

**IC - Inquérito Civil n. 06.2017.00000270-9**

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.**  
**0002/2018/01PJ/TRO**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Trombudo Central, neste ato representado pela Promotora de Justiça, Júlia Wendhausen Cavallazzi, doravante designada **COMPROMITENTE**, e o **COAP - Construtora e Incorporadora Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 17.112.037/0001-04, situado na Rua 23 de Julho, 264, 264, Sala 01, Pouso Redondo, neste ato representado por seu Sócio-administrador Enivaldo Bonfanti, doravante designada **COMPROMISSÁRIA**, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00000270-9, 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 – Grifou-se);

**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*” (Grifou-se);

**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 – Grifou-se);

**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** que, segundo informações colhidas na instrução do presente procedimento, a empresa COAP – Construtora e Incorporadora Ltda, situada no Município de Pouso Redondo, realizou o anúncio dos imóveis Residenciais Jardim dos Lírio e Ilha de Santorini sem o registro de incorporação, em ofensa aos ditames da Lei 4.591/64.

RESOLVEM formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, mediante as seguintes cláusulas:

## **I – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO E COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO**

**CLÁUSULA 1ª - A COMPROMISSÁRIA** compromete-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, em especial a Lei 4.591/1964.

**CLÁUSULA 2ª - 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;

## **II - DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS MITIGATÓRIA E INDENIZATÓRIA E DA COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO**

**CLÁUSULA 3ª** - A **COMPROMISSÁRIA**, a título de medida compensatória indenizatória, doará o valor de 3 (três) 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 três parcelas, a vencer, respectivamente, nos dias 15 de março de 2018, 15 abril de 2018 e 15 de maio de 2018;

**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 4ª** - A **COMPROMISSÁRIA** compromete-se a trazer nesta Promotoria de Justiça, até cinco dias após o pagamento da última parcela a que alude a cláusula 3ª, o comprovante de depósito bancário que ateste o pagamento.

### **III – DA MULTA**

**CLÁUSULA 5ª** - 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 evento. 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 6ª** - 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 7ª** – 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.

### **IV - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA 8ª** – O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra o compromissário, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

**CLÁUSULA 9ª** – 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 10ª** – 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.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso, em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial e que será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do art. 20 do Ato n. 335/2014/PGJ.

Trombudo Central, 06 de fevereiro de 2018

**JÚLIA WENDHAUSEN CAVALLAZZI**  
Promotora de Justiça

**ENIVALDO BONFANTI**  
COAP - Construtora e Incorporadora Ltda  
Sócio-administrador

**MARA COELHO**  
Procuradora da COAP – Construtora e Incorporadora Ltda  
OAB/SC 28.889

#### **TESTEMUNHAS**

1. **Daniel Cobra de Castro (OAB/SC 17.501) – Procurador-Geral do CRECI da 11ª Região/SC.**