

## TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA,** representado, neste ato, pela Promotora de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital, Analú Librelato Longo, e a empresa Ada Cristina Machado de Souza Heilmann ME, CNPJ 13.889.770/0001-89, com sede na Rua João Pinto, 33, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representada por Ada Cristina Machado de Souza Heilmann, brasileira, CPF 824.897.859-15, residente e domiciliada na Rua João Pinto, 33, apartamento 505, Centro, Florianópolis/SC, e-mail adaheilmann@gmail.com, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, têm entre si, como justo e acertado, o seguinte:

Considerando a tramitação, no âmbito dessa 29ª Promotoria de Justiça da Capital, do Inquérito Civil n. 06.2022.00000710-9, instaurado com vistas a investigar o descumprimento da Lei n. 4.591/64 no que diz respeito à divulgação e venda de empreendimentos imobiliários construídos sob o regime de incorporação sem informação sobre o respectivo número do registro;

Considerando que o art. 32, § 3º, da Lei nº 4.591/64, estabelece que o número do registro da incorporação, bem como a indicação do cartório de Registro de Imóveis competente, deverão constar, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados";

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

Considerando, ainda, que as mensagens publicitárias feitas por empresas imobiliárias, relacionadas a empreendimentos realizados sob o regime de Cooperativas Habitacionais, também deve observar as diretrizes impostas pelo Código de Defesa do Consumidor, que, em seu art. 31, estabelece que a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas e ostensivas sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, origem, entre outros dados;

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 a expressa demonstração de interesse da COMPROMISSÁRIA em pactuar o que adiante segue;

## **R E S O L V E M**

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, doravante denominado TERMO, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei

n. 7.347, de 24 de julho de 1985 (Lei da Ação Civil Pública), e capítulo VI, do Ato n. 395/2018/PGJ, em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

## **OBJETO**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

Este TERMO tem por objeto a adequação, por parte da empresa COMPROMISSÁRIA, da publicidade de empreendimentos imobiliários – loteamentos, incorporações e cooperativas habitacionais – aos ditames da lei consumerista (Lei nº 8.078/90), da lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591/64), da lei que rege as Cooperativas Habitacionais (Lei n. 5.674/71) e da norma que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis (Decreto Lei n. 81.871/78), nas condições abaixo acordadas:

## **OBRIGAÇÕES POSITIVAS**

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

Para a consecução do objeto deste TERMO, a COMPROMISSÁRIA fica responsável, desde já, pelas seguintes obrigações:

I – Quanto à atividade de comercialização de imóveis, a COMPROMISSÁRIA somente realizará a publicidade (por quaisquer meios) e/ou comercialização de empreendimentos imobiliários que se encontram na "planta" ou em fase de construção, bem como de imóvel loteado, se os respectivos processos de incorporação imobiliária ou loteamento estiverem concluídos perante o Registro de Imóveis competente, sempre devendo, também, em qualquer caso, fazer a divulgação dos números de registro da incorporação imobiliária ou loteamento, contendo o número do ato vinculado à matrícula e o

cartório onde o imóvel foi registrado<sup>1</sup>;

**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 quaisquer meios, deverá fazer constar a informação de que o imóvel já possui matrícula individualizada, mediante a utilização de 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 em situação de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro", uma vez que são empreendimentos que não atendem aos requisitos legais para comercialização e publicidade;

**Parágrafo terceiro** – Entende-se por "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro" o exercício de todo e qualquer ato que tenha por objetivo pesquisar, promover, divulgar, coletar dados, estudar e prestar informações sobre a viabilidade de empreendimento imobiliário;

**Parágrafo quarto** – Todo e qualquer material publicitário que tenha por objetivo levar ao público consumidor a notícia de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro" de empreendimento imobiliário, apenas poderá ser veiculado com o objetivo exclusivo de prestar informações a respeito da viabilidade do empreendimento, vedada a prática de quaisquer atos de negociação de unidades, tais como recebimento prévio de valores, assinatura de documentos de "reserva de unidade", "pré-contrato", "promessa de pagamento", etc., bem como a menção a qualquer ato de regularização finda ou em processamento do empreendimento imobiliário junto aos órgãos competentes;

