

IC - Inquérito Civil n. 06.2022.00002536-2

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, por sua 6ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA, representada pelo Promotor de Justiça **Alvaro Pereira Oliveira Melo**, ora **CELEBRANTE**, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no artigo 127, *caput*, e artigo 129, incisos II e III da Constituição Federal; no artigo 97 da Constituição Estadual; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º da Lei n. 7.347/85; e no art. 90, inciso XII, da Lei Complementar Estadual n. 738/2019;

BAGGIO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 11.447.181/0001-15, com sede na Rua 2450, 247, Sala 06, Centro, Balneário Camboriú, representada por Rodrigo Avila Baggio, inscrito no CPF sob o n. 016.021.739-31, representante legal da empresa investigada, acompanhado da Dra. Lorene Wessler Moretto, inscrita na OAB/SC n. 61715-B; e

INCORPORADORA SUN PARADISE RESIDENCE SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 35.203.554/0001-70, com sede na Rua 904, 305, Centro, Balneário Camboriú, representada por Rodrigo Avila Baggio, inscrito no CPF sob o n. 016.021.739-31, representante legal da empresa investigada, acompanhado da Dra. Lorene Wessler Moretto, inscrita na OAB/SC n. 61715-B, ora **COMPROMISSÁRIAS**, firmam o presente:

CONSIDERANDO que nos termos do art. 127, *caput*, da CRFB o “Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”;

CONSIDERANDO que cabe ao Ministério Público a defesa dos interesses e direitos dos consumidores quando se tratar de casos de direitos

difusos, coletivos, ou, então, individuais homogêneos, na forma do art. 81 do CDC;

CONSIDERANDO que o art. 39, VIII do Código de Defesa do Consumidor estabelece que *"é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes [...]";*

CONSIDERANDO que no tocante à publicidade enganosa ou abusiva, o Código de Defesa do Consumidor determina: *"Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. § 1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços. [...] § 3º Para os efeitos deste código, a publicidade é enganosa por omissão quando deixar de informar sobre dado essencial do produto ou serviço";*

CONSIDERANDO que para caracterizar a publicidade enganosa basta a mera potencialidade de engano, não necessitando a prova de engano real, ou seja, a aferição é feita abstratamente, buscando simplesmente a capacidade de induzir em erro o consumidor, não exigindo, para sua configuração, a prova da vontade de enganar o consumidor (STJ, AgRg no AgRg no AREsp nº 224456- SP);

CONSIDERANDO que, conforme dispõe o art. 32 da Lei n. 4591/64, o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, documentos descritos no rol daquele artigo, dentre eles o projeto de construção devidamente aprovado, memorial descritivo, título de propriedade do terreno, dentre outros;

CONSIDERANDO que o referido dispositivo, no art. 32, §3º, dispõe que o número do registro da incorporação imobiliária, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados";

CONSIDERANDO que o registro de incorporação, portanto, visa conferir segurança jurídica aos consumidores adquirentes, por meio de informações no tocante ao histórico do imóvel, titularidade, detalhes do projeto do

empreendimento e especificações das unidades anunciadas/comercializadas, bem como eventuais ônus gravados;

CONSIDERANDO que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial n. 1.785.802/SP, compreendeu que aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos empreendimentos imobiliários promovidos por Sociedades de Propósito Específico - SPE, diante da teoria da aparência, uma vez que não há como se presumir que o consumidor, figura hipossuficiente na relação, tenha conhecimento técnico suficiente para entender sobre mercado imobiliário, construção e venda de imóveis, restando evidente sua vulnerabilidade;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça a notícia de supostas irregularidades na comercialização e publicidade do empreendimento denominado **"Sun Paradise Residence"**, de propriedade das empresas **Baggio Empreendimentos e Incorporadora Sun Paradise Residence SPE Ltda**, em face da inexistência de incorporação do empreendimento na sua respectiva matrícula imobiliária;

CONSIDERANDO que, após a instauração de Notícia de Fato para apuração dos fatos, o 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca informou que o registro de incorporação imobiliária do empreendimento foi protocolado sob o n. 314.113, não havendo até o momento a conclusão, restando o cumprimento de laudo de exigências;

