

TERMO DE ACORDO

Processo judicial n.º 5001111-96.2019.8.21.0101

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;

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.369.161/0001-57, com endereço Rua Santa Maria, n. 193, Bairro Carniel, em Gramado/RS, e

GRAMADO BV RESORT E INCORPORAções LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 23.448.583/0001-13, com endereço na Avenida das Hortênsias, n.º 4665, Conj. 01, em Gramado/RS,

GTR HOTEIS E RESORT LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.966.397/0001-00, com endereço na Avenida das Hortênsias, n.º 4665, Conj. 01, em Gramado/RS,

GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações S.A., GRAMADO BV RESORT E INCORPORAções LTDA. e GTR HOTEIS E RESORT LTDA. ["Empresas", acompanhadas por sua procuradora Dra. Rachel Brock, OAB/RS n.º 49.636], juntamente com o **MINISTÉRIO PÚBLICO** [todos, em conjunto, denominados "Partes"], dizem o que segue:

CONSIDERANDOS PELO MINISTÉRIO PÚBLICO:

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;

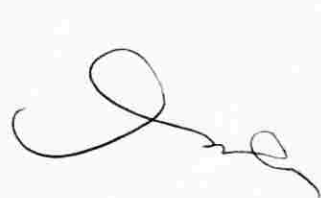
CONSIDERANDO que o art. 190 do CPC prevê que, versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, 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 a Ação Civil Pública n.º 5001111-96.2019.8.21.0101, em face de GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações LTDA., GRAMADO BV RESORT E INCORPORAÇÕES LTDA. e GTR HOTEIS E RESORT LTDA., em trâmite perante a 1ª 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 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS;



CONSIDERANDO que as obrigações descritas na liminar estão sendo integralmente cumpridas pela GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações LTDA., GRAMADO BV RESORT E INCORPORAções LTDA. e GTR HOTEIS E RESORT LTDA.;

CONSIDERANDO que, atualmente, os autos encontram-se com a tramitação suspensa, possibilitando tratativas para eventual composição entre as partes;

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, independentemente do mérito da demanda e da concordância, por quaisquer das partes, com as afirmações e argumentos de fato e de direito expostos na demanda, 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 e projetos sociais, de modo a fomentar o turismo no município de Gramado/RS e esgotar, definitivamente, pretensões que poderiam decorrer dos atos e fatos afirmados nas Ação Coletiva de Consumo e no inquérito civil.

CONSIDERANDOS PELAS EMPRESAS:

CONSIDERANDO que, independentemente do mérito das questões envolvidas no acima referido processo judicial, as empresas têm interesse em solucionar as demandas de forma célere;



CONSIDERANDO o histórico das empresas no sentido de contribuir para o desenvolvimento da cidade e auxiliar a suprir as necessidades da comunidade, o que se demonstrou pela execução e custeio dos seguintes projetos:

A – Em 2014, com investimento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), viabilizaram a reforma de Escola no Bairro Avenida Central.

B – Em 2014, com investimento de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), viabilizaram a ampliação de Escola no Bairro Dutra.

C – Em 2015, com investimento de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), entregaram Plano de Saneamento para o Município de Gramado.

D – Em 2020, com investimento de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), revitalizaram praça comunitária na Avenida Central.

E – Em 2020, mediante investimento de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), construíram Escola no Bairro Carniel.

F – Em 2021, mediante investimento de R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais) construíram Posto de Saúde na Várzea Grande.

G – Em 2021, com investimento de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), isto considerado apenas o investimento das empresas aqui qualificadas, construíram Estação de Tratamento de Efluentes no Bairro Dutra.

CONSIDERANDO que além das acima referidas obras e projetos, em benefício direto do Município, as empresas foram responsáveis pela duplicação da rodovia 235 e construção de rótula, com investimento no valor de **R\$ 6.665.000,00 (seis milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil reais)**, bem como pela construção de via de acesso à Linha Ávila, com investimento no valor de **R\$ 1.954.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta e quatro mil reais)**, obras estas que importaram em significativo aumento da segurança para tráfego nas referidas vias, em benefício de toda a comunidade.



