

## Termo de Compromisso Institucional

A Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o número 57.659.583/0001-84, com sede à Rua Barra Funda, 930, São Paulo/SP, CEP 01152-000, doravante denominada PROCON/SP, neste ato representada por sua diretora executiva, Sra. Maria Inês Fornazaro, a Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo - AELO/SP, com sede à Av. Paulista, 575, conj. 509/510, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01311-000, doravante denominada AELO/SP, neste ato representada por seu presidente, Sr. Roland Philipp Malimpensa, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo - SECOVI/SP, com sede à Rua Dr. Bacelar, 1043, Vila Mariana, São Paulo/SP - CEP 04026-002, doravante denominado SECOVI/SP, neste ato representado por seu presidente, Sr. Romeu Chapchap, e o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON/SP, com sede à Rua Dona Veridiana, 55 - Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01238-010, doravante denominado SINDUSCON/SP, neste ato representado por seu presidente, Sr. Artur Quaresma Filho, resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso Institucional, mediante as condições a seguir:

### 1 - Do objeto

O presente compromisso tem por objetivo a facilitação, a título coletivo, da proteção e defesa dos consumidores, adequando a relação entre os interessados na aquisição de lotes, empresas de desenvolvimento urbano e empresas que desenvolvem formalmente a atividade de parcelamento do solo.

### 2 - Das atribuições do PROCON-SP

· Encaminhamento de ofício com relato das reclamações individuais ou coletivas à AELO/SP, que envolvam empresas filiadas ou associadas das entidades signatárias, sem prejuízo das demais providências adotadas pelo PROCON/SP no âmbito de sua atuação, conforme disposto na Lei N. 9.192, de 23/11/95.

· Envio à AELO/SP das consultas mais freqüentes, formuladas nos postos de atendimento do PROCON/SP, para ciência ou outras providências que as entidades entendam oportunas.

· Realização de palestras voltadas ao assunto objeto do presente compromisso.

· Realização de mesas redondas para discussão de temas que venham a ser de relevância para o desenvolvimento das atividades afetas ao compromisso ora assumido.

### 3 - Das atribuições da AELO/SP, SECOVI/SP e SINDUSCON/SP

· Informar e divulgar a todas as empresas filiadas ou associadas para que, no exercício de suas atividades, adotem os procedimentos e orientações resultantes da reunião realizada na Diretoria de Atendimento e Orientação ao Consumidor do PROCON/SP em 04/12/2001:

I) no contrato de compromisso de compra e venda deverá ser incluída cláusula que indique todas as características do lote compromissado, devendo constar, expressamente, nome do empreendimento, número do lote, quadra, dimensões, área total e confrontações do imóvel a ser comercializado, dentre outras informações necessárias, obedecendo-se, para tanto, as exigências previstas em lei municipal, estadual ou federal.

II) o loteador executará, às suas expensas, todas as obras exigidas pelos Poderes Públicos, no processo de licenciamento do loteamento, constantes do cronograma de obras aprovado perante a Prefeitura Municipal local, sendo vedado o repasse do custo dessas obras aos adquirentes de lotes.

III) não serão cobradas, dos adquirentes, taxas para elaboração de cadastros, confecção de contratos ou entrega do termo de quitação, sendo obrigatória a entrega deste último; sendo possível, no entanto, e desde que previamente informado ao adquirente, a cobrança daquelas relativas a aditivos contratuais, retificação e ratificação, desde que de iniciativa do adquirente, e ainda, transferência de compromissários compradores, repactuação de dívidas e assessoria jurídico-imobiliária, devendo esta última constar expressamente da proposta de compra e com anuência do comprador.

IV) no caso de pagamento das prestações ou parcelas do preço em atraso, o adquirente do lote incorrerá em multa moratória não excedente a 2% (dois por cento), consoante o disposto no parágrafo 1o. do artigo 52, da Lei N. 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor).

V) deverá ser incluído no quadro resumo dos contratos de compromisso de compra e venda e no corpo do próprio instrumento, campo ou cláusula que indique, com clareza, preço total à vista e a prazo a ser pago pelo compromissário comprador para aquisição do lote, computando-se os juros incidentes sobre as parcelas ou prestações devidas durante todo o período do instrumento firmado, além do número e periodicidade das prestações, acréscimos legalmente previstos e montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros, consoante o disposto nos incisos do artigo 52, da Lei N. 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor).

VI) não será permitida a cobrança de "Taxa de Conservação" ou qualquer outra de mesma natureza destinada à manutenção do loteamento, nos Instrumentos de Compromisso de Compra e Venda.

VII) as empresas loteadoras deverão manter nos stands ou locais de venda, para facilitar a consulta de eventuais interessados na compra dos lotes, os seguintes documentos: aprovação da Prefeitura Municipal, Planta do Loteamento, Comprovação do Registro do Loteamento expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de

Venda e Compra, Minuta do Estatuto da Associação de Moradores, quando houver, e Termo de Verificação de Obra, quando o empreendimento estiver concluído.

VIII) as entidades aqui presentes enviarão ao PROCON/SP a relação atualizada das empresas filiadas ou associadas, sempre que houver alterações.

· Informar e divulgar a seus associados ou filiados a respeito dos demais entendimentos que venham a ser adotados, em razão da celebração do presente compromisso.

· Comunicar ao PROCON/SP as providências adotadas em relação às reclamações registradas em face das empresas filiadas ou associadas enviadas à AELO/SP, por envolverem o descumprimento dos entendimentos havidos entre os signatários do presente, ou dos casos que tenham por objeto o desrespeito às normas de proteção e defesa do consumidor.

· Comparecimento às reuniões previamente designadas pelo PROCON/SP.

#### 4 - Da coordenação dos trabalhos

Para o desenvolvimento e continuidade dos trabalhos, os compromissários indicão representantes de seus quadros para coordenarem a execução do presente Termo de Compromisso Institucional :

Pelo PROCON/SP Sonia Cristina C.R.Amaro e Mônica Guarischi.M.S.Narbutis

Pelas Entidades o Grupo de Trabalho Relação com o Consumidor -"Prática e Imagem".

#### 5 - Da publicação

Caberá ao PROCON/SP a publicação do extrato deste compromisso, no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

#### 6 - Das disposições gerais

E por estarem de acordo com as cláusulas e condições ajustadas, firmam as partes o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo , 24 de junho de 2002

MARIA INÊS FORNAZARO  
DIRETORA EXECUTIVA  
FUNDAÇÃO PROCON/SP

ROLAND PHILLIP MALIMPENSA  
PRESIDENTE  
AELO/SP

ROMEU CHAPCHAP  
PRESIDENTE  
SECOVI/SP

ARTUR QUARESMA FILHO  
PRESIDENTE  
SINDUSCON/SP

Testemunhas:

1 -

2 -