CONSIDERANDO que em consulta à rede mundial de computadores, conforme imagens anexas, foi possível observar diversos sites colocando unidades do referido empreendimento à venda;

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA, com fulcro no art. 5º, parágrafo 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas:

CLÁUSULA 1ª - As compromissárias comprometem-se, a partir da assinatura do presente termo, a se abster de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização de unidades habitacionais do empreendimento **"Sun Paradise Residence"**, bem como a retirar (excluir, deletar), no prazo de 20 (vinte) dias a partir da assinatura do presente termo, todas as veiculações de propagandas, postagens e anúncios, enquanto não for devidamente regularizada a incorporação

imobiliária, também notificando eventuais terceiros (imobiliárias, corretores, etc) para que o façam em igual período;

Parágrafo 1º: A publicidade do empreendimento na forma de "pré-lançamento" é permitida desde que anunciada, expressamente e em espaço não inferior a 10% da divulgação publicitária, que se trata de *"empreendimento futuro, sendo expressamente proibidas vendas de unidades habitacionais, inclusive na forma de 'reserva', enquanto não tiver sido concretizada a incorporação imobiliária"*;

Parágrafo 2º: As compromissárias comprometem-se a comprovar o cumprimento integral da cláusula 1ª, no prazo de 10 (dez) dias, após o término do prazo assinalado para cumprimento da obrigação;

Parágrafo 3º: O descumprimento da cláusula 1ª, e seus parágrafos, implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa por evento constatado no valor de 20% do valor da oferta de cada unidade, ou se não houver preço veiculado, a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL;

CLÁUSULA 2ª - As compromissárias comprometem-se a afixar, em frente ao empreendimento (na rua/avenida do endereço oficial do empreendimento), no prazo de 15 (quinze) dias a partir da assinatura do presente termo, placa em local visível no terreno destinado à construção do empreendimento **"Sun Paradise Residence"**, com tamanho não inferior a 1,5x1,5 metros, com a seguinte informação: *"Empreendimento sem registro de incorporação imobiliária, proibida a comercialização de unidades até a regularização, por força da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta n. 06.2022.00002536-2"*;

Parágrafo único: O descumprimento da cláusula 2ª implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL;

CLÁUSULA 3ª - As Compromissárias comprometem-se a promover, no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias, a partir da assinatura do presente termo, o registro de incorporação dos imóveis;

Parágrafo único: O prazo poderá ser prorrogado por justificativa

fundamentada das compromissárias na hipótese da mora ser reputada a terceiros;

CLÁUSULA 4ª - Transcorrido o prazo definido na cláusula 3ª sem que tenha sido cumprida a obrigação, as compromissárias comprometem-se, de forma alternativa, a substituir, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, os eventuais apartamentos impróprios ao consumo negociados por outros regulares, e em perfeitas condições de uso, ou restituir, no referido prazo, as quantias pagas pelos consumidores, com atualização monetária, caso assim optarem os adquirentes;

Parágrafo único: O descumprimento das cláusulas 3ª e 4ª implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL;

CLÁUSULA 5ª - As compromissárias comprometem-se a pagar, a título de multa indenizatória pelos danos causados à coletividade, o valor de 30 (trinta) salários mínimos, em 30 parcelas iguais e sucessivas, com vencimento em 30 dias a partir da assinatura do presente termo, destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL, a ser pago mediante boleto bancário a ser emitido por esta Promotoria de Justiça;

Parágrafo único: O inadimplemento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado de toda a multa indenizatória, exigível com juros de 1% ao mês e correção monetária.

CLÁUSULA 6ª - O Ministério Público se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra as Compromissárias, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

CLÁUSULA 7ª - A comprovada inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título.

CLÁUSULA 8ª - As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

CLÁUSULA 9ª - Este título executivo não inibe ou restringe, de

forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial.

Balneário Camboriú, 09 de junho de 2022.

Alvaro Pereira Oliveira Melo
Promotor de Justiça

Rodrigo Avila Baggio
BAGGIO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Rodrigo Avila Baggio
INCORPORADORA SUN PARADISE RESIDENCE SPE LTDA

Dra. Lorene Wessler Moretto
OAB/SC n. 61715-B