

Inquérito Civil n. 06.2025.00003201-0

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado neste ato pela Promotora de Justiça signatária, com atribuição na Curadoria do Consumidor, e a empresa **SURFLAND BRASIL GAROPABA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 32.041.317/0001-62, com sede na Rua Rodolfo Sampaio, s/n, Bairro Campo Duna, CEP 88.495-000, na cidade de Garopaba/SC, doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, por meio de seu representante legal, **André Luis Giesta da Silva**, acompanhado do advogado **Fabrycio da Silva Raupp** [OAB/SC 9.188], têm entre si, com fundamento no § 6º do art. 5º da Lei n. 7.347/1985, como justo e acordado, o seguinte:

CONSIDERANDO o disposto no art. 127, *caput*, da Constituição da República e no art. 93 da Constituição do Estado de Santa Catarina, que conferem ao Ministério Público a incumbência da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis,

CONSIDERANDO a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses metaindividuais, por expressa previsão no art. 129, inc. III, da Constituição da República e art. 5º da Lei n. 7.347/1985;

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, inc. III, da Constituição da República e arts. 5º, inc. II, e 82, inc. I, ambos do Código de Defesa do Consumidor;

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 a tramitação, no âmbito dessa 29ª Promotoria de Justiça da Capital, do Inquérito Civil n. 06.2025.00003201-0 [Portaria de Instauração n. 0053/2025/29PJCap], com o objetivo de apurar atraso na entrega do empreendimento imobiliário Surfland por parte das empresas Surfland Brasil Garopaba Incorporações SPE Ltda. (CNPJ 32.041.317/0001-62).

CONSIDERANDO as evidências de que a empresa **Surfland Brasil Garopaba Incorporações SPE Ltda.** atua sob a forma de Sociedade de Propósito Específico (SPE) e celebrou contratos de promessa de compra e venda de cotas de unidades imobiliárias com previsão de entrega até o ano de 2023;

CONSIDERANDO que, até a presente data, não houve a entrega do empreendimento, configurando descumprimento contratual;

CONSIDERANDO que o descumprimento contratual por parte da empresa configura prática abusiva, nos termos do art. 39 do CDC, e enseja a adoção de medidas corretivas e compensatórias;

CONSIDERANDO que o Termo de Ajustamento de Conduta, previsto no art. 5º, §6 da Lei n. 7.347/1985, constitui instrumento legítimo para a reparação de danos e prevenção de novas infrações;

CONSIDERANDO que o novo cronograma apresentado pela empresa prevê a conclusão da obra apenas em outubro de 2026, configurando atraso superior a dois anos;

CONSIDERANDO que a celebração do presente Termo objetiva garantir a efetiva entrega das unidades imobiliárias, a reparação dos prejuízos causados aos consumidores e a regularização da conduta da empresa;

CONSIDERANDO, por fim, a expressa demonstração de interesse da compromissária em pactuar o que adiante segue;

RESOLVEM celebrar **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA** no curso do Inquérito Civil n. 06.2025.00003201-0, doravante denominado TERMO, mediante as seguintes CLÁUSULAS:

CLAUSULA PRIMEIRA: OBJETO

O objeto deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta é a regularização da conduta da **COMPROMISSÁRIA**, em razão do atraso na entrega do empreendimento Surfland Resort, com vistas a garantir a conclusão e entrega do empreendimento até outubro de 2026; reparar os danos causados aos consumidores; assegurar a transparência e o cumprimento das obrigações contratuais.

