

**IC - Inquérito Civil n. 06.2019.00003965-9**

**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

**AL & GT INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 19.163.928/0001-15P e **PASQUALOTTO & GT INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 16.611.828/0001-16, ambas com sede na Avenida Beira Rio, 1333, loja 06, Torre São Francisco, Edifício Espanada Marina, Centro, Balneário Camboriú/SC, representadas por seu sócio administrador **Alcino Pasqualotto Neto**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n. 009.914.609-60 e RG n. 4.264.273, residente e domiciliado na Avenida Nereu Ramos, 5055, apto 1301, Bloco 1, Edifício Atlantic Paradise, Meia Praia, Itapema/SC, acompanhado do Dr. Juliano Luis Cavalcanti, inscrito na OAB/SC n. 10356, 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 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 dos empreendimentos denominados "**LaCittá**" e "**Vitra**", ambos localizados nesta cidade, de responsabilidade da empresa Pasqualotto & GT Empreendimentos, em face da inexistência de incorporação dos empreendimentos em suas respectivas matrículas imobiliárias;

**CONSIDERANDO** que, após a instauração de Notícia de Fato n. 01.2019.00017889-3 para apuração da representação, os Registros de Imóveis desta urbe encaminharam cópias das matrículas dos terrenos referentes aos empreendimentos "**LaCittá**" e "**Vitra**", ambos de propriedade da Construtora e Incorporadora Pasqualotto, nas quais não consta incorporação imobiliária dos empreendimentos;

**CONSIDERANDO** que, após consulta na internet, verificou-se que existem imobiliárias realizando a comercialização de unidades dos empreendimentos "**LaCittá**" e "**Vitra**", conforme imagens acostadas ao caderno indiciário;

**CONSIDERANDO** que na rede social *Instagram*, em conta mantida pela empresa Construtora Pasqualotto & GT, consta o anúncio acerca do "Pré-lançamento" de um dos empreendimentos supracitados, bem como de ponto físico de "plantão de vendas" no local das obras, conforme imagens anexas;

**CONSIDERANDO**, finalmente, que o grupo **PASQUALOTTO** já respondeu a ação semelhante na Comarca de Itajaí voltando a praticar a mesma conduta ilícita de comercialização de unidades sem o devido registro de incorporação cuja ilegalidade foi atestada em decisão colegiada do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, in verbis:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INTENÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM REGIÃO LITORÂNEA, EM IMÓVEL INSERIDO NO BIOMA MATA ATLÂNTICA, COM PRESENÇA DE RESTINGA. ANÚNCIO PUBLICITÁRIO E DISPOSIÇÃO DOS FUTUROS IMÓVEIS À VENDA. SUSPENSÃO DEFERIDA NA ORIGEM. RECURSO DA RÉ. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, QUE NÃO PODE SER EDIFICÁVEL. PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. EXEGESE DO ART. 225 DA CF. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PUBLICIDADE E NEGOCIAÇÃO PROIBIDA. EXEGESE DO ART. 32, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. DECISÃO DE ORIGEM**

**ACERTADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4011277-88.2018.8.24.0900, de Itajaí, rel. Des. Artur Jenichen Filho, Quinta Câmara de Direito Público, j. 07-03-2019, sem grifos no original).

**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** - 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 dos empreendimentos **"Vitra" e "LaCittá"**, bem como a retirar (excluir, deletar), no prazo de 10 (dez) 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 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, no prazo de 10 (dez) dias a partir da assinatura do presente termo, placa em local visível nos terrenos destinados à construção dos empreendimentos **"Vitra" e "LaCittá"** e nos pontos oficiais de venda, 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. 06.2019.00003965-9*;

**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), por cada local em que não instalada a placa, destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL;

**CLÁUSULA 3ª** - As Compromissárias comprometem-se a promover, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) 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 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\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), por cada empreendimento não regularizado, 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 100 (cem) salários mínimos, em 5 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 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, 23 de setembro de 2019.

**Alvaro Pereira Oliveira Melo**  
Promotor de Justiça

**Alcino Pasqualotto Neto**  
**AL & GT INCORPORADORA LTDA**  
**Pasqualotto & GT Incorporadora Ltda**

**Juliano Luis Cavalcanti**  
OAB/SC n. 10356