

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA __ VARA DA
COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA,
por sua Promotora de Justiça Substituta signatária, designada para atuar na
Notícia de Fato n. 01.2022.00001153-5, consoante Portaria n. 3.590/2022, no uso
de suas atribuições institucionais e legais, com fundamento nos artigos 127 e 129,
III, da Constituição da República Federativa do Brasil; no artigo 25, IV, "a", da Lei
n. 8.625/93; no artigo 90, I e VI, "a", "b", "c" e "e", da Lei Complementar Estadual
n. 738/2019; artigo 82, I, no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90); no
artigo 1º, II e IV, e artigo 5º, I, ambos da Lei n. 7.347/85, ainda, com base nos
documentos que instruem o Inquérito Civil n. 06.2022.00003613-7 anexo, vem,
respeitosamente, perante Vossa Excelência, promover a presente:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em face de **ENGPRIX CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA EIRELI**,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 33.715.226/0001-28,
com sede na Rua Ayrton Senna, n. 01, Bairro Balneário Piçarras, Piçarras/SC,
representada por Marcos Aurélio Correa Martins, inscrito no CPF sob o n.
890.268.379-68, pelos fatos e fundamentos que seguem:

1. FUNDAMENTAÇÃO FÁTICA

Chegou ao conhecimento do Ministério Público do Estado de
Santa Catarina, a notícia de suposta irregularidade na comercialização e
publicidade do empreendimento denominado *Residencial Niki Lauda*, localizado
no Bairro Itacolumi, Balneário Piçarras/SC, de propriedade da empresa **Engprix
Construções e Engenharia Eireli**, inscrita no CNPJ sob o n.
33.715.226/0001-28, e com vendas intermediadas pela empresa RS Soluções

Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ sob o n. 29.878.248/0001-31, em face da inexistência de registro de incorporação do empreendimento na sua respectiva matrícula imobiliária.

Os noticiantes *Marcos Antônio Mafra e Louise Regina Siqueira Kuramoto* informaram que as empresas entregaram o imóvel aos consumidores em desconformidade com o contrato particular de promessa de compra e venda, notadamente com garagens em número inferior ao descrito no memorial do imóvel.

Diante disso, foi instaurada a Notícia de Fato n. 01.2022.00001153-5, oportunidade em que foram solicitadas informações ao Ofício de Registro de Imóveis deste município.

Em resposta, foi informado pelo oficial registrador que não foi encontrado na matrícula do imóvel o registro de incorporação imobiliária do empreendimento (fl. 765 da Notícia de Fato).

Houve o indeferimento de instauração de investigação pelo então Promotor de Justiça titular da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras/SC (fls. 825-829 da Notícia de Fato).

Diante dos recursos administrativos interpostos pelos noticiantes, os quais tiveram provimento pelo Conselho Superior do Ministério Público, determinou-se o prosseguimento das investigações, com a instauração de procedimento próprio, e a designação, pelo Procurador-Geral de Justiça, de outro membro do Ministério Público para atuação (fls. 932-937 da Notícia de Fato).

Designada esta signatária para dar continuidade às investigações, nos termos da Portaria n. 3.590/2022, foi instaurado o Inquérito Civil n. 06.2022.00003613-7 para apurar potencial dano aos direitos dos consumidores em virtude de afirmação enganosa veiculada pela Construtora **Engprix Construções e Engenharia Eireli** e pela empresa RS Soluções Imobiliárias Ltda, notadamente em virtude de ter realizado a venda de imóveis no denominado *Residencial Niki Lauda*, sem registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Como diligências inaugurais, foi expedido ofício à Delegacia de

Polícia Civil, para que fosse instaurada investigação criminal acerca dos fatos (fls. 1-4 do Inquérito Civil), tendo sido posteriormente informada a instauração do Termo Circunstanciado n. 32.22.0051 (fls. 951-952 do Inquérito Civil).

Além disso, oficiou-se o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC para que informasse se houve o registro da incorporação imobiliária do *Edifício Residencial Niki Lauda*, cujos apartamentos foram anunciados à venda e efetivamente vendidos pela construtora requerida **Engprix Construções e Engenharia Eireli**. Em resposta, informou-se que o empreendimento não contava com registro de incorporação imobiliária (fls. 953-960).

Diante disso, este Órgão Ministerial expediu recomendações às empresas **Engprix Construções e Engenharia Eireli** e RS Soluções Imobiliárias Ltda (fls. 961-972 do Inquérito Civil). Ainda, havendo elementos que denotavam a venda de imóveis, pelas empresas representadas, sem o devido registro de incorporação imobiliária, foi designada audiência extrajudicial para discussão de possível celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (fls. 984-985 do Inquérito Civil).

Realizada a audiência, a empresa RS Soluções Imobiliárias Ltda firmou Termo de Ajustamento de Conduta (fls. 990-993 do Inquérito Civil), de modo que foi instaurado Procedimento Administrativo próprio (n. 09.2023.00005018-7) para acompanhar o cumprimento das cláusulas firmadas pela referida empresa.

