

**Inquérito Civil n. 06.2022.00003385-1****TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (compromitente)**, por seu Promotor de Justiça Substituto, e **Leonardo Mader (compromissário)**, cadastrado no CRECI/SC sob o n. 39860-F, inscrito no CPF sob o n. 086.338.409-95, com endereço profissional à Rua Margarethe Heidenreich Weh, n. 232, apto 202, bairro Três Rios do Sul, município de Jaraguá do Sul, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2022.00003385-1, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da 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 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** 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** que o art. 32, caput, §3º, da Lei n. 4.591/64, 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;

**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 o art. 66, I, da Lei n. 4.591/64 tipifica como delito contra a 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**, 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** denúncia trazida a esta Promotoria de Justiça dando conta de que o compromissário estaria “*oferecendo/anunciando imóvel para venda sem possuir o devido registro de incorporação*”.

## **RESOLVEM**

Celebrar o presente compromisso de ajustamento de conduta, de acordo com os seguintes termos:

### **1. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:**

**Cláusula primeira: O COMPROMISSÁRIO** apenas realizará publicidade (por qualquer meio possível) de novos empreendimentos imobiliários que se encontrem em fase de construção ou na "planta" se os processos de incorporação imobiliária se encontrarem finalizados perante o Registro de Imóveis competente e/ou após o empreendimento estar regularizado.

**Parágrafo único:** Tratando-se de imóvel que já se encontre finalizado (com a confecção das matrículas individualizadas das respectivas

unidades), **O COMPROMISSÁRIO**, ao anunciar a comercialização por qualquer meio, deverá nela constar o número da incorporação do imóvel e/ou a indicação acerca da constituição do condomínio, em caracteres claros, destacados e facilmente visíveis ao consumidor.

**Cláusula segunda: O COMPROMISSÁRIO** deverá veicular, 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 o cartório competente, em caracteres claros, destacados e facilmente visualizados pelo consumidor, salvo dos anúncios "classificados";

## **2. DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**

**Cláusula terceira: O COMPROMISSÁRIO** a título de compensação, na forma do art. 2º, "d", do Assento nº 001/2013 CSMP, pagará ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ: 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual nº 15.694/2011, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**Parágrafo único:** O adimplemento da medida compensatória ocorrerá mediante o pagamento de boletos bancários a serem entregues ao **COMPROMISSÁRIO** no momento da notificação da instauração do Procedimento Administrativo de Fiscalização de TAC, com data de vencimento da primeira parcela em 30 (trinta) dias a contar da notificação do Procedimento Administrativo e as demais nos meses subsequentes, em parcelas mensais de R\$ 100,00 (cem reais).

## **3. DO DESCUMPRIMENTO:**

**Cláusula quarta: O COMPROMISSÁRIO** se compromete, no caso de descumprimento de quaisquer das cláusulas descritas acima, a pagar, a título de multa por evento, o valor de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, a serem revertidos igualmente ao Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados, assim que notificada acerca da mora, sem prejuízo da propositura de execução das obrigações de fazer assumidas.

#### **4. DO COMPROMISSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**Cláusula quinta:** Considerando a assinatura do presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, com efeitos cíveis, reputa o Ministério Público inexistir outros danos coletivos e difusos aos consumidores tampouco interesse material ou processual capaz de justificar a propositura de ação civil pública, contra a **COMPROMISSÁRIO** em razão dos fatos ora apurados, razão pela qual se obriga a formular a adequada promoção de arquivamento do ICP, a ser remetida ao Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, no prazo de 3 (três) dias contados da efetiva ciência do investigado acerca do arquivamento.

**Cláusula sexta:** Desde a assinatura do TAC este já produz os seus jurídicos efeitos entre as partes, devendo ser publicado para produzir efeitos contra terceiros.

**Cláusula sétima:** As partes elegem o foro da comarca de Jaraguá do Sul/SC para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente acordo.

Por estarem compromissados, firmam este Termo de Ajustamento de Conduta, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

Jaraguá do Sul, 16 de setembro de 2022.

[assinado digitalmente]  
**Marcelo José Zattar Cota**  
**Promotor de Justiça Substituto**

**Leonardo Mader**  
**Compromissário**