo tombamento estadual e que se encontram em processo de total abando e degradação, motivo pelo qual, inclusive, figura ainda como Ré na Ação Civil Pública nº 0022688-21.2018.8.19.0001;

CONSIDERANDO que a Sra.**SYBIL BITTENCOURT** firmou a escritura pública de Compra e Venda, no dia 18 de abril de 2018 junto ao 15º Ofício de Notas desta Cidade, Livro 3834, Folhas 040, Ato 010 (anexo) em caráter irrevogável e irretratável com a **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA, transferindo a esta, todas as obrigações de natureza *Propter Rem* devidamente mencionadas e englobadas por esse instrumento,** visando restaurar e preservar as características históricas e culturais do Largo do Boticário, assim como para permitir que os adquirentes explorem economicamente o local, mantendo, entretanto, as suas características originais e tombadas (BTE);

CONSIDERANDO que a aquisição pela **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.** tem por finalidade desenvolver um projeto hoteleiro icônico, restaurando os imóveis objeto deste Termo de Compromisso, e obedecendo toda a legislação aplicável, com

inegável reflexo positivo para todo o entorno e para a cidade do Rio de Janeiro;

CONSIDERANDO que a **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.** se reuniu previamente com o **MPE/RJ,** ocasião em que enfatizou desde sempre seu intuito de adquirir os imóveis já mencionados, como efetivamente o fez, e realizar as necessárias reformas estruturais, estabilizações e escoramentos, solicitadas pelo **MPE/RJ**, em conformidade inclusive com os termos da medida liminar determinada na aludida ação, bem como para viabilizar a destinação econômica que pretende futuramente dar ao local;

CONSIDERANDO que, apesar de não ter dado causa à degradação dos Imóveis, a **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.** concordou, na qualidade de adquirente dos referidos imóveis, em assumir a medida compensatória ao passivo gerado pela antiga proprietária **SYBIL BITTENCOURT**, tendo em vista a sua irreversibilidade, a fim de adotar as medidas emergenciais de contenção e reforços estruturais nos imóveis, para evitar eventual desabamento;

RESOLVEM, em comum acordo, celebrar, com força de título executivo judicial, após sua devida homologação pelo Ilustre Juízo da 3ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, doravante denominado **TAC**:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSADA

1.1. A **COMPROMISSADA** obriga-se a executar, em caráter emergencial, as obras de restauração e contenção, com a supervisão do **INEPAC**, nos imóveis tombados nº 20, 26 , 28, 28 - fundos e 30, situados no Largo do Boticário, de forma a sanar completamente os danos pregressos existentes, na forma exata conforme o disposto na decisão liminar proferida nos autos da Ação Civil Pública nº 0022688-21.2018.8.19.0001, (cópia da decisão no anexo) devendo dar ínicio ao cumprimento desta obrigação de fazer ora assumida, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento, devendo finalizar o cumprimento da obrigação contida na referida liminar em até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data de assinatura deste instrumento, salvo justificada necessidade de suas prorrogações, que deverão ser previamente informadas e aprovadaspelo Ministério Público; mediante juntada de documentação técnica e posterior aditamento deste termo.

1.2. A **COMPROMISSADA** se obriga a elaborar todos os projetos necessários para implantação do futuro estabelecimento que almeja construir no local,

projetos estes que deverão ser obrigatoriamente submetidos previamente à análise e aprovação pelo **INEPAC**;

1.2.1 O Projeto Básico de Arquitetura, devidamente aprovado pelo INEPAC deverá ser subscrito por um arquiteto/engenheiro responsável e ser protocolizado na 3ª Promotoria de Tutela Coletiva do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural, de acordo com o cronograma avençado entre as Partes, e de execução sob responsabilidade integral do **COMPROMISSADO, em prazo máximo não superior a 120 (cento e vinte) dias contados da homologação do acordo;**

1.2.2. Junto ao Projeto Básico de Arquitetura deverá ser apresentado um cronograma físico de todas as etapas previstas para as obras de restauração dos imóveis, inclusive para elaboração do Projeto Executivo e os respectivos Projetos Complementares, em prazo idêntico ao estipulado no item anterior (1.2.1);

1.2.3. A execução integral das obras, atendendo-se a totalidade dos objetivos acima assumidos, deverá ser concluída e comprovada por meio de relatório técnico (com fotografias que demonstrem a situação antes, no decorrer e depois das obras) e ter aceite formal prévio dos serviços a serem efetuados, pelo **INEPAC**;