Em relação à empresa requerida **Engprix Construções e Engenharia Eireli**, na audiência extrajudicial, solicitou a concessão de prazo para juntada de documentos e para que fosse informado ao Ministério Público acerca do interesse no aceite do ajustamento de conduta proposto (gravação audiovisual em anexo).

Concedido o prazo solicitado, a requerida **Engprix Construções e Engenharia Eireli** encaminhou os documentos das fls. 1029-1055 do Inquérito Civil, expondo seus argumentos acerca da celeuma objeto do procedimento e, ao final, apresentou proposta de acordo mediante algumas alterações das cláusulas

do termo de ajustamento de conduta proposto anteriormente por este Órgão Ministerial.

Feita contraproposta pelo Ministério Público (fls. 1056-1061 do Inquérito Civil), foi expedido ofício à referida empresa com as novas cláusulas para ajustamento de conduta, a fim de que fosse manifestado interesse na pactuação, com a ressalva de que seu silêncio seria interpretado como recusa tácita (fl. 1062 do Inquérito Civil).

Não havendo resposta positiva da empresa requerida acerca do seu interesse no ajustamento de conduta proposto pelo Ministério Público, não resta outra saída a este Órgão Ministerial senão a propositura da presente Ação Civil Pública, a fim de preservar os direitos dos consumidores, especialmente para que a empresa requerida não mais coloque à venda novos empreendimentos na planta sem que haja o registro de incorporação. Além disso, como medida compensatória e sancionatória acerca da ausência de registro de incorporação imobiliária do *Residencial Nikki Lauda* prévio à venda das unidades autônomas, objetiva-se o ressarcimento dos consumidores que foram expostos ao evento, denominados consumidores *bystanders*.

2. DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO

O Ministério Público, instituição permanente e essencial à função jurisdicional do Estado, consoante artigo 127 da Constituição da República, tem, entre várias funções constitucionais e legais, a contida no inciso III do artigo 129 da Constituição da República, exercida por intermédio desta demanda, qual seja, promover o inquérito civil e a ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, dentre outros interesses difusos e coletivos.

A Lei n. 7.347/1985 atribui, expressamente, legitimidade ao Ministério Público para intentar a Ação Civil Pública, ferramenta valiosa na defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos.

Por sua vez, tal legitimidade vem prevista também no Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90), em seus artigos 81 e 82, *in verbis*:

Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:
I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato; [...]

Art. 82. Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:
I - o Ministério Público [...].

Na presente ação, busca-se a preservação dos direitos dos consumidores, especialmente para que a empresa requerida não mais coloque à venda novos empreendimentos "na planta", sem que haja o registro de incorporação, bem como seja condenada à medida compensatória e sancionatória em favor dos consumidores.

O que se defende, portanto, é o dever de informação aos consumidores dos produtos e serviços oferecidos pela empresa requerida, e a vedação de informação enganosa, ainda que por omissão, relativa aos empreendimentos vendidos antes do início da construção (imóveis "na planta"), nos moldes do art. 30 e 37, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Exsurge irrefutável dos referidos dispositivos a legitimação ativa do Ministério Público para a propositura da presente ação, cujo interesse social ultrapassa a classe dos consumidores adquirentes das unidades autônomas alienadas pela empresa requerida, haja vista que a publicidade e oferta irregular dos seus empreendidos atingem toda a coletividade, justificando a atuação do Ministério Público como instituição permanente e essencial à função jurisdicional do Estado, à qual incumbe a defesa da ordem jurídica, do regime jurídico democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127 da Constituição da República).

Portanto, existindo direitos dos consumidores a serem preservados e diante do interesse coletivo em sentido amplo a ser tutelado, inquestionável a legitimidade ativa do Ministério Público no caso em tela, a fim de assegurar tais direitos.

3. DA LEGITIMIDADE PASSIVA

Nos termos do que dispõe o art. 3º, *caput*, do Código de Defesa

do Consumidor:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Assim, a partir do momento que a construtora **Engprix Construções e Engenharia Eireli** expôs à venda o empreendimento denominado *Edifício Residencial Niki Lauda* previamente à sua construção e sem que houvesse registro de incorporação imobiliária, é considerada fornecedora de um produto e agiu em contrariedade às normas consumeristas, o que justifica sua inclusão no polo passivo.

Sendo assim, inexistem dúvidas acerca da legitimidade passiva da pessoa jurídica requerida.

4. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O objetivo da presente ação é a condenação da demandada à obrigação de não fazer e a de indenizar, por violação das normas do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, atingindo direitos difusos já violados, por desrespeito a dispositivos previstos na Lei n. 4.591/64, que rege, em todo o País, as incorporações imobiliárias, e, ainda, por ofensa a Lei de Registros Públicos.

