

INQUÉRITO CIVIL N. 06.2018.00000402-2

OBJETO: *Exercício Irregular da Profissão Imobiliária BellaCasa*

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

N. 06.2018.00000402-2

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, representado, neste ato, por seu Promotor de Justiça Neori Rafael Krahl, e Fernando Duarte da Silva, representante legal da Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54 com sede na Av. Luiz de Camoes, nº 336, Sala 01, Coral, Lages, CEP:88523-000, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, autorizados pelo art. 5º, §6º, da Lei n. 7.347/85 e pelo art. 97 da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Santa Catarina:

CONSIDERANDO a legitimidade do Ministério Público para a defesa dos interesses difusos prevista no art. 129, inciso III da Constituição da República Federativa do Brasil; no art. 26, inciso I da Lei Orgânica Nacional do Ministério Público, no art. 81, parágrafo único, inciso I e no art. 82, inciso I, ambos do Código de Defesa do Consumidor; bem como nos arts. 5º, 6º e 7º, todos da Lei n. 7.347/85;

CONSIDERANDO que o art. 5º, inciso XXXII, da Constituição da República Federativa do Brasil impõe ao Estado a promoção, na forma da lei, da defesa do consumidor, e ainda, que o art. 170, inciso V, erige como princípio constitucional a defesa do consumidor;

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 dos art 5º,II e 82, I, do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO *que a Política Nacional das Relações de Consumo possui, dentre os seus objetivos, o da transparência e harmonia, conforme art.4º do Código de Defesa do Consumidor";*

CONSIDERANDO ser direito básico do consumidor o acesso à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, bem como a proteção contra práticas abusivas, consoante o art.6º,III e IV do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO ser prática abusiva exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva, a teor do art.39, V do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que são nulas de pleno direito, dentre outras, as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações abusivas e que coloquem o consumidor em desvantagem excessiva, nos termos do art.51, IV e X do CDC;

CONSIDERANDO a Decreto Lei 81.878/78, a qual preve que as atribuições de corretagem poderam ser exercidas por pessoa jurídica com a devida inscrição no conselho de classe

CONSIDERANDO que as mensagens publicitárias feitas por empresas imobiliárias, relacionadas a seus serviços, também devem observar as diretrizes impostaspelo Código de Defesa do Consumidor, que, em seu art. 31, estabelece que a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas e ostensivas sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, origem, entre outros dados;

CONSIDERANDO que *tramita nesta Promotoria de Justiça, o Inquérito Civil nº 06.2018.00000402-2, instaurado para averiguar o exercício irregular da profissão de corretor de imóveis*

CONSIDERANDO demonstrar o **COMPROMISSÁRIO** disposição em regularizar suas atividades **ADMINISTRATIVAS**;

RESOLVEM:

Formalizar o presente instrumento de **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro no § 6º do art. 5º da Lei n. 7.347/85, e no art. 25 do Ato nº 395/2018/PGJ, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O COMPROMISSÁRIO compromete-se a abster-se de atuar/firmar qualquer espécie de contrato, sem o devido registro junto ao COFECI – CRECI referente a Imobiliária BellaCasa (Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA CNPJ:04.889.263/0001-54), nos termos do art. 3º do Decreto lei 81.878/78.

Parágrafo Primeiro: O compromissário deverá apresentar no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, nesta Promotoria de Justiça, comprovante do **encerramento integral das atividades da Imobiliária BellaCasa (Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA CNPJ:04.889.263/0001-54)**.

Parágrafo Segundo: O **COMPROMISSÁRIO**, como medida de compensação indenizatória pelos danos provocados aos direitos difusos e individuais homogêneos tutelados na presente **CLÁUSULA**, pagará, ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ n. 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, mediante boleto bancário a ser emitido por esta Promotoria de Justiça, o valor de R\$ 1.500 (mil e quinhentos reais), em 6 parcelas de R\$ 250,00, com vencimento a partir de 06 de Julho de 2019, sucessivamente.

CLÁUSULA SEGUNDA - O COMPROMISSÁRIO compromete- se a abster-se de atuar sem o devido registro junto ao COFECI – CRECI referente a Imobiliária BellaCasa (Imobiliária Fermar LTDA

CNPJ:17005614/0001-35), nos termos do art. 3º do Decreto lei 81.878/78. ;

Parágrafo Primeiro: O compromissário deverá apresentar no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, nesta Promotoria de Justiça, comprovante de regularização ou encerramento das atividades da Imobiliária BellaCasa (Imobiliária Fermar LTDA CNPJ:17005614/0001-35) junto a COFECI - CRECI.

