

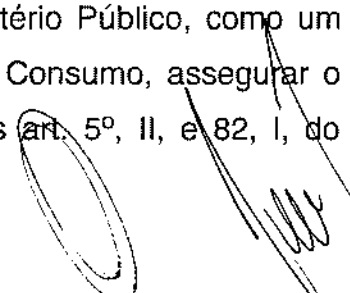
TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça de Defesa do Consumidor da Comarca da Capital, Eduardo Paladino, e **SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 02.549.192/0001-15, com sede na Rua das Gaivotas, 79, Ingleses, Florianópolis-SC, CEP 88.058-500, neste ato representada por seu procurador, Dr. Renato Marcondes Brincas, inscrito na OAB/SC n. 8.540 (com poderes específicos), doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, têm entre si, como justo e acertado, o seguinte:

CONSIDERANDO que é função institucional do Ministério Público o zelo pelo efetivo respeito dos Poderes Públicos e dos serviços de relevância pública aos direitos assegurados na Constituição Federal, promovendo as medidas necessárias às suas garantias (art. 129, II, da CF/88);

CONSIDERANDO que também é função do Ministério Público a promoção do inquérito civil e da 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 CF/88);

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 (CDC);



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 a proteção contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços, consoante preceitua o art. 6º, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor;

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

CONSIDERANDO que são nulas de pleno direito, dentre outras, as cláusulas contratuais que *"estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade"* (art. 51, inc. IV, do CDC);

CONSIDERANDO os preceitos da Lei n. 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes;

CONSIDERANDO que *"o CDC e a nova Lei de Locações são perfeitamente compatíveis, tratam de aspectos diferentes da mesma relação contratual e serão usados conjuntamente quando se tratar de locações urbanas não comerciais"* (MARQUES, 214, p. 471);

CONSIDERANDO que os contratos de locação urbana residencial firmados por intermédio de imobiliária configuram típica relação de consumo;

CONSIDERANDO a tramitação, no âmbito dessa 29ª Promotoria

de Justiça da Capital, do Inquérito Civil n. 06.2016.00007299-0, instaurado para investigar a eventual existência de cláusulas abusivas, em contratos de locação residencial firmados pela COMPROMISSÁRIA;

CONSIDERANDO a expressa demonstração de interesse da COMPROMISSÁRIA em pactuar o que adiante segue, e que "o compromisso de ajustamento é garantia mínima, não limite máximo de responsabilidade",

RESOLVEM:

Celebrar o presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, 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), de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA

Este TERMO tem como objeto a regularização das cláusulas e práticas abusivas identificadas nos contratos de locação residencial celebrados pela COMPROMISSÁRIA, nas condições acordadas a seguir:

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA

Para a consecução do objeto deste TERMO, a COMPROMISSÁRIA compromete-se a alterar as Cláusulas Sétima e Décima Segunda de seu contrato de locação residencial, ou outras que porventura vierem a substituí-las, para:

I – Não exigir do locatário caução, seja em dinheiro ou título de capitalização, em quantia superior ao equivalente a 03 (três) meses de aluguel;

II – Não aplicar dupla penalidade em razão de um mesmo fato;

II.1 – Na hipótese de rescisão contratual, diante da falta de pagamento, estipular a incidência de multa moratória OU multa compensatória, jamais as duas concomitantemente.

CLÁUSULA TERCEIRA

Para a necessária comprovação do ajustado neste TERMO, a COMPROMISSÁRIA fará a remessa ao Ministério Público do novo modelo padrão de contrato de locação adotado, no prazo máximo de 30 (trinta dias), a contar da data de assinatura do presente TERMO.

DA MULTA E EXECUÇÃO

CLÁUSULA QUARTA

O Ministério Público compromete-se a não adotar nenhuma medida judicial coletiva relacionada ao ajustado contra a COMPROMISSÁRIA, caso venha a ser cumprido integralmente o avençado.

CLÁUSULA QUINTA

A COMPROMISSÁRIA ficará sujeita, desde já, à multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), para cada vez que descumprir o ajustado neste TERMO, a ser revertida em favor do Fundo para Reconstituição de Bens Lesados do Estado de Santa Catarina, além de responder por eventuais ações que venham a ser propostas e por execução específica das obrigações assumidas.

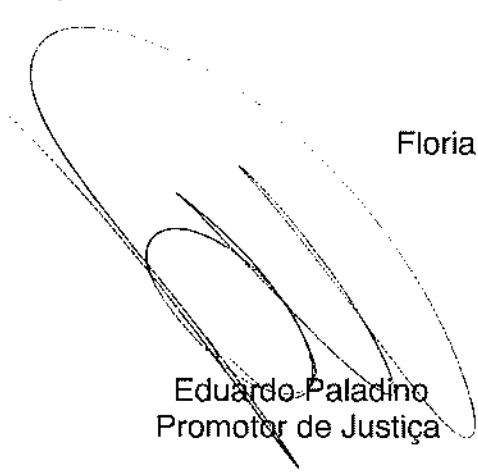
CLÁUSULA SEXTA

Em caso de inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas anteriores, o Ministério Público providenciará a imediata execução judicial do presente título e/ou o manejo de Ação Civil Pública, a seu critério, sem prejuízo das sanções administrativas e penais a serem aplicadas.


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

E, por estarem assim compromissados, firmam este TERMO em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, para um só efeito, dando tudo por bom, firme e valioso.

Florianópolis, 08 de maio de 2018.



Eduardo Paladino
Promotor de Justiça



Renato Marcondes Brincas
OAB/SC 8.540
SC Negócios Imobiliários Ltda.