Dispõe o artigo 32, *caput*, e seus parágrafos 1º e 3º, da Lei n. 4.591/64 que:

O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de registro de imóveis, os seguintes documentos:

[...]

§ 1º - A documentação referida neste artigo, após exame do oficial do registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

[...]

§ 3º - O número do registro referido no § 1º, 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.

O Registro de Incorporação visa conferir segurança jurídica aos consumidores adquirentes porquanto permite conhecer toda a história do imóvel e

detalhes de sua construção, protege o adquirente no que concerne às dívidas do incorporador e do construtor (se não forem a mesma pessoa). A importância do registro de incorporação e as exigências trazidas pela lei em comento, são muito bem descritas por Leandro Leal Guzzi em sua obra *a Incorporação Imobiliária à Luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*¹:

[...] Realmente, não são poucas as exigências que deve ser atendidas pelo incorporador. Antes da comercialização do empreendimento, o seu principal dever é arquivar junto ao ofício do registro de imóveis competente os documentos arrolados no art. 32, da Lei 4.591/64, sem o que, ele está impedido de negociar as unidades autônomas da incorporação e fica sujeito à rescisão dos negócios pactuados, bem como à aplicação da multa prevista no art. 35, § 5. A eventual omissão do incorporador pode ensejar inclusive a concessão de liminar ordenando o registro da incorporação ou, até mesmo, impedindo a venda, propaganda e recebimento de prestações de imóveis oferecidos. Com o arquivamento da documentação indicada em lei, é efetuado o registro da incorporação junto à matrícula do imóvel sobre o qual será construído o edifício. O principal objetivo deste registro é oferecer segurança jurídicopatrimonial do negócio que poderão vir a celebrar com o incorporador (os documentos referidos no art. 32, b, f e o, por exemplo, cumprem esta finalidade). De fato, por meio do registro da incorporação, os potenciais adquirentes podem conhecer a história do imóvel, a situação jurídica e patrimonial do incorporador, as condições em que ele negociou o terreno sobre o qual será erguida a edificação, os ônus que recaem sobre este mesmo terreno, o projeto de construção aprovado pelas autoridades competentes e orçamento da obra, entre outras coisas [...]

Outrossim, visando o cumprimento desta obrigação é que o legislador inseriu no mesmo diploma o artigo 66, tipifica como contravenção penal relativa à economia popular negociar o incorporador frações ideais do terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes na Lei, cominando pena de multa de 5 a 20 vezes o salário mínimo vigente.

Por outro lado, ressalta-se que os anúncios feitos pela empresa reclamada, por intermédio de corretores e imobiliárias, que expuseram à venda unidades do *Edifício Residencial Niki Lauda*, igualmente estão sujeitos aos ditames do Código de Defesa do Consumidor, vez que ofereceram um produto - bem imóvel - (art. 3º do Código de Defesa do Consumidor) que são adquiridos por pessoas como destinatários finais, portanto, por consumidores (art. 2º do Código de Defesa do Consumidor). Assim, a empresa reclamada não poderia eximir-se de cumprir as normas ali insertas.

¹ 2ª Edição, São Paulo: Revista dos Tribunais. 2011, págs. 93/98

O Código de Defesa do Consumidor concede ao consumidor o direito de obter informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços postos à sua disposição (art. 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor).

Não obstante, o artigo 37, parágrafo 1º, do aludido Código proíbe a publicidade enganosa, entendida esta como *"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"*.

Em decorrência desta proibição, o do Código de Defesa do Consumidor tipifica como crime contra as relações de consumo *"Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos e serviços"*, cominando pena *"de detenção de 3 (três) meses a 1 (um) ano e multa"*.

Percebe-se que as propagandas feitas, promovendo a comercialização de empreendimento sem mencionar o número do registro de incorporação, mesmo porque este número nunca existiu, afrontam, sobremaneira, o disposto na Lei n. 4591/64 e no Código de Defesa do Consumidor.

Da mesma forma, os corretores de imóveis, que geralmente fazem a aproximação entre o proprietário do imóvel que está à venda e o possível comprador, pois, ao efetuar esse ato, seja por ter sido contratado pela incorporadora ou de forma autônoma, o seu comportamento está sujeito, agora, às regras estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor e, além de transgredir as mencionadas legislações, desrespeita a Lei nº 6530/7831².

Bem a propósito, colhe-se a doutrina do Dr. Carlos Alberto Etcheverry, Juiz de Direito em Porto Alegre – RS, sob o título “O Código de

² A mencionada lei regulamenta a profissão de corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e em seu artigo 20, inciso V, estabelece que é vedado ao corretor de imóveis anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis. Também o D. 81.871/78, que regulamenta a mencionada legislação, estabelece no artigo 38, incisos VI e XII que constitui infração disciplinar da parte do corretor anunciar imóvel sem mencionar o número do registro da incorporação.

Defesa do Consumidor e o Corretor de Imóveis³:

A mais importante delas diz respeito à obrigação de prestar informações completas, exatas e claras sobre o imóvel oferecido à venda, bem como sobre outros fatores que possam influenciar a vontade do interessado na compra.

