

TERMO DE ACORDO JUDICIAL

○ **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pela Promotora de Justiça com atribuição na Curadoria do Meio Ambiente, da Comarca de Porto Belo, **Lenice Born da Silva**, e de outro lado, **LARISSA SILVA DA SILVEIRA**, Três Irmãs Construtora e Incorporadora Ltda, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ n. 82.919.598/0001-81, com sede na Rua João Inácio Melzi, 190, Centro, Município de São João Batista/SC, neste ato acompanhado de seu advogado, **Dr. Sérgio Ramos**, OAB/SC n. 5.962, em atenção aos pedidos formulados na Ação Civil Pública n. 5001297-50.2021.8.24.0139, formalizam o presente **TERMO DE ACORDO JUDICIAL**, ante as seguintes cláusulas:

CONSIDERANDO que ao Ministério Público foi dada legitimação ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses e direitos da coletividade (art. 127, caput, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que o art. 32, caput, §3º, da Lei n. 4.591/64, estabelece que o incorporador somente poderá negociar sobre as unidades autônomas após o registro de incorporação no cartório competente de Registro de Imóveis, bem como determina que nos anúncios publicitários deverão constar o número do registro da incorporação, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos,

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo
referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados";

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 (art. 6º, inciso III, do CDC);

CONSIDERANDO, que as propagandas/vendas feitas, promovendo a comercialização de empreendimento sem mencionar o número do registro de incorporação, mesmo porque este número ainda não existe, afrontam, sobremaneira, o disposto na Lei n. 4591/64 e no Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO, também que a Lei que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis veda o anúncio público de empreendimentos sem que seja mencionado o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis (art. 38, VI, Decreto-Lei n. 81.871/78);

CONSIDERANDO que o art. 66, I, da Lei n. 4.591/64 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 (artigo 6º, III, CDC);

CONSIDERANDO, ainda, que a publicidade de venda de lançamentos imobiliários sem a divulgação do número de registro de incorporação imobiliária configura publicidade enganosa por omissão, pois deixa de informar sobre dado essencial do produto (art. 37, §3º, do Código de Defesa do Consumidor);

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público, como um dos instrumentos da Política Nacional das Relações de Consumo, assegurar o respeito aos direitos dos consumidores, nos termos do art. 129, III, da Constituição Federal, e arts. 5º, II, e 82, I ambos do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que o requerido buscou o Ministério Público Estadual, com o objetivo de formalizar acordo judicial, oportunidade em que reconheceu a procedência dos pedidos formulados na Ação n. 5003019-22.2021.8.24.0139;

RESOLVEM

Celebrar o presente acordo com os seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A compromissária apenas realizará publicidade (por qualquer meio possível) e comercializará novos empreendimentos imobiliários que se encontrem em fase de construção ou na "planta" se os processos de incorporação imobiliária encontrarem-se

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo
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), a empresa compromissária, 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 – A ora compromissária 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;

CLÁUSULA TERCEIRA – A compromissária obriga-se, desde já,
a realizar a imediata comunicação, por escrito, às imobiliárias parceiras, dando
ciência da celebração do presente Acordo Judicial e as orientando a retirarem
de comercialização e não promoverem a publicidade de quaisquer
empreendimentos imobiliários de suas responsabilidades que não respeitem
as disposições da Lei n. 4591/64 e as condições ora pactuadas.

CLÁUSULA QUARTA – A compromissária se compromete em
apresentar nesta Promotoria de Justiça comprovante da regularização do
registro de incorporação e/ou instituição de condomínio do Edifício Ana
Claudia (lote matriculado sob o n. 6004 do RI da Comarca de Porto Belo) no
cartório de Registro de Imóveis, obtendo a liberação do habite-se da obra junto

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo
ao Município, para possibilitar o registro das unidades pelos consumidores no
prazo de 180 (cento e oitenta dias);

**MEDIDA COMPENSATÓRIA E COMPROVAÇÃO DE
ADIMPLEMENTO**

CLÁUSULA QUINTA – A compromissária promoverá MEDIDA DE COMPENSAÇÃO INDENIZATÓRIA, como forma de responsabilização pelo fato danoso em referência, mediante pagamento da quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em favor do Fundo para a Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, previsto pelo art. 13 da Lei n. 7347/85, a ser pago mediante emissão de boleto bancário, no prazo de trinta dias a partir da presente data;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A compromissária compromete-se a apresentar, nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data, o comprovante de pagamento do valor referido na cláusula anterior, mediante boleto próprio que lhe será fornecido.

CLÁUSULA SEXTA - O descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, formal e devidamente justificados ao Ministério Público Estadual, sujeitará o inadimplente, na medida de sua responsabilidade, ao pagamento de multa diária correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) – exigível enquanto perdurar a violação, cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, a ser revertida para o Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados (FRBL).

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente termo de acordo judicial, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, para que surta

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo
seus jurídicos e legais efeitos, tão logo homologado pelo Juízo.

[assinado digitalmente]
Lenice Born da Silva
Promotora de Justiça

LARISSA SILVA DA SILVEIRA, Três Irmãs Construtora e Incorporadora
Ltda
Representante da Empresa

Dr. Sérgio Ramos
Advogado