

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil nº 06.2016.00008105-6, instaurado para apurar a venda ilegal de unidades autônomas do Ed. Mediterrâneo Home Club, localizado na Av. Leopoldo Zarling, 1086, Bombas, Bombinhas, sem o registro da incorporação imobiliária;

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 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 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 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 deverá constar o número do registro da incorporação;

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 delito contra a 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, 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, finalmente, a necessidade de serem adotadas medidas a fim de regularizar a situação sob investigação, visando resguardar os interesses de eventuais adquirentes das unidades autônomas do empreendimento,

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado, neste ato pela Promotora de Justiça da Comarca de Itapema, Carla Mara Pinheiro; a investigada **BASSI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 07.480.823/0001-00, representada por seu sócio-administrador Mário Antonio Bassi e por seu procurador, Dr. Newton Roberto Teixeira de Castro **RESOLVEM** firmar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA 1ª. O compromissário obriga-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, sendo-lhe vedada a comercialização de unidades autônomas do Ed. Mediterrâneo Home Club, sem o prévio registro da incorporação imobiliária junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente;

CLÁUSULA 2ª. O compromissário apenas realizará publicidade

(por qualquer meio possível) e comercializará novas unidades autônomas do empreendimento denominado "Mediterrâneo Home Club" se o processo de incorporação imobiliária se encontrar finalizado perante o Registro de Imóveis competente e/ou após o empreendimento estar finalizado, com a confecção das matrículas individualizadas das respectivas unidades;

PARÁGRAFO ÚNICO. A empresa compromissária, ao anunciar a comercialização por qualquer meio, deverá nele constar o número do registro da incorporação do imóvel e a indicação acerca da constituição do condomínio, em caracteres claros, destacados e facilmente visíveis ao consumidor;

CLÁUSULA 3ª. O compromissário se obriga, desde já, a providenciar a imediata comunicação, por escrito, às imobiliárias parceiras, dando ciência da celebração do presente Termo de Ajustamento de Conduta, orientando-as a retirarem de comercialização e não promoverem a publicidade do empreendimento denominado "Mediterrâneo Home Club", enquanto não estiver regularizado, nos termos dispostos na Lei n. 4.591/64;

CLÁUSULA 4ª. O compromissário promoverá, a título de medida compensatória indenizatória (art. 2º, "d", do Assento CSMP nº 001/2013¹), como forma de responsabilização pelos danos causados aos consumidores, a exemplo do denunciante Ronaldo Euzébio Kruger, o pagamento da quantia única de 1 (um) salário mínimo vigente, 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 dez dias, contados da assinatura do presente, com juntada nos autos no mesmo prazo.

CLÁUSULA 5ª – O compromissário fica ciente de que o cumprimento das obrigações constantes do presente termo não o dispensa de qualquer outra exigência prevista em lei, tampouco de cumprir qualquer imposição de ordem administrativa.

PARÁGRAFO ÚNICO – O compromissário ficará sujeito, desde

¹ Art. 2º Consideram-se medidas compensatórias para fins deste Assento as seguintes modalidades: [...] d) medida de compensação indenizatória: corresponde ao ressarcimento do dano mediante o pagamento de certa quantia em dinheiro

já, à multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por anúncio veiculado relativo ao empreendimento "Mediterrâneo Home Club", em descompasso aos termos acordados no presente pacto, cujo valor será destinado ao FRBL – Fundo para Reconstituição de Bens Lesados de Santa Catarina, sem prejuízo de eventuais sanções administrativas ou penais, bem como das ações que venham a ser propostas e da execução específica das obrigações assumidas.

CLÁUSULA 6ª. O Ministério Público se compromete a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, contra a pessoa jurídica **BASSI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, no que diz respeito aos itens ajustados no presente ajustamento de conduta, caso seja cumprido.

CLÁUSULA 7ª - 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, com eficácia de título executivo extrajudicial e que será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do art. 35 do Ato nº 395/2018/PGJ.

Itapema, 15 de agosto de 2019

Carla Mara Pinheiro
Promotora de Justiça

Mário Antoni Bassi
Representante Legal – Bassi Investimentos Imobiliários Ltda.

Newton Roberto Teixeira de Castro
Advogado – OAB/SC 20.433-A