Essa regra está contida no art. 6º, III, do CDC, que estabelece, entre os direitos básicos do consumidor, "a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição e preço, bem como sobre os riscos que apresentem".

Ainda que o corretor atue por conta da incorporadora imobiliária, não pode omitir dados que sejam relevantes para essa tomada de decisão. Por exemplo: formalizando-se o negócio através de promessa de compra e venda, sempre que o imóvel prometido vender estiver hipotecado a instituição financeira e essa informação não constar do contrato, o consumidor deverá ser informado. Essa informação é importantíssima, como sabem todos os que negociaram com a Encol. Em caso de falência da incorporadora, o primeiro credor a ser satisfeito é o hipotecário, pouco importando quanto do preço já tenha sido pago.

O profissional deve, em consequência, ter em mãos todas as informações necessárias para que o consumidor possa decidir.

Mais do que isto: deve se certificar de que correspondem à verdade, em especial no que está relacionado com os prospectos publicitários elaborados pela incorporadora (quanto a estes, vale lembrar que devem conter, necessariamente, os dados relativos ao registro da incorporação no Registro de Imóveis).

Esse dever de verificação das informações publicitárias tem particular importância no caso de obra em andamento, em que não foram concluídos todos os itens de acabamento ou finalizada a implantação de equipamentos de lazer, aspectos que influem sobre a atratividade do negócio. Não pode haver discrepância entre o que está contido no memorial descritivo, necessariamente arquivado no Registro de Imóveis - à disposição do corretor, portanto -, e o que é prometido na publicidade utilizada pelo profissional.

Outra hipótese de discrepância resulta da utilização de plantas baixas sedutoras, com a disposição de móveis que, se tivessem sido desenhados na mesma escala, não caberiam na peça em que foram colocados. Trata-se de típica propaganda enganosa, capaz de induzir o consumidor a comprar um bem que de fato não atende às suas necessidades. O que ocorre, neste caso, é uma oferta de área útil superior à efetivamente disponível.

Havendo contradição, o que vale é a informação ou oferta feita na publicidade. É o que diz o art. 30 do CDC:

"Toda informação ou publicidade suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado."

Pode o consumidor, assim, optar por uma das alternativas estabelecidas no art. 35, que são:

- "exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;
- "aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;
- "rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente

³ Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/742/o-codigo-de-defesa-do-consumidor-eo-corretor-de-imoveis>>. Acessada em 7/1/2021.

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

antecipada, monetariamente atualizada e perdas e danos."

Também pode, conforme dispõe o art. 18 do CDC, pedir o abatimento proporcional do preço convencionado, já que este abrangeria itens inexistentes no bem que veio a ser entregue.

Qualquer que seja a escolha do consumidor, entretanto, podem ter ocorrido perdas e danos, materiais ou morais. Se for possível concluir que esses prejuízos ocorreram em consequência da confiança depositada nas informações incorretas prestadas ou disponibilizadas pelo corretor de imóveis, também ele responderá pela indenização por ter agido com negligência.

Pretende-se, portanto, a tutela jurisdicional para proteger os direitos difusos dos consumidores que foram expostos à propaganda enganosa de venda de apartamentos sem o registro de incorporação imobiliária pela empresa requerida.

Acerca do procedimento de registro de incorporação imobiliária, elencado pela Lei n. 4.591/64, importante consignar que a obrigatoriedade do registro de incorporação somente é exigido quando o empreendedor desejar alienar unidades individuais de imóvel futuro, isto é, antes da construção. O registro de incorporação, ressalta-se, abrange a apresentação de uma série de documentos no Cartório de Registro de Imóveis que garantem aos consumidores que aquela obra que está sendo colocada à venda no mercado é regular e atende à legislação, bem como que a empresa responsável pela sua construção possui idoneidade para tanto.

Assim, o registro de incorporação não se confunde com o registro das matrículas individualizadas dos imóveis, nem com a instituição de condomínio, já que a incorporação é prévia à construção dos imóveis e somente é exigida em relação aos construtores que desejam vender unidades antes da conclusão da obra (chamados imóveis na planta).

Ainda que, atualmente, o *Edifício Residencial Niki Lauda* esteja regular no tocante ao registro das matrículas individualizadas e à instituição de condomínio, não houve o suprimento da irregularidade anterior que diz respeito à venda de unidades autônomas, antes da sua construção, sem o registro de incorporação imobiliária – até mesmo porque atualmente não é mais possível sanar essa irregularidade, tendo em vista a conclusão da obra, restando apenas a possibilidade de ressarcimento dos danos aos consumidores.

A construtora requerida, a partir do momento que decidiu implementar um empreendimento e expor à venda unidades autônomas antes do início da construção (imóveis na planta), tinha o dever de promover o registro da incorporação imobiliária.

