

IC - Inquérito Civil n. 06.2021.00003901-9

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça Marcus Vinicius de Faria Ribeiro, titular da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Içara, sediada na Rua Salete Scotti dos Santos n. 150, Bairro Jaqueline, Içara/SC, e Gostei Comércio de Imóveis Eireli, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob n. 27.864.979/0001-00, com sede na Rua José Sonogo, 958, Presidente Vargas - CEP 88820-000, Içara-SC, neste ato representado por Bonfim Nogueira Nascimento, identificado de agora em diante como **COMPROMISSÁRIO** têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público a defesa dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127 da Constituição Federal), assim como a proteção dos interesses difusos, coletivos (art. 129, inciso III, da CRFB e art. 81, incisos I e II, da Lei n. 8.078/90) e individuais homogêneos (artigo 129, inciso IX da CRFB e arts. 81, inciso III e 82, do CDC);

CONSIDERANDO que a Lei n. 4.591/64 rege, em todo o País, as incorporações imobiliárias e que a Lei de Registros Públicos, em seu artigo 167, inciso I, item 17, exige o registro das incorporações;

CONSIDERANDO que, nos termos do artigo 29 da Lei n. 4.591/64, incorporador é *"a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita 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, nos termos do §2º do artigo 31 da Lei n. 4.591/64, *"nenhuma edificação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção";*

CONSIDERANDO que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis os documentos constantes no artigo 32 da Lei n. 4.591/64;

CONSIDERANDO que o número do registro emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis da documentação ali arquivada, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação (artigo 32, §3º, da Lei n. 4.591/64);

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 (artigo 6º, inciso III);

CONSIDERANDO que é proibida a publicidade enganosa, entendida esta como *qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços* (artigo 37, §1º, do Código de Defesa do Consumidor);

CONSIDERANDO que ao corretor de imóveis é vedado anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis (artigo 20, inciso V, da Lei n. 6.530/78);

CONSIDERANDO que, no curso do presente Inquérito Civil, constatou-se que a pessoa jurídica *Gostei Comércio de Imóveis Eireli ME* anunciou imóveis à venda em condomínio, do empreendimento Alta Vista, sem que possuísem registro de incorporação junto ao ofício de registro de imóveis

competente, em desacordo com a Lei n. 4.591/64;

RESOLVEM:

Formalizar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e à adoção de medidas mitigadoras a fim de minimizar os danos causados aos consumidores, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA – O COMPROMISSÁRIO apenas realizará publicidade (por qualquer meio possível) e intermediará a venda de novos 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 e/ou após o empreendimento estar finalizado e regularizado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Tratando-se de imóvel que já se encontre finalizado (com a confecção das matrículas individualizadas das respectivas unidades), o **COMPROMISSÁRIO**, ao anunciar a comercialização por qualquer meio, deverá constar o número da matrícula do imóvel e a indicação acerca da constituição do condomínio, em caracteres claros, com o mesmo tamanho de fonte utilizado para a indicação dos demais atributos do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – O COMPROMISSÁRIO deverá veicular, em qualquer meio publicitário utilizado para anúncio de novos empreendimentos imobiliários (folders, flyers, cartazes, anúncios em imprensa escrita/falada/televisada, internet, etc.), o número da incorporação imobiliária e Cartório competente, em caracteres claros, com o mesmo tamanho de fonte

utilizado para a indicação dos demais atributos do imóvel;

DA MEDIDA COMPENSATÓRIA

CLÁUSULA TERCEIRA – O COMPROMISSÁRIO assume a obrigação de pagar, a título de compensação indenizatória, no prazo de até 60 (sessenta dias) a contar desta data, ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, **mediante boleto bancário**, a medida compensatória de meio salário mínimo, correspondente a R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais).

DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO

CLÁUSULA QUARTA – O COMPROMISSÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa cominatória no valor de um salário mínimo por evento que configure descumprimento do presente acordo ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), sem prejuízo de eventuais sanções administrativas ou penais.

DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

CLÁUSULA QUINTA – O MINISTÉRIO PÚBLICO se compromete a não adotar qualquer medida judicial de cunho civil contra o **COMPROMISSÁRIO** no que diz respeito aos itens acordados, caso este ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

DA EXECUÇÃO

CLÁUSULA SEXTA – A comprovada inexecução dos compromissos assumidos neste Termo facultará ao Ministério Público Estadual à

imediata execução judicial do presente título.

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Compromisso, em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do parágrafo 6º do artigo 5º da Lei n. 7.347/85 e artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Ficam, desde logo, os presentes cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado, em relação aos signatários, e a promoção submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõe o parágrafo 3º do artigo 9º da Lei n. 7.347/85 e artigos 25 e ss. do Ato n. 395/2018/PGJ.

Içara, 2 de dezembro de 2021.

Marcus Vinicius de Faria Ribeiro
Promotor de Justiça

Gostei Comércio de Imóveis Eireli
Compromissário