

Inquérito Civil n. 06.2024.00003254-9

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital, Wilson Paulo Mendonça Neto, e a empresa **SENDA INCORPORAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 35.343.773/0001-55, com sede à Rua Professor Ayrton Roberto de Oliveira, n. 64, sala 201, Itacurubi, Florianópolis/SC, CEP 88034-050, neste ato representada por seu sócio administrador **Antônio Carlos Balthazar dos Santos**, acompanhada do advogado Carlos Alberto Andrade, inscrito na OAB/SC 55.930, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, têm entre si, como justo e acertado, o seguinte:

**Considerando** a tramitação, no âmbito dessa 29ª Promotoria de Justiça da Capital, da Notícia de Fato n. 01.2024.00017527-1 e do Inquérito Civil n. 06.2024.00003254-9, instaurado a partir do primeiro procedimento citado com objetivo de apurar possíveis irregularidades na publicidade de imóveis sem a devida incorporação imobiliária, por parte de Senda Incorporações Ltda.,

**Considerando** a representação apresentada pelo SINDUSCON, que versa sobre divulgação e comercialização antecipada de unidades imobiliárias sem a existência de prévia incorporação, em que constava publicidade irregular do empreendimento de Sociedade de Propósito Específico – SPE Torre de Lisboa.

**Considerando** que o art. 32, § 3º, da Lei nº 4.591/64, estabelece que o número do registro da incorporação, bem como a indicação do cartório de Registro de Imóveis competente, deverão constar, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados";

**Considerando**, também, que a Lei que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis veda o anúncio público de empreendimentos sem que seja mencionado o número do registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis (art. 38, VI, Decreto-Lei n. 81.871/78);

**Considerando** que a publicidade de venda de lançamentos imobiliários sem a divulgação do número de registro da incorporação imobiliária correspondente configura publicidade enganosa por omissão, pois deixa de informar sobre dado essencial do produto (art. 37, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor);

**Considerando** que, de acordo com a pesquisa desenvolvida pelo Centro de Apoio Operacional do Consumidor, a sociedade de propósito específico visa unir duas ou mais pessoas, físicas e/ou jurídicas, para execução de um projeto ou ação específica determinada, isolando os recursos financeiros destinados ao negócio de eventuais problemas externos, constituindo uma colaboração para consecução de objetivo comum, com compartilhamento de risco financeiro, de modo que todo investidor da sociedade integra seu quadro societário e detém o montante de quotas proporcionais ao seu investimento, **não tendo objetivo de lucro e intermediários**;

**Considerando** que há evidências de que a SPE Torre de Lisboa foi constituída para encobrir o exercício de atividade empresarial lucrativa, visto que a publicidade do empreendimento é direcionada a consumidores finais, o que pode ser visto pela individualização das unidades imobiliárias, havendo, por essa razão, descumprimento dos requisitos exigidos pela Lei n. 4.591/1964, sobretudo pela caracterização de Incorporação Imobiliária e consequente venda de unidades imobiliárias sem o devido registro;

**Considerando** que foi verificada a individualização das unidades do empreendimento Torre de Lisboa em publicidade realizada, como por exemplo "Apartamento 2º pavimento, 2 suítes, área privativa 73,98 m², total do investimento R\$ 759.380,00", [p. 28/29] bem como pela menção de características das unidades;



**Considerando o Termo e Cooperação Técnica n. 047/2022/MP**

celebrando entre o Ministério Público do Estado de Santa Catarina, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Santa Catarina (CRECI 11ª Região), o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Santa Catarina (CREA/SC), o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Santa Catarina (CAU/SC), o Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis, o Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina (IMA), e a Associação dos Notários e Registradores do Estado de Santa Catarina (ANOREG), que tem, entre outros, como objeto "[...] assegurar a adequada comercialização, oferta e publicidade dos empreendimentos imobiliários, em especial no que tange à veiculação em jornais, revistas, meio eletrônico e panfletos sobre anúncios de venda de imóveis";

