

Inquérito Civil n. 06.2018.00001103-4

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por seu Promotor de Justiça em exercício na 2ª Promotoria de Justiça da comarca de São Lourenço do Oeste/SC, doravante denominado **COMPROMITENTE** e **RHS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** (nome fantasia RHS Construtora), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 05.619.768/0001-61, com sede estabelecida na rua Prefeito Zeno Germano Etges, n. 491, Centro, município de São Lourenço do Oeste/SC, neste ato representada por seu sócio-administrador **Ivandro Henrique**, brasileiro, casado, engenheiro, portador do RG n. 2.756.764, inscrito no CPF sob o n. 780.436.209-97, residente na Travessa São Pedro, n. 490, Centro, São Lourenço do Oeste/SC, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2018.00001103-4, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, artigo 14 da Resolução n. 23/2007 do Conselho Nacional do Ministério Público, artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000, e artigos 25 a 36 do Ato n. 395/2018/PGJ, e:

CONSIDERANDO que ao **Ministério Público** foi dada legitimidade ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses sociais e individuais indisponíveis, mormente os interesses difusos e coletivos, a incluir a tutela dos direitos do **consumidor** e do **meio ambiente**, neste último incluído a tutela da **ordem urbanística** (artigos 127, *caput*, e artigo 129, inciso III, c/c. artigo 5º, inciso XXXII, e artigo 6, todos da Constituição da República);

CONSIDERANDO o que dispõe a Lei n. 7.347/85, que disciplina o instrumento da ação civil pública para responsabilização por danos causados ao **meio-ambiente**, ao **consumidor**, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, além dos danos morais e patrimoniais causados à

ordem urbanística e a qualquer outro interesse difuso ou coletivo (artigo 1º, incisos I, II, III, IV e VI), conferindo ao Ministério Público a legitimação para a condução e tutela desses relevantes interesses em juízo, consoante disposição do artigo 5º, inciso I;

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor estabelece em seu artigo 81 que 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 o artigo 82, inciso I, da Lei 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor e o artigo 5º, inciso I, da Lei n. 7.347/1985 – Ação Civil Pública;

CONSIDERANDO que, nos termos do artigo 5º, inciso XXXII e artigo 170, inciso V, ambos da Constituição Federal, a defesa do consumidor é direito e garantia fundamental do cidadão;

CONSIDERANDO que a Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo;

CONSIDERANDO que a Constituição Federal de 1998 dispõe em seu artigo 225, *caput*, que "*todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações*", cuja disposição também encontra resguardo na Constituição Catarinense, no artigo 181;

CONSIDERANDO que a Carta Magna, em seus artigos 182 e 183, define as diretrizes de política urbana, incluindo o **plano diretor** como instrumento básico para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de expansão urbana (art. 182, *caput*, e §1º da CF/88);

CONSIDERANDO que a chamada "ordem urbanística" é o conjunto

de padrões e regras urbanos definidos em leis e atos regulamentares, que visam o uso e ocupação do solo de maneira planejada e ordenada, garantindo um equilíbrio ambiental no âmbito das cidades a fim de resguardar uma qualidade de vida sustentável, razão pela qual, inclusive, recebe tutela expressa no art. 1º, incisos I e VI, da Lei n. 7.347/85;

CONSIDERANDO que a ocupação irregular do solo está na origem dos principais problemas urbanos, em áreas tão variadas quanto segurança, saúde, transportes, meio ambiente, defesa civil e provisão de serviços públicos. Esses problemas não afetam apenas a população neles residente, mas estendem-se para toda a população, seja pela ampliação desnecessária dos custos de urbanização, seja pelas externalidades negativas decorrentes de fenômenos como a contaminação e o assoreamento dos recursos hídricos e a disseminação de doenças contagiosas;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) estabelece, no seu artigo 2º, *caput* e inciso VI, alíneas "a" e "c", que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, especialmente, mediante a ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos e o parcelamento do solo inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

CONSIDERANDO que no âmbito desta Promotoria de Justiça foi instaurado inquérito civil visando apurar a (i)regularidade da obra de construção civil situada na rua Dom Pedro II esquina com rua Nereu Ramos, nesta cidade de São Lourenço do Oeste, de propriedade da Compromissária RHS Engenharia e Construções Ltda., a qual teria dado início à construção do edifício sem prévio projeto aprovado pela Prefeitura e do respectivo alvará de construção, em descompasso com o Código de Edificações do Município (Lei n. 1.155/98);

