

TERMO DE ACORDO

Processo judicial n.º 0005454-60.2018.8.21.0101

Processo judicial n.º 5000260-57.2019.8.21.0101

Inquérito Civil n.º 01774.000.093/2019

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL ["Ministério Público"] pelo 2º Promotor de Justiça de Gramado, Dr. Max Roberto Guazzelli, no uso de suas atribuições legais;

GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, ["Golden Laghetto"] atual denominação social de *Golden Mountain Empreendimentos Imobiliários Ltda*, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 23.585.934/0001-38, com sede à Av. Engenheiro Eurico Viana, 25, Vila Maria José, Edifício Concept Office – 2º andar, CEP 74.815-465, Goiânia/GO, representada por seus sócios administradores, Sr. Ênio Faria de Almeida, brasileiro, casado, portador do RG n.º 43.959.70 e inscrito no CPF n.º 955.601.731-34, residente e domiciliado na Rua 58, n.º 230, apartamento 2203, Jardim Goiás, Goiânia/GO, por seu procurador Gustavo Moraes Costa, CPF n. 001.019.351-02, e Sr. Giovani Ghisleni, brasileiro, solteiro, portador do RG n.º 40.846.288-4 e inscrito no CPF n.º 008.247.260-22, residente e domiciliado na Rua Augusto Daros, n.º 21, apartamento 201, Centro, Gramado/RS;

ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ["Athivabrasil"], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 08.705.893/0001-82, com sede à Rua Tamandaré, nº 140, salas 1203 e 1204, CEP 93410-160, Novo Hamburgo/RS, representada por seu sócio administrador, Sr. Maiquel Dilly, brasileiro, casado, portador do RG n.º 20.479.393-81 e inscrito no CPF n.º 688.032.490-87, residente e domiciliado na Rua João Pedro Schmitt, n.º 150, casa 13, Novo Hamburgo/RS e;

ASA DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ["Asa Delta"], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 30.182.622/0001-49, com

sede na Rua São Pedro, n.º 350, Sala 21, CEP 95.670-0000, Centro, Gramado/RS, representada por seus sócios administradores, Sr. Alexandre Rezende Palmerston Xavier, brasileiro, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH n.º 02661989120, expedida pelo DETRAN/GO, inscrito no CPF n.º 010.408.291-71, residente e domiciliado na Rua 15, s/n.º, Quadra 60, Lote 6-R, Bairro Turista II, Caldas Novas-GO, por seu procurador Gustavo Moraes Costa, CPF n. 001.019.351-02, e Sr. Giovani Ghisleni, brasileiro, solteiro, portador do RG n.º 40.846.288-4 e inscrito no CPF n.º008.247.260-22, residente e domiciliado na Rua Augusto Daros, n.º 21, apartamento 201, Centro, Gramado/RS;

GOLDEN LAGHETTO, ATHIVABRASIL e ASA DELTA ["Empresas", acompanhadas por seus patronos Dr. Rodrigo Passaretti, devidamente inscrito na OAB/SP n.º 302.941 e Dr. César Augusto Favero, devidamente inscrito na OAB/RS n.º 74.409], juntamente com o **MINISTÉRIO PÚBLICO** [todos, em conjunto, denominados "Partes"], dizem o que segue:

CONSIDERANDO que o acordo proporciona, a um só tempo, atuação ministerial mais célere e resolutiva às lesões a direitos transindividuais e eficácia à tutela coletiva desses interesses, bem como, reflexamente, contribui para o descongestionamento do Poder Judiciário;

CONSIDERANDO que os princípios e as normas estatuídas pela Lei n.º 13.105/2015 (novo Código de Processo Civil de 2015) incorporaram mecanismos de autocomposição de conflitos, cuja diretriz eleva os poderes da ação resolutiva, superando-se a forma rígida, tradicional e única de realização dos direitos por meio da imposição estatal da sentença;

CONSIDERANDO que o art. 3º, §2º, do CPC dispõe que o Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos e, no §3º, reza que a conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do MINISTÉRIO PÚBLICO;

CONSIDERANDO que o art. 190 do CPC prevê que, versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa

e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo;