CLAUSULA SEGUNDA: OBRIGAÇÕES

Para a consecução do objeto deste Termo, quanto ao atraso relacionado à entrega do empreendimento na modalidade de Sociedade de Propósito Específico – SPE, denominado Sufland Resort, a **COMPROMISSÁRIA** fica responsável, desde já, pelas seguintes obrigações:

- a) cumprir integralmente o cronograma apresentado, com entrega final da obra até outubro de 2026;
- b) apresentar ao Ministério Público, no prazo de 30 (trinta) dias, o cronograma detalhado com etapas, prazos e responsáveis técnicos;
- c) informar aos consumidores, em todos os comunicados futuros, a serem feitos, pelo menos, a cada 30 (trinta) dias, acerca do andamento das obras, divulgando também, em seu site e redes sociais, o cronograma atualizado;
- d) realizar a remessa, no prazo de 30 (trinta) dias, por qualquer meio lícito, desde que comprovado, de cópia do presente a todos os consumidores lesados, com a expressa menção de que se trata de documento assinado com o Ministério Público para a regularização da entrega do empreendimento Surfland Resort, notadamente no que se refere às unidades imobiliárias em atraso e que qualquer diversidade em relação ao estipulado, deve ser imediatamente comunicada ao Ministério Público.

Parágrafo primeiro – Fica facultada à **COMPROMISSÁRIA** entregar

os blocos do empreendimento de forma parcial, anteriormente ao prazo estipulado no item "a" acima, desde que possua todas as licenças e alvarás pertinentes.

Parágrafo segundo - Caso haja a concordância consumidor lesado (consultado anteriormente), será possível acomodá-lo em unidade similar, que não a sua, para uso do direito de hospedagem, na forma do contrato firmado com a **COMPROMISSÁRIA**.

CLÁUSULA TERCEIRA

Para a comprovação do ajustado neste TERMO, a empresa **COMPROMISSÁRIA** fará a remessa ao Ministério Público, bimestralmente, do relatório fotográfico e técnico sobre o andamento das obras.

CLÁUSULA QUARTA: MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO

A **COMPROMISSÁRIA**, como medida compensatória, compromete-se a fornecer, de forma gratuita, por fração adquirida (contrato), cuja lista deverá ser encaminhada pela **COMPROMISSÁRIA** no prazo de até 60 (sessenta) dias:

a) 12 (doze) sessões de ondas reef por cota (a serem usadas por tempo indeterminado, sem prazo de vencimento), além daquelas já concedidas anteriormente;

b) sessões de onda bay de forma livre, conforme disponibilidade diária, até a devida entrega do seu respectivo bloco no empreendimento;

c) uso de pranchas e roupas de borracha, disponibilizadas pela **COMPROMISSÁRIA**, e uso do estacionamento do parque, tudo até a devida entrega do seu respectivo bloco no empreendimento.

Parágrafo primeiro – os consumidores poderão optar, **em substituição à medida mencionada no caput**, o recebimento do valor de 3 (três) mil reais, a título de indenização por danos morais decorrentes do atraso na entrega da obra.

Parágrafo segundo – a forma de pagamento do valor estipulado no parágrafo primeiro dar-se-á da seguinte maneira:

a) para os contratos já quitados, o pagamento deverá ser feito em até 18 (dezoito) meses, a partir da assinatura do TAC, devidamente atualizada pela

taxa SELIC¹;

b) para os contratos não quitados, o valor da indenização por danos morais poderá, à escolha do consumidor:

b.1) ser deduzido do saldo devedor existente, promovendo-se o respectivo abatimento nas últimas parcelas vincendas, com a redução proporcional dos juros e correção monetária;

b.2) ser pago em até 18 (dezoito) meses, a partir da assinatura do TAC, atualizado pela taxa SELIC. Neste caso, o valor a ser pago a título de danos morais poderá ser compensado com a prestação a ser paga pelo consumidor naquele mês (ainda que de forma parcial).

