Informativo Jurídico da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal Brasília • abril de 2023

Notícias

NOTÍCIA CRIME – PUBLICIDADE, NEGOCIAÇÃO E VENDA DE UNIDADES SEM O REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

INSTAURAÇÃO DE INQUÉRITO POLICIAL PARA APURAÇÃO DA AUTORIA E MATERIALIDADE

A ADEMI DF apresentou, em novembro/2021, três (03) requerimentos com pedido de apuração quanto aos fatos e documentos noticiados ao Ministério Público do Distrito Federal; ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI / DF; e, à Coordenação de Repressão aos Crimes Contra o Consumidor, a Ordem Tributária e a Fraudes – CORF (DRCON – DIVISÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR).

A CORF (Delegacia especializada), por sua vez, entendeu pela necessidade de apuração daquilo que restou noticiado pela ADEMI DF, tendo expedido Portaria, no seguinte sentido:

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
POLÍCIA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL
DIVISÃO DE PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR/CORF/DPE

PORTARIA

CÍCERO JAIRO DE V. MONTEIRO, Delegado de Polícia em exercício na Divisão de Defesa do Consumidor/CORF/DPE, no uso das atribuições que lhe conferem o artigo 4º e seguintes do CPP, em vista da notícia crime (Protocolo 2205283121/2021-CORF),

RESOLVE

Instaurar o presente **Inquérito Policial** com o objetivo de apurar os fatos noticiados no expediente supracitado, no qual a ASSOCIAÇÃO DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL – ADEMI DF informa que as empresas BR HOUSE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA (BR HOUSE) - CNPJ [redacted] FACE CONSULTORIA E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA EIRELI (CRED 10) – CNPJ [redacted] ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (ANOVA) – CNPJ [redacted] e VIA IMOB estão a promover publicidade, intermediação, venda e negociação de empreendimentos imobiliários sem o obrigatório registro dos respectivos Memoriais de Incorporação no competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como nas Certidões de Ônus anexadas, os proprietários dos lotes empreendidos são diversos das empresas questionadas, inexistindo qualquer averbação de instrumento público de mandato em favor das empresas para procederem atos de incorporação em terreno de terceiros. Asssevera a ADEMI que por tais práticas, essas empresas estariam violando os normativos da Lei de Incorporações Imobiliárias, Código de Defesa do Consumidor e o artigo 7º, inciso VII, da Lei 8.137/90.

Ao Cartório, com a urgência possível, adotar as seguintes providências:

POLÍCIA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL

Em continuidade, instaurou Inquérito Policial de nº 171/2021 – CORF, com a seguinte vertente: *"Trata-se de Inquérito Policial instaurado com objetivo de apurar os fatos noticiados em Notícia Crime n° 94/2021-CORF, no qual a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI DF, informou que as empresas, abaixo, estão a promover publicidade, intermediação, venda e negociação de empreendimentos imobiliários sem registro obrigatório dos respectivos Memoriais de Incorporação no competente Cartório de Registro de imóveis. Bem como, nas Certidões de Ônus anexadas, os proprietários dos lotes empreendidos são diversos das empresas questionadas, inexistindo qualquer averbação de instrumento público de mandato em favor das empresas para procederem atos de incorporação em terreno de terceiros".*

O referido Inquérito Policial está a averiguar e apurar possível autoria e materialidade do delito previsto no artigo 7º, VII, da Lei nº 8.137/90 (define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo). Com efeito, do artigo 7º, inciso VII, estabelece que constitui crime contra as relações de consumo, induzir o consumidor ou usuário a erro, por via de indicação ou afirmação falsa ou enganosa sobre a natureza, qualidade do bem ou serviço, utilizando-se de qualquer meio, inclusive a veiculação ou divulgação publicitária.

Pois bem, o Inquérito Policial tramita na 1ª Vara Criminal de Samambaia, sendo que, em 2022, a ANOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ingressou com pedido de trancamento deste IP, sob a alegação de que a 4ª Promotoria do Ministério Público do DF teria, em anterioridade, arquivado a notícia crime apresentada pela ADEMI DF – alegou, então, a existência de litispendência e *bis in idem*, pois, supostamente, já haveria outro procedimento sobre o mesmo fato investigado (Inquérito Civil Público nº 08190.014406/22-06[1]).

O Ministério Público do DF, sob a titularidade de outro MM. Promotor de Justiça, discordou do pedido de trancamento formulado pela ANOVA, informando que o objeto e a natureza do presente Inquérito são diversos do Inquérito Civil Público mencionado e se manifestou pelo prosseguimento das investigações para apurar eventual autoria e materialidade do delito previsto no art. 7º, inciso VII, da Lei nº. 8.137/90, salientando que as instâncias civil, penal e administrativa são independentes.

Por sua vez, o MM. Juiz da 1ª Vara Criminal de Samambaia indeferiu o pedido de trancamento do Inquérito Policial, asseverando que ***"o trancamento de inquérito policial é medida extrema, que deve ser adotado em situações excepcionais de manifesta atipicidade do fato, ausência de indícios e fundamentos da acusação (...)"*** o que não se verifica no presente caso.

Agora, o IP retornou à Delegacia especializada **para dar continuidade às investigações, colhendo declaração dos envolvidos e diligenciando com o objetivo de localizar e qualificar possíveis consumidores vítimas/lesados com base nos fatos narrados, a fim de esclarecer a extensão dos danos das condutas investigadas e os respectivos responsáveis.**

A ADEMI DF juntará outros documentos, supervenientes aqueles que instruíram a notícia crime, demonstrando a continuidade de atos de publicidade, negociação e venda de empreendimento não registrado junto ao competente Cartório imobiliário.

[1] Inquérito Civil Público, então, instaurado na 4ª PRODECON a partir de reclamação formulada pela ADEMI-DF em face da BR HOUSE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA, BR HOUSE e FACE CONSULTORIA E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, em que a ADEMI noticiou que as empresas estariam a promover a publicidade, intermediação, venda e negociação de empreendimentos imobiliários sem o obrigatório registro dos respectivos memoriais de incorporação, assim como outras ilegalidades demonstradas.

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)
Eduardo Aroeira Almeida
Presidente

Mourão e Moraes Advogados
Andréia Mourão
Assessora Jurídica da ADEMI DF