CONSIDERANDO que o art. 1º da Resolução n.º 118, de 1º de dezembro de 2014, instituiu a *Política Nacional de Incentivo à Autocomposição no âmbito do Ministério Público*, com o objetivo de *assegurar a promoção da justiça e a máxima efetividade dos direitos e interesses que envolvem a atuação da Instituição*;

CONSIDERANDO que as EMPRESAS são responsáveis pela construção de empreendimentos imobiliários na Comarca de Gramado/RS;

CONSIDERANDO que, após investigação, o MINISTÉRIO PÚBLICO ajuizou, em 08/10/2018, a Ação Civil Pública n.º 0005454-60.2018.8.21.0101, em face da GOLDEN LAGHETTO, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS, cujos argumentos de fato e direito ficam desde já reiterados;

CONSIDERANDO que o pedido liminar foi concedido pelo MM. Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS e mantido pelo E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul¹;

CONSIDERANDO que as obrigações descritas na liminar estão sendo integralmente cumpridas pela GOLDEN LAGHETTO;

CONSIDERANDO que, em sede de contestação, a GOLDEN LAGHETTO apontou os fundamentos de fato e de direito que contrariam as alegações do MINISTÉRIO PÚBLICO, fundamentos estes que também ficam desde já reiterados².

CONSIDERANDO que, atualmente, os autos aguardam a prolação de *decisão de saneamento e organização do processo* (artigo 357 do CPC);

CONSIDERANDO que, após investigação, o MINISTÉRIO PÚBLICO ajuizou, em 05/07/2019, a Ação Civil Pública n.º 5000260-57.2019.8.21.0101, em face da

¹Agravo de Instrumento n.º 0342914-69.2018.8.21.7000, interposto pela Golden Laghetto, ao qual foi negado provimento, com trânsito em julgado certificado em 05/06/2019.

² Folhas 223/225.

ATHIVABRASIL, também em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS, cujos argumentos de fato e de direito ficam desde já reiterados;

CONSIDERANDO que o pedido liminar foi concedido pelo MM. Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS;

CONSIDERANDO que, em face da decisão liminar, a ATHIVABRASIL interpôs o recurso de Agravo de Instrumento, autuado sob o n.º 5006599-93.2019-8.21.7000, ainda pendente de julgamento.

CONSIDERANDO que as obrigações descritas na liminar estão sendo integralmente cumpridas pela ATHIVABRASIL;

CONSIDERANDO que, em audiência de conciliação realizada em 09/10/2019, o MINISTÉRIO PÚBLICO, a GOLDEN LAGHETTO e a ATHIVABRASIL pactuaram pela suspensão dos processos para tratativas de acordo, de modo que o prazo para apresentação de contestação por parte da ATHIVA BRASIL ainda não se iniciou (art. 335, I do CPC);

CONSIDERANDO que o MINISTÉRIO PÚBLICO instaurou, em 14/02/2019, o inquérito civil 01774.000.093/2019, em face da ASA DELTA, no qual se investiga a utilização de cláusulas supostamente abusivas, bem como a prática de métodos de "venda emocional" relacionada ao empreendimento *Chateau Du Golden I e II* (possíveis violações às disposições do Código de Defesa do Consumidor);

CONSIDERANDO que as PARTES mantêm tratativas para possível resolução das demandas e do inquérito civil através da conciliação (art. 3º, §3º, do CPC);

CONSIDERANDO que, para fins da presente composição, as EMPRESAS têm interesse em detalhar os métodos comerciais que estão e os que serão praticados nas vendas de seus empreendimentos, de modo a dar maior segurança jurídica ao cumprimento da decisão liminar, em consonância com a certificação de qualidade outorgada pela ABNT às EMPRESAS e com o quanto previsto no Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que a economia de Gramado, primeiro destino de inverno do Brasil, gira centralmente em torno do turismo e do consumo dos produtos a ele relacionados, de modo que a segurança pública, nesse cenário, constitui predicado de imensurável valor na preservação da imagem ordeira, plácida e confiável da cidade perante os milhões de turistas que anualmente a visitam, numerário cujo decréscimo traria incalculáveis prejuízos e abalos à economia municipal, gerando intensa intranquilidade social e sensíveis malefícios em toda a coletividade (empresários, trabalhadores e toda aquela grande maioria da comuna que, direta ou indiretamente, vive do turismo, bem como de turistas/consumidores);

