

**Inquérito Civil n. 06.2021.00004741-9****TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA 0002/2022/03PJ/CAC**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua Promotora de Justiça, e **VIVA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA ME**, CRECI/SC n. 3.266-J, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 13.519.359/0001-11, sediada na Avenida Santa Catarina, n. 351, Sala 02, centro, no município de Caçador/SC, neste ato representada por seu sócio-administrador Ricardo Cerry, doravante designada **COMPROMISSÁRIA**, autorizados pelo artigo 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e artigo 97 da Lei Complementar n. 738/2019, com base nas informações constantes nos autos do Inquérito Civil n. 06.2021.00004741-9, têm entre si justo e acertado o seguinte:

**CONSIDERANDO** que é função institucional do Ministério Público zelar pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública, aos direitos assegurados pela Constituição Federal, promovendo as medidas necessárias para a sua garantia (art. 129, inciso II);

**CONSIDERANDO** que a Constituição Federal estabelece no inciso XXXII do seu art. 5º que o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

**CONSIDERANDO** que a Carta Magna elenca como princípio fundamental da atividade econômica a defesa do consumidor (art. 170, inciso V); Considerando que, para efeitos da Lei 4.591/1964, que *“dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”*, *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”* (artigo 28, parágrafo único);

**CONSIDERANDO** o conceito legal de incorporador, dado pelo artigo 29 da Lei 4.591/1964, segundo o qual *“considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais do 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 “*estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as vendas antes da conclusão das obras*” (Lei 4.591/1964, artigo 30 Grifouse);

**CONSIDERANDO** que o artigo 32, caput, §§ 1º e 3º da Lei 4.591/1964 determina 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 o artigo 66, I da Lei 4.591/1964 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 (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**, por fim, que, segundo informações colhidas na instrução do presente procedimento, a empresa VIVA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA ME, CRECI/SC n. 3.266-J, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 13.519.359/0001-11, sediada neste município de Caçador/SC, realizou o anúncio dos imóveis Residenciais Seattle Home, localizado na Rua vereador Luzi Golin, em Videira/SC, e Florença, localizado na Rua Jaraguá do Sul, neste município de Caçador, sem o registro de incorporação, em ofensa aos ditames da Lei 4.591/64.

### **RESOLVEM**

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

#### **1 - DO OBJETO**

**Cláusula 1ª** - Objetiva-se com este termo a adequação da conduta da Compromissária aos preceitos legais, a fim de dar fiel cumprimento à Lei n. 4.591/1964 porquanto, conforme notícia oriunda do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, da 11ª região e declaração prestada pela própria Compromissária, ela anunciou imóveis à venda, em condomínio, sem que estes possuísem registro de incorporação no ofício imobiliário competente.

#### **2 - DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA**

##### **2.1 - DA OBRIGAÇÃO DE FAZER**

**Cláusula 2ª** - A COMPROMISSÁRIA compromete-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, em especial a Lei 4.591/1964 e as legislações que vierem a substituí-la, complementá-la ou alterá-la.

**Cláusula 3ª** - A COMPROMISSÁRIA, a partir da assinatura do presente termo, apenas realizará publicidade (por qualquer meio possível) e/ou comercialização de 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.

**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 qualquer meio, deverá fazer constar a informação de que o imóvel já possui matrícula individualizada, mediante 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 na situação de "pré-lançamento", uma vez que são empreendimentos que não atendem aos requisitos legais para comercialização e publicidade.

### **3 - DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS MITIGATÓRIA E INDENIZATÓRIA E DA COMPROVAÇÃO DE ADIMPLEMENTO**

**Cláusula 4ª** - A COMPROMISSÁRIA, a título de medida compensatória indenizatória, pagará o valor de 2 (dois) salários mínimos ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina previsto no art. 13 da Lei 7.347/85 e criado pelo Decreto Estadual 1.047/87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, mediante boleto bancário, em quatro parcelas, a vencer, respectivamente, nos dias 10 dos quatro meses subsequentes à assinatura deste termo;

**Parágrafo único** – A partir da assinatura do presente termo, a título de medida compensatória mitigatória, a COMPROMISSÁRIA publicará nos anúncios publicitários que realizar e nas mídias sociais de que dispõe os seguintes dizeres: "nos termos do que dispõe o art. 32, caput, e § 1º da Lei 4.591/64, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após o registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis".

**Cláusula 5ª** - A COMPROMISSÁRIA compromete-se a trazer nesta Promotoria de Justiça ou mediante e-mail, até cinco dias após o pagamento da parcela a que alude a cláusula 3ª, o comprovante de depósito bancário que ateste o pagamento.

### **4 - DA MULTA**

**Cláusula 6ª** - O não cumprimento das cláusulas 1ª e 2ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por imóvel anunciado em desconformidade.

**Cláusula 7ª** - O não cumprimento da cláusula 3ª deste termo implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos

reais) a cada dia de atraso.

**Cláusula 8ª** - Os valores atinentes às multas previstas nas cláusulas anteriores serão recolhidas ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, criado pelo Decreto nº 1047, de 10.12.87 e com disposições constantes na Lei Estadual 15.694/11, cujo quantum deverá ser devidamente atualizado pelo índice oficial da Corregedoria Geral da Justiça, desde o dia de cada prática até o efetivo desembolso.

**Cláusula 9ª** – A inexecução do compromisso previsto nas cláusulas anteriores facultará ao Ministério Público, após decorrido o prazo pactuado, a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo das penas administrativas.

## **5 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 10ª** – O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a Compromissária, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

**Cláusula 11ª** – As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

**Cláusula 12ª** – Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

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.

Caçador, 01 de julho de 2022.

[assinado digitalmente]

**Danielle Diamante**

Promotora de Justiça

**VIVA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**  
**ME,**

Ricardo Cerry

sócio-administrador

CPF n. 008.655.749-10