

Inquérito Civil n. 06.2021.00005063-5

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Órgão de Execução na 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Camboriú/SC, com atribuição para atuar na Defesa do Consumidor, dorovante denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado, **ELIPLAN EMPREENDIMENTOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ sob n. 07.088.125/0001-64, neste ato representado por **ELIETE ALVES**, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, nos autos do Notícia de Fato n. 06.2021.00005063-5, a teor do disposto no art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/1985, e do art. 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000;

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público, em razão do art. 129, inciso III, da Constituição Federal e art. 5º, inciso I, da Lei nº 7.347/85, exercer a defesa dos interesses e direitos do meio ambiente e outros "interesses difusos ou direitos difusos, assim entendidos os transindividuais, de natureza, indivisível, de que seja titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

CONSIDERANDO que o art. 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal, impõe que "*o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor*", e ainda, o art. 170, inciso V, determina que "*a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: defesa do consumidor*";

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor – Lei n. 8.078/90 estabelece no art. 81 "*a defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo*";

CONSIDERANDO que o Ministério Público tem legitimidade concorrente para a defesa dos interesses e direitos dos consumidores, conforme preceitua art. 82, inciso I, do Código Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que a Lei n. 4.591/64 dispõe sobre o condomínio

em edificações e as incorporações imobiliárias, a qual *"considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas"* (art. 28, parágrafo único);

CONSIDERANDO que o art. 29 do mesmo diploma legal conceitua incorporador como *"a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse 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"*

CONSIDERANDO que a lei permite a divulgação do empreendimento, inclusive, a sua comercialização, **desde que a obra esteja incorporada e o número do registro esteja estampado nos anúncios publicitários** produzidos pela incorporadora responsável, nos termo do art. 32 da Lei n. 4.591/64;

CONSIDERANDO que é crime contra economia popular ***negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei*** (art. 66, inciso I, da Lei 4.591/64);

CONSIDERANDO que qualquer anúncio a ser feito, inclusive por imobiliárias, expondo à venda unidades dos empreendimentos residenciais está sujeito aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as incorporadoras oferecem produto (bem imóvel) que é adquirido por pessoas destinatários finais, portanto, consumidores (art. 2º e art. 3º, do CDC);

CONSIDERANDO que *"a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores"* (art. 31. do CDC).

CONSIDERANDO que o empreendimento denominado **Edifício**

Kentucky, situado na Rua Minas Gerais, n. 503, já está sendo anunciado em material publicitário antes da incorporação imobiliária por parte da empresa **ELIPLAN EMPREENDIMENTOS EIRELI**;

CONSIDERANDO que foi instaurada a Notícia de Fato n. 01.2021.00023585-0, **RESOLVEM** formalizar o compromisso de ajuste de condutas, estabelecendo o cumprimento das medidas pactuadas, consistentes em obrigações de fazer e não fazer, e à adoção de medidas com a finalidade de adequação da conduta às exigências legais e constitucionais, mediante formalização das seguintes cláusulas e respectivas sanções:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta - TAC tem como objeto a adequação da **COMPROMISSÁRIA** da publicidade de empreendimento imobiliário e comercialização de unidades habitacionais aos ditames da Lei n. 8.078/90 e Lei n. 4.591/64, mediante sujeição ao cumprimento das normas e legislação;

CLÁUSULA SEGUNDA: DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO E DA COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO

2.1 A **COMPROMISSÁRIA** assume a obrigação de fazer consistente em incluir em toda e qualquer publicidade por quaisquer meios de comunicação (impressos, publicações propostas, contratos preliminares, *outdoors* e placas de identificação) junto à obra ou não, destinados a promover a venda de unidades autônomas do empreendimento Edifício Kentucky o número do registro de incorporação e a indicação do cartório competente;

2.2 A **COMPROMISSÁRIA** fica vedada a comercializar unidades empreendimento Edifício Kentucky considerada em situação de *pré-lançamento* ou *lançamento futuro*, uma vez que não atendem aos requisitos legais

CLÁUSULA TERCEIRA: DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS

3.1 Para a garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas

a **COMPROMISSÁRIA** fica sujeita, a título de cláusula penal, no pagamento de multa diária no valor R\$ 1.000,00 (mil reais), cujo valor será atualizado de acordo com o índice oficial, INPC, desde a homologação pelo Conselho Superior do Ministério Público deste contrato até a data do efetivo desembolso, cujos valores serão revertidos ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011.

Parágrafo primeiro: Para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário tão somente relatório de fiscalização ou auto de constatação ou qualquer outro documento equivalente lavrados pelos órgãos de fiscalização, assim como representação ou comunicação de outros órgãos públicos;

3.2 Comprovada a inexecução dos compromissos previstos neste TAC, será facultado ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

4.1 O **COMPROMITENTE** se compromete a não adotar qualquer medida judicial de cunho civil contra a **COMPROMISSÁRIA**, no que diz respeito aos itens acordados, caso o presente ajuste de conduta seja cumprido, sendo que o presente não exclui a responsabilidade administrativa e criminal pelo ato praticado, nem por eventual reiteração.

CLÁUSULA QUINTA: DA POSSIBILIDADE DE REVISÃO

5.1. As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por seu objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA SEXTA: DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

6.1 Este Ajustamento de Conduta tem eficácia de título extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, e será remetido, juntamente com a

promoção de arquivamento do Inquérito Civil, ao Conselho Superior do Ministério Público para homologação.

Parágrafo Único: O presente acordo poderá ser protestado perante Cartório de Protesto de Títulos.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 O cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Ajustamento de Conduta -TAC, não isenta a **COMPROMISSÁRIA** da observância das demais exigências da legislação em vigor e/ou de outras leis que vierem a ser editadas ou entrarem em vigor após a sua assinatura.

CLÁUSULA OITAVA

8.1 Este acordo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, tampouco limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA NONA

9.1 Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Camboriú/SC, local em que está sendo firmado o presente acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1 A **COMPROMISSÁRIA** fica desde já cientificado de que com a formalização do presente Termo de Ajustamento de Conduta será promovido o arquivamento do presente Inquérito Civil, sendo-lhe possível, até a sessão do Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos, que serão juntados nos autos, no termos do art. 50 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Parágrafo Único: O presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta entrará em vigor **IMEDIATAMENTE** após a homologação do Conselho Superior do Ministério Público.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Conduta em duas vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85.

Camboriú, 15 de dezembro de 2021.

[assinado digitalmente]

GREICIA MALHEIROS DA ROSA SOUZA
Promotora de Justiça

ELIETE ALVES
Compromissária