<sup>1</sup> O número do registro da incorporação imobiliária é vinculado ao número do registro da matrícula do imóvel. Assim, quando o empreendedor solicita o registro da incorporação, o ato é registrado na própria matrícula do imóvel, recebendo, todavia, a numeração do ato vinculado. Desta forma, se a solicitação de registro de incorporação for o 4º ato solicitado para a matrícula do imóvel, o registro de incorporação receberá a numeração da matrícula antecedida pelo R-4.

**II –** Quanto à atividade de comercialização de quotas de cooperativa habitacional, incluindo qualquer tipo de publicidade inerente, deverá a COMPROMISSÁRIA mencionar as seguintes informações:

*A) que se trata de empreendimento habitacional realizado por Cooperativa Habitacional legalmente constituída, nos termos definidos pela Lei n. 5.674/41;*

*B) o nome da Cooperativa Habitacional promotora do empreendimento anunciado, fazendo menção ao número de registro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC) e na Organização das Cooperativas do Estado de Santa Catarina (OCESC), bem como o nome da construtora responsável pela obra;*

*C) o prazo estimado para entrega do imóvel e o regime utilizado na construção das unidades habitacionais (empreitada por administração, global, autofinanciamento ou outro);*

*D) a ressalva de que a adesão ao empreendimento implica a admissão prévia como associado da Cooperativa e do empreendimento e, portanto, corresponsável por ele;*

*E) a ressalva de que as características, os preços e as formas de operacionalização do empreendimento anunciado são definidos por deliberação assemblear de seus cooperados (sócios) e podem estar sujeitos à revisão periódica, de acordo com as características que lhe são intrínsecas, dentre as quais aquelas decorrentes da mobilidade do mercado;*

*F) a ressalva de que inexistem indenizações por atraso na entrega da obra ou qualquer outro fato.*

### CLÁUSULA TERCEIRA

Para a comprovação do ajustado neste TERMO, a empresa COMPROMISSÁRIA fará a remessa ao Ministério Público, sempre que requisitada, do material publicitário referente aos imóveis comercializados em loteamentos ou condomínios, bem como referente à comercialização de quotas de cooperativa habitacional, que devam conter, obrigatoriamente, todas as informações referidas nos itens I e II da Cláusula Segunda, respectivamente.

### MULTA PELO DESCUMPRIMENTO

### CLÁUSULA QUARTA

A COMPROMISSÁRIA ficará sujeita, desde já, à multa no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada vez que descumprir o ajustado neste TERMO, a ser recolhida ao FRBL – Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (Lei Estadual n. 15.694/11), sem prejuízo das ações que eventualmente venham a ser propostas e da execução específica das obrigações assumidas.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

### CLÁUSULA QUINTA

O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva relacionada ao ajustado contra a COMPROMISSÁRIA, caso venha a ser cumprido integralmente o disposto neste TERMO.

### CLÁUSULA SEXTA

Não constitui condição de eficácia do presente TAC - Termo de

Ajustamento de Conduta, conforme previsão do art. 35 do Ato n. 395/2018/PGJ, a homologação, pelo eg. Conselho Superior do Ministério Público, do arquivamento do Inquérito Civil respectivo, ficando a empresa COMPROMISSÁRIA ciente, assim, da instauração, desde já, de procedimento administrativo de fiscalização do TAC firmado.

As partes elegem o foro da comarca de Florianópolis para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente TERMO.

E, por estarem assim compromissados, firmam este TERMO em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

Florianópolis, 17 de março de 2022.

[assinado digitalmente]  
Analú Librelato Longo  
Promotora de Justiça

Ada Cristina Machado de Souza Heilman ME  
Ada Cristina Machado de Souza Heilman  
Titular da empresa