Ainda que a empresa **Engprix Construções e Engenharia Eireli** supostamente não tenha feito diretamente anúncios de venda dos imóveis não incorporados, a partir do momento que contrata, mesmo que informalmente, imobiliárias e corretores para divulgarem a exposição da venda de seus empreendimentos também está agindo em desacordo com a lei, já que está colocando à venda os seus imóveis, por meio de intermediários, sem o devido registro de incorporação.

O objetivo da presente demanda, além de ressarcir o direito difuso violado, é evitar que a irregularidade seja reiterada pela empresa requerida.

Importante destacar que o registro das matrículas imobiliárias é independente e não se confunde com a incorporação que é prévia à construção. Instituição de condomínio também não é a incorporação.

A incorporação imobiliária está prevista na Lei n. 4.591/64, conforme já descrito anteriormente, a qual elenca uma série de documentos a serem apresentados em Cartório para que seja efetivada (art. 32), com o fim de garantir aos consumidores que o empreendimento e o empreendedor são regulares e que aquele imóvel pode ser adquirido já que preenche os requisitos legais de comercialização.

A instituição de condomínio e a assinatura da escritura pública não suprem a ausência de registro da incorporação imobiliária, mas apenas encerram essa fase. Ou seja, não é mais possível proceder a incorporação após o registro das matrículas individualizadas, embora a irregularidade inicial (de venda de unidades não construídas e não incorporadas) não tenha desaparecido, já que houve publicidade e venda de imóveis em desacordo com a lei.

Assim, a ausência de registro de incorporação imobiliária causou danos aos consumidores para além das divergências entre o projeto apresentado no contrato de compra e venda das unidades e a obra efetivamente realizada

(ausência do total de vagas de garagem, dimensões divergentes, etc. – fls. 851-857 do Inquérito Civil). De acordo com os fundamentos trazidos pelo Conselho Superior do Ministério Público (fls. 938-943 do Inquérito Civil):

Assim, mesmo que concluído o empreendimento e iniciadas as tratativas individuais de recomposição de perdas e danos, temos que há verossimilhança no sentido de que houve ameaça ou lesão difusa aos consumidores ao tempo em que estiveram expostos àquela prática não usual de consumo, de sorte que factível a restauração do status quo ante, no intuito de impingir efeito pedagógico à intervenção Ministerial, inibindo a empresa noticiada e qualquer outra atividade congênere de conduzir os processos mercadológicos à revelia da legislação de regência.

[...]

Tal expediente, nesse aspecto, é necessário na medida em que revigora a vigência da norma; adequado pela compatibilidade entre o instrumental utilizado e a solução almejada (escopo de pacificação coletiva); e proporcional em sentido estrito, por sobressaírem benefícios (conscientização coletiva) em relação aos prejuízos ocasionados (eventual diminuição simbólica patrimonial).

Os consumidores, para além daqueles que compraram os imóveis ofertados pela requerida e sofreram danos pelas divergências entre o projeto apresentado no contrato de compra e venda das unidades e a obra efetivamente realizada, representam, na esfera de tutela conferida ao Ministério Público pela Lei da Ação Civil Pública e pelo Código de Defesa e Proteção do Consumidor, os interesses difusos. A coletividade foi afetada no seu direito transindividual, de natureza indivisível, consistente na exposição à publicidade enganosa promovida pela empresa requerida.

Assim, busca-se na ação a tutela preventiva genérica e abstrata de todos aqueles consumidores que possam vir a contratar com a requerida ou por interpostas pessoas, físicas ou jurídicas, e que estão expostos às mesmas práticas. Objetiva-se, portanto, a proteção dos interesses ou direitos difusos.

Importante, nesta oportunidade, trazer à baila o conceito de direitos difusos enunciado por PÉRICLES PRADE⁴ que seriam aqueles *"titularizados por uma cadeia abstrata de pessoas, ligadas por vínculos fáticos exsurgidos de alguma circunstancial identidade de situação, passíveis de lesões disseminadas entre todos os titulares, de forma pouco circunscrita e num quadro de abrangente conflituosidade"*.

⁴ Conceito de interesses difusos. Renzo Mazzone editore. p. 56.

Ressalta-se, também, a lição de WALTER CENEVIVA⁵ que explica que "*Dada a impossibilidade de determinar ou individuar cada destinatário de mensagem publicitária, determina a lei que para os fins dos capítulos V (alusivo às práticas comerciais) e VI (referente à proteção contratual), do CDC, são enquadrados na categoria de consumidores (art. 29) 'todas as pessoas determináveis ou não' a ela expostas*".

Assim, como o presente pedido visa a proteção e defesa de interesses de todos os consumidores que tem acesso a qualquer meio de comunicação visual (jornais, *outdoors*, placas de identificação expostas nas obras ou não, *internet*) ou audiovisual (televisão e rádio) e que possuem o direito de obter informações corretas e precisas quanto aos produtos que estão postos no mercado, inegável a difusidade dos interesses tutelados.