1.2.4. Todas e quaisquer ações a serem desenvolvidas nos imóveis em tela deverão ser previamente informadas ao **INEPAC** pela **COMPROMISSADA**;

1.3. A COMPROMISSADA obrigam-se a custear a produção e publicação de um livro, que conte a história do Largo do Boticário e mostre o desenvolvimento dos trabalhos de restauração e de implantação do novo emprendimento realizados no Cconjunto Tombado objeto deste Ttermo, sob supervisão da produção e do conteúdo pelo **INEPAC, devendo o mesmo, ser impreterivelmente publicado e disponibilizado aos interessados quando da inauguração do empreendimento**. Tal publicação terá uma tiragem mínima de 1500 (hum mil e quinhentos) exemplares, sendo 50% destinados ao **INEPAC** para utilização nas ações de valorização e recuperação do Patrimônio Cultural Fluminense.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DOS COMPROMITENTES

2.1. São obrigações do **MPE/RJ**:

2.1.1. Acompanhar o cumprimento das obrigações da **COMPROMISSADA**, previstas na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, com vistas a garantir a proteção da ordem jurídica e assegurar a concretização do princípio da segurança das relações jurídicas;

2.2. São obrigações do **INEPAC**:

2.2.1. O **INEPAC** deverá analisar com celeridade os Projeto Básico e Executivo de Arquitetura e os respectivos Projetos Complementares, visando sua aprovação e o início imediato das obras de recuperação;

2.2.2. Após a desocupação dos imóveis o **INEPAC** deverá realizar uma vistoria técnica conjunta com as partes envolvidas, para registro das condições quanto ao estado de conservação em cada unidade do conjunto arquitetônico;

2.2.3. A equipe técnica do **INEPAC** fará todo o acompanhamento das obras civis de restauração dos imóveis e a implantação das novas construções, de acordo com projeto aprovado.

2.2.4. O **INEPAC**, além de suas funções normais de fiscalização das obras, deverá orientar as metodologias de recuperação dos bens móveis e integrados existentes nos imóveis;

2.2.5. Cabe ao **INEPAC** dar o aceite final das obras realizadas nos imóveis nº 20, 26 , 28, 28 - fundos e 30 do Largo do Boticário.

CLÁUSULA TERCEIRA – MULTA

3.1. O descumprimento das obrigações previstas nos ítens **1.1, 1.2.1 e 1.2.2** pela **COMPROMISSADA**, ensejará aplicação de multa diária no valor de R$10.000,00 (dez mil reais) com termo inicial no dia imediatamente seguinte ao término dos prazos das respectivas obrigações assumidas neste documento, operando, pleno jure, independentemente de aviso judicial e extrajudicial, bem como também autorizará a execução específica das respectivas obrigações de fazer, assim como o descumprimento da obrigação constante do item 1.3. pela **COMPROMISSADA**, ensejará aplicação de multa diária no valor de R$1.000,00 (mil reais) com termo inicial no dia imediatamente seguinte ao término do prazo de cumprimento da obrigação assumida neste documento, operando, pleno jure, independentemente de aviso judicial e extrajudicial, bem como também autorizará a sua execução específica. O valor das multas acima previstas, caso se tornem devidas e executáveis, será revertido ao FEMP – Fundo Especial do Ministério Público, criado pela Lei 1.183/87, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, tais como catástrofes, calamidades públicas e outros.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

4.1. Este **Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)** somente poderá ser alterado por escrito, mediante a celebração de Termo Aditivo.

4.2. O presente instrumento, devidamente homologado, tem força de título

executivo judicial, na forma do artigo 515, III, do Código de Processo Civil.

4.3. O cumprimento integral deste **TAC** pela **LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.** acarretará a quitação integral das obrigações nele constantes, bem como a impossibilidade de responsabilização da mesma nas esferas civil, administrativa e penal, assim como de seus respectivos sócios, administradores, diretores, prepostos e representantes legais, em razão do passivo existente nos imóveis objeto do acordo, para mais nada reclamar e/ou exigir, a qualquer tempo, em juízo e/ou fora dele e a qualquer título.

4.4. Todas as obrigações assumidas neste termo pela **COMPROMISSADA** permanecem válidas e em vigor no caso de alienação oucessão parcial ou total do imóvel, bem como de seu contrato de locação, para terceiros, até mesmo por força de sua natureza propter rem.

E por estarem assim, justos e acordados, assinam o presente **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta**, em 03 (Três) vias de igual teor, para um só efeito, obrigando-se a fazê-lo firme e valioso por si e seus eventuais sucessores.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2018.

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LARGO DO BOTICÁRIO LTDA.

Testemunhas