

**TERMOS DE COMPROMISSO DE  
AJUSTAMENTO DE CONDUTA**

**Termo no. 36/00**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR**

Avenida Liberdade, 190 - SP; CEP 01502-000  
Fone 3274.1103/Fax 3274.1146  
São Paulo - Capital

Aos 24 dias do mês de agosto de 2000, às 15:00 horas, na sede da PROMOTORIA DE JUSTIÇA DO CONSUMIDOR, onde se achava o Doutor ROBERTO SENISE LISBOA, Promotor de Justiça do Consumidor, comigo Oficial de Promotoria ao final assinado, compareceu o SECOVI-SP; SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO, com sede à Rua Doutor Bacellar, 1043, Vila Mariana, CEP 04026-002, fones 5591.1300 e 5591.1165, representado pelo seu Presidente, o Engenheiro Civil WALTER FRANCISCO LAFEMINA, brasileiro, divorciado, portador do RG no. 3.555.561-SSP/SP, CREA/SP no. 38.544, domiciliado à Rua Alexandre Correia, 503, apartamento 81, Morumbi, nesta Capital. O Presidente do SECOVI veio acompanhado dos seguintes membros da Diretoria: o Engenheiro Civil CLAUDIO BERNARDES, portador do RG no. 4.720.466-SSP/SP e do CREA/SP no. 74.547, Vice-Presidente; o Engenheiro Civil BASILIO CHEDID JAFET, portador do RG no. 4.756.248-SSP/SP, CREA/SP no. 79.650, Vice-Presidente; e GERALDO LOPES VIEIRA JÚNIOR, portador do RG no. 3.393.534-SSP/SP, Assessor de Relações com o Mercado. Os representantes da entidade vieram acompanhados do seu advogado, o Doutor PEDRO AUGUSTO MACHADO CORTEZ, OAB/SP no. 24.432. Na oportunidade, o SECOVI assumiu o seguinte termo de compromisso de ajustamento de conduta à lei, com natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do parágrafo 6o. do art. 5o. da Lei no. 7.347, de 24 de julho de 1985:

1. Tendo em vista o disposto nos artigos 2o., 3o., 4o. III, 6o.; III e VI, 29, 31, 37, 39 e 51, da Lei no. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), o SECOVI-SP; SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO obriga-se a informar, orientar e divulgar as construtoras, incorporadoras e imobiliárias de compra e venda a ele filiadas que, no exercício das suas atividades:

a) Incluam cláusula contratual que expressamente informe o valor total que o compromissário comprador pagará, a prazo, pelo bem.

Para tanto, o valor total a ser pago, a prazo, ao promitente vendedor, deverá incluir os juros incidentes sobre as parcelas devidas durante todo o período do contrato, desconsiderando-se a inclusão da correção monetária e eventuais encargos decorrentes de contrato de financiamento que o compromissário comprador porventura venha a assumir perante o agente financeiro.

b) Somente iniciem as vendas das unidades imobiliárias depois que toda a documentação exigida pela legislação vigente estiver pronta, com o registro do memorial de incorporação do empreendimento ou registro do loteamento, não bastando, portanto, o simples protocolo de entrada no Cartório de Registro de Imóveis.

c) Não permitam ou tolerem que seus agentes de vendas cobrem dos consumidores taxas para a elaboração de cadastros ou contratos.

d) Ofereçam contratos de compromisso de compra e venda nos quais toda cláusula restritiva ou limitativa dos direitos do consumidor sejam impressas de forma destacada no instrumento negocial, para que sejam facilmente visualizadas pelos interessados.

e) Informem o consumidor sempre que vierem a contratar qualquer tipo de financiamento que exija garantias, tais como: caução dos créditos e hipoteca da unidade.

f) Enviem a todos os consumidores relatórios informativos sobre o andamento das obras da incorporação referente à unidade que lhes foi compromissada, com o intervalo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, periodicamente, até a final entrega das chaves. Esses relatórios deverão demonstrar o cronograma de obra previsto e o executado no período.

g) Entreguem ao consumidor de unidade imobiliária o manual do proprietário, contendo normas de utilização e conservação das áreas privativa e comum da edificação.

h) Forneçam ao consumidor o memorial descritivo completo, contendo as descrições física, de acabamentos, equipamentos e especificações, além dos critérios e prazos de garantia dos materiais, serviços e equipamentos do empreendimento.

2. A informação, a orientação e a divulgação do conteúdo do presente termo de compromisso será realizada por meio de correspondências, além dos meios de comunicação disponíveis: faxSECOVI, publicação na Revista Indústria Imobiliária e de coluna que a entidade possui no jornal ÚO Estado de São Paulo.

3. A compromissária ficará sujeita ao pagamento de multa correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor total das anuidades dos seus filiados para o exercício de 2000, no caso de descumprimento deste termo, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

4. A multa supra referida, uma vez aplicada e paga pela infratora, será revertida ao Fundo Especial de Despesa de Reparação de Interesses Difusos Lesados, previsto no artigo 13 da Lei no. 7.347/85 e regulamentado pela Lei Estadual no. 6.536, de 13 de novembro de 1989.

5. As obrigações ora assumidas deverão ser cumpridas no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da presente data, e demonstradas a esta Promotoria em 90 (noventa) dias, inclusive com a juntada de mail listing, contados a partir da presente data.

Em seguida, pelo Doutor Promotor de Justiça foi dito: encaminhe-se cópia do presente termo de compromisso, para ciência, ao Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor. Junte-se cópia nos autos das Peças de Informação 12/00 e providencie-se cópia para juntada nos autos das ações civis públicas ajuizadas por esta Promotoria de Justiça. NADA MAIS.

Lido e achado conforme, vai o presente termo assinado pelo representante do Ministério Público, pelo representante da empresa, e pelas testemunhas Alexandre Rodrigues de Oliveira (RG no. 17.505.419-8 - SSP/SP) e Maria Carla Mejuto (RG no. 19.864.965 - SSP/SP) e por mim, Lúcia Cunha da Silva de Andrade, Oficial de Promotoria, que o digitei.

PROMOTOR DE JUSTIÇA

PRESIDENTE DO SECOVI

VICE-PRESIDENTE DO SECOVI

VICE-PRESIDENTE DO SECOVI

ASSESSOR DO SECOVI

ADVOGADO

TESTEMUNHAS

OFICIAL DE PROMOTORIA

COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

FERNANDEZ MERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA

LOPES CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

TESTEMUNHAS

ESTAGIÁRIO DO MINISTÉRIO PÚBLICO