



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

**Comarca:** São Miguel do Oeste

**Órgão do Ministério Público:** 3ª Promotoria de Justiça

**Inquérito Civil n.** 06.2022.00001400-0

**Data da Instauração:** 10/3/2022

**Parte:** Ilha de Obras Administração EIRELI

**Objeto:** Apurar eventuais irregularidades na comercialização de apartamentos do Edifício Vivare Residence

**Membro do Ministério Público:** Maycon Robert Hammes

---

## TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de São Miguel do Oeste, com sede na rua Marcílio Dias, nº 2070, Bairro Sagrado Coração, nesta cidade, representado pelo Promotor de Justiça Maycon Robert Hammes, e **CONDOMÍNIO ILHA 16 VIVARE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 41.644.601/0001-14, sediada na Rua Santos Dumont, n. 661, centro, Município de São Miguel do Oeste-SC, neste ato representada por Jaderson Zuanazzi, inscrita no CPF n. 059.769.069-31 e RG n. 4.076.436, residente na Rua Graciliano Ramos, n. 463-D, Chapecó/SC, e, Darlam José Zanoni, inscrita no CPF n. 893.270.719-72, RG n. 2.855.860, residente na Rua Padre Aurélio Canzi, n. 1841, Apto. 403, centro, na cidade de São Miguel do Oeste/SC, doravante dominados COMPROMISSÁRIO, assistida por seus advogados Dra. Aline Giacomini, OAB/SC n. 51.119, e Dr. Marcelo Hanauer, OAB/SC n. 20.740, autorizados pelo § 6º do art. 5º da Lei n. 7.347/85, e

**CONSIDERANDO** a legitimidade outorgada ao Ministério Público para a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais indisponíveis homogêneos, por intermédio do artigo 129 da Constituição Federal, dos artigos 26 e 27 da Lei Federal nº 8.625/93 e dos artigos 90 e 91 da Lei Complementar Estadual nº 738/2019;

**CONSIDERANDO** ser direito básico do consumidor a proteção de sua vida, saúde e segurança contra os riscos provocados por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos (art. 6º, I, do CDC);

**CONSIDERANDO** que, nos termos do art. 10 do Código de Defesa do Consumidor: "o fornecedor não poderá colocar no mercado de



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

consumo produto ou serviço que sabe ou deveria saber apresentar alto grau de nocividade ou periculosidade à saúde ou segurança";

**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 chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça, a notícia de supostas irregularidades na comercialização e publicidade do empreendimento denominado "Edifício



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

Vivare", gerido pela empresa Ilha de Obras Administração EIRELI, 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 Sindicato da Indústria da Construção e de Artefatos de Concreto Armado do Extremo Oeste informou a comercialização de unidades do empreendimento sem o devido registro de incorporação imobiliária na matrícula do terreno referente ao empreendimento em comento;

**RESOLVEM**

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, denominando o presente instrumento doravante de TERMO, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1995 (Lei da Ação Civil Pública), alterado pelo art. 113, § 6º, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula Primeira** - O compromissário se compromete, a partir da assinatura do presente termo, a se abster de realizar qualquer espécie de publicidade e comercialização de venda unidades habitacionais do empreendimento "Edifício Vivare", 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 obrigação prevista no *caput* não impedirá, ou seja, não há vedação, para que a aludida Sociedade de Propósito Específico, seus sócios, administradores ou intermediários em proceder com a captação de investidores, através da negociação de quotas sociais, para compor o quadro social da referida sociedade, para fins de investimento na construção e realização do empreendimento, desde que expressamente esclarecidos os riscos inerentes à sociedade, ao investimento e que não se trata de venda de unidade(s) sujeita ao Código de Defesa do Consumidor.

Parágrafo 2º: 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 3º: O descumprimento da cláusula primeira, 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



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

não houver preço veiculado, a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), destinado metade em favor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina e metade em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Município de São Miguel do Oeste-SC. Não incidirá a multa ora prevista em caso de venda de unidade habitacional autônoma, após o registro da incorporação imobiliária, pelo compromissário, desde que observada a legislação vigente, haja prévia aprovação em assembleia autorizando a venda de unidade específica, e fique expressamente previsto no contrato, em relação ao novo adquirente, a incidência de relação de consumo para tal(ais) unidade(s).

**Cláusula Segunda** - O Compromissário compromete-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 Terceira** - Transcorrido o prazo definido na cláusula Segunda sem que tenha sido cumprida a obrigação, as compromissárias comprometem-se, de forma alternativa: a) 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; b) apresentar anuência expressa dos adquirentes ao negócio realizado, com esclarecimento dos riscos inerentes à sociedade, ao investimento e que não se trata de venda de unidade sujeita ao Código de Defesa do Consumidor; ou c) restituir, no referido prazo, as quantias pagas pelos consumidores, com atualização monetária, caso assim optarem os adquirentes;

Parágrafo único: O descumprimento das cláusulas Segunda e Terceira implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), destinado metade em favor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina e metade em favor do Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Município de São Miguel do Oeste-SC;

**Cláusula Quarta** - O compromissário compromete-se a pagar, a título de multa indenizatória pelos danos causados à coletividade, o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em 20 (vinte) parcelas iguais e sucessivas, sendo as 10 (dez) primeiras parcelas destinadas ao Fundo para a Reconstituição de Bens Lesados do Município de São Miguel do Oeste-SC e as 10 (dez) últimas ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina;

Parágrafo único: A primeira parcela vencerá no dia 10 seguinte ao mês de notificação para cumprimento, no procedimento administrativo instaurado para acompanhar a execução das cláusulas pactuadas;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

**Cláusula Quinta** - O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva relacionada ao ajustado contra a **COMPROMISSÁRIA** caso venha a ser cumprido integralmente o disposto neste TERMO;

**Cláusula Sexta** - Para a execução da referida multa e tomada das medidas legais pertinentes, será necessário apenas relatório, auto de constatação ou de infração, ou documento equivalente lavrado pelos órgãos fiscalizadores, por registro de ocorrência, ou auto de constatação firmado na presença de duas testemunhas;

**Cláusula Sétima** - Todas as cláusulas previstas no presente Termo têm aplicação imediata (art. 25 do Ato n. 395/2018/PGJ);

**Cláusula Oitava** - O Ministério Público do Estado de Santa Catarina poderá, a qualquer tempo, com a devida anuência do signatário, diante de novas informações, ou se assim as circunstâncias o exigirem, retificar ou complementar este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, determinando outras providências que se fizerem necessárias, ficando autorizado, neste caso, a dar prosseguimento ao procedimento, em decorrência deste instrumento.

As partes elegem o foro da Comarca de São Miguel do Oeste/SC, para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente TERMO.

E, por estarem assim compromissados, firmam este TERMO em 3 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial.

São Miguel do Oeste, 01 de julho de 2022.

**Maycon Robert Hammes**  
Promotor de Justiça

Darlam José Zanoni  
Compromissário

Jaderson Zuanazzi  
Compromissário

Aline Giacomini  
OAB/SC n. 51.119

Marcelo Hanauer  
OAB/SC n. 20.740



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SÃO MIGUEL DO OESTE

Testemunha:

Maísa Gobi  
CPF 079.680.469-98