Oportuno transcrever comentários de autoria do Dr. Luiz Antonio Scavone Junior, especialista em Direito Imobiliário e Administrador de Empresas, originado em decorrência de decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo na Apelação Cível nº 32.211.4/8-00, publicado na *Internet*, na página da Sinduscon-CE – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Ceará⁶:

[...] se as unidades nem poderiam ter sido alienadas, por óbvio que aquele que as tenha adquirido ao arripio das exigências da Lei 4.591/64, fica autorizado a ingressar em juízo e pleitear tudo o que pagou acrescido de juros e correção monetária.

Pode-se dizer até que o pedido foi econômico, corolário do parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, é possível ao promissário comprador cobrado por quantia indevida, ser ressarcido por valor igual ao dobro do que eventualmente tenha pago em excesso, inclusive acrescido de juros de 0,5% ao mês (juros legais - conforme Código Civil, artigo 1063) se outro não tiver sido convencionado na promessa de compra e venda - in casu, pelo que se observa, foi - além de correção monetária.

Nem poderia a promitente vendedora - Encol - alegar "engano justificável", já que ficou patente sua má-fé em face de inserção de cláusula teratológica no contrato de compromisso de compra e venda, pactuando "resolução" em caso de ausência de registro da incorporação no prazo que assinalou.

Ora, do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, emerge cristalino entendimento de que é *conditio sine qua non* para a venda de unidades autônomas, o arquivamento dos documentos de que trata perante o Oficial de Registro de Imóveis competente:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de

⁵ Publicidade e Direito do Consumidor. São Paulo: RT, 1991. p.109.

⁶ www.sinduscon-ce.org.br/juridico - acessada em 17.2.2004

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

Imóveis, os seguintes documentos:

[...]

Ressalte-se, porquanto de fundamental importância, que o registro da incorporação nos moldes do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, além dos artigos 167, I, 17 e 255 da Lei de Registros Públicos, impede que o incorporador negocie qualquer unidade do edifício a ser construído, sob pena, inclusive, de ação penal com sustentáculo na contravenção do artigo 66, I da Lei de Incorporações.

Assim, a venda de unidade sem o registro de incorporação é ato ilícito, e, como tal, desautoriza qualquer cobrança em função e em consequência de um ato tido como contravencional.

A mens legis foi de permitir ao interessado o conhecimento dos elementos da incorporação mediante exame dos documentos arquivados no Registro de Imóveis, inclusive, dos referentes à idoneidade do próprio incorporador.

Ensina-nos J. Nascimento Franco e Niske Gondo que "nossa legislação atribui às funções do incorporador o mais alto relevo. De fato, o insucesso ou o êxito do plano resulta sempre da maneira pela qual ele opera na direção do empreendimento. Em outras palavras, o sistema da incorporação imobiliária vale o que vale o incorporador que a promove" (J. Nascimento Franco e Niske Gondo. Incorporações Imobiliárias, 3ª ed. São Paulo, RT, 1991. P. 17)

A incorporadora - no caso a Encol - negociou unidade que sabia, ou deveria saber em face de seu objetivo social, que não poderia negociar enquanto não registrada a incorporação.

Nesse caminhar, o art. 4º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor, ao tratar da Política Nacional de Relações de Consumo, consagrou como princípio a coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado.

Já em seu art. 6º, inciso IV, o mesmo estatuto consagra como direito básico do consumidor "*a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços*". No mesmo dispositivo, em seu inciso VI, também vem garantida "*a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*".

Registra-se que o pagamento de medida compensatória pelos danos causados aos consumidores, a título de dano extrapatrimonial coletivo, é de caráter objetivo e repercute diretamente no meio social, atingindo valores imateriais da coletividade, como a harmonia e regularidade das relação de consumo.

A composição do dano moral coletivo tem por escopo não apenas ressarcir a coletividade, mas, também, servir de instrumento de desestímulo aos

infratores dos ditames legais que visam resguardar os direitos aos consumidores que adquirem imóveis antes do início da sua construção.

Verificou-se no Inquérito Civil n. 06.2022.00003613-7, de forma clara, a utilização de publicidade enganosa por parte da demandada, veiculada nos anúncios publicitários e nos encartes fornecidos aos consumidores. A empresa ofertava unidades na planta, atraindo os consumidores, entretanto, a regularização do empreendimento, no tocante à incorporação imobiliária, não foi cumprida.

Note-se que ao dispor sobre a proteção contratual do consumidor, o Código de Defesa do Consumidor estabelece, em seu artigo 48, que qualquer declaração de vontade constante de escritos particulares vinculam o fornecedor.

Pelas informações prestadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, a empresa requerida comercializou unidades autônomas sem o prévio registro de suas incorporações exigido pela lei, o que está em desacordo com o art. 32 da Lei n. 4.591/64.

A oferta de imóveis nessas condições configura a existência de vício na qualidade do produto, incidindo, na hipótese, a norma do art. 18 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, que dispõe sobre a responsabilidade do fornecedor.

