

IC - Inquérito Civil nº 06.2015.00005926-1

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **Ministério Público do Estado de Santa Catarina**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça da 13ª Promotoria de Justiça da Comarca de Joinville, com atuação na Curadoria do Consumidor, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e o estabelecimento de nome empresarial **Invista Construtora e Imobiliária Ltda - ME** – nome de fantasia **Invista Sua Casa Imóveis** –, com sede na rua Quinze de Novembro, 1.659, no bairro América, nesta cidade de Joinville, inscrita no CNPJ n. 03.196.759/0001-80, representada pelos sócios **Robson Flamarion Goedert** brasileiro, empresário, portador do RG n. 2/R398027 SSP/SC e inscrito no CPF n. 022.459.199-12, residente na Rua Visconde de Taunay, 613, ap. 303, Ed. Mônaco, Centro, em Joinville/SC e **Waldir Schaefer**, brasileiro, aposentado, portador da Cédula de Identidade n. 2/R398027 SC e inscrito no CPF sob o n.218.482.899-87, residente na Rua Plácido Afonso Rausis, 09 bairro Nova Brasília, CEP 89.213-600, Município de Joinville, Estado de Santa Catarina, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, assistida neste ato pelo advogado Dr. **Marco Antônio Peixer**, OAB/SC 8899, com base no art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85,

CONSIDERANDO que incumbe ao Ministério Público observar o fiel cumprimento da lei, especialmente no que se refere aos interesses coletivos, difusos e individuais homogêneos, a fim de garantir a implementação dos princípios constitucionais e demais normas do ordenamento jurídico pátrio, garantidores dos direitos assegurados na Constituição Federal de 1988 (arts. 127

e 129);

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor conferiu ao Ministério Público legitimidade para a defesa coletiva dos interesses e direitos dos consumidores;

CONSIDERANDO a tramitação no âmbito desta 13ª Promotoria de Justiça de Joinville – Curadoria do Consumidor – de *Inquérito Civil n. 06.2015.00005926-1* com objetivo de apurar eventual comercialização de empreendimentos imobiliários sem o devido registro de incorporação junto ao respectivo cartório de registro de imóveis por parte da empresa **Invista Construtora e Imobiliária Ltda. - ME**, com sede nesta cidade;

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor estabelece como objetivos básicos o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, e a adequada prestação dos serviços públicos em geral;

CONSIDERANDO ser direito básico do consumidor a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como práticas abusivas (art. 6º, IV, da Lei n. 8.078/90);

CONSIDERANDO ser proibida toda publicidade enganosa ou abusiva, entendendo-se esta como "*a publicidade discriminatória de qualquer natureza, a que incite a violência, explore o medo ou a superstição, se aproveite da deficiência de julgamento e experiência da criança, desrespeite valores ambientais, ou que seja capaz de induzir o consumidor a se comportar de forma prejudicial ou perigosa à saúde ou segurança*"(art. 37, § 2º, do CDC);

CONSIDERANDO que o art. **28, parágrafo único da Lei n.**

4.591/64 – 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*";

CONSIDERANDO que **incorporador** é "*a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisso ou efetive a venda de frações ideais de 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.*" (art. 29 da Lei n. 4.591/64);

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 alienações antes da conclusão das obras.*" (art. 30 da Lei n. 4.591-64);

CONSIDERANDO que "*o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os documentos necessários para o registro de incorporação*" (art. 32 da Lei n. 4.591/64);

CONSIDERANDO que a empresa de nome fantasia "Invista Sua Casa Imóveis" tem por objeto, conforme Contrato Social, fls.24/26, CONSTRUTORA e INCORPORADORA ;

CONSIDERANDO que os COMPROMISSÁRIOS estavam anunciando e comercializando empreendimentos residenciais sem o devido registro imobiliário junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóvel,

desrespeitando a legislação vigente (Lei n. 4.591/64), conforme anúncios juntados às fls. 07/10;

CONSIDERANDO a expressa demonstração de interesse dos COMPROMISSÁRIOS em pactuar o que adiante segue.

RESOLVEM

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, com a permissão do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/95 e art. 19, *caput*, do Ato n. 335/2014/PGJ, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1ª - Os COMPROMISSÁRIOS obrigam-se a observar a legislação pertinente quanto a publicidade e comercialização de bens imóveis;

Cláusula 2ª - Os COMPROMISSÁRIOS apenas realizarão 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 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 unidades), os COMPROMISSÁRIOS, ao anunciar 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;

Cláusula 3ª - Os COMPROMISSÁRIOS assumem a obrigação de pagar, em prol do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011 e regulamentado pelo Decreto Estadual n. 808/12, o valor de 2 (dois) salários-mínimos, a título de *medida de compensação indenizatória* (art. 2º, 'd', do Assento do CSMP n. 001/2013) pelos anúncios e vendas realizadas em desconformidade com as normas pertinentes;

Parágrafo primeiro – O pagamento será parcelado em 10(dez) vezes, emitido-se 10 boletos bancários para tanto. A primeira parcela vencerá no dia 25 de janeiro de 2019, devendo os demais boletos serem pagos no mesmo dia dos meses subsequentes, cabendo, por fim, aos COMPROMISSÁRIOS juntar os comprovantes de pagamento nos autos.

Cláusula 4ª - Os COMPROMISSÁRIOS, no **prazo de 12 (doze) meses**, a contar da assinatura deste acordo, deverão regularizar a situação do empreendimento **VICTÓRIA SMART CONCEPT**, (fl. 09/10) perante o 3º Registro de Imóveis de Joinville (matrícula nº 230, fls.102/108), estando proibidos de comercializar as unidades do empreendimento, até o arquivamento dos documentos especificados no artigo 32 da Lei 4.591/64, a saber:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os

últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. [\(Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 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".

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. [\(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

Cláusula 5ª - Os COMPROMISSÁRIOS ficarão sujeitos, desde já, à multa no valor de 1 (um) salário mínimo para cada vez que descumprir o ajustado neste TERMO, a ser recolhida ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), sem prejuízo das ações que eventualmente venham a ser propostas e da execução específica das obrigações assumidas;

Parágrafo primeiro – No caso do descumprimento da Cláusula 4ª, a multa de 1 (um) salário-mínimo incidirá por cada mês de atraso.

Cláusula 6ª - O COMPROMITENTE não adotará qualquer medida judicial de cunho civil contra os COMPROMISSÁRIOS, no que diz respeito aos itens acordados, caso este ajuste de condutas seja integralmente cumprido.

Cláusula 7ª - As partes elegem o foro da Comarca de Joinville para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente TAC.

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, cujas cláusulas têm aplicação imediata, a despeito da remessa posterior ao Conselho Superior do Ministério Público.

Joinville, xx, xxxxxx de 2018

Guilherme Luis Lutz Morelli
Promotor de Justiça

Robson Flamarion Goedert
Compromissário

Waldir Schaefer
Compromissário

Invista Construtora e Imobiliária Ltda – ME
Compromissária

Marco Antônio Peixer
OAB/SC 8899