

**Inquérito Civil n. 06.2022.00004872-2**

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Órgão de Execução na 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Camboriú/SC, com atribuição para atuar na Defesa do Meio Ambiente, doravante denominado **COMPROMITENTE** e, de outro lado,

**CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ nº 17.008.758/0001-79, com sede situada na Rua 600, nº 258, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, representada por seu Sócio Administrador, neste ato representado por Luis Mateus Carelli, doravante denominada **1ª COMPROMISSÁRIA**,

**ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DO RESIDENCIAL ALAMEDA PROVENCE SÃO FRANCISCO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 48.841.781/0001-73, com endereço na Rua Santo Amaro, nº 1626, Bairro São Francisco de Assis, Camboriú/SC, CEP 88340-750, representada pela Senhora Presidente Eliane Santos Simas, doravante denominada **2ª COMPROMISSÁRIO**, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2022.00004872-2, a teor do disposto no art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/1985, e do art. 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000;

**CONSIDERANDO** que é função institucional do Ministério Público, em razão do art. 129, inciso III, da Constituição Federal e art. 5º, inciso I, da Lei nº 7.347/85, exercer a defesa dos interesses e direitos do meio ambiente e outros "interesses difusos ou direitos difusos, assim entendidos os transindividuais, de natureza, indivisível, de que seja titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

**CONSIDERANDO** que o art. 5º, inciso XXXII, da Constituição

Federal, impõe que "*o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor*", e ainda, o art. 170, inciso V, determina que "*a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: defesa do consumidor*";

**CONSIDERANDO** que o Código de Defesa do Consumidor – Lei n. 8.078/90 estabelece no art. 81 "*a defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo*";

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público tem legitimidade concorrente para a defesa dos interesses e direitos dos consumidores, conforme preceitua art. 82, inciso I, do Código Defesa do Consumidor;

**CONSIDERANDO** que a Lei n. 4.591/64 dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a qual "*considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas*" (art. 28, parágrafo único);

**CONSIDERANDO** que o art. 29 do mesmo diploma legal conceitua incorporador como "*a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas*";

**CONSIDERANDO** que "*a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores*" (art. 31. do CDC);

**CONSIDERANDO** que o art. 43, inciso II, da Lei n. 4.591/64 dispõe que o incorporador responde civilmente pela execução da incorporação, devendo

indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

**CONSIDERANDO** que a data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento era em de 2018; e apenas parte das obras previstas foram realizadas;

**CONSIDERANDO** que a empresa responsável permitiu que alguns moradores tomassem posse e começassem a residir no condomínio antes da conclusão das obras, o que gerou uma série de problemas coletivos diários. Entre esses problemas está a impossibilidade de instalação de ligações de energia individualizadas, cujo projeto e execução deverão ser custeados pelos próprios proprietários;

**CONSIDERANDO** que os adquirentes das unidades habitacionais do empreendimento se organizaram civilmente para regularizar essa situação, visto que não há como permanecer à mercê da construtora que não terminou tais obras necessárias, ainda que recebido pelas vendas dos apartamentos;

**CONSIDERANDO** a necessidade a transferência de titularidade da unidade consumidora ou a ligação de uma nova unidade consumidora do condomínio para que os condôminos não fiquem sem energia elétrica por 120 dias;

**RESOLVEM** formalizar, por meio deste instrumento, **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, cumprindo as medidas pactuadas, consubstanciadas em obrigações de fazer e não fazer, mediante a formalização das seguintes cláusulas que seguem:

### DO OBJETO

**CLÁUSULA 1ª.** Este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta tem como objeto a aplicação de medidas mitigatórias e compensatórias pela implementação do empreendimento Residencial Alameda Provence, localizado na Rua Santo Amaro, n. 1626, bairro São Francisco, na cidade de Camboriú, tendo em vista os prejuízos que os adquirentes/moradores sobrevierem

da ausência de se concluir a edificação e de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, edificado pela 1ª **COMPROMISSÁRIA, CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA.**

**DAS OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA**

**CLÁUSULA 2ª:** Pelas irregularidades constatadas, a 1ª **COMPROMISSÁRIA** realizará a seu custo, as seguintes medidas compensatórias e mitigatórias:

