

Inquérito Civil n. 06.2022.00000961-8**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA 0001/2022/03PJ/CAC**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, e **ZANOTTO IMÓVEIS LTDA**, CRECI/SC n. 5389-J, inscrita no CNPJ nº 25.132.083/0001-01, sediada na Rua Maria Deomar Costa Neves, n. 97, Sala 502, centro, no município de Caçador/SC, neste ato representada por sua sócia-administradora Samira de Cássia Oliveira Zanotto, doravante designada **COMPROMISSÁRIA**, autorizados pelo artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2022.00000961-8, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública, aos direitos assegurados pela Constituição Federal, promovendo as medidas necessárias para a sua garantia (art. 129, inciso II);

CONSIDERANDO que a Constituição Federal estabelece no inciso XXXII do seu art. 5º que o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

CONSIDERANDO que a Carta Magna elenca como princípio fundamental da atividade econômica a defesa do consumidor (art. 170, inciso V); Considerando que, para efeitos da Lei 4.591/1964, que *“dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”*, *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”* (artigo 28, parágrafo único);

CONSIDERANDO o conceito legal de incorporador, dado pelo artigo 29 da Lei 4.591/1964, segundo o qual *“considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em*

construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”;

CONSIDERANDO que “*estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as vendas antes da conclusão das obras*” (Lei 4.591/1964, artigo 30 Grifouse);

CONSIDERANDO que o artigo 32, caput, §§ 1º e 3º da Lei 4.591/1964 determina que o “*incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos: [...] § 1º - A documentação referida neste artigo, após exame do oficial do registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro. [...] § 3º - O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios classificados*”;

CONSIDERANDO que o artigo 66, I da Lei 4.591/1964 tipifica como contravenção penal relativa à economia popular a conduta de “*negociar o incorporador frações ideais do terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes na Lei*”;

CONSIDERANDO que qualquer anúncio a ser feito, inclusive por imobiliárias, expondo à venda unidades dos empreendimentos residenciais estão sujeitos aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as Incorporadoras oferecem um produto - bem imóvel - (CDC, artigo 3º) que são adquiridos por pessoas como destinatários finais, portanto, consumidores (CDC, artigo 2º);

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor concede ao consumidor o direito de obter informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços postos à sua disposição (CDC, artigo 6º, III);

CONSIDERANDO, ainda, que o referido estatuto consagra como direitos básicos do consumidor “*a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como práticas e cláusulas*

abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços" (artigo 6º, IV), bem como *"a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos"* (artigo 6º, VI);

CONSIDERANDO, por fim, que, segundo informações colhidas na instrução do presente procedimento, a empresa **ZANOTTO IMÓVEIS LTDA**, CRECI/SC n. 5389-J, inscrita no CNPJ nº 25.132.083/0001-01, sediada neste município de Caçador/SC, realizou o anúncio do imóvel Classic Home Club, localizado na Rua Vitório Muller, bairro Monte Alegre, em Camboriú/SC, sem o registro de incorporação, em ofensa aos ditames da Lei 4.591/64.

RESOLVEM

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

1 - DO OBJETO

Cláusula 1ª - Objetiva-se com este termo a adequação da conduta da Compromissária aos preceitos legais, a fim de dar fiel cumprimento à Lei n. 4.591/1964 porquanto, conforme notícia oriunda do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, da 11ª região e declaração prestada pela própria Compromissária, ela anunciou imóvel à venda, em condomínio, sem que este possuísse registro de incorporação no ofício imobiliário competente.

2 - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

2.1 - DA OBRIGAÇÃO DE FAZER

Cláusula 2ª - A COMPROMISSÁRIA compromete-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, em especial a Lei 4.591/1964 e as legislações que vierem a substituí-la, complementá-la ou alterá-la.

Cláusula 3ª - A COMPROMISSÁRIA, a partir da assinatura do presente termo, apenas realizará publicidade (por qualquer meio possível) e/ou comercialização de empreendimentos imobiliários que se encontrem em fase de construção ou na "planta" se os processos de incorporação imobiliária encontrarem-se finalizados perante o Registro de Imóveis competente.

Parágrafo primeiro: Tratando-se de imóvel que já se encontre finalizado (com a confecção das matrículas individualizadas das unidades), a COMPROMISSÁRIA, ao anunciar a comercialização por qualquer meio, deverá

fazer constar a informação de que o imóvel já possui matrícula individualizada, mediante expressões do tipo "imóvel com matrícula", "imóvel com registro", "imóvel com incorporação imobiliária", etc, em caracteres claros.

Parágrafo segundo: Considera-se expressamente vedada a comercialização de imóveis que se encontrem na situação de "pré-lançamento", uma vez que são empreendimentos que não atendem aos requisitos legais para comercialização e publicidade.

3 - DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS MITIGATÓRIA E INDENIZATÓRIA E DA COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO

Cláusula 4ª - A COMPROMISSÁRIA, a título de medida compensatória indenizatória, pagará o valor de 2 (dois) salários mínimos ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina previsto no art. 13 da Lei 7.347/85 e criado pelo Decreto Estadual 1.047/87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, mediante boleto bancário, em quatro parcelas, a vencer, respectivamente, nos dias 10 dos quatro meses subsequentes à assinatura deste termo;

Parágrafo único – A partir da assinatura do presente termo, a título de medida compensatória mitigatória, a COMPROMISSÁRIA publicará nos anúncios publicitários que realizar e nas mídias sociais de que dispõe os seguintes dizeres: "nos termos do que dispõe o art. 32, caput, e § 1º da Lei 4.591/64, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após o registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis".

Cláusula 5ª - A COMPROMISSÁRIA compromete-se a trazer nesta Promotoria de Justiça ou mediante e-mail, até cinco dias após o pagamento da parcela a que alude a cláusula 3ª, o comprovante de depósito bancário que ateste o pagamento.

4 - DA MULTA

Cláusula 6ª - O não cumprimento das cláusulas 1ª e 2ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por imóvel anunciado em desconformidade.

Cláusula 7ª - O não cumprimento da cláusula 3ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a cada dia de atraso.

Cláusula 8ª - Os valores atinentes às multas previstas nas cláusulas anteriores serão recolhidas ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, criado pelo Decreto nº 1047, de 10.12.87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, cujo quantum deverá ser devidamente atualizado pelo índice oficial da Corregedoria Geral da Justiça, desde o dia de cada prática até o efetivo desembolso.

Cláusula 9ª – A inexecução do compromisso previsto nas cláusulas anteriores facultará ao Ministério Público, após decorrido o prazo pactuado, a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo das penas administrativas.

5 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 10ª – O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a Compromissária, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

Cláusula 11ª – As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

Cláusula 12ª – Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85.

Caçador, 01 de julho de 2022.

[assinado digitalmente]
DANIELLE DIAMANTE
Promotora de Justiça

ZANOTTO IMÓVEIS LTDA
Samira de Cássia Oliveira Zanotto
sócia-administradora
CPF n. 923.696.509-15