

NOTA TÉCNICA CONJUNTA MPSC/CCO – PROCON/SC N. 001/2019

Considerando que o Ministério Público, nos termos do art. 129, III, da Constituição da República, possui legitimidade para a tutela dos interesses difusos e coletivos, dentre os quais a defesa do consumidor (art. 81, parágrafo único, I a III, e 82, I, do Código de Defesa, bem como art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85;

Considerando que a Política Nacional das Relações de Consumo prevista no art. 4º do Código de Defesa do Consumidor, tem por objetivo o atendimento às necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde, segurança, proteção de seus interesses econômicos e a melhoria de sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo;

Considerando que o art. 6º, IV, do mesmo Diploma Legal, contempla como direito básico 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”;

Considerando que o art. 29 da Lei Federal n. 4.591/64, dispõe que é considerado incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de 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 o art. 32, §3º da Lei Federal n. 4.591/64, estabelece que o número do registro da incorporação, bem como a indicação do cartório de Registro de Imóveis competente, deverão constar, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”;

Considerando que o Decreto Lei n. 81.871/78, que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis, em seu art. 38, VI, veda o anúncio público de empreendimentos sem que seja mencionado o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

Considerando que a publicidade de venda de lançamentos imobiliários sem a divulgação do número de registro da incorporação imobiliária correspondente configura publicidade enganosa por omissão, pois deixa de informar sobre dado essencial do produto (art. 37, §3º do Código de Defesa do Consumidor);

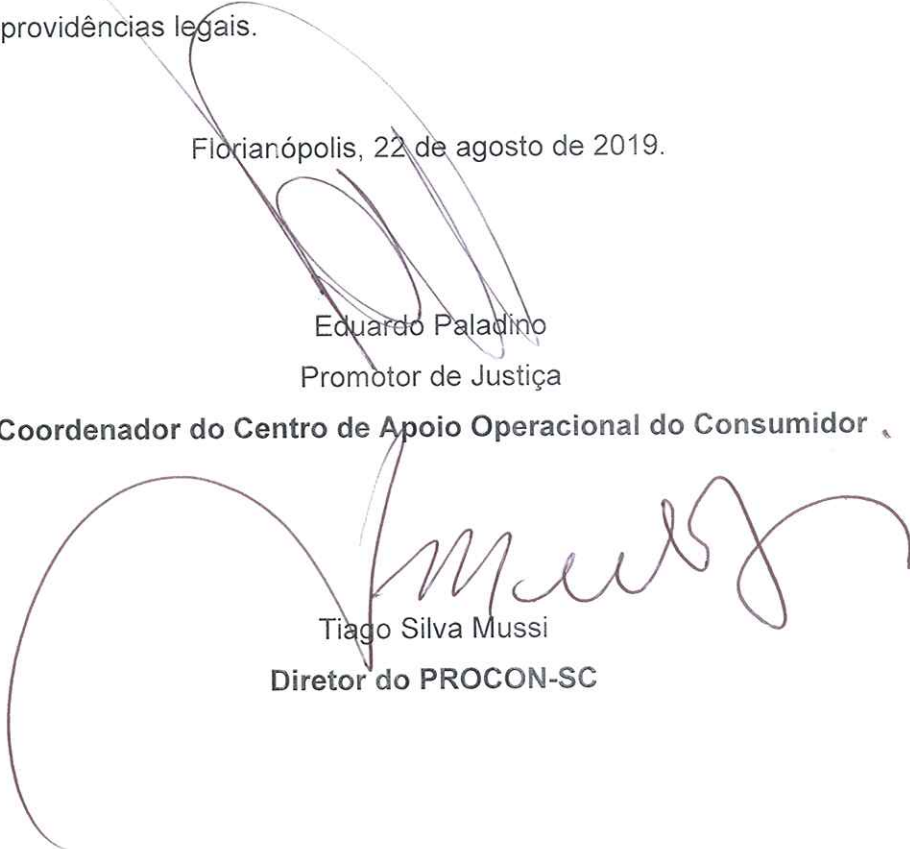
O Ministério Público do Estado de Santa Catarina, por seu **Centro de Apoio Operacional do Consumidor**, no uso de suas atribuições previstas no art. 55, VI e VII, da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, e o **PROCON Estadual de Santa Catarina**, **resolvem emitir Nota Técnica no sentido de orientar:**

Os **PROCON'S Municipais** para que realizem fiscalização em relação à oferta e venda, por quaisquer meios, de empreendimentos imobiliários construídos sob o regime de incorporação, a fim de verificar sua necessária adequação aos ditames da Lei Federal n. 4.591/64, bem como à norma que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis (Decreto Lei n. 81.871/78), instaurando o devido procedimento administrativo, caso constatadas eventuais irregularidades, com posterior comunicação às respectivas Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor das Comarcas, para conhecimento e adoção das providências legais.

Florianópolis, 22 de agosto de 2019.

Eduardo Paladino
Promotor de Justiça

Coordenador do Centro de Apoio Operacional do Consumidor


Tiago Silva Mussi
Diretor do PROCON-SC