CONSIDERANDO que, para fins da presente composição, as EMPRESAS têm interesse efetivar o pagamento de medida compensatória a ser exclusivamente destinada para ações relacionadas à segurança pública e programas comunitários voltados para a prevenção de violência, de modo a fomentar o turismo no município de Gramado/RS e esgotar, definitivamente, pretensões que poderiam decorrer dos atos e fatos afirmados nas ações civis públicas e no inquérito civil, bem como futuras pretensões que poderiam decorrer das cláusulas contratuais utilizadas pelas EMPRESAS em seu *modelo padrão* e dos *métodos de vendas* por elas utilizados.

Com base nessas premissas, as PARTES acordam com os seguintes termos e condições, visando ao encerramento das ações civis públicas n.º 0005454-60.2018.8.21.0101 e n.º 5000260-57.2019.8.21.0101, bem como do inquérito civil n.º 01774.000.093/2019, na forma das cláusulas abaixo:

TERMO DE ACORDO

I – DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER:

CLÁUSULA PRIMEIRA: as EMPRESAS assumem as seguintes **OBRIGAÇÕES DE FAZER:**

- a) Manter, no modelo padrão de seus contratos, cláusula expressa referente ao direito do arrependimento previsto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor;

- b) Manter, em suas salas de negociação, cartazes com dimensões de 60cm x 60cm, informando os consumidores quanto à possibilidade legal de exercício do direito de arrependimento durante o prazo de 7 (sete) dias contados da assinatura do contrato, sem quaisquer ônus ou penalidades, nos termos do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor;
- c) Manter, durante todo o período de funcionamento das salas de negociação, funcionário responsável por receber e processar os pedidos de cancelamento apresentados pelos consumidores;
- d) Disponibilizar, em suas salas de negociação, local reservado destinado exclusivamente à leitura e assinatura dos documentos de venda pelos consumidores;
- e) Anunciar a realização de vendas apenas após expressa autorização do consumidor-adquirente para tanto;
- f) Cumprir, expressamente, o quanto previsto na Lei Municipal n.º 2.667, de 20 de maio de 2008 e Lei Municipal n.º 3215, de 30 de dezembro de 2013, que regulamenta a *publicidade e a propaganda ao ar livre, por meios eletrônicos, televisíveis e de radiodifusão, em todo território municipal de Gramado.*

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para dar maior segurança jurídica às PARTES, as informações relacionadas ao cumprimento das obrigações descritas nas alíneas "d" e "e" serão inseridas, por mera liberalidade, no modelo padrão de *check-list* disponibilizado pelas EMPRESAS no momento da venda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O cumprimento das obrigações previstas nas alíneas "a" e "b" se dará através da reapresentação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, das minutas do modelo padrão de *check-list* e de contrato disponibilizado pelas EMPRESAS, bem como de novas fotos dos cartazes já inseridos nas salas de vendas, sob pena de pagamento de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pelo descumprimento do prazo. O mesmo valor pecuniário será devido para cada falta futura (por fato).

PARÁGRAFO TERCEIRO: O cumprimento da obrigação prevista na alínea "c" se dará através da apresentação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, da relação de funcionário (s) responsável (s) por receber e processar os pedidos de cancelamento, sob pena de pagamento de multa de R\$1.000,00 (um mil reais) pelo descumprimento. **O mesmo valor pecuniário será devido para cada falta futura (por fato).**

PARÁGRAFO QUARTO: O cumprimento das obrigações previstas nas alíneas "d" e "e" se dará através da apresentação, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, dos documentos relacionados à 5 (cinco) vendas de cotas do empreendimento *Golden Gramado Resort Laghetto*, 5 (cinco) vendas de cotas do empreendimento *Hotel Laghetto Stilo Borges* e 5 (cinco) vendas de cotas do empreendimento *Chateau Du Golden I e II*. Além disso, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, será comprovada, por meio de fotografias, a existência e a ambiência adequada da sala de reflexão reservada, tudo sob pena de pagamento de multa de R\$1.000,00 (um mil reais) pelo descumprimento. **O mesmo valor pecuniário será devido para cada falta futura (por fato).**

