IC nº 470/2012

CONSIDERANDO que essa promotoria recebeu reclamação da consumidora Érica Carvalho em face da Construtora Tenda, que trata de atraso na entrega de unidades imobiliárias, falta de informação quanto aos valores pagos por documentos necessários ao registro das mesmas, bem como de cobrança de valores de ITBI, apesar da isenção concedida no Programa "Minha Casa, Minha Vida".

CONSIDERANDO que os valores cobrados pela Construtora Tenda pela emissão dos documentos necessários ao registro das unidades imobiliárias comercializadas se mostram superiores em relação aos praticados pelos cartórios da cidade, conforme fls. 158-160 do Reg. 470/2012.

CONSIDERANDO o depoimento de consumidores adquirentes de unidades imobiliárias comercializadas pela Ré no sentido de não terem se beneficiado da isenção de ITBI concedida pelo Programa "Minha Casa, Minha Vida", apesar de atenderem os requisitos necessários para o recebimento deste beneficio.

CONSIDERANDO que a Lei Estadual 5.065/2009 prevê, em seu art. 3º, que a primeira transmissão, ao mutuário, relativa a imóvel integrante de empreendimento habitacional de interesse social ou de arrendamento residencial terá os seguintes incentivos fiscais referentes ao Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis

Jaime Mendes Teixeira Costa
Promotor de Justiça

e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso-ITBI, observado o disposto no art. 4°: I - isenção, no caso de imóveis destinados às famílias que possuam renda igual ou inferior a seis salários mínimos; II - redução de cinquenta por cento, no caso de imóveis destinados às famílias que possuam renda superior a seis salários mínimos e igual ou inferior a dez salários mínimos.

CONSIDERANDO o disposto no art. 290 da Lei 6.015/73 e Lei 1.060/50.

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6°, VI, estabelece que é direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, por intermédio do Promotor de Justiça que adiante subscreve, vem, com fulcro no artigo 5°, § 6° da Lei 7.347/85, bem como no uso de suas demais atribuições legais, celebrar

COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Com a **CONSTRUTORA TENDA S/A**, doravante denominada ***compromitente***, neste ato regularmente representada, nos seguintes termos:

a) A ***compromitente*** ***se obriga*** a assumir o ônus de obter as certidões cartorárias, ITBI, taxas e emolumentos necessários à celebração e ao registro dos contratos de financiamento e de proceder ao registro dos mesmos junto ao CRI, sem qualquer cobrança adicional, aos clientes que se enquadrem nas condições do Programa "Minha Casa, Minha Vida".

Julio Machado Teixeira Conte
Promotor de Justiça

b) O ***não cumprimento*** de qualquer das obrigações assumidas no presente compromisso de ajustamento de conduta implicará ao ***compromitente*** o pagamento de sanção pecuniária **no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por evento**, devidamente corrigida, sem prejuízo de execução específica da mesma obrigação.

c) O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO** poderá fiscalizar a execução do presente acordo, tomando as providências legais cabíveis à espécie sempre que entender necessário, ou poderá cometer a respectiva fiscalização a outro órgão que vier a indicar.

d) O presente termo produzirá seus efeitos legais após o prazo de 30 (trinta) dias, contados de sua celebração, não produzindo efeito quanto às vendas realizadas anteriormente, e terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5°, § 6°, *fine*, da Lei 7.347/85 e do artigo 585, VIII, do Código de Processo Civil.

e) As sanções cominadas na alínea "b" do presente compromisso de ajustamento de conduta reverterão ao Fundo de que cuida o artigo 13 da Lei 7.347/85.

f) O presente Termo de ajustamento de Conduta poderá ser revisto nos seguintes casos: i) alteração na legislação que trata dos benefícios e incentivos fiscais aos mutuários, relacionados às despesas e emolumentos cartorários, notadamente no caso de sua revogação; ii) alteração na legislação que concede isenção e/ou desconto aos mutuários no pagamento de tributos municipais, especialmente o ITBI; iii) alteração nas normas e/ou provimentos dos agentes financiadores, tais como Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, relativos aos custos de registro e

Sílio Macedo Teixeira Costa
Promotor de Justiça

garantia dos contratos de financiamento, concernentes à liberação de receita de financiamento.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2014.

Stéphane P. B. de Pina
OAB/RJ 156 983

Alexandre Hillen Grzegorzewski
CPF: 134858680-90

CONSTRUTORA TENDA S/A

Rodrigo Calil de Carvalho
RODRIGO CALIL DE CARVALHO
CPF: 073.491.397-48

Julio Machado Teixeira Costa
Promotor de Justiça
Mat. N.° 2099

Julio Machado Teixeira Costa
Promotor de Justiça