



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Em 26 de setembro de 2011, às 16:00 horas, na sede da **PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR**, onde se achavam os membros do Ministério Público a seguir nomeados: **Doutor ROBERTO SENISE LISBOA**, 5º Promotor de Justiça do Consumidor, **Doutor GILBERTO NONAKA**, 2º Promotor de Justiça do Consumidor, **Doutora ANA BEATRIZ PEREIRA DE SOUZA FRONTINI**, 3º Promotor de Justiça do Consumidor, **Doutor ANTONIO CARLOS GASPARINI**, 4º Promotor de Justiça do Consumidor, e a **Doutora CAMILA MANSOUR MAGALHÃES DA SILVEIRA**, 6º Promotor de Justiça do Consumidor; realizou-se a audiência designada nos autos do **Inquérito Civil nº 14.161.1192/10**, tendo comparecido o **SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO - SECOVI-SP**, com sede à Rua Doutor Bacellar, nº 1.043, Vila Mariana, CEP 04026-002, fones 5591-1300 e 5591-1165, representado pelo seu Presidente, o Engenheiro de Produção **JOÃO BATISTA CRESTANA**, brasileiro, casado, portador do RG nº 4.253.578-SSP/SP, acompanhado dos seguintes membros da Diretoria: o Engenheiro Civil **RICARDO YAZBEK**, brasileiro, casado, portador do RG nº 5.421.771-4-SSP/SP, do CREA/SP nº 0600561076 e CPF nº 852.797.658-72, Vice-Presidente; o Administrador de Empresas **ELY FLÁVIO WERTHEIM**, brasileiro,



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

casado, portador do RG n.º 4.415.114-SSP/SP e CPF n.º 040.660.188-74, Vice-Presidente; o Economista **CELSO PETRUCCI**, brasileiro, casado, portador do RG n.º 6.125.799-0-SSP/SP, do CORECONSP n.º 14.400 e CPF n.º 642.850.228-34, Diretor Executivo. Os representantes da entidade estavam acompanhados de seus advogados, os Doutores **CARLOS DEL MAR** e **MARCELO TERRA**, OAB/SP n.ºs 43.705-SP e 53.205-SP, respectivamente. Na oportunidade, o **SECOVI-SP** assumiu o seguinte termo de compromisso de ajustamento de conduta à lei, com natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do § 6.º, do art. 5.º, da Lei Federal n.º 7.347, de 24 de julho de 1985:

1. Tendo em vista o disposto nos artigos 2.º, 3.º, 4.º, III, 6.º, III e VI, 29, 31, 37, 39 e 51, todos da Lei Federal n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), o **SECOVI-SP** obriga-se a **informar, orientar e divulgar** (“Obrigação”) às empresas incorporadoras a ele associadas ou não (“Incorporadora” ou “Incorporadoras”), que, no exercício das suas atividades, incluam nos contratos de alienação de unidades autônomas as seguintes cláusulas contratuais (“Cláusulas”):

a) indiquem na qualificação da Incorporadora da unidade autônoma o respectivo número do NIRE no Registro do Comércio;

b) incluam cláusula contratual que, junto com a cláusula de informação do prazo estimado de obra (“Prazo Estimado de Obra”), indique com clareza, transparência e com o mesmo destaque, se há previsão de prazo de tolerância (“Prazo de Tolerância”) para conclusão da construção;



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

b.1) a informação ou publicidade que mencionar o Prazo Estimado de Obra deverá também indicar o Prazo de Tolerância, se houver;

c) incluam cláusula contratual de regramento do Prazo de Tolerância, a saber:

c.1) o Prazo de Tolerância não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias além do Prazo Estimado de Obra;

c.2) a Incorporadora deverá encaminhar periodicamente (com intervalo máximo de 180 dias) aos adquirentes de unidades autônomas (“Consumidores”) de cada empreendimento relatórios informativos sobre o andamento das respectivas obras da incorporação;

c.3) a Incorporadora deverá informar, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, se o Prazo Estimado da Obra se estenderá pelo Prazo de Tolerância;

c.4) a Incorporadora deverá informar, com clareza e transparência, que o Prazo de Tolerância dispensa a comprovação de motivos justificadores da postergação do Prazo Estimado de Obra;

c.5) a Incorporadora deverá informar, com clareza e transparência, que o Prazo Estimado de Obra poderá se estender além do Prazo de Tolerância, desde que alegados e comprovados motivos de caso fortuito ou força maior, ou culpa exclusiva dos consumidores;