CONSIDERANDO o apurado no transcurso das investigações de que a construção do empreendimento acima aduzido teria se iniciado pela Compromissária sem prévia aprovação do seu projeto e, conseqüentemente, do alvará de construção, infringindo, assim, o disposto no Código de Edificações;

CONSIDERANDO, outrossim, que a obra em construção estaria em

desacordo com as disposições do Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste, pois que, ao tempo da notícia trazida à esta Promotoria de Justiça, a edificação já estaria contemplando a construção de um prédio com subsolo, térreo comercial e mais um pavimento, de modo que o projeto contemplaria a construção de um prédio com subsolo, térreo comercial e mais seis pavimentos residenciais, ao passo que o Plano Diretor admitia, à época, apenas a construção de edificações com apenas dois pavimentos de acordo com o zoneamento abrangido pela construção¹, o que motivou a não aprovação do projeto pelo setor responsável (fotografias de fls.12-13);

CONSIDERANDO que restou evidente no curso do feito, inclusive com a admissão do proprietário do empreendimento, que houve transgressão à lei municipal n. 1.155/98, que institui o Código de Edificações do Município, o qual expressamente condiciona a execução de toda e qualquer obra à prévia aprovação de projeto e ao licenciamento ambiental², bem como que o alvará de construção somente será expedido após a regular aprovação dos projetos³.

CONSIDERANDO que o projeto do empreendimento somente fora apresentado quando a obra já estava em estágio avançado;

CONSIDERANDO que o proprietário da construção foi devidamente orientado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a não promover alterações no local da obra até que não fosse promovida a necessária alteração na legislação municipal;

CONSIDERANDO que apesar da notificação de embargo da obra e aplicação de multa realizada pela Diretoria de Fazenda do Município de São Lourenço do Oeste ao responsável pela empresa Compromissária RHS Engenharia e Construções Ltda, em 14.12.2017, consoante documentos de fls. 14-15, **foi constatado que a construção não foi paralisada**, inclusive com a edificação de mais uma laje de pavimento, conforme fotografia de fls. 12-13, o que demonstra a irregularidade do empreendimento e o descaso para com o ato administrativo em

¹ Área de Especial Interesse Urbanístico – 2 (Vale do Lajeado).

² Art.1º:-Todas as obras de construções acréscimo, modificação, reforma ou demolição serão precedidas de: **I:-Aprovação do projeto; II:-Licenciamento da obra.**

³ Art.12:-Para obtenção do alvará de licença o interessado apresentar ao Poder Público Municipal: I:- Requerimento; **II:-Projeto aprovado.**

questão;

CONSIDERANDO que em reunião realizada nesta Promotoria de Justiça, em data de 23.02.2017, as servidoras públicas municipais Francielle Honesko, engenheira civil e gerente de planejamento urbano e obras públicas do Município de São Lourenço do Oeste, e Ângela Beux, engenheira Civil do Município de São Lourenço do Oeste, esclareceram, em síntese, que a obra mencionada encontrava-se em desacordo com o Código de Edificações do Município de São Lourenço do Oeste, diante da **ausência de aprovação de projeto e de alvará de construção**, assim como apresentava desconformidade com o Plano Diretor do Município de São Lourenço do Oeste e com o Estatuto da Cidade, quanto à inobservância do coeficiente básico de aproveitamento, além de outras irregularidades de ordem técnica, como inclinação da rampa da garagem e prisma de ventilação;⁴

CONSIDERANDO que, após requerimento deste Órgão, o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Lourenço do Oeste encaminhou cópia da matrícula do imóvel localizado na rua Dom Pedro II, esquina com rua Nereu Ramos, nesta cidade (fls. 41-44), da qual se observa que o imóvel onde o "Edifício Green Park" encontra-se matriculado sob o n. 2.046, tendo como proprietária a empresa **RHS Engenharia e Construções Ltda.**, responsável pela obra, contudo, sem qualquer registro de incorporação imobiliária, ao que se presume que o empreendimento não fora devidamente registrado até aquela época;

