

IC - Inquérito Civil n. 06.2025.00000144-9

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, por sua 6ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA, representada pelo Promotor de Justiça **Alvaro Pereira Oliveira Melo**, ora CELEBRANTE, no exercício das atribuições que lhe são conferidas por lei, com fundamento no artigo 127, *caput*, e artigo 129, incisos II e III da Constituição Federal; no artigo 97 da Constituição Estadual; no artigo 25, inciso IV, da Lei n. 8.625/93; no artigo 5º, § 6º da Lei n. 7.347/85; e no art. 90, inciso XII, da Lei Complementar Estadual n. 738/2019; e

**NESPOLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 32.469.875/0001-23, com sede na Rua Arthur Max Doose, 183, Pioneiros, Balneário Camboriú/SC, representada por Rainier Nespolo, inscrito no CPF sob o n. 058.018.119-74, ora COMPROMISSÁRIA, firmam o presente:

**CONSIDERANDO** que nos termos do art. 127, *caput*, da CRFB o “Ministério Público é 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”;

**CONSIDERANDO** que cabe ao Ministério Público a defesa dos interesses e direitos dos consumidores quando se tratar de casos de direitos difusos, coletivos, ou, então, individuais homogêneos, na forma do art. 81 do CDC;

**CONSIDERANDO** que o Código de Defesa do Consumidor elenca, dentre os direitos básicos do Consumidor, a prestação adequada de informações, a



proteção do consumidor contra publicidade abusiva e/ou enganosa e, ainda, a prevenção de danos patrimoniais e morais em face das operações de consumo, na forma do art. 6º, incisos III, IV e VI, todos do CDC;

**CONSIDERANDO** que "*é enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços, de acordo com o §1º do art. 37 do CDC*";

**CONSIDERANDO** que, conforme dispõe o art. 20, inciso V da Lei n. 6530/78 é vedado ao corretor de imóveis e à pessoa jurídica, anunciar imóvel loteado em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da Incorporação no Registro de Imóveis;

**CONSIDERANDO** que chegou ao conhecimento desta Promotoria de Justiça a notícia de suposta irregularidade na comercialização e publicidade do empreendimento denominado "*Reserva Perequê*", localizado na Rua Francisco Aguiar, n. 465, no município de Porto Belo/SC, por parte da empresa **Nespolo Negócios Imobiliários Ltda**, inscrita no CNPJ sob o n. 32.469.875/0001-23, **em face da inexistência de registro de incorporação do empreendimento na sua respectiva matrícula imobiliária, conforme apontado por agente fiscal do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 11ª Região (COFECI-CRECI)**;

**CONSIDERANDO** caber ao Ministério Público a defesa dos interesses e direitos dos consumidores quando se tratar de casos de direitos difusos, coletivos, ou, então, individuais homogêneos, na forma do art. 81 do CDC;

**RESOLVEM** celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, com fulcro no art. 5º, parágrafo 6º, da Lei n. 7.347/85, mediante as cláusulas a seguir delineadas:

**CLÁUSULA 1ª** - A compromissária compromete-se, a partir da assinatura do presente termo, e conforme disposições da Lei n. 4.591/64, a não alienar ou onerar unidades habitacionais sem o devido registro de incorporação imobiliária, bem como a não realizar qualquer espécie de publicidade referente a estes imóveis, devendo retirar (excluir, deletar), no prazo de 10 (dez) dias a partir da

assinatura do presente termo, todas as veiculações de propagandas, postagens e anúncios que expõem imóveis que não possuem registro de incorporação, enquanto não forem devidamente regularizados.

**Parágrafo 1º:** A compromissária compromete-se a comprovar o cumprimento integral da cláusula 1ª no prazo de 10 (dez) dias após o término do prazo assinalado para cumprimento da obrigação;

**Parágrafo 2º:** O descumprimento da cláusula 1ª implicará, a título de cláusula penal, no pagamento de multa por evento constatado no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados – FRBL.

**CLÁUSULA 2ª** - A compromissária compromete-se a pagar, a título de multa indenizatória pelos danos causados à coletividade, o valor de 2 (dois) salários mínimos, em 2 parcelas iguais e sucessivas, com vencimento inicial em 30 dias a partir da assinatura do presente termo, destinado ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados - FRBL, a ser pago mediante boleto bancário a ser emitido por esta Promotoria de Justiça.

**Parágrafo único:** O inadimplemento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado de toda a multa indenizatória, exigível com juros de 1% ao mês e correção monetária.

**CLÁUSULA 3ª** - O Ministério Público se compromete a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil, contra a Compromissária, no que diz respeito aos itens acordados, caso o ajustamento de conduta seja cumprido.

**CLÁUSULA 4ª** - A comprovada inexecução dos compromissos previstos nas cláusulas acima, facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título.

**CLÁUSULA 5ª** - As partes poderão rever o presente ajuste, mediante termo aditivo, o qual poderá incluir ou excluir medidas que tenham por objetivo o seu aperfeiçoamento e/ou se mostrem tecnicamente necessárias.

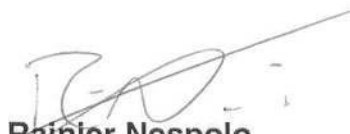
**CLÁUSULA 6ª** - Este título executivo não inibe ou restringe, de forma alguma, as ações de controle, monitoramento e fiscalização de qualquer

órgão público, nem limita ou impede o exercício, por ele, de suas atribuições e prerrogativas legais e regulamentares.

Assim, justos e acertados, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, firmam as partes o presente termo de compromisso em 2 (duas) vias de igual teor, com eficácia de título executivo extrajudicial.

Balneário Camboriú, 28 de janeiro de 2025.

**Alvaro Pereira Oliveira Melo**  
**Promotor de Justiça**



**Rainier Nespolo**  
**Nespolo Negócios Imobiliários Ltda**