

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**ICP – Inquérito Civil Público n. 06.2018.00004494-7.**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por meio da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ibirama/SC, sediada na Rua Getúlio Vargas, n. 800, Fórum de Ibirama, Centro, Ibirama/SC – CEP 89140-000, representada por sua Promotora de Justiça **Cristhiane Michelle Tambosi Fiamoncini Ferrari**, doravante designada **COMPROMITENTE**; a **Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 18.749.917/0001-59, situada na Rua Dr. Getúlio Vargas, n. 1.821, bairro Bela Vista, Ibirama, neste ato representada por seu Sócio-Gerente **Samuel de Andrade**, e **Imobiliária Rosablue Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 061148090001-20, situada na Rua Dr. Getúlio Vargas, n. 660, sala 3, bairro Revólver, Presidente Getúlio, neste ato representada por seu Diretor **Júlio César Policarpo**, doravante designadas **COMPROMISSÁRIAS**, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00004494-7, 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);

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";

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);

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 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 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 Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizada no Município de Ibirama, e a empresa Rosablue Imobiliária, situada no Município de Presidente Getúlio, realizaram o anúncio de unidades habitacionais do Edifício Villa Garden sem o registro de incorporação, em ofensa aos ditames da Lei n. 4.591/64;

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

I - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO

CLÁUSULA 1ª - AS COMPROMISSÁRIAS comprometem-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, em especial a Lei 4.591/1964.

CLÁUSULA 2ª - As COMPROMISSÁRIAS obrigam-se a suspender imediatamente as vendas das unidades autônomas do empreendimento "Edifício Villa Garden", bem como toda e qualquer publicidade, enquanto não concluído o processo de arquivamento da incorporação no cartório do Registro de Imóveis desta comarca.

CLÁUSULA 3ª - AS COMPROMISSÁRIAS, a partir da assinatura do

presente termo, apenas realizarão publicidade (por qualquer meio possível) e/ou comercialização de empreendimentos imobiliários que se encontrem em fase de construção 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), as **COMPROMISSÁRIAS**, ao anunciarem a comercialização por qualquer meio, deverão 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 4ª - AS **COMPROMISSÁRIAS**, a título de medida compensatória indenizatória, doarão, **cada uma**, o valor de 2 (dois) 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 duas parcelas, a vencer, respectivamente, nos dias 25 de outubro de 2018 e 25 de novembro de 2018;

Parágrafo único - A partir da assinatura do presente termo, a título de medida compensatória mitigatória, a **SEGUNDA 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 5ª - AS **COMPROMISSÁRIAS** comprometem-se a trazer nesta Promotoria de Justiça, até cinco dias após o pagamento da última parcela a que alude

a cláusula 4ª, o comprovante de depósito bancário que ateste o pagamento.

III - DA MULTA

CLÁUSULA 6ª - O não cumprimento das cláusulas 1ª e 3ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por evento para cada uma das **COMPROMISSÁRIAS**. O não cumprimento da cláusula 2ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), a cada dia de descumprimento para cada uma das **COMPROMISSÁRIAS**. O não cumprimento da cláusula 4ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), a cada dia de atraso para cada uma das **COMPROMISSÁRIAS**.

CLÁUSULA 7ª - 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 n. 1047/87 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 8ª - 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 9ª - O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra as compromissárias, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

CLÁUSULA 10ª - 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 11ª - 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.

Ibirama, 20 de setembro de 2018.

Cristhiane Michelle Tambosi Fiamoncini Ferrari
Promotora de Justiça
[assinado digitalmente]

Andrade Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Samuel de Andrade
COMPROMISSÁRIO

Imobiliária Rosablue Ltda.
Júlio César Policarpo
COMPROMISSÁRIO

Jéssica Amóra Martins
PROCURADORA DA ANDRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
OAB/PR n. 73218

Alexsandro Pereira Cunha
PROCURADOR DA IMOBILIÁRIA ROSABLUÉ LTDA.
OAB/SC n. 46134-B