**Considerando** que consta na Cláusula Primeira do referido Termo que as tarefas a serem realizadas pelos órgãos pactuantes são: **1)** Apurar o registro de incorporação imobiliária perante o Cartório competente, em conformidade com a Lei n. 4.591/64, para anúncios de edifícios, com uma ou mais torres, de condomínios ou de edificações comerciais, logísticas e industriais, de edificações de casas geminadas ou de sobrados, todas essas tipologias devem obrigatoriamente possuir a incorporação no CRI local antes da comercialização e da sua respectiva publicidade; **2)** Apurar o registro do loteamento perante o Cartório competente, em conformidade com a Lei n. 6.766/79 e a Lei Estadual n. 17.492/2018, para anúncios de loteamentos, seja de caráter residencial, seja de caráter misto, de logística ou industrial, todos devendo obrigatoriamente possuir o Alvará de Parcelamento expedido pelo município e a competente Licença Ambiental Prévia (LAP) e Licença Ambiental de Instalação (LAI), bem como o respectivo registro do empreendimento no CRI local, antes da sua comercialização e da respectiva publicidade. **2.1)** Esclarecer que a implementação física das obras nesses loteamentos ou condomínios somente ocorrerá após a obtenção da Licença Ambiental de Instalação (LAI) e da autorização de supressão de vegetação, quando necessária; **3)** Apurar o registro do desmembramento perante o Cartório competente, em conformidade com a Lei n. 6.766/79 e a Lei Estadual n. 17.492/2018, para anúncios de lotes ou de terrenos avulsos, seja de caráter residencial, seja de caráter misto, de logística ou



industrial, sendo proibida a venda de parte de lote ou de fração em condomínio civil pro indiviso, observada a necessidade de alvará de parcelamento na modalidade de desmembramento urbano expedido pelo município, bem como de seu respectivo registro no CRI local, de forma a possuir ou caracterizar unidades individuais e, posteriormente, podendo ter a sua matrícula individual antes da comercialização e da respectiva publicidade; 5) Os Corretores de Imóveis e as Imobiliárias deverão observar a Lei n. 6.530/78, art. 20, V, e o Decreto-Lei n. 81.871/78, principalmente o art. 38, VI; e os Engenheiros, as Leis n. 5.194/66 e n. 6.496/77(ART) e Resoluções do Confea que tratam de atribuições profissionais.

**Considerando** que, de acordo com o Termo, é atribuição do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/SC): a) Acompanhar e fiscalizar a execução do presente Termo, tendo em vista a esmerada consecução do seu objeto; b) Divulgar o presente Termo de Cooperação Técnica perante os seus órgãos e agentes, orientando-os e possibilitando-lhes a efetiva execução das atividades a que estejam legitimados, incluindo a fiscalização de empreendimentos imobiliários ou de obras isoladas conforme Cláusula Segunda, no que tange à necessidade de registro de incorporação imobiliária no Cartório competente para fins de publicidade e de comercialização das unidades autônomas; c) Sempre que solicitado, prestar apoio ao MPSC na apuração de fatos atinentes ao objeto do presente termo; d) Dar encaminhamento ao órgão público competente, em qualquer esfera, principalmente municipal, sempre que constatar irregularidades referentes ao objeto do presente Termo, a fim de ser instaurado procedimento administrativo, com cópia ao Ministério Público; e) Dar conhecimento ao CREA e ao CAU sempre que constatar indícios de empreendimentos e de obras de engenharia/arquitetura sem a participação de profissionais ou de empresas devidamente habilitadas; f) Em suas rotineiras fiscalizações, informar aos cooperados todos os indícios de obras ou de ocupações irregulares do solo;

**Considerando** a atribuição do Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis (Sinduscon) definida no Termo: a) O SINDUSCON que aderir a este Termo comunicará formalmente aos associados eventual conhecimento sobre indícios de irregularidade em empreendimento imobiliário, no





que tange à falta de registro de incorporação imobiliária no Cartório competente para fins de publicidade e de comercialização das unidades autônomas, seja em edificações condominiais ou em parcelamentos do solo, seja em obras isoladas ou em atividades de intervenção sobre áreas sem o licenciamento ambiental competente; **a)** Divulgar o presente Termo de Cooperação Técnica perante os seus associados e a sua comunidade, orientando-os e possibilitando-lhes a efetiva execução das atividades a que estejam legitimados; **b)** Sempre que solicitado, prestar apoio ao MPSC no sentido de informar fatos atinentes ao objeto do presente Termo;

**Considerando** que incumbe ao Ministério Público, como um dos instrumentos da Política Nacional das Relações de Consumo, assegurar o respeito aos direitos dos consumidores, nos termos do art. 129, III, da Constituição Federal, e arts. 5º, II, e 82, I, ambos do Código de Defesa do Consumidor;