(a) adquirir os elevadores restantes, com características idênticas às unidades já entregues, conforme projeto inicial do empreendimento previa duas unidades por torre, no entanto, até o presente momento cada torre possui somente um elevador, devendo comprovar **no prazo de 90 (noventa) dias**, a aquisição dos elevadores mediante apresentação da nota fiscal;

(b) promover a instalação um elevador adicional em cada uma das quatro torres até **31 de outubro de 2025**, afim de atender o projeto original que conta com dois elevadores por torre;

(c) executar a conclusão integral das obras de todas as garagens atendendo ao projeto, posto que atualmente as garagens não possuem nenhum tipo de acabamento, razão pela qual se necessária a finalização dos pisos, pintura total e a instalação de portas internas e portões de alumínio, as quais deverão ser concluídas **no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias**;

(d) instalar as coberturas dos quiosques da área de lazer, tendo em vista que área de lazer não está apta para uso e gozo dos moradores, e para tanto concluir o bar molhado da referida área, nos termos do projeto aprovado, devendo ser concluída **no prazo de 90 (noventa) dias**;

(e) realizar os consertos relacionados ao vazamentos das piscinas, bem como realizar os reparos dos danos decorrentes do vazamento dos telhados das quatro torres, os quais vêm causando danos a diversas unidades e às áreas comuns (áreas comuns e privativas), a serem concluídos **no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias**;

(g) fazer o serviço de pintura predial das quatro torres, dentro de 180

(cento e oitenta) dias;

**Parágrafo único:** os COMPROMISSÁRIOS ajustam e concordam com a instalação de uma segunda ligação de luz para a obra, que seja independente da ligação que fornece energia ao condomínio, até que as unidades sejam individualizadas.

**CLÁUSULA 3ª:** A 1ª **COMPROMISSÁRIA CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA**, ciente de que as fossas e cisternas não foram concluídas totalmente, promoverá, ainda, a reestruturação da Estação de Tratamento de Efluentes (ETE), visando reparar e corrigir vazamentos, para garantir o adequado funcionamento, a ser concluída **até 15 de fevereiro de 2025**, mediante autorização/anuência dos órgãos competentes, e assim, promover a entrega ao Município de Camboriú.

**Parágrafo único:** após a entrega, deverá apresentar **em até 30 (trinta) dias**, a cópia do documento ao *e-mail*: camboriu03PJ@mpsc.mp.br.

**CLÁUSULA 4ª:** A 1ª **COMPROMISSÁRIA CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA**, como medida indenizatória pelos danos causados aos direitos tutelados neste acordo, arcará com as despesas administrativas de conservação e manutenção do residencial que foram antecipadas pela Associação em virtude do inadimplemento da construtora, **no valor de R\$ 169.990,67 (cento e sessenta e nove mil, novecentos e noventa reais e sessenta e sete centavos)**, bem como pela adequação do projeto elétrico e execução dos serviços de individualização da unidades consumidoras do condomínio, **no valor total de R\$ 584.365,60 (quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos)**; os quais deverão ser realizados e comprovados no **prazo de 90 (noventa) dias, a contar da aprovação do novo projeto**;

**Parágrafo único:** A 1ª **COMPROMISSÁRIA CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA** providenciará o ressarcimento de Honorários Advocatícios, no prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura deste documento, referente aos seguintes procedimentos:

- a) Propositura de ação judicial em nome de alguns moradores contra a CELESC a fim de afastar a dívida pretérita da Construtora Carelli e garantir o fornecimento de energia elétrica aos moradores;  
R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- b) Organização e redação de documentos, realização de assembleia para a constituição de associação de proprietários e adquirentes e processamento do registro diante dos órgãos competentes;  
R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- c) Propositura de ação judicial em nome da associação de proprietários e adquirentes contra a CELESC a fim de garantir a continuidade do fornecimento de energia elétrica aos moradores;  
R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- d) Organização e redação de documentos e realização de assembleia com o fim de promover votação para a destituição da Construtora Carelli, ato que foi suspenso por motivo de força maior e ainda não restabelecido;  
R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- e) Acompanhamento de procedimentos junto aos órgãos públicos e 3ª Promotoria de Justiça nos autos do Inquérito Civil para fins de regularização da obra e baixa das indisponibilidades em favor dos proprietários das 128 unidades pertencentes as 4 torres entregues.  
R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por unidade em caso de êxito na composição.
- f) Pagamento no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), referente a Termo de Confissão de Dívida assinado, quando da venda da Grua que estava na obra em acordo realizado entre a Associação e a Construtora Carelli.