CONSIDERANDO que os processos de licenciamento dos empreendimentos exigiram robustas contrapartidas ambientais, integralmente atendidas, dentre as quais, considerados exclusivamente os empreendimentos objeto das demandas em comento:

A - Área de Preservação de 123.044,00m², na linha Ávila, gravados na Matrícula 33.216 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado, relativa ao empreendimento Gramado Termas Resort;

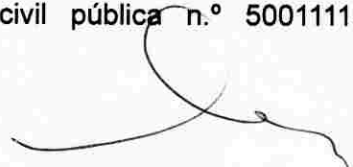
B - Área de Preservação de 30.163,00 m², gravada na Matrícula 32.786 do Cartório de Registro de Imóveis, em processo de averbação de servidão ambiental perpétua, relativa ao Gramado Buona Vitta Resort;

C - Dação de Área equivalente a 23.990,54m², pendente de escolha pelo Município, conforme Ofício 737/2020 da Secretaria do Meio Ambiente, que autorizou a conversão da Reposição Florestal Obrigatória por Compensação em Dação de Área, relativa ao Gramado Buona Vitta Resort;

Sinaladas as contrapartidas ambientais, o custeio de projetos em prol do Município no montante total de R\$ 14.100.000,00 (quatorze milhões e cem mil reais), bem como a realização de obras que contribuíram para a melhoria do tráfego em prol de toda a sociedade, no montante de R\$ 8.619.000,00 (oito milhões, seiscentos e dezenove mil reais), vêm a Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A, a Gramado BV Resort e Incorporações Ltda e a GTR Hotéis e Resort, apresentar termo de acordo;

CONSIDERANDO que a conduta das empresas sempre esteve em consonância com as determinações constantes na decisão que concedeu a liminar, que os contratos estão de acordo com a legislação pertinente, que sempre foi respeitado o exercício do direito de arrependimento, nos termos em que expresse no artigo 49 da Código de Defesa do Consumidor e que as empresas reiteram integralmente os termos das defesas.

Com base nessas premissas, as PARTES acordam com os seguintes termos e condições, visando ao encerramento da ação civil pública n.º 5001111-96.2019.8.21.0101, 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;

PARÁGRAFO ÚNICO. Comprovado o descumprimento das obrigações de fazer descritas nos itens 'a', 'b', 'c', 'de 'e' supra, incidirá multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo devido o mesmo valor a cada comprovado descumprimento.

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 em desacordo com os Alvarás Publicitários concedidos pela prefeitura e com a legislação pertinente, 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).

CLÁUSULA TERCEIRA: as **EMPRESAS** assumem a **OBRIGAÇÕES DE PAGAR**, a título de medida compensatória, o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões reais), valor esse a ser depositado em 40 (quarenta) parcelas mensais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) cada, sendo a primeira com vencimento em até 15 (quinze) dias úteis, contados da data de homologação do presente acordo, e as demais, corrigidas monetariamente pelo IPCA, serão depositadas a cada 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: os valores serão depositados na conta corrente n.º 9003-4, agência 3354, Banco Sicoob, em nome do Movimento Comunitário de Combate à Violência – MOCOVI, inscrito no CNPJ n.º 23.112.896/0001-04, sendo que os respectivos comprovantes de depósito das parcelas serão juntados aos autos da ação civil pública n.º 5001111-96.2019.8.21.0101 em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de cada depósito. Não ocorrendo o pagamento da parcela até 05 (cinco) dias úteis após a data do vencimento, incidirá multa de 2% (dois por cento) do valor da parcela e o inadimplemento de 02 (duas) parcelas consecutivas importará no 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, Corpo de Bombeiros etc.) e de prevenção de violência (programas voltados para crianças e adolescentes, a exemplo da PAMA, Projeto Águia e Orquestra Jovem, que são apoiados pelo próprio Poder Judiciário e projetos sociais desenvolvidos/mantidos CRERH, Instituto Santíssima Trindade e Lar de Idosos Maria de Nazaré) da Comarca de Gramado, conforme indicadas pelo Movimento Comunitário de Combate a Violência – MOCOVI.

