



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR-PROCON
Rua Álvaro Mendes, 2294, Centro – Teresina – PI, CEP: 64000-060
Fones: (86)3221-5848 – (86) 3216-4550

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

○ **PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR**, órgão de execução do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**, por intermédio de seu Coordenador Geral, o **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PIAUÍ (CRECI-PI)**, autarquia federal, com endereço na Rua Mato Grosso, 275, Teresina-PI, ora representado por seu Presidente, o Sr. Manoel Nogueira Lima Neto, Rg 208.768 SSP/PI e CPF n° 096.236.043-00 e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública federal, aqui representada pelo Sr. Francisco Elizomar Nunes Guimarães, RG 773.584 SSP/PI e CPF n° 320.237.583-00, inscrita no CNPJ n° 00.360.305/0001-04, com endereço na Rua Areolino de Abreu, 1349 - 5° Andar, bairro centro, Teresina-PI, nos termos do art. 129, III da Constituição Federal, artigos 81 e 82 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, artigo 6° do Decreto Federal n° 2.181/97 e artigo 6°

da Lei Complementar nº 36, de 09.01.2004, segundo as cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERANDO que a defesa do consumidor é direito fundamental previsto no art. 5º, inciso XXXII, da Carta Constitucional de 1.988;

CONSIDERANDO que cabe ao PROCON buscar a harmonia das relações de consumo, mediante a preservação dos direitos básicos do consumidor

vem buscando a harmonia na relação de consumo através da preservação dos direitos básicos do consumidor;

CONSIDERANDO o que dispõe o Código de Defesa do Consumidor em seus artigos 6º, inciso IV e 22, entre outros;

CONSIDERANDO o que dispõe a Lei Federal nº 4.591/64, que disciplina os registros imobiliários e particularmente seu art. 32, cuja redação predispõe que:

“Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irreatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

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 a realização do evento denominado “FEIRÃO MORE BEM” nos dias 06 a 08 de junho do ano em curso, sob os auspícios da Caixa Econômica Federal, com a participação direta ou indireta das entidades acima referidas;

CONSIDERANDO que é interesse dos acordantes proporcionar segurança nas transações imobiliárias, inclusive com a oferta e prática de publicidade destinada à comercialização em condições regulares por ocasião do evento “FEIRÃO MORE BEM” apenas de imóveis que possuam memorial de incorporação imobiliária válido e atualizado;

RESOLVEM firmar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA** mediante as seguintes cláusulas:

COMPROMETE-SE a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** a financiar apenas a aquisição de unidades imobiliárias que possuam Memorial de Registro de Incorporação Válido e Atualizado, na forma da Lei Federal nº 4.591/64, requisito este a ser comprovado por ocasião do pedido de financiamento junto à mesma;

COMPROMETEM-SE as partes envolvidas a permitir às demais construtoras, incorporadoras e imobiliárias cujos empreendimentos imobiliários não possuam Memorial de Registro de Incorporação Válido e Atualizado a sua participação no evento “FEIRÃO MORE BEM”, com a finalidade única e exclusiva de apresentação dos mesmos, sendo-lhes vedada a prática de qualquer forma de comercialização sobre os mesmos;

COMPROMETE-SE o **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI** - a fiscalizar e autuar as atividades das Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias, bem como o exercício profissional dos Corretores de Imóveis presentes ao evento, denunciando ao Programa de Proteção e Defesa do Consumidor do Piauí – PROCON/MP-PI qualquer forma de irregularidade ou de descumprimento do presente Termo.

As obrigações do presente Termo de Ajuste de Conduta (TAC) terão validade e aplicação em todo o Estado do Piauí e sua vigência será por tempo indeterminado e se inicia imediatamente com a assinatura do mesmo.

A fiscalização do cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Ajuste de Conduta será realizada pelas partes signatárias e por quaisquer outros interessados em seu cumprimento.

O descumprimento injustificado por parte das Entidades Comerciais de qualquer das obrigações previstas neste Termo, acarretará imposição de **multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) por cada consumidor prejudicado pelo descumprimento.**

A multa prevista no presente Termo será aplicada sem prejuízo das demais sanções penais, civis e administrativas que forem cabíveis, devendo ainda ser atualizada monetariamente no momento de seu pagamento judicial ou extrajudicial e será recolhida à conta nº 1.588-9, agência nº 0029, operação 06, da Caixa Econômica Federal, em nome do Ministério Público do Estado do Piauí.

E, por estarem assim os signatários em comum acordo, firmam o presente TAC em duas vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do Art. 5º, § 6º da Lei 7.347/85.

Teresina, 03 de junho de 2014.

DR. CLEANDRO ALVES DE MOURA
Promotor de Justiça
Coordenador Geral PROCON/MP

Téssio Rauff de Carvalho Moura
Assessor Jurídico do PROCON/MP-PI

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-CRECI