**Considerando** a expressa demonstração de interesse da COMPROMISSÁRIA em pactuar o que adiante segue;

### **RESOLVEM**

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, doravante denominado TERMO, com fundamento no art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985 (Lei da Ação Civil Pública), e capítulo VI, do Ato n. 395/2018/PGJ, em conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

### **OBJETO**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

Este TERMO tem por objeto a adequação, por parte da empresa COMPROMISSÁRIA, da publicidade de empreendimentos imobiliários aos ditames da lei consumerista (Lei nº 8.078/90), da lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591/64) e da norma que regulamenta a profissão dos Corretores de Imóveis (Decreto Lei n. 81.871/78) com relação a quaisquer empreendimentos que a empresa coordena e vier a coordenar,

bem como a divulgação de contrapropaganda, nas condições abaixo acordadas:

## **DAS OBRIGAÇÕES**

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

Para a consecução do objeto deste TERMO, a COMPROMISSÁRIA ficará responsável, desde já, pelas seguintes obrigações:

I – A COMPROMISSÁRIA assume a obrigação de não fazer, consistente em não mais divulgar ou fazer divulgar qualquer publicidade [por quaisquer meios] e/ou comercialização ao público dos empreendimentos indicados nos anúncios sem que seja indicado os respectivos registros de incorporação imobiliária;

II – Quanto à atividade de comercialização de imóveis, a COMPROMISSÁRIA somente realizará a publicidade (por quaisquer meios) e/ou comercialização de empreendimentos imobiliários que se encontram na "planta" ou em fase de construção, bem como de imóvel loteado, se os respectivos processos de incorporação imobiliária ou loteamento estiverem concluídos perante o Registro de Imóveis competente, sempre devendo, também, em qualquer caso, fazer a divulgação dos números de registro da incorporação imobiliária ou loteamento, contendo o número do ato vinculado à matrícula e o cartório onde o imóvel foi registrado<sup>1</sup>;

**Parágrafo primeiro** – Tratando-se de imóvel que já se encontre finalizado (com a confecção das matrículas individualizadas das unidades), a COMPROMISSÁRIA, ao anunciar a comercialização, por quaisquer meios, deverá fazer constar a informação de que o imóvel já possui matrícula individualizada, mediante a utilização de expressões do tipo "imóvel com matrícula", "imóvel com registro", "imóvel com incorporação imobiliária", etc., em caracteres claros;

#### **Parágrafo segundo** – Considera-se expressamente vedada a

<sup>1</sup> O número do registro da incorporação imobiliária é vinculado ao número do registro da matrícula do imóvel. Assim, quando o empreendedor solicita o registro da incorporação, o ato é registrado na própria matrícula do imóvel, recebendo, todavia, a numeração do ato vinculado. Desta forma, se a solicitação de registro de incorporação for o 4º ato solicitado para a matrícula do imóvel, o registro de incorporação receberá a numeração da matrícula antecedida pelo R-4.



comercialização de imóveis que se encontrem em situação de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro", uma vez que são empreendimentos que não atendem aos requisitos legais para comercialização e publicidade;

**Parágrafo terceiro** – Entende-se por "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro" o exercício de todo e qualquer ato que tenha por objetivo pesquisar, promover, divulgar, coletar dados, estudar e prestar informações sobre a viabilidade de empreendimento imobiliário;

**Parágrafo quarto** – Todo e qualquer material publicitário que tenha por objetivo levar ao público consumidor a notícia de "pré-lançamento" e/ou "lançamento futuro" de empreendimento imobiliário, apenas poderá ser veiculado com o objetivo exclusivo de prestar informações a respeito da viabilidade do empreendimento, vedada a prática de quaisquer atos de negociação de unidades, tais como recebimento prévio de valores, assinatura de documentos de "reserva de unidade", "pré-contrato", "promessa de pagamento", etc., bem como a menção a qualquer ato de regularização finda ou em processamento do empreendimento imobiliário junto aos órgãos competentes;

**III** – Quanto à atividade de divulgação e busca por investidores interessados em cotas relacionadas à Sociedade de Propósito Específico – SPE, incluindo qualquer tipo de publicidade inerente, deverá a COMPROMISSÁRIA mencionar as seguintes informações:

