

IC - Inquérito Civil n. 06.2017.00001219-5

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, Lenice Born da Silva, titular da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo, doravante designada **COMPROMITENTE**, e **RR Construção e Incorporação Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 11.413.738/0001-05, localizada na Rua Augusto Paulo Durkop, 231, Centro, São João Batista/SC, CEP 88240-000, representada neste ato por seu representante legal, Sr. **Lazaro Paulo Reinert dos Santos**, brasileiro, portador do CPF n. 501.921.329-20, RG n. 9.158.227 SSP/SP, residente na Rua 255, 96, ap. 502, Meia Praia, Itapema - SC, doravante designado **COMPROMISSÁRIO**, autorizado pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e pela Lei Complementar Estadual n. 738/2019; e

**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. 4591/64, 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, 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

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo  
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. 4591/64 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** denúncia trazida a esta Promotoria de Justiça dando conta da comercialização de unidades do empreendimento "SKY" sem o prévio registro de incorporação imobiliária.

### **RESOLVEM**

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta TAC , com fulcro no § 6º do art. 5º da Lei n. 7347/85, mediante as seguintes cláusulas:

### **DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA**

**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 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,

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo  
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 Termo de Ajustamento de Conduta 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 presente empreendimento, junto ao Cartório de Registro de Imóveis a respeito da incorporação imobiliária e/ou instituição de condomínio, 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\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos 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 90 (noventa) dias a partir da assinatura do presente ajustamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A compromissária compromete-se a apresentar nesta Promotoria de Justiça, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data em que foi efetivado o recolhimento, o comprovante de pagamento do valor referido na cláusula anterior, mediante boleto próprio que lhe será fornecido.

### **CLÁUSULA PENAL**

**CLÁUSULA SEXTA** – A compromissária fica ciente de que o cumprimento das obrigações constantes do presente TERMO não a dispensa de qualquer outra exigência prevista em lei, tampouco de cumprir qualquer imposição de ordem administrativa.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A compromissária ficará sujeita, desde já, à multa no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para cada vez que descumprir o ajustado neste TERMO, a ser recolhida 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.

### **DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O MINISTÉRIO PÚBLICO compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de cunho civil em face do COMPROMISSÁRIO, caso venha a ser integralmente cumprido o disposto neste TAC;

O presente ajuste entrará em vigor a partir da data de sua assinatura.

1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Porto Belo

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7347/85.

Ficam, desde logo, os presentes, cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõe o parágrafo 3º do artigo 9º da Lei n. 7347/85 e artigo 31, §2º, do Ato n. 395/2018/PGJ, assim como estão de acordo que toda e qualquer comunicação poderá ser efetivada pelo aplicativo *WhatsApp* pelo telefone (48) 99972-9999 e endereço eletrônico portobelo01pj@mpsc.mp.br

Porto Belo, 23 de março de 2021.

[assinado digitalmente]  
**Lenice Born da Silva**  
**Promotora de Justiça**

**RR Construção e Incorporação Ltda**  
**Representante da Empresa**