II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

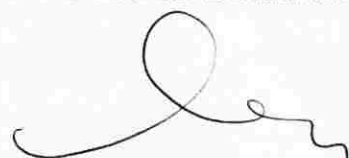
CLÁUSULA QUARTA: A celebração do presente acordo não implica o reconhecimento, por quaisquer das partes, dos argumentos de fato e de direito expostos pelas PARTES na ação civil pública.

CLÁUSULA QUINTA: A homologação da presente transação culminará com a extinção da ação civil pública n.º 5001111-96.2019.8.21.0101, com julgamento de mérito, na forma do art. 487, III, *b*, do CPC, para homologação judicial 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 Coletiva de Consumo n.º 5001111-96.2019.8.21.0101, haverá o arquivamento definitivo dos autos.

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.

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 ÚNICO: 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica ressalvado a todas as partes o direito de divulgar, em quaisquer mídias, sociais, sites, jornais, revistas ou qualquer outro meio de comunicação qualquer informação unilateral relacionada à Ação Coletiva de Consumo, ao inquérito civil e à presente transação, sem a necessidade de nova anuência. O Ministério Público providenciará a divulgação nos canais oficiais/site do Ministério Público. Ademais, por se tratar de ação coletiva de consumo que não corre em segredo de justiça, a íntegra dos processos e, por conseguinte, do presente acordo, permanecerá à disposição de qualquer cidadão interessado e da imprensa, nos termos do art. 5º, inc. XIV, da Constituição Federal de 1988¹ e do art. 18 do Provimento n.º 071/2017-PGJ².

¹Art. 5º (...) XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

²Art. 18. A publicidade dos atos do inquérito civil ou do procedimento preparatório somente será excepcionada nos casos de sigilo legal ou de prejuízo às investigações.

§ 1.º A publicidade consistirá:

I - na divulgação oficial, com o exclusivo fim de conhecimento público, mediante publicação de extratos na imprensa oficial;



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, 26 de novembro de 2021.


Max Roberto Guazzelli
Promotor de Justiça


GRAMADO PARKS INVESTIMENTOS E INTERMEDIações LTDA.,
GRAMADO BV RESORT E INCORPORAções LTDA. e GTR HOTEIS E
RESORT LTDA.
p.p. Rachel Brock
OAB/RS 49.636

II - na divulgação em meios eletrônicos, dela devendo constar as portarias de instauração e extratos dos atos de conclusão;

III - na expedição de certidão e na extração de cópias sobre os fatos investigados, mediante requerimento fundamentado e por deferimento do presidente do inquérito civil;

IV - na prestação de informações ao público em geral, a critério do presidente do inquérito civil.

§ 2.º As despesas decorrentes da extração de cópias correrão por conta de quem as requereu.

§ 3.º A restrição à publicidade deverá ser decretada em decisão motivada, para fins do interesse público, e poderá ser, conforme o caso, limitada a determinadas pessoas, provas, informações, dados, períodos ou fases, cessando quando extinta a causa que a motivou.

§ 4.º Os documentos resguardados por sigilo legal deverão ser autuados em apenso.

§ 5.º O defensor poderá, mesmo sem procuração, examinar autos de investigações findas ou em andamento, ainda que conclusos à autoridade, podendo copiar peças e tomar apontamentos, em meio físico ou digital.

§ 6.º Nos autos sujeitos a sigilo, deve o advogado apresentar procuração para o exercício dos direitos de que trata o § 5.º.

§ 7.º O presidente do inquérito civil poderá delimitar, de modo fundamentado, o acesso do defensor à identificação do(s) representante(s) e aos elementos de prova relacionados a diligências em andamento e ainda não documentados nos autos, quando houver risco de comprometimento da eficiência, da eficácia ou da finalidade das diligências.