

Inquérito Civil n. 06.2020.00001494-6

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 5ª Promotoria de Justiça da Comarca de Chapecó/SC, neste ato representado pelo Promotor de Justiça **FABIANO DAVID BALDISSARELLI**, doravante denominado **COMPROMITENTE**, **PASQUALOTTO VILLAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 34.961.807/0001-02, localizada na Avenida Nereu Ramos, 5055, sala 11, Meia Praia, Itapema/SC, e **AP OESTE INCORPORADORA SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 33.715.147/0001-17, situada na Avenida Porto Alegre, 427-D, sala 301, Edifício Lazio Executivo, Centro, Chapecó/SC, ambas representadas pelo proprietário **ALCINO PASQUALOTTO NETO**, doravante denominadas **COMPROMISSÁRIAS**, com assistência do advogado Lucas Zenatti, OAB/SC 33.196, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/1985, pelo artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019 e pelos artigos 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ, com base nas informações constantes dos autos do Inquérito Civil n. 06.2020.00001494-6, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça o Inquérito Civil n. 06.2020.00001494-6, que tem como objeto apurar suposta venda de unidades em empreendimento habitacional localizado no Município de Chapecó por parte das empresas Pasqualotto Villas Construtora e Incorporadora Ltda. e AP Oeste Incorporadora SPE Ltda. sem a prévia incorporação imobiliária (artigo 32 da Lei n. 4.591/1964);

CONSIDERANDO que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (artigo 127, *caput*, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses difusos e coletivos, nos termos do artigo 129, inciso III, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor – Lei n. 8.078/1990 estabelece, em seu artigo 81, que a "defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo";

CONSIDERANDO que o Ministério Público tem legitimidade concorrente para a defesa dos interesses e direitos dos consumidores, conforme preceitua o artigo 82, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que o artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal, impõe que “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor” e que o seu artigo 170 determina que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios (...) IV – defesa do consumidor”;

CONSIDERANDO que, para efeitos da Lei n. 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 n. 4.591/1964, segundo o qual “considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse 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**” (artigo 30 da Lei n. 4.591/1964);

CONSIDERANDO que o artigo 32, *caput*, §§ 1º e 3º, da Lei n. 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, inciso I, da Lei n. 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 está sujeito aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as Incorporadoras oferecem um produto – bem imóvel – (artigo 3º) que é adquirido por pessoas como destinatários finais, portanto, consumidores (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 (artigo 6º, inciso 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, inciso IV), bem como "a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos" (artigo 6º, inciso VI);

CONSIDERANDO que o artigo 31 do CDC dispõe que "a oferta e apresentação de produtos devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades,

quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como os riscos que apresentam à saúde e segurança do consumidor";

CONSIDERANDO que os artigos 25 e seguintes do Ato n. 395/2018/PGJ estabelecem a possibilidade de o Ministério Público firmar Termo de Ajustamento de Conduta com a finalidade de adequação da conduta às exigências legais e constitucionais, com eficácia de título executivo extrajudicial a partir da celebração;

RESOLVEM

Firmar o presente **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta – TAC**, com fulcro no artigo 5º, § 6º, da Lei 7.347/85, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

1.1 As **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a incluir em toda e qualquer publicidade, assim entendida anúncios em qualquer meio de comunicação, impressos, publicações propostas, contratos preliminares, *outdoors* e placas de identificação junto à obra ou não, destinados a promover a venda de unidades autônomas do empreendimento Parque Chapecó, objeto do presente procedimento, além de futuros empreendimentos que vierem a comercializar nesta Comarca de Chapecó-SC, o número do registro de incorporação e a indicação do cartório competente;

1.2 As **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se, ainda, no caso de futuros empreendimentos que venham a comercializar nesta Comarca de Chapecó-SC e que estejam sob regime de construção por administração ou preço de custo, a incluir nas peças publicitárias, também, a identificação do condomínio, bem como observar o artigo 62 e demais disposições pertinentes da Lei n. 4.591/1964 – dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

CLÁUSULA SEGUNDA: MEDIDA COMPENSATÓRIA

2.1 Pelo suposto ou potencial dano decorrente do anúncio de venda de imóvel sem a respectiva incorporação imobiliária, as **COMPROMISSÁRIAS** assumem a obrigação de pagar, no prazo de até 15 (quinze dias) a contar desta data, ao Fundo para 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 boletos bancários** a ser entregues pela assessoria da Promotoria de Justiça, a medida compensatória no valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, ajustada da seguinte forma: o valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) deve ser adimplido pela AP OESTE INCORPORADORA SPE LTDA.** e o valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) recai à pessoa jurídica PASQUALOTTO VILLAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**

2.2 A comprovação desta obrigação deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias após o efetivo pagamento por meio da apresentação de comprovante de quitação a esta Promotoria de Justiça.

2.3 Consigna-se que a diferenciação dos valores estabelecidos para cada compromissária a título de medida compensatória se justifica em razão do diferente grau de responsabilidade de cada pessoa jurídica no episódio sob apuração, notadamente porque a AP OESTE INCORPORADORA, por ser sediada no Município de Chapecó, possui maior envolvimento nos fatos objeto deste inquérito civil e também porque é a empresa que diretamente possui a obrigação de promover a adequada incorporação imobiliária do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA: MULTA COMINATÓRIA

3.1 Para a garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas, a **COMPROMISSÁRIA AP OESTE INCORPORADORA SPE LTDA.** fica sujeita ao pagamento de multa equivalente a 3 % (três por cento) do valor anunciado ou de mercado na data da infração, de cada unidade autônoma ofertada (apartamento, box de garagens, sala comercial etc.), a ser revertida em favor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados de Santa Catarina, criado pela Lei Estadual 15.694/2011 (CNPJ 76.276.849/0001-54), sem prejuízo de outras medidas que se verificarem cabíveis.

CLÁUSULA QUARTA: COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

4.1 O MINISTÉRIO PÚBLICO se compromete a não adotar quaisquer medidas extrajudiciais e judiciais de cunho civil contra as **COMPROMISSÁRIAS** no que diz respeito aos itens acordados, caso este ajustamento de conduta seja integralmente cumprido.

CLÁUSULA QUINTA: FORO

5.1 As partes elegem o foro da Comarca de Chapecó-SC para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente TAC.

CLÁUSULA SEXTA: DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento técnico ou jurídico, inclusive decorrente de alteração legislativa federal e estadual;

6.2 As obrigações aqui assumidas têm cabimento nas atividades desenvolvidas pelas **COMPROMISSÁRIAS** em conjunto com terceiros ou isoladamente.

Dessa forma, por estarem assim compromissadas, as partes firmam o presente TAC em 3 (três) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial (artigo 25, *caput*, do Ato n. 395/2018/PGJ), cujas cláusulas têm aplicação imediata, a despeito da remessa posterior ao Conselho Superior do Ministério Público (artigo 35 do Ato n. 395/2018/PGJ).

Chapecó, 19 de junho de 2020.

[Assinatura digital]

FABIANO DAVID BALDISSARELLI

Promotor de Justiça e.e

ALCINO PASQUALOTTO NETO
Pasqualotto Villas Construtora e Incorporadora Ltda.

LUCAS ZENATTI
Advogado – OAB/SC n. 33.196

Testemunha:

GIULIANO ORO PRANCUTTI
RG 3.848.877