CLÁUSULA SEGUNDA: as EMPRESAS assumem as seguintes **OBRIGAÇÕES DE NÃO-FAZER:**

- a) Se abster de proceder com a promoção de vendas e captação de consumidores em vias e logradouros públicos da cidade de Gramado/RS, sob pena de pagamento de multa de R\$1.000,00 (um mil reais) pelo descumprimento (por fato).
- b) Se abster de oferecer qualquer tipo de bebida alcoólica durante o período de negociação da aquisição pelo consumidor-adquirente, sob pena de pagamento de multa de R\$1.000,00 (um mil reais) pelo descumprimento (por fato).

PARÁGRAFO ÚNICO: como exceção à obrigação prevista na alínea "a", acima, a promoção de vendas e captação de consumidores em vias e logradouros públicos poderá ser realizada apenas em eventos realizados em

parceria com a GRAMADOTUR e/ou em eventos patrocinados e/ou autorizados pelo Poder Público.

CLÁUSULA TERCEIRA: as **EMPRESAS** assumem a **OBRIGAÇÕES DE PAGAR**, a título de medida compensatória, o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), valor esse a ser depositado em 20 (vinte) parcelas mensais, iguais e consecutivas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cada, sendo a primeira com vencimento em até 15 (quinze) dias úteis, contados da data da publicação da homologação do presente acordo, a segunda parcela para o dia 25 de março de 2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: os valores serão depositados em juízo, em conta judicial vinculada à ação civil pública n.º 1.18.0002890-9 (0005454-60.2018.8.21.0101) e o respectivo comprovante de depósito de cada parcela será juntado aos autos em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do depósito, sob pena de pagamento de multa-diária de R\$1.000,00 (mil reais) por descumprimento, bem como vencimento antecipado das demais parcelas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: a apresentação, nos autos, do comprovante de depósito da última parcela do acordo, nos termos do parágrafo anterior, atestará o cumprimento integral da obrigação de pagar imputada às EMPRESAS, independente da destinação que será dada aos valores depositados.

PARÁGRAFO TERCEIRO: os valores depositados deverão ser destinados exclusivamente ao custeio de medidas relacionadas à melhoria da segurança pública (Polícia Civil, Brigada Militar, Susepe etc.) e de prevenção de violência (programas voltados para crianças e adolescentes, a exemplo da PAMA e do Projeto Águia, que são apoiados pelo próprio Poder Judiciário) da Comarca de Gramado, conforme indicadas pelo Movimento Comunitário de Combate a Violência – MOCOVI.

PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de inabilitação do MOCOVI por qualquer motivo, os valores serão repassados à segurança pública e aos programas por meio de outra entidade habilitada ou diretamente quando viável legalmente.

PARÁGRAFO QUINTO: a disponibilização dos valores depositados pelas EMPRESAS se dará através de ordem judicial proferida pelo pelo MM. Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS.

II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA QUARTA: A celebração do presente acordo não implica o reconhecimento, por quaisquer das partes, dos argumentos de fato e de direito expostos pelas PARTES nas ações civis públicas e no inquérito civil.

CLÁUSULA QUINTA: A homologação da presente transação culminará com a extinção das ações civis públicas n.º 0005454-60.2018.8.21.0101 e n.º 5000260-57.2019.8.21.0101, com julgamento de mérito, na forma do art. 487, III, b, do CPC, e com o encerramento das investigações do inquérito civil n.º 01774.000.093/2019 e a sua juntada aos autos do primeiro processo judicial acima citado, para homologação judicial conjunta das obrigações ora assumidas pelas EMPRESAS, mantendo-se plenamente válidos e eficazes os instrumentos contratuais de venda de cotas firmados pelas EMPRESAS até o momento.

PARÁGRAFO ÚNICO: A homologação da presente transação não está condicionada à destinação das quantias que serão depositadas pelas EMPRESAS.

