

IC - Inquérito Civil n. 06.2021.00003225-9

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; e

BENVE'ARTT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 81.541.930/0001-54, com sede na Rua 3700, 141, sala 03, Centro, Balneário Camboriú/SC, representada por **Paulo Roberto Benvenuti**, inscrito no CPF sob o n. 475569199-00, representado pelo Dr. Francisco Gavasso, inscrito na OAB/SC n. 57.305, ora COMPROMISSÁRIA, 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 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 chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça a notícia de supostas irregularidades na comercialização e publicidade do empreendimento denominado "**Residencial Argos**", de propriedade da empresa **Benve'Artt Construtora e Incorporadora 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 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca encaminhou

cópia das matrículas dos terrenos referentes ao empreendimento em comento, nas quais não constam o registro de incorporação imobiliária;

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

CONSIDERANDO que em audiência extrajudicial, realizada em 10 de agosto de 2021, os representantes legais da investigada **Benve'Artt Construtora e Incorporadora Ltda** informaram que as obras do empreendimento denominado "**Residencial Argos**" foram concluídas e contam com 50% das unidades habitacionais já ocupadas;

CONSIDERANDO que os documentos apresentados pela investigada dão conta de que foi dado início ao procedimento de incorporação de condomínio junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca;

CONSIDERANDO que na hipótese de comprovação de ter ocorrido, antes ou durante a construção, venda antecipada de imóveis, sem a existência de prévia incorporação, há entendimento doutrinário e jurisprudencial de que, **em que pese a evidente ilicitude do ato**, eventual medida administrativa ou judicial visando à incorporação seria inócua, acarretando ausência de interesse de agir;

CONSIDERANDO que a possibilidade de resolução da irregularidade por via diversa da incorporação além de não afastar a ilicitude da conduta, como dito, não afasta igualmente a obrigação de regularização das unidades autônomas comercializadas, mediante a instituição de condomínio edilício, na forma do artigo n. 1332 do Código Civil, a fim de que sejam garantidos os direitos dos consumidores;

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

CLÁUSULA 1ª - A compromissária compromete-se, a partir da assinatura do presente termo, a se abster de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização de unidades habitacionais do empreendimento "**Residencial Argos**", bem como a excluir toda e qualquer propaganda existente em qualquer meio (físico, virtual, etc), enquanto não for devidamente promovida a

instituição de condomínio edilício, devendo, também, notificar eventuais terceiros (imobiliárias, corretores, etc), no prazo máximo de 10 (dez) dias, para que o façam em igual período;

Parágrafo único: O descumprimento da cláusula 1ª 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 - A Compromissária compromete-se a promover, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da assinatura do presente termo, a instituição de condomínio edilício, com a regularização de todas as unidades habitacionais através das suas respectivas matrículas imobiliárias, bem como das áreas comuns, sem quaisquer ônus ou direitos reais relativos à execução da obra, e das atividades da construtora na edificação;

Parágrafo único: O prazo poderá ser prorrogado por justificativa fundamentada da compromissária na hipótese da mora ser reputada a terceiros, cabendo a compromissária apresentar relatórios bimestrais a respeito do andamento do processo administrativo;

CLÁUSULA 3ª - Transcorrido o prazo definido na cláusula 2ª sem que tenha sido cumprida a obrigação, a compromissária compromete-se, de forma alternativa, a substituir, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) 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 2ª e 3ª implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL;

CLÁUSULA 4ª - A compromissária compromete-se a pagar, a título de multa indenizatória pelos danos causados à coletividade, o valor de 30 (trinta) salários mínimos, em 10 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;

CLÁUSULA 5ª - O Ministério Público se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a Compromissária, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

CLÁUSULA 6ª - A comprovada inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título.

CLÁUSULA 7ª - 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 8ª - 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, 19 de agosto de 2021.

Alvaro Pereira Oliveira Melo
Promotor de Justiça

Paulo Roberto Benvenutti
Administrador da Benve'Artt Construtora e Incorporadora Ltda

Dr. Francisco Gavasso
OAB/SC 57.305