Em suma, o fornecedor tem o dever de lançar no mercado de consumo produtos ou serviços isentos de qualquer vício, sob pena de responder objetivamente pelos danos que causar aos consumidores. Ou, no dizer de Zelmo Denari⁷, o fornecedor tem a obrigação de assegurar a boa execução do contrato, colocando o produto ou o serviço no mercado de consumo em perfeitas condições de uso, o que não foi observado no caso em pauta.

Sobre o tema, o Tribunal de Justiça Catarinense já decidiu:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCIAL PROCEDÊNCIA. COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS SEM A DEVIDA INCORPORAÇÃO. RECURSO PRINCIPAL DOS RÉUS. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DESCABIMENTO. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS QUE DÃO AZO À INTERVENÇÃO DO ÓRGÃO MINISTERIAL. LEGITIMIDADE

⁷ Código de Defesa do Consumidor Comentado. 6. ed. Forense, 1999. p. 178

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

CONSUBSTANCIADA NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CERCEAMENTO DE DEFESA, PELO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INOCORRÊNCIA. PROVA TESTEMUNHAL QUE NÃO ALTERARIA O DESFECHO DA LIDE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR FALTA DE OPORTUNIDADE DE OFERECIMENTO DE ALEGAÇÕES FINAIS. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO À DEFESA. AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA TEMPESTIVA CONTRA A DELIBERAÇÃO DE ENCERRAMENTO DA ETAPA INSTRUTÓRIA. CARÊNCIA DE ANÁLISE DO PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA INCORPORAÇÃO. INDEFERIMENTO DO PEDIDO REALIZADO NA SENTENÇA. EXAME EXTEMPORÂNEO QUE NÃO OCASIONOU TRANSTORNO AOS INSURGENTES. PREFACIAIS AFASTADAS. **MÉRITO. APLICAÇÃO INCONTESTE DAS NORMAS CONSUMERISTAS À PRESENTE DEMANDA. ANÚNCIO DE IMÓVEIS SEM MENCIONAR O NÚMERO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO. PUBLICIDADE ENGANOSA EVIDENCIADA.** OBRIGAÇÃO DE PUBLICAR O DISPOSITIVO DA SENTENÇA MANTIDA COMO MEIO DE PROPAGAR A INFORMAÇÃO CORRETA E EVITAR LESÃO A OUTROS CONSUMIDORES EVENTUAIS. NÃO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, EM RAZÃO DE SUPOSTA DIFICULDADE FINANCEIRA À ÉPOCA. ESTADO DE NECESSIDADE QUE NÃO OBSTA O CUMPRIMENTO DA NORMA LEGAL. **ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE DEVERIA SER PRECEDIDA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 32, §§ 1º E 3º, DA LEI N. 4.591/1964.** ALEGAÇÃO DE SENTENÇA INCERTA. DECISÃO JUDICIAL QUE POSSIBILITOU AOS ADQUIRENTES DOS IMÓVEIS A CONTRATAÇÃO DE OUTRA INCORPORADORA ÀS CUSTAS DOS RECORRENTES. ARGUMENTO REFUTADO. MEDIDA EFICAZ PARA O CUMPRIMENTO DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÕES INDIVIDUAIS, A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DEMANDAS COLETIVAS QUE POSSIBILITAM A APURAÇÃO DE VALORES EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 103 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PLEITO DE REVOGAÇÃO DA DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. IMPOSSIBILIDADE IMEDIATA DE MENSURAR OS DANOS CAUSADOS. INVIABILIDADE DE IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS SUFICIENTES PARA RESGUARDAR FUTURA EXECUÇÃO. IRRESIGNAÇÃO CONTRA AS ASTREINTES. NÃO CONHECIMENTO DESTE TÓPICO RECURSAL. SENTENÇA QUE APENAS A REDUZIU. PRECLUSÃO DO DIREITO DE SE INSURGIR CONTRA TAL PENALIDADE. MULTA DETERMINADA EM LIMINAR QUE NÃO FOI OBJETO DE RECURSO. RECURSO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO. APELO ADESIVO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. PLEITO DE MANUTENÇÃO DAS ASTREINTES FIXADAS EM PRIMEIRO GRAU ANTES DA REDUÇÃO OPERADA NA SENTENÇA. DESPROVIMENTO. VALOR QUE SE MOSTROU EXCESSIVO E DESPROPORCIONAL NO DECORRER DO TEMPO. INSTITUTO QUE NÃO VISA O EMPOBRECIMENTO DO DEVEDOR. MINORAÇÃO ACERTADAMENTE REALIZADA PELO JUÍZO A QUO. MANUTENÇÃO QUE SE FAZ IMPERIOSA. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJSC, Apelação Cível n. 2012.027429-3, de Porto Belo, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, j. 4-9-2014). (grifou-se).