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

c.6) a Incorporadora deverá informar, com clareza e transparência, que durante o Prazo de Tolerância, por sua própria natureza, não incide qualquer penalidade moratória ou compensatória, que tenha como causa o não cumprimento do Prazo Estimado de Obra;

d) incluam cláusulas penais (“Cláusulas Penais”), sendo:

d.1) uma de natureza de cláusula penal compensatória (“Cláusula Penal Compensatória”) no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor até então pago pelo Consumidor, corrigido pelo mesmo índice de correção do contrato, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), aplicável uma única vez a partir do final do Prazo de Tolerância;

d.2) outra, como cláusula penal moratória (“Cláusula Penal Moratória”) no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês (ou fração, calculado *pro rata dies*) do valor até então pago pelo Consumidor, corrigido pelo mesmo índice de correção do contrato, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), a partir do final do Prazo de Tolerância;

e) indiquem, com clareza e transparência, que as Cláusulas Penais serão calculadas, quando da colocação das chaves da unidade autônoma à disposição do Consumidor, e pagas quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra, ou em até 90 (noventa) dias, contados do recebimento das chaves, o que primeiramente ocorrer;



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

2. O **SECOVI-SP** orientará as Incorporadoras a adotarem as Cláusulas Contratuais:

a) aquela prevista na alínea “a”, do item 1, em todos os contratos formalizados de empreendimentos novos e em andamento, a partir do prazo de 120 (cento e vinte dias), contados da cientificação, mediante notificação expedida pela Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital;

b) aquelas outras estabelecidas nas demais alíneas desse mesmo item 1, em todos os contratos decorrentes das incorporações registradas, a partir do prazo de 120 (cento e vinte dias), contados da cientificação, mediante notificação expedida pela Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital.

3. A informação, a orientação e a divulgação do conteúdo do extrato do presente **Termo de Compromisso** serão realizadas uma única vez (dispensada a obrigatoriedade de sua reiteração) pelos meios de comunicação disponíveis: fax SECOVI, *newsletter* e de coluna semanal que a entidade possui no jornal “O Estado de São Paulo”, além de uma publicação integral na Revista Condomínio e disponibilização em *website* do SECOVI-SP.

3.1. A informação às Incorporadoras não associadas se fará por intermédio da coluna semanal acima referida.





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

3.2. A minuta do extrato será previamente submetida à apreciação da Promotoria de Justiça do Consumidor.

4. O **SECOVI-SP** ficará sujeito ao pagamento de multa (“Multa”) correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor total da contribuição sindical das Incorporadoras por ele representadas para o exercício de 2011, no caso de descumprimento da Obrigação assumida por este Termo de Compromisso, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

5. A Multa, uma vez aplicada e paga pelo **SECOVI-SP**, será revertida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no art. 13, da Lei Federal n.º 7.347/85, e regulamentado pela Lei Estadual n.º 6.536, de 13 de novembro de 1989, e alterações posteriores.

6. A Obrigação deverá ser cumprida no prazo de 60 (sessenta) dias, e demonstrado seu adimplemento a esta Promotoria em 90 (noventa) dias, inclusive com a juntada de *mail listing* das Incorporadoras associadas e filiadas, contados a partir da cientificação, mediante notificação expedida pela Promotoria de Justiça do Consumidor da Capital.

Lido e achado conforme, vai o presente termo assinado pelo representante do Ministério Público, pelos representantes do averiguado, bem como pelas testemunhas Izabel Maria Teixeira de Almeida (RG n.º 35.473.767-3-SSP/SP) e Maria de Fátima Marques dos Santos (RG n.º



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.830.143-SSP/PE) e por mim, Katya Samaan Granzote Ligeri, que o digitei.

5º PROMOTOR DE JUSTIÇA:

2º PROMOTOR DE JUSTIÇA:

3º PROMOTOR DE JUSTIÇA:

4º PROMOTOR DE JUSTIÇA:

6º PROMOTOR DE JUSTIÇA:

SECOVI – PRESIDENTE:

SECOVI – VICE-PRESIDENTES:

SECOVI – ECONOMISTA:

ADVOGADOS:

TESTEMUNHAS:

OFICIAL DE PROMOTORIA: