

**Inquérito Civil n. 06.2017.00007502-5**

## **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por seu Promotor de Justiça com atribuição na Curadoria do Consumidor na cidade de Florianópolis, com atuação local nessa matéria, e a imobiliária **GUERREIRO IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 85.324.861/0001-88, com sede na Rua Tenente Silveira, n. 161, Centro, Florianópolis, Santa Catarina, CEP 88010-904, nos autos do Inquérito Civil n. 06.2017.00007502-5, neste ato representada pelo sócio administrador Gilberto Vidal Guerreiro, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 009.772.849-72, acompanhado do advogado Ranieri Eich, OAB 30534-B, doravante denominada **Compromissária**, autorizados pelo artigo 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85, artigo 97 da Lei Complementar Estadual n. 738/2019, art. 19 do Ato n. 335/2014/PGJ, e:

**CONSIDERANDO** a tramitação, no âmbito dessa 29ª Promotoria de Justiça da Capital, do Inquérito Civil n. 06.2017.00007502-5, que visa apurar a presença de cláusulas abusivas no contrato padrão de locação promovido pela Compromissária;

**CONSIDERANDO** que a cláusula sexta, do contrato de locação da Compromissária, ao impor ao locatário a obrigação de entregar o imóvel locado, finda a locação, com pintura nova, utilizando produtos e mão de obra de primeira qualidade, independentemente do estado em que foi recebido o imóvel no início da locação, afronta o inciso III do artigo 23 da lei n.º 8245/1991, o qual estabelece que o locatário é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

**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 TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, no curso do Inquérito Civil n. 06.2017.00007502-5, 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), alterado pelo art. 113, § 6º, da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), tendo como compromisso obrigação de fazer pela **COMPROMISSÁRIA**, consistentes na adoção de medidas a fim de adequar referida cláusula padrão aos termos da Lei do Inquilinato.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO**

Este TERMO tem por objeto a adequação, por parte da empresa COMPROMISSÁRIA, do contrato de locação aos ditames da Lei do Inquilinato e da jurisprudência dominante, no que diz respeito à obrigação do locatário de restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - DA OBRIGAÇÃO DE FAZER**

A **COMPROMISSÁRIA** obriga-se a alterar a redação da cláusula sexta, nos seguintes termos: *Fica convencionado que o LOCATÁRIO fará a entrega do imóvel ora locado, finda a locação, com pintura nova nas paredes, rodapés, aberturas e teto, nas cores originais, utilizando para tal fim, de produtos e mão-de-obra de primeira qualidade, observado o que foi descrito no Laudo de Vistoria Inicial.*

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO PARA COMPROVAÇÃO**

Para a comprovação do ajustado neste TERMO, a **COMPROMISSÁRIA** fará a remessa ao Ministério Público (29ª PJC) em até 20 (vinte) dias após a celebração deste instrumento, da nova minuta de contrato padrão de locação, contendo a alteração estabelecida na Cláusula Sexta.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA MULTA**

Qualquer violação ao presente TAC sujeitará a **COMPROMISSÁRIA** ao pagamento de multa pecuniária no valor de R\$ 1.000,00 (hum 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 de Reconstituição dos Bens Lesados do Estado de Santa Catarina.

Parágrafo Primeiro – O valor da multa não exime o compromissário 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 neste Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta poderá ensejar, além da incidência e cobrança da multa respectiva, a execução específica da obrigação assumida.

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

#### **DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES**

**CLÁUSULA QUINTA:** O Ministério Público do Estado de Santa Catarina compromete-se a não adotar qualquer medida judicial cível contra a **COMPROMISSÁRIA**, com referência ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA:** Todas as cláusulas previstas no presente Termo têm aplicação imediata, a despeito da remessa posterior ao Conselho Superior do Ministério Público.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A Compromissária fica ciente de que o cumprimento das obrigações constantes do presente termo não a dispensa de satisfazer qualquer outra exigência prevista na legislação, tampouco de cumprir qualquer imposição de ordem administrativa.

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

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.

E, por estarem assim compromissados, firmam este TERMO em 3 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 e art. 1º da Resolução nº 179/2017 do Conselho Superior do Ministério Público e art. 784, IV e XII, do Código de Processo Civil.

Ficam, desde logo, os presentes, cientificados de que este Inquérito Civil, será arquivado, procedendo-se à abertura de procedimento administrativo próprio para fiscalização das obrigações acima assumidas.

Florianópolis, 26 de maio de 2022.

[assinado digitalmente]

**WILSON PAULO MENDONÇA NETO**  
Promotor de Justiça

**GILBERTO VIDAL GUERREIRO**  
Guerreiro Imóveis Ltda.  
Por meio de seu representante legal,  
**RANIERI EICH**  
OAB/SC 30.534-B