CONSIDERANDO que referida omissão ratifica a irregularidade da construção, pois a ausência do registro de incorporação demonstra que a obra não possuía projeto aprovado, fato esse que tende a causar insegurança aos adquirentes de boa-fé das unidades do edifício;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento deste Órgão, ademais, que a empresa Compromissária estaria **divulgando em redes sociais** e promovendo a **venda antecipada de unidades imobiliárias** do Edifício em referência mediante "Contrato Particular de Promessa de Reserva de Fração Ideal", antes de prévio registro de incorporação imobiliária, haja vista que, ao tempo do

⁴ Termo de reunião de fls. 22-25.

atendimento da solicitação realizada ao Cartório de Registro de Imóveis, em data de 12.9.2018, ainda não teria sido efetivado o devido registro de incorporação imobiliária na matrícula do Imóvel, tendo-se notícias de negociações realizadas ainda no final do ano de 2017⁵, em ofensa aos ditames da Lei 4.591/64;

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);

CONSIDERANDO que o texto legislativo acima referenciado 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,***

⁵ Cópia da Matrícula n. 2.046 – fls. 329-333.

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, 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 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 que o artigo 5º, § 6º da Lei n. 7.347/1985 – Ação Civil Pública dispõe que o Ministério Público pode celebrar termo de ajustamento de conduta com os interessados, com força de título executivo extrajudicial;

CONSIDERANDO a disponibilidade que o COMPROMISSÁRIO

demonstra para regularizar a atividade;

RESOLVEM

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

1 DO OBJETO:

Cláusula 1ª: Constitui objeto deste Termo de Ajustamento de Conduta a imposição de obrigações a serem observadas pela COMPROMISSÁRIA, bem como a aplicação de medida compensatória para reparação dos eventos danosos praticados e prevenção da prática de novas condutas irregulares.

2 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO:

Cláusula 2ª: A COMPROMISSÁRIA, a partir da assinatura do presente termo de ajustamento de condutas, compromete-se a não mais realizar qualquer tipo de empreendimento imobiliário sem observância da legislação municipal vigente ao tempo da construção, ainda que esteja iminente sua alteração;

Cláusula 3ª: A COMPROMISSÁRIA fica obrigada à somente iniciar a construção de empreendimentos após a devida **aprovação dos respectivos projetos** junto à Prefeitura Municipal e a expedição de **alvará de licença de construção**, nos termos do Código de Edificações do Município;

Cláusula 4ª: A COMPROMISSÁRIA, a partir da assinatura do presente termo, compromete-se a realizar publicidade, comercialização e/ou celebração de promessa de reserva de frações ideais, de edificações que se encontrarem em fase de construção ou na "planta", **somente se os processos de incorporação imobiliária encontrarem-se finalizados perante o Registro de Imóveis competente** e/ou após o empreendimento estar finalizado e regularizado;

Cláusula 5ª: A COMPROMISSÁRIA obriga-se a observar a legislação pertinente quanto à publicidade e comercialização de bens imóveis, em especial a Lei n. 4.591/64, comprometendo-se a incluir em toda e qualquer

publicidade, assim entendida anúncios em qualquer meio 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 de qualquer de seus empreendimentos, inclusive do Edifício Green Park, além de futuros empreendimentos que vier a comercializar, **o número do registro de incorporação e a indicação do cartório 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 DO DESCUMPRIMENTO:

Cláusula 6ª: O descumprimento de cada cláusula do item anterior implicará responsabilidade pessoal do representante legal do estabelecimento e **multa no patamar de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada evento,** cumulativamente, sendo a referida multa exigível a partir do 1º dia subsequente ao término do prazo fixado para saneamento da irregularidade, cessando-se sua exigibilidade com o protocolo da documentação que vise demonstrar a regularização da atividade perante a autoridade competente, sem prejuízo das demais consequências legais.

Parágrafo único: A verificação do descumprimento de quaisquer dos itens da cláusula anterior, para fins de incidência da multa fixada nesta cláusula, dar-se-á por atuação direta do Ministério Público – 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de São Lourenço do Oeste/SC.

