



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

SIG/MP n. 06.2019.00004910-2
Inquérito Civil

**TERMO DE COMPROMISSO DE
AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por intermédio da 6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul, neste ato representado pela Promotora de Justiça **CAROLINE SARTORI VELLOSO MARTINELLI**, ora **COMPROMITENTE**, de um lado, a sociedade de economia mista **Banco do Brasil**, agência de Rio do Sul, CNPJ n. 00.000.000/0276-34, representada pelo gerente da agência de Rio do Sul **CHARLES MUSNFELD**, e o **Residencial do Condomínio Marcolino Martinho Felipe**, CNPJ n. 23.919.743/0001-65, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, tem entre si justo e acertado o seguinte:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público “*instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis*” (art. 127, *caput*, da Constituição Federal), competindo-lhe “*promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos*” (art. 129, III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que “*são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição*” (art. 6º da Constituição Federal);

CONSIDERANDO que “*a assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos: I - a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice [...]*” (art. 203 da Constituição Federal);



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

CONSIDERANDO que *"o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais)" (art. 1º da Lei n. 11.977/09);*

CONSIDERANDO que *"após consolidada a propriedade em seu nome, em razão do não pagamento da dívida pelo beneficiário, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, ficam dispensados de levar o imóvel a leilão, hipótese em que deverão promover a reinclusão das unidades que reunirem condições de habitabilidade em programa habitacional, no mínimo uma vez, e destiná-las à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e as normas vigentes" e que "na hipótese de não pagamento pelo beneficiário, as unidades habitacionais poderão ser doadas pelo FAR ou pelo FDS aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou aos órgãos de suas administrações diretas e indiretas que pagarem os valores devidos pelas famílias inadimplentes, com vistas à sua permanência na unidade habitacional ou à sua disponibilização para outros programas de interesse social" (art.6-A, §§ 9º e 16 da mesma lei);*

CONSIDERANDO que *"acarretam o vencimento antecipado da dívida decorrente de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR: I - a alienação ou cessão, por qualquer meio, dos imóveis objeto de operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR antes da quitação de que trata o inciso III do § 5º do art. 6º-A desta Lei; II - a utilização dos imóveis objeto de operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR em finalidade diversa da moradia dos beneficiários da subvenção de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei e das respectivas famílias; e III - o atraso superior a noventa dias no pagamento das obrigações objeto de contrato firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR, incluindo os encargos contratuais e os encargos legais, inclusive os tributos e as contribuições condominiais que recaírem sobre o imóvel" (art. 7º-B da mesma lei);*

CONSIDERANDO que nos termos do art. 9º, parágrafo único, do Decreto n. 7.499/11, *"cabem às instituições financeiras oficiais federais, dentre outras obrigações decorrentes da operacionalização do PMCMV, com*



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

recursos transferidos ao FAR, responsabilizar-se pela estrita observância das normas aplicáveis, ao alienar e ceder aos beneficiários do PMCMV os imóveis produzidos e adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais para a defesa dos direitos do FAR no âmbito das contratações que houver intermediado";

CONSIDERANDO que os imóveis, enquanto não finalizado o processo de arrendamento residencial, ainda pertencem ao FAR, que deve arcar com as despesas condominiais dos imóveis desocupados e ocupados de forma indevida, inclusive;

CONSIDERANDO que se apurou no presente Inquérito Civil que várias unidades habitacionais do Condomínio Marcolino Martinho Felipe, situado neste município e destinado ao Programa Minha Casa Minha Vida, estão recebendo destinação diversa da prevista em lei, sendo vendidos, alugados, ocupados clandestinamente por terceiros, e leiloados em benefício da administração do condomínio em razão do atraso no pagamento das taxas condominiais, o que constitui grave afronta ao direito fundamental à assistência social e à moradia das pessoas hipossuficientes, além de dano ao patrimônio público;

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85, nos seguintes termos:

I – DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA

1. O compromissário Banco do Brasil assume a obrigação de, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, adotar providências administrativas e judiciais para:

1.1 Iniciar a cobrança e eventual rescisão de todos os contratos cujos beneficiários deram destinação ilegal aos imóveis, encontram-se com mais de três meses de atraso no financiamento bancário, ou em atraso no pagamento de taxas condominiais, visando a retomada dos imóveis para atendimento às filas de espera de beneficiários de programas sociais;

1.2. Intervir como litisconsorte nas ações de cobrança de taxas



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

condominiais ajuizadas pela administração do condomínio, a fim de evitar que os imóveis sejam leiloados e percam sua destinação, inclusive com o pagamento das dívidas com recursos do FAR e, conseqüentemente, retomada dos imóveis;

