

TERMO DE COMPROMISSO

RESPONSABILIDADE E AJUSTAMENTO DE CONDUTA

TAC – 001/2025

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 14ª Região - CRECI/MS, neste ato representado por seu Presidente, Sr. Roberto da Cunha, com supedâneo no artigo 5º, inciso IV da Lei Federal nº 7.347 de 24 de junho de 1985, doravante denominado COMPROMITENTE, e as empresas, Loteadoras e Incorporadoras, abaixo relacionadas, doravante denominadas COMPROMISSÁRIAS, representadas por seus representantes legais, celebram o presente TERMO DE COMPROMISSO, RESPONSABILIDADE E AJUSTE DE CONDUTA, nos seguintes termos:

CONSIDERANDO, que a Constituição Federal elegeu como princípios norteadores da Administração Pública a publicidade e moralidade (artigo 37, *caput*);

CONSIDERANDO, que o art. 32 da Lei nº 4.591/64 com a nova redação dada pela Lei nº 14.382/22, estabelece a obrigatoriedade de prévio registro da incorporação na matrícula do imóvel antes do lançamento do empreendimento, e dos procedimentos e documentos necessários, bem como as regras contratuais na relação entre incorporador e adquirentes, normas estas que também são regidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

CONSIDERANDO, que a Lei nº 4591/64, dispõe que o incorporador somente poderá alienar ou onerar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis as documentações necessárias e ter sido emitido o devido Registro de Incorporação.

CONSIDERANDO, que a Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em seu artigo 20, inciso V dispõe que é vedado ao Corretor de Imóveis: *“Anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis.”*

CONSIDERANDO, que o art. 3º da Resolução-COFECI nº 458/95 que rege: *“Nos anúncios de loteamentos e imóveis em condomínios colocar-se-á em destaque, também, o número do registro ou da incorporação no respectivo cartório imobiliário”.*

CONSIDERANDO, a evolução das Mídias Digitais, e os anúncios na imprensa escrita e televisiva de "pré-lançamentos" e/ou "lançamentos futuros" de empreendimentos imobiliários;

CONSIDERANDO, que alguns desses anúncios vêm sendo veiculados por pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho, com o acréscimo de expressões tais como "comercialização exclusiva", "exclusividade de vendas", "plantão de reservas" e outras, alterando de forma substancial a presunção de se tratar de simples notícia de "lançamento futuro" e/ou "pré-lançamento" de um empreendimento imobiliário;

CONSIDERANDO que o acréscimo de tais expressões, muito embora na maioria dos casos possa ter sido feito de forma inadvertida pelos seus responsáveis, em outros poderia ter como objetivo específico o de criar uma carteira de reserva, que em tudo se assemelharia a um pré-contrato de compra e venda, infringindo assim os termos das Leis 4.591/64 e 6.766/79;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de estabelecer regras comuns aplicáveis a esse tipo de conduta, de modo a uniformizar a publicidade e a divulgação de empreendimentos imobiliários em fase de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro", no que diz respeito à forma de captação do público consumidor, de modo a evitar prejuízos, seja para os eventuais interessados na aquisição, seja para as próprias pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho.

RESOLVEM:

Formalizar, neste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO, RESPONSABILIDADE E AJUSTE DE CONDUTA**, com base no artigo 5º, inciso IV da Lei Federal nº 7.347 de 24 de junho de 1985, mediante as seguintes cláusulas:

DAS OBRIGAÇÕES DAS COMPROMISSÁRIAS

Cláusula 1ª - Toda e qualquer publicidade veiculada por pessoas físicas e jurídicas inscritas neste Conselho, que tenha por objetivo levar ao público consumidor a notícia de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro" de empreendimentos imobiliários, somente poderá ser realizada com o objetivo exclusivo de prestar informações a respeito da

viabilidade do empreendimento, vedada a prática de ato de negociação de unidades, tais como:

- a) recebimento prévio de valores;
- b) assinatura pelos interessados de documento de "reserva de unidade", "pré-contrato" ou "promessa de pagamento";
- c) menção nos encartes publicitários de promessa de entrega de brindes ou qualquer outro tipo de promoção, caso o adquirente venha a celebrar negócio com a pessoa indicada no encarte.