4 DA MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Cláusula 7ª: A COMPROMISSÁRIA, a título de medida compensatória, pagará o valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** ao Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, mediante boleto bancário a ser emitido no sistema FRBL disponível na *intranet*, em **05** parcelas de valor **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, com primeiro vencimento em **15.02.2019**, sendo as parcelas subsequentes vencíveis no mesmo dia de cada mês, cujo adimplemento será verificado diretamente em consulta ao Sistema FRBL, dispensando-se a apresentação de comprovante.

Parágrafo primeiro: O não cumprimento desta cláusula no prazo estipulado implicará o pagamento de multa pecuniária, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por dia de atraso.

Parágrafo segundo: As multas pecuniárias pelo descumprimento (cláusula 6ª e 7ª, parágrafo primeiro) e a medida compensatória prevista nesta cláusula deverão ser recolhidas em favor do Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

5 DA FISCALIZAÇÃO PERIÓDICA:

Cláusula 8ª: O Ministério Público de Santa Catarina, por intermédio de seus agentes, fiscalizará periodicamente, sem prejuízo de eventual requisição ou denúncia, o cumprimento deste termo, elaborando formulário no qual conste o cumprimento ou não das normas deste compromisso.

6 DA EXECUÇÃO JUDICIAL DESTE TÍTULO:

Cláusula 9ª: A inexecução injustificada dos compromissos previstos nas cláusulas acima ou a continuidade de posturas ilícitas pela COMPROMISSÁRIA facultará ao Ministério Público a imediata execução judicial do presente título, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, nos planos judicial ou extrajudicial.

7 DA OBRIGAÇÃO DO COMPROMITENTE:

Cláusula 10ª: O COMPROMITENTE compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial de cunho civil ou criminal contra a COMPROMISSÁRIA, caso venha a ser cumprido o disposto neste ajuste de conduta, sendo que o presente compromisso não exclui a responsabilidade administrativa pelo ato praticado, nem por sua eventual reiteração.

8 DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA:

Cláusula 11ª: O cumprimento das obrigações ajustadas não dispensa a COMPROMISSÁRIA de satisfazer quaisquer exigências previstas em outras legislações, tampouco de cumprir quaisquer imposições de ordem administrativa que digam respeito às normas inerentes ao caso.

9 DA REVISÃO E ADITIVO DESTE TERMO:

Cláusula 12ª: COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIA, desde que haja comum acordo, 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.

10 DO FORO DE ELEIÇÃO:

Cláusula 13ª: Elegem COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Lourenço do Oeste/SC para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente Termo.

11 DA POSSIBILIDADE DE PROTESTO:

Cláusula 14ª: O presente título executivo comportará o protesto, nos termos legais regulamentares e para surtir todos os efeitos que são lhe são próprios, com base na autorização do artigo 28, inciso V, do Ato n. 395/2018/PGJ.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Cláusula 15ª: 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 art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, o qual será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos do artigo 9º, § 3º, da Lei n. 7.347/85 e do artigo 25 do Ato n. 395/2018/PGJ.

São Lourenço do Oeste, 21 de janeiro de 2019.

MARCIO VIEIRA
Promotor de Justiça
Compromitente

RHS ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES LTDA.
Representante legal: Ivandro
Henrique
Compromissária

Jorge Matiotti Neto
Advogado
OAB/SC 17.879

Testemunhas:

Camila da Rosa Cardoso
Assistente de Promotoria de Justiça

Katia Carina Calvi Nicola
Assistente de Promotoria de Justiça

DO ARQUIVAMENTO

Diante da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, o Ministério Público arquiva o Inquérito Civil n. **06.2018.00001103-4** e comunica o arquivamento, neste ato, à COMPROMISSÁRIA, com fundamento no artigo 48, II, e na forma do art. 49, § 1º e § 3º, do Ato n. 395/2018 da PGJ, salientando que, no caso de não concordância com o arquivamento procedido, poderá apresentar razões escritas ou documentos para apreciação do Conselho Superior do Ministério Público até a sessão de julgamento, conforme estabelecido pelo artigo 50 do Ato n. 395/2018/PGJ.

São Lourenço do Oeste, 21 de janeiro de 2019.

[assinado digitalmente]

MARCIO VIEIRA

Promotor de Justiça

RHS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Representante legal: Ivandro Henrique

Compromissária