CLÁUSULA SEXTA: Após a apresentação do comprovante de depósito da última parcela do acordo, nos autos da ação civil pública n.º 1.18.0002890-9 (0005454-60.2018.8.21.0101), todo e qualquer valor que ainda estiver disponível na conta judicial indicada no parágrafo primeiro da cláusula terceira deverá ser transferido ao MOCOVI no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis contados da data do depósito, de modo a viabilizar o arquivamento definitivo dos autos.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso de inabilitação do MOCOVI será observada a regra do parágrafo quarto da cláusula terceira.

CLÁUSULA SÉTIMA: Os valores de multa eventualmente fixados por descumprimento das cláusulas serão destinados ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados - FRBL (Lei Estadual n.º 14.791/2015 e Decreto Estadual n.º

53.072/2016), CNPJ nº 25.404.730/0001-89, Banco Banrisul, agência 0835, conta 03.206065.0-6.

CLÁUSULA OITAVA: Desde logo as partes renunciam aos recursos e a outras medidas para questionar o acordo ora homologado; inclusive ação rescisória, pelo que, desde já, requerem seja certificado o trânsito em julgado da sentença tão logo ela seja proferida.

PARÁGRAFO ÚNICO: considerando que os depósitos previstos na cláusula terceira serão realizados nos autos da ação civil pública n.º 1.18.0002890-9 (0005454-60.2018.8.21.0101), as PARTES concordam que após a certificação do trânsito em julgado e os trâmites processuais de praxe, sejam determinados a baixa das anotações perante o cartório de distribuição forense e o arquivamento definitivo da ação civil pública n. 5000260-57.2019.8.21.0101.

CLÁUSULA NONA: Na hipótese de inadimplemento das obrigações aqui avençadas, após prévia notificação, qualquer uma das PARTES poderá requerer o desarquivamento dos autos para execução do presente acordo nessa mesma ação, no formato de execução de sentença.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A execução do presente acordo deverá, obrigatoriamente, ser precedida de notificação formal, enviada por escrito às EMPRESAS, com Aviso de Recebimento, na qual será concedido prazo de 20 (vinte) dias úteis para eventual regularização.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A previsão do *caput* vale inclusive nas hipóteses dos parágrafos 2º, 3º e 4º da cláusula primeira e §1º da cláusula terceira.

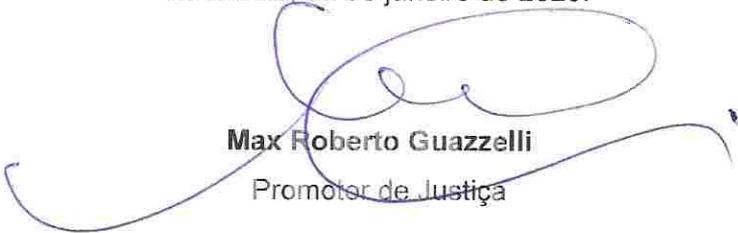
CLÁUSULA DÉCIMA: Eventuais custas e demais despesas processuais serão arcadas pelas EMPRESAS.

CLÁUSULA 11: As PARTES se comprometem a não divulgar em mídias sociais, sites, jornais, revistas ou qualquer outro meio de comunicação qualquer informação unilateral relacionada às ações civis públicas, ao inquérito civil e à presente transação. Será, todavia, elaborada nota oficial conjunta, em

até 48h contados da homologação judicial do presente acordo, para divulgação nos canais oficiais/site do Ministério Público, sob pena de elaboração e divulgação unilateral pelo Ministério Público.

CLÁUSULA 12: Em vista das obrigações acima estabelecidas, mostraram-se atendidos os objetivos do Ministério Público na tutela dos direitos dos consumidores e do interesse público.

Gramado, 22 de janeiro de 2020.



Max Roberto Guazzelli

Promotor de Justiça



Gustavo Morais Costa

GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA



Giovani Ghisleni



Marquel Dilly

ATHIVABRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Gustavo Morais Costa

ASA DELTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Giovani Ghisleni



Rodrigo Passaretti

OAB/SP 302.941



César Augusto Favero

OAB/RS 74.409