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SENTENÇA DE PARCIAL

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

PROCEDÊNCIA. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. **PUBLICIDADE ENGANOSA. VENDA DE IMÓVEIS SEM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DANO MORAL COLETIVO. POSSIBILIDADE.** RECONHECIMENTO IN RE IPSA. PRECEDENTES DO STJ. ILÍCITO RECONHECIDO NA SENTENÇA E LESIVIDADE A VALORES FUNDAMENTAIS DA SOCIEDADE EVIDENTE. CONDENAÇÃO QUE SE IMPÕE. QUANTUM INDENIZATÓRIO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS CRITÉRIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0900281-52.2019.8.24.0023, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 10-05-2022). (grifou-se).

CONSUMIDOR. **AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PUBLICIDADE ENGANOSA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ANÚNCIOS PUBLICITÁRIOS EFETIVADOS SEM O CORRESPONDENTE NÚMERO DE REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.** AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO A RESPEITO DO REGIME DE COOPERATIVA HABITACIONAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA IMOBILIÁRIA RÉ. PRETENDIDA EXCLUSÃO DA OBRIGAÇÃO DE VEICULAR CONTRAPROPAGANDA. AFASTAMENTO. NECESSIDADE DE INFORMAR OS CONSUMIDORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO A RESPEITO DA CONDUTA IRREGULAR DESEMPENHADA PELA RÉ E PREVENI-LOS DE NOVA PRÁTICA ABUSIVA. **DANO MORAL COLETIVO.** PEDIDO DE REDUÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO (R\$ 20.000,00). QUANTIA ADEQUADA ÀS PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO E EM CONFORMIDADE COM OS CRITÉRIOS DA PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0900057-85.2017.8.24.0023, da Capital, rel. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 04-06-2019). (grifou-se).

Considerando que o empreendimento *Edifício Residencial Niki Lauda* já se encontra finalizado e que as unidades autônomas já tiveram suas matrículas registradas e vendidas, não há mais possibilidade de efetivação do registro de incorporação imobiliária, uma vez que essa providência deve ser prévia à construção.

Assim, a única medida cabível ao caso é o ressarcimento aos consumidores e a condenação da requerida na obrigação de não fazer, consistente na proibição de realização de oferta, publicidade e venda de empreendimentos atuais e futuros – inclusive mediante interpostas pessoas físicas e jurídicas, como corretores e imobiliárias – sem o devido registro de incorporação imobiliária nos moldes da Lei n. 4.591/64.

5. PEDIDOS

Diante do exposto, o Ministério Público requer:

a) o recebimento da presente Ação Civil Pública e dos documentos que a acompanham;

b) a citação da requerida para, querendo, contestar a presente Ação Civil Pública, no prazo que lhe faculta a lei, sob pena de revelia;

c) malgrado o conjunto probatório extraído do Inquérito Civil n. 06.2022.00003613-7 contenha as provas pré-constituídas referentes ao alegado, o Ministério Público protesta pela **produção de todos os meios de prova** em direito admitidos mormente a juntada de documentos e a oitiva de testemunhas, além de outros que se fizerem necessários no curso do feito;

d) a dispensa do pagamento de custas, emolumentos e outros encargos, nos termos do artigo 18 da Lei n. 7.347/85;

e) a procedência integral dos pedidos, para que seja a parte requerida **ENGPRIX CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA EIRELI** condenada:

e.1) na obrigação de não fazer, consistente na proibição de efetuar qualquer oferta, publicidade e venda de imóveis não construídos – inclusive mediante interpostas pessoas físicas e jurídicas, como corretores e imobiliárias – sem que o empreendimento esteja devidamente aprovado e com a incorporação registrada junto aos órgãos competentes, nos moldes da Lei n. 4.591/64, sob pena de pagamento de multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a cada publicidade efetivada;

e.2) no ressarcimento de danos aos consumidores, a título de danos extrapatrimoniais difusos, nos moldes do art. 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor, no importe de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser pago ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, conforme Lei Estadual n. 738/2019 c/c Decreto Estadual n. 808/2012 e artigo 13 da Lei 7.347/85;

f) seja comunicado o CRECI/SC, para que cientifique todas as imobiliárias e corretores que atuam na região de Balneário Piçarras/SC sobre a proibição de publicidade, oferta e venda de unidades de empreendimento ainda não construído (popularmente conhecido como imóveis "na planta"), sem que haja

2ª Promotoria de Justiça da Comarca de Balneário Piçarras

a devida incorporação imobiliária pela empresa construtora do empreendimento;

g) seja condenada a requerida **ENGPRIX CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA EIRELI** no pagamento das custas, despesas processuais e ônus da sucumbência, a ser revertido ao Fundo Estadual para Reconstituição dos Bens Lesados.

Dá-se à causa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins meramente para os efeitos legais.

Nestes termos, pede deferimento.

Itajaí, 24 de julho de 2023.

LETÍCIA VINOTTI DA SILVA
Promotora de Justiça Substituta
[assinado digitalmente]