1.3. Como representante do FAR, deverá buscar recursos para arcar com as despesas de taxas condominiais das unidades desocupadas, evitando a cobrança judicial por parte do condomínio e o eventual leilão dos imóveis;

2. O compromissário Residencial do Condomínio Marcolino Martinho Felipe compromete-se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a:

2.1. Incluir o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil, como demandado **em todas as ações de cobrança** de taxas condominiais (**incluindo as ações em andamento e as futuras**), em razão de os imóveis serem de propriedade daquele Fundo e não dos ocupantes que ainda estão pagando o financiamento residencial;

2.2. Informar ao Banco do Brasil os casos de atraso no pagamento de taxas condominiais, visando a retomada do imóvel em favor do FAR e evitar seu leilão em prejuízo da assistência social no Município de Rio do Sul;

2.3. Fornecer ao Banco do Brasil todas as informações necessárias sobre os atuais ocupantes do condomínio, taxas em atraso e demais dados necessários ao andamento das medidas para restabelecimento da ordem no local.

II - DAS COMINAÇÕES

O não-cumprimento do ajustado implicará na responsabilidade pessoal e solidária da compromissária e seus representantes no pagamento de multa pecuniária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), além da execução judicial das obrigações ora ajustadas;

CLÁUSULA SEGUNDA - Quaisquer das multas estipuladas nas cláusulas anteriores serão revertidas ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina - FRBL, independente de Ação de Execução de Obrigação de Fazer, nos termos do disposto no art. 5º, § 6º, da



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

Lei n. 7.347/85, valores a serem pagos em espécie mediante boleto bancário;

CLÁUSULA TERCEIRA - As multas acima estipuladas serão exigidas independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, estando os COMPROMISSÁRIOS constituídos em mora com o simples vencimento dos prazos fixados;

CLÁUSULA QUARTA - Eventual impossibilidade de cumprimento dos prazos fixados, por ocorrência de caso fortuito ou força maior, deverá ser comunicada até o prazo de 10 (dez) dias após sua constatação a esta Promotoria de Justiça, que avaliará a possibilidade de prorrogação dos prazos e, se for o caso, poderá ser firmado termo aditivo a este ajustamento.

III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA QUINTA - A celebração deste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, ou de outro pactuado com qualquer órgão da Administração Pública não impede que um novo termo de compromisso seja firmado entre o Ministério Público e os demais legitimados, desde que mais vantajoso;

CLÁUSULA SEXTA - O Ministério Público poderá, a qualquer tempo, com a devida anuência dos signatários, diante de novas informações ou se assim as circunstâncias o exigirem, retificar ou complementar este Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, determinando outras providências que se fizerem necessárias, ficando autorizado, nesse caso, a dar prosseguimento ao Inquérito Civil eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em decorrência deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - Os compromissados, no prazo de 10 dias após o vencimento dos respectivos prazos, encaminharão ao Ministério Público informações e documentos comprobatórios do cumprimento de cada uma das obrigações assumidas, independente de notificação.

CLÁUSULA OITAVA – O Ministério Público compromete-se a não adotar qualquer medida judicial coletiva ou individual, de cunho civil, contra os compromissários, no que diz respeito aos itens ajustados, desde que sejam cumpridos nos prazos fixados.

CLÁUSULA NONA - Este título executivo não inibe ou



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
6ª Promotoria de Justiça da Comarca de Rio do Sul

restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

CLÁUSULA DÉCIMA - O presente compromisso de ajustamento de conduta é apenas garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O presente ajuste entrará em vigor na data da sua assinatura.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso em 3 (três) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial nos termos do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85, art. 585, VIII, do Código de Processo Civil e art. 19, do ato nº 335/2014/PGJ), o qual será submetido à análise do Egrégio Conselho Superior do Ministério Público, nos termos dos artigos 25, II e 26, caput, do Ato n.335/2014/PGJ.

Ficam, desde logo, os presentes cientificados de que este Inquérito Civil será arquivado em relação aos signatários, e a promoção, submetida ao colendo Conselho Superior do Ministério Público, conforme dispõem o art. 9º, §3º, da Lei nº 7.347/85 e o art. 20 do Ato n. 335/2014/PGJ.

Rio do Sul, 15 de junho de 2022.

Caroline Sartori Velloso Martinelli
Promotora de Justiça

Banco do Brasil – agência Rio do Sul

Residencial do Condomínio Marcolino Martinho Felipe