Parágrafo Segundo: O COMPROMISSÁRIO, como medida de compensação indenizatória pelos danos provocados aos direitos difusos e individuais homogêneos tutelados na presente **CLÁUSULA**, pagará, ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina (FRBL), CNPJ n. 76.276.849/0001-54, criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011, mediante boleto bancário a ser emitido por esta Promotoria de Justiça, o valor de R\$ 1.500 (mil e quinhentos reais), em 6 parcelas de R\$ 250,00, com vencimento a partir de 06 de Julho de 2019, sucessivamente.

CLÁUSULA TERCEIRA – O COMPROMISSÁRIO manterá corretor de imóveis individualmente registrado responsável pelos contratos em vigor da Imobiliária Bella Casa (Duarte e Gruner Vendas e Adm. De Imóveis LTDA ME).

Parágrafo Primeiro: O COMPROMISSÁRIO manterá corretor de imóveis individualmente registrado responsável pelos contratos em ainda em vigor da Imobiliária Bella Casa (Imobiliária Fermar LTDA), **sendo vedado sua renovação.**

CLÁUSULA QUARTA – Manter afixado em local visível, no rol de entrada do estabelecimento Duarte & Rocha Ltda CNPJ:32.115.717/0001-75. com sede na Av. Luiz de Camoes, nº 336, Sala 01, Coral, Lages, CEP:88523-000, cartaz/placa informando o encerramento das atividades da imobiliária Bella Casa (Imobiliária Fermar), bem como da Imobiliária BellaCasa (Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA CNPJ:04.889.263/0001-54) e o local de atendimento dos consumidores com contratos em vigor.

CLÁUSULA QUINTA – O COMPROMISSÁRIO enviará no prazo de 45 (dias) cópia de todos os contratos de locação firmados no ano de 2019, pelas empresas Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54, Imobiliária BellaCasa (Imobiliária Fermar LTDA CNPJ:17005614/0001-35) e Duarte & Rocha Ltda CNPJ:32.115.717/0001-75.

CLÁUSULA SEXTA – O COMPROMISSÁRIO ficará sujeito, desde já, caso venha a descumprir o ajustado nesse **TERMO**, à multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), por descumprimento das cláusulas referentes as Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54, Imobiliária BellaCasa (Imobiliária Fermar LTDA CNPJ:17005614/0001-35) a ser destinado ao Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados (FRBL).

Parágrafo Primeiro: O **COMPROMISSÁRIO** ainda fica sujeito à multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), por cada **CONTRATO, AJUSTE, NEGÓCIO JURÍDICO**, que as empresas Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54, Imobiliária BellaCasa (Imobiliária Fermar LTDA CNPJ:17005614/0001-35), entabularem em desacordo com o presente **TERMO**;

Parágrafo Segundo: Caso a Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54 não cumpra as obrigações ora assumidas, fica seu representante, **FERNANDO DUARTE DA SILVA, CPF: 019.713.509-90**, incorrendo em multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), por mês por cláusula descumprida, de natureza pessoal, limitada a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), cujo valor será revertido ao Fundo Estadual de Reconstituição de Bens Lesados (FRBL).

CLÁUSULA SÉTIMA – O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA compromete-se a não adotar qualquer medida judicial de ordem civil contra o **COMPROMISSÁRIO**, com referência ao ajustado, caso venha a ser cumprido o disposto neste instrumento;

CLÁUSULA OITAVA – O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA 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, neste caso, a dar prosseguimento ao Inquérito Civil eventualmente arquivado pelo Conselho Superior do Ministério Público, em decorrência deste instrumento.

CLÁUSULA NONA – Todas as cláusulas previstas neste instrumento têm aplicação imediata;

Comunique-se, por meio eletrônico, o Centro de Apoio Operacional do Consumidor – CCO.

Nesta oportunidade, ainda, fica ciente o **COMPROMISSÁRIO** de que o presente procedimento será arquivado e posteriormente remetido ao Conselho Superior do Ministério Público para homologação.

E por estarem assim comprometidos, firmam as partes este termo de compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, que possuem eficácia de título executivo extrajudicial, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, consoante dispõe o art. 25 do Ato nº 395/2018/PGJ.

Lages, 27 de maio de 2019.

Neori Rafael Krah
Promotor de Justiça

Fernando Duarte da Silva
Imobiliária BellaCasa, Duarte & Gruner Vendas e Administração de Imóveis
LTDA, CNPJ:04.889.263/0001-54
Compromissário

