

Inquérito Civil n. 06.2014.00004666-2

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado, neste ato, pela Promotora de Justiça signatária, **Dra. Lenice Born da Silva**, doravante denominado compromitente, e a Sindica do Condomínio Residencial Hang, ente despersonalizado, sem fins lucrativos, com sede na Rua Claus Roger Wachholz, 100, Perequê, Porto Belo, Sra Carmen Eliza Santos Greiffo, brasileira, casada, inscrita no CPF n. 713.680.439-68 e no RG n. 3.904.081-6, residente e domiciliada na Rua Claus Roger Wachholz, 105/101, ambas representadas por sua advogada Jane Sandra de Mello Beltrão, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SC sob o n. 31.775A, com endereço profissional na Rua 262, 144, sala 7, Meia Praia Itapema, doravante denominada compromissada, e:

**CONSIDERANDO** a notícia de que o Edifício Hang não possui registro de incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca;

**CONSIDERANDO** que a Lei n. 4591/1964, que "dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias", determina, em seu artigo 32, *caput*, §§ 1º e 3º, 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 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** ser o Ministério Público, em face do disposto no artigo 129, III da Constituição Federal, o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção de interesses difusos e coletivos;

**CONSIDERANDO** que a defesa dos interesses e direitos dos consumidores poderão ser exercidas pelo Ministério Público, na forma do artigo 82, I do Código de Defesa do Consumidor;

**CONSIDERANDO** que, nos termos do artigo 5º, § 6º da Lei

**1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE PORTO BELO**

7.347/1985, que "disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico e dá outras providências", *"os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial"*;

**CONSIDERANDO** que o empreendedor construiu em terreno que está em nome de sua mãe, pessoa que desconhecia qualquer trâmite do empreendimento;

**CONSIDERANDO**, que o empreendedor esteve cumprindo pena por longo período (por razões distintas dos fatos do presente Inquérito Civil), o que restou prejudicado a busca de sua responsabilidade de regularização;

**CONSIDERANDO** que a situação do referido imóvel é peculiar, haja vista todas as unidades foram vendidas, sendo que próprios condôminos assumiram a responsabilidade para regularizar;

**CONSIDERANDO** que os adquirentes das unidades fizeram uma associação a fim de com isso instituírem o condomínio, porém foi negado o registro da associação junto ao Cartório de Títulos e Documentos por conta da tramitação do presente Inquérito Civil;

**CONSIDERANDO** ainda que a construção está totalmente pronta e na posse de todos os adquirentes;

**CONSIDERANDO** também que, os adquirentes associados não estão medindo esforços para regularizar a situação;

## RESOLVEM

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

### **OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA E COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA: A COMPROMISSÁRIA** compromete-se, antes de tudo, a encaminhar ao Ministério Público a devida instituição e registro da Associação dos Moradores do Condomínio Residencial Hang, perante o Cartório de Títulos e Documentos, no prazo de 1 (um) ano, a contar da assinatura do presente ajustamento de conduta.

**CLÁUSULA SEGUNDA: A COMPROMISSÁRIA** compromete-se em **somente** comercializar/expor à venda/vender qualquer unidade do imóvel Residencial Hang após a devida regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis, mediante a instituição do condomínio, haja vista estar pronta a edificação, conforme entendimentos jurisprudenciais e disposições pertinentes da Lei n. 4591/1964;

**CLÁUSULA TERCEIRA: A COMPROMISSÁRIA** compromete-se, também, em caso de qualquer publicidade, assim entendida anúncios em qualquer meio de comunicação, impressos, publicações propostas, contratos preliminares, *outdoors* e placas de identificação junto ao empreendimento ou não, destinados a promover a venda de unidades autônomas do empreendimento Residencial Hang, a informar a todos os pretensos consumidores, colocando tal dado nos anúncios, a respeito da regularidade do

empreendimento junto ao cartório competente, sempre em observância ao contido na Lei n. 4591/64;

**CLÁUSULA QUARTA: A COMPROMISSÁRIA**, haja vista que as obrigações aqui assumidas têm cabimento nas atividades desenvolvidas por ela, em conjunto com terceiros ou isoladamente, compromete-se, ainda, a encaminhar ao Ministério Público documento comprobatório da instituição do condomínio em relação ao empreendimento Condomínio Residencial Hang, em 30 (trinta) dias a contar data em que foi formalizado perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**CLÁUSULA QUINTA: A COMPROMISSÁRIA** compromete-se, ainda, a encaminhar ao Ministério Público os documentos a respeito da regularidade da obra, principalmente o HABITE-SE, no prazo de 180 (cento de oitenta) dias, a partir da assinatura do presente ajustamento.

#### **CLÁUSULA PENAL**

**CLÁUSULA SEXTA –** Pelo descumprimento de quaisquer das obrigações ora assumidas, o COMPROMISSÁRIO pagará ao FRBL, o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), reajustado pelo INPC.

#### **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.

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 e-mail sandrabeltrao@terra.com.br e cesgreiffo@yahoo.com.br e endereço eletrônico portobelo01pj@mpsc.mp.br.

Porto Belo, 25 de março de 2021.

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

**Carmen Eliza Santos Greiffo**  
**Síndica**

**Jane Sandra de Mello Beltrão**  
**OAB/SC sob o n. 31.775A,**