

IC - Inquérito Civil n. 06.2022.00003766-9

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;

ANDRAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 00.892.524/0001-34, com sede na Rua Sete de Setembro, 1600, Sala 1210, Centro, Blumenau/SC, representada por Jader Roney Tomazi, inscrito no CPF sob o n. 009.273.859-10, acompanhado do Dr. Ariel Felipe Cordeiro de Miranda, inscrito na OAB/SC n. 29714; e

SOUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 43.628.640/0001-53, com sede na Rua Sete de Setembro, 1600, Sala 1211, Centro, Blumenau/SC, representada por Jader Roney Tomazi, inscrito no CPF sob o n. 009.273.859-10, acompanhado do Dr. Ariel Felipe Cordeiro de Miranda, inscrito na OAB/SC n. 29714, 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 **"Soul Residence"**, de propriedade das empresas **Andraus Empreendimentos Imobiliários Ltda e Soul Empreendimentos Imobiliários 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 não foi localizado o registro de incorporação imobiliária do empreendimento **"Soul Residence"**;

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 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 do empreendimento **"Soul 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, investidores adquirentes 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 **"Soul Residence"**, com tamanho não inferior a 1,5x1,5 metros, com a seguinte informação: *"Empreendimento em fase de registro de incorporação imobiliária, não sendo permitida a comercialização de unidades até a sua conclusão, por força da celebração do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta n. 06.2022.00003766-9"*;

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), 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 10 (dez) salários mínimos, em dez 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, 19 de setembro de 2022.

Alvaro Pereira Oliveira Melo
Promotor de Justiça

ANDRAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

SOUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Dr. Ariel Felipe Cordeiro de Miranda
OAB/SC n. 29714