**CLÁUSULA 5ª:** A 2ª Compromissária, **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DO RESIDENCIAL ALAMEDA PROVENCE SÃO FRANCISCO**, compromete-se a buscar a anuência de todos os adquirentes e proprietários que já tenham efetuado o registro de suas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis, com o fim de que haja aprovação para a alteração no projeto

original do empreendimento.

### **DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**

**CLÁUSULA 6ª:** Em caso de descumprimento de quaisquer das cláusulas anteriores, por prazo superior a 180 dias, a **1ª COMPROMISSÁRIA CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA** ficará automaticamente destituída a incorporadora, servindo o presente instrumento como título executivo, para fins de obrigação de fazer com a transferência da titularidade da incorporação a **2ª COMPROMISSÁRIA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DO RESIDENCIAL ALAMEDA PROVENCE SÃO FRANCISCO**.

### **DA POSSIBILIDADE DE REVISÃO**

**CLÁUSULA 7ª:** As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por seu objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias, havendo, ainda, a possibilidade de prorrogação de todos os prazos determinados no presente Termo, **desde que devidamente justificado, devendo a solicitação ocorrer antes do vencimento do prazo atribuído em cada cláusula.**

### **DO FORO COMPETENTE**

**CLÁUSULA 8ª:** Eventuais questões decorrentes deste compromisso serão dirimidas no Foro da Comarca de Camboriú/SC, local em que está sendo firmado o presente acordo.

### **DO PRAZO**

**CLÁUSULA 9ª:** OS **COMPROMISSÁRIOS** ficam desde já cientificados que presente minuta de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, será apreciado por assembleia da Associação de Proprietários e Adquirentes, e após aprovada as partes concordam com a modificação do projeto junto ao Registro de Imóveis competente;

§1º: Os prazos para o cumprimento das obrigações previstos neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta começam a ser contados a partir da notificação da decisão de aprovação da Associação de Proprietários e Adquirentes, com exceção daqueles em que estiver prevista expressamente data diversa.

§2º: Não será computado ao prazo de execução das obras eventual mudança climáticas, excesso de chuvas, que possam prejudicar as atividades, e, eventual demora nas análises técnicas aos projetos, estudos e licenças junto à municipalidade

**CLÁUSULA 10ª:** Os **COMPROMISSÁRIOS** ficam desde já cientificados de que com a formalização do presente Termo de Ajustamento de Conduta será promovido o arquivamento do presente Inquérito Civil, sendo-lhe possível, até a sessão do Conselho Superior do Ministério Público que apreciar a promoção de arquivamento, apresentar razões escritas ou documentos, que serão juntados nos autos, no termos do art. 50 do Ato n. 395/2018/PGJ.

**Parágrafo único:** Os **COMPROMISSÁRIOS** ajustam que, pôr fim ao procedimento de destituição da incorporadora, iniciado através do procedimento de notificação prévia, processo número 5001903-88.2023.8.24.0113, requerendo a baixa da anotação da referida ação na matrícula do empreendimento, bem como eventual indisponibilidade equivalente.

E por estarem de acordo, firmam as partes o presente Termo de Ajustamento de Conduta em duas vias de igual teor, e pugnam pela sua homologação perante esta Promotoria de Justiça, com intuito para que seja suspenso os procedimentos em trâmite até a conclusão dos presente TAC, os quais deverão ser comunicados

Camboriú, 5 de setembro de 2024.

[assinado digitalmente]

GREICIA MALHEIROS DA ROSA SOUZA



Promotora de Justiça



CARELLI PROPRIEDADES E INCORPORADORA LTDA  
CNPJ n. 17.008.758/0001-79



ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DO RESIDENCIAL  
ALAMEDA PROVENCE SÃO FRANCISCO  
CNPJ n. 48.841.781/0001-73