**A)** *que se trata de Sociedade de Propósito Específico – SPE, deixando claro que não se trata de comercialização antecipada de determinado apartamento, mas de divulgação de modelo de sociedade com fim determinado (empreendimento imobiliário), em que a participação se dá através da aquisição de cotas;*

**B)** *o objetivo específico da respectiva Sociedade de Propósito Específico – SPE e a duração;*

**C)** *de que os riscos financeiros da atividade são compartilhados*

entre os participantes [cotistas];

*D) o respectivo cadastro na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, tão logo constituída a sociedade de propósito específico;*

*E) ausência de menções sobre as características das unidades imobiliárias, como valor, estrutura, dimensão etc.*

**IV – A COMPROMISSÁRIA assume a obrigação de fazer, consistente em elaborar uma cartilha de esclarecimento acerca da modalidade societária SPE na construção civil, fazendo a devida comprovação nos autos no prazo de 60 dias.**

#### **CLÁUSULA TERCEIRA**

Para a comprovação do ajustado neste TERMO, a empresa COMPROMISSÁRIA fará a remessa ao Ministério Público, sempre que requisitada, do material publicitário referente a divulgação de Sociedade de Propósito Específico – SPE da qual faça parte (como sócia), que devam conter, obrigatoriamente, todas as informações referidas no item III da Cláusula Segunda.

#### **MULTA PELO DESCUMPRIMENTO**

#### **CLÁUSULA QUARTA**

Qualquer violação ao presente Termo a que a COMPROMISSÁRIA tenha dado causa a sujeitará ao pagamento de multa pecuniária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência, cujo valor será atualizado desde o dia de cada prática infracional até o efetivo desembolso, sendo o montante destinado ao Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

**Parágrafo primeiro** – O valor da multa não exime a compromissária de dar andamento à execução da obrigação não adimplida.

**Parágrafo segundo** – Não sendo efetuado o depósito do valor da multa, sua cobrança será realizada pelo Ministério Público, com atualização



monetária e juros de 1% ao mês sobre o que deveria ser depositado.

**Parágrafo terceiro** – O descumprimento das obrigações assumidas nestes Termos de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança de multa respectiva, a exceção específica da obrigação assumida.

**Parágrafo quarto** – O presente Termo de Compromisso de Conduta poderá ser protestado, em caso de descumprimento.

**Parágrafo quinto** – A aplicação da multa ou de qualquer medida por alegada violação ou descumprimento do presente Termo deverá ser procedida de devido processo administrativo, devendo ser a Compromissária notificada da alegação de violação ou descumprimento.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **CLÁUSULA QUINTA**

O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva no âmbito cível relacionada ao ajustado contra a COMPROMISSÁRIA, caso venha a ser cumprido integralmente o disposto neste TERMO.

### **CLÁUSULA SEXTA**

Não constitui condição de eficácia do presente TAC - Termo de Ajustamento de Conduta, conforme previsão do art. 35 do Ato n. 395/2018/PGJ, a homologação, pelo eg. Conselho Superior do Ministério Público, do arquivamento do Inquérito Civil respectivo, ficando a empresa COMPROMISSÁRIA ciente, assim, da instauração, desde já, de procedimento administrativo de fiscalização do TAC firmado.

As partes elegem o foro da comarca de Florianópolis para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente TERMO.

E, por estarem assim compromissados, firmam este TERMO em 2

29ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DA CAPITAL  
DEFESA DO CONSUMIDOR

(duas) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial,  
nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85.

Florianópolis, 14 de agosto de 2024.

Assinado digitalmente por WILSON PAULO MENDONÇA  
NETO:01987586930  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital, OU=  
01554285000175, OU=AC Certsign Multipla, OU=  
Assinatura Tipo A3, OU=(em branco), CN=WILSON PAULO  
MENDONÇA NETO:01987586930  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2024.08.26 10:10:02-03007  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

**WILSON PAULO  
MENDONÇA**  
NETO:01987586930  
**WILSON PAULO MENDONÇA NETO**  
**PROMOTOR DE JUSTIÇA**  
[assinado digitalmente]

  
**SENDA INCORPORAÇÕES LTDA.**  
**COMPROMISSÁRIA**

  
**CARLOS ALBERTO ANDRADE**  
**OAB/SC 55.930**  
**ADVOGADO**