Parágrafo único: Entende-se por "pré-lançamento" ou "lançamento futuro" o exercício de todo e qualquer ato que tenha por objetivo pesquisar, promover, divulgar, coletar dados, estudar e prestar informações sobre a viabilidade de empreendimento imobiliário.

Cláusula 2ª - Na fase de "pré-lançamento" ou "lançamento futuro", a indicação do nome da pessoa física ou jurídica inscrita neste Conselho - além de seu endereço e telefone para contato, só poderá ocorrer com o objetivo exclusivo de:

- a) prestar informações sobre o futuro empreendimento;
- b) formar um cadastro dos eventuais interessados na aquisição, quando do efetivo lançamento do empreendimento; coletar elementos de pesquisa sobre a viabilidade do empreendimento a ser lançado;
- c) elaboração de estudos visando compor futura tabela de preços: conhecer da viabilidade do empreendimento, dentro do perfil dos futuros interessados.

Cláusula 3ª - Na divulgação de mensagens, para fins do disposto na Cláusula 2ª desta, os interessados poderão utilizar-se, tão somente, de expressões ou formas que criem expectativa ou curiosidade em torno do produto a ser lançado, com a utilização de frases como, "em breve haverá um lançamento", "lançamento futuro", "informe-se sobre lançamento futuro", "aguarde mais um sucesso", ou outras expressões que tenham conteúdo equivalente, podendo ser realçados por outras complementares, tais como "plantão de informações exclusivo", "vendas futuras com exclusividade" ou "futura comercialização".

Parágrafo único. A divulgação de que trata o "caput" da presente cláusula deverá se fazer acompanhar, obrigatoriamente, do endereço ou número de telefone onde o público receberá as informações, juntamente com os dados de inscrição e identificação da pessoa física ou jurídica inscrita no CRECI.

Cláusula 4ª - A pessoa física ou jurídica inscrita no CRECI poderá proceder à anotação de dados cadastrais das pessoas referidas no Cláusula 2ª, letra "b", do presente TAC, desde que expressamente autorizados e **sem qualquer ônus para os interessados**. O referido cadastro, regido pelo artigo 43, da Lei nº 8.078/90, poderá servir de base para comunicações oportunas por ocasião do efetivo lançamento do empreendimento.

Cláusula 5ª - Os panfletos, documentos, "papers" e demais materiais para uso interno a serem utilizados pelas pessoas inscritas nos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, deverão fazer constar expressões como, "Material de uso interno, sujeito a alterações", "Material de uso interno: proibida a distribuição ao público", "Material de uso exclusivo de corretores de imóveis", ou outras que tenham o mesmo conteúdo informativo.

Cláusula 6ª - As incorporadoras deverão apresentar no CRECI da 14ª Região/MS o Protocolo de Aprovação digital do site da Prefeitura Municipal (nome da cidade), constando: a) Número do processo; b) Proprietário; c) data do último trâmite; d) Status: "em análise". Com esses dados, a fiscalização do CRECI da 14ª Região/MS, poderá acessar o site da Prefeitura Municipal e verificar se o empreendimento está com o status "em análise".

Cláusula 7ª - No caso de empresas loteadoras, inscritas no CRECI da 14ª Região/MS, essas deverão apresentar uma cópia da GDR ou GDU juntamente com uma cópia do protocolo de entrada de aprovação de loteamento emitido pela Prefeitura Municipal.

DAS PENALIDADES

A não observância dos termos do presente Termo de Compromisso, Responsabilidade e Ajustamento de Conduta - TAC, implicará, entre outros, em infração ao artigo 38, incisos 1 e VI, do Decreto 81.871/78 e artigo 6º, inciso XI, do Código de Ética Profissional, com todos os ônus daí decorrentes.

Por derradeiro, as compromissárias se comprometem com as responsabilidades firmadas no presente TAC 001/2025, independente do período de vigência deste documento.

Campo Grande/MS, 24 de janeiro de 2025. 47º ano da Regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis e 46º ano de Fundação do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 14.ª Região – CRECI/MS.

ROBERTO DA CUNHA:0995
0877172

Assinado de forma digital por ROBERTO DA CUNHA:09950877172
Dados: 2025.01.24 10:36:24 -04'00'

Roberto da Cunha
CRECI/MS 1728
Presidente
CRECI 14.ªRegião/MS