Parágrafo terceiro - Para a comprovação da obrigação prevista no parágrafo primeiro desta cláusula, a **COMPROMISSÁRIA** compromete-se a encaminhar a esta Promotoria de Justiça, pessoalmente ou por meio de *e-mail* (capital29pj@mpsc.mp.br), a documentação comprobatória do cumprimento das obrigações estabelecidas, na seguinte forma:

a) para os contratos já quitados, a comprovação será feita mediante envio de relatório com os valores pagos e respectivos comprovantes, em até 15 (quinze) dias, após o prazo previsto no parágrafo segundo, alínea a;

b) para os contratos não quitados, a comprovação se dará:

b.1) para as hipóteses do item b.1 do parágrafo segundo, no prazo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do TAC, por meio de relatório contendo os consumidores beneficiados, os valores abatidos, além dos contratos com aditivo estabelecendo o abatimento do saldo devedor da fração imobiliária;

b.2) para as hipóteses do item b.2 do parágrafo segundo, a comprovação será feita mediante envio de relatório com os valores pagos e respectivos comprovantes, em até 15 (quinze) dias do prazo estipulado.

Parágrafo quarto - O presente Termo refere-se a valores mínimos de indenização.

Parágrafo quinto – As medidas compensatórias previstas neste acordo aplicam-se a todas as frações imobiliárias em atraso, sejam elas adquiridas diretamente da **COMPROMISSÁRIA**, de intermediários ou de particulares.

¹ RE 1558191 do STF

CLÁUSULA QUINTA

Caso o consumidor, em decorrência do atraso da obra, ocorrida a partir de outubro de 2023, opte por encerrar o contrato com a **COMPROMISSÁRIA**, após este prazo, poderá ser promovida por ele a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida em contrato, em até 130 (cento e trinta) dias, a partir da assinatura do TAC, devidamente corrigidos com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

Parágrafo primeiro – Deverá a **COMPROMISSÁRIA** comprovar os pagamentos efetuados na forma do *caput* mediante envio de relatório com os valores pagos e respectivos comprovantes, a cada 60 (sessenta) dias.

Parágrafo segundo – A **COMPROMISSÁRIA** não causará empecilhos para a resolução do contrato, quando tal medida for solicitada pelo consumidor.

CLÁUSULA SEXTA: MULTA PELO DESCUMPRIMENTO

Qualquer violação ao presente Termo a que a **COMPROMISSÁRIA** tenha dado causa a sujeitará ao pagamento de multa pecuniária no valor de R\$ 5.000,00 por ocorrência, cujo valor será atualizado desde o dia de cada prática ilícita 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 pela taxa SELIC, sobre o que deveria ser depositado.

Parágrafo terceiro – O descumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência, a cobrança de multa respectiva;

Parágrafo quarto – O presente Termo de Ajustamento 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 precedida do devido processo administrativo, devendo ser a **COMPROMISSÁRIA** notificada da alegação de violação ou descumprimento.

CLÁUSULA SÉTIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

A **COMPROMISSÁRIA** fica ciente de que o cumprimento das obrigações constantes do presente acordo não a dispensa de satisfazer quaisquer outras exigências previstas na legislação, tampouco de cumprir ordens administrativas.

CLÁUSULA OITAVA

Caso a Ação n. 5001660-69.2023.4.04.7216/SC, que tramita na 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Laguna/SC, inviabilize a entrega do imóvel pela **COMPROMISSÁRIA** e/ou o uso da fração pelo consumidor, o valor pago pelos consumidores será convertido em perdas e danos, a serem pagos em até 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão.

Parágrafo único – No prazo de 30 (trinta) dias referida na alínea "d" da cláusula 2ª, deve a **COMPROMISSÁRIA** informar o consumidor também acerca da existência da Ação n. 5001660-69.2023.4.04.7216/SC e do seu respectivo andamento.

CLÁUSULA NOVA

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 DÉCIMA

Não constitui condição de eficácia do presente TAC, 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 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, 22 de outubro de 2025.

PRISCILA TEIXEIRA COLOMBO
Promotora de Justiça Substituta

SURFLAND BRASIL GAROPABA
INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Compromissária

FABRYCIO DA SILVA RAUPP
[OAB/SC 9.188]