

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça em Colaboração, Luis Felipe Fonseca Católico, e a empresa **LUMA SERVIÇOS EM CONSTRUÇÕES LTDA-EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ n. 08.2068.865/00001-45, com sede na Rodovia Armando Calil Bulos n. 5843, Ingleses do Rio Vermelho, Florianópolis/SC, 88058-001, e filial inscrita no CNPJ sob o n. 08.2068.865/0001-26, na Avenida Álvaro Catão, Centro, Imbituba/SC, doravante denominada COMPROMISSÁRIA, têm entre si, como justo e acertado, o seguinte:

Considerando a tramitação, no âmbito desta 2ª Promotoria de Justiça de Imbituba, do Inquérito Civil n. 06.2019.00004709-2, instaurado com vistas a apurar a suposta ilegalidade no anúncio, construção e venda das unidades do empreendimento imobiliário "Acquavila Home Club", em que a real natureza da venda pode não representar um sistema de cooperativa de construção, mas uma incorporação imobiliária;

Considerando que até o presente não foi possível verificar a ocorrência de qualquer fraude tributária que supostamente venha sendo praticada pela cooperativa em questão;

Considerando que o art. 32, § 3º, da Lei n. 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 de 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 a 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 Polícia Nacional das Relações de Consumo, assegurar o respeito aos direitos dos consumidores, nos termos do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, e arts. 5º, inciso II, e 82, inciso I, ambos do Código de Defesa do Consumidor;

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

Considerando, enfim, que o "compromisso de ajustamento é garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade"¹;

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), alterado pelo art. 113, § 6º, da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do

¹ MAZZILI, Hugo Nigro. O Inquérito Civil, Saraiva, 199, p. 312.

Consumidor), de 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 n. 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. 81.871/98), 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

registrado²;

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

² O número do registro da incorporação imobiliária é vinculado ao número do registro da matrícula do imóvel. Assim, quando o empreendedor solicita o registro de incorporação, o ato é registrado na própria matrícula do Imóvel, recebendo, todavia, a numeração do ato vinculado. Dessa 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.

imobiliário junto aos órgãos competentes.

parágrafo quinto - 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 de empreendimento anunciado, fazendo menção ao número de registro de 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 com 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 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 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada vez que descumprir o ajustado neste TERMO, a ser recolhido 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. 20 do Ato n. 335/2014/CPJ, 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 Imbituba/SC 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, para um só efeito, dando tudo por bom, firme e valioso.

Imbituba/SC, 05 de fevereiro de 2020.

[assinado digitalmente]

LUIS FELIPPE FONSECA CATÓLICO

Promotor de Justiça

LUMA SERVIÇOS EM CONSTRUÇÕES LTDA-EPP