



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

**TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE  
CONDUTA n.º 463 (Lei n.º 7.347/85, art. 5.º, p. 6.º)**

A VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.554.207/0001-04 firma perante o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, Segunda Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor, o presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no artigo 5.º, § 6.º, da Lei n.º 7.347/85, a reger-se pelas seguintes disposições:

**Objeto do Termo de Compromisso de Ajustamento**

**Art. 01.** O presente termo de compromisso tem por objeto aperfeiçoar os novos contratos e procedimentos de comercialização de unidades imobiliárias, próprias ou de terceiros, sob o sistema de incorporação imobiliária, a fim de evitar controvérsias em relação à aplicação da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e da Lei n.º 4.591/64.

**Parágrafo único** – Permanecem válidas todas as disposições contidas no Termo de Compromisso 142/97 que não contrariem o contido neste documento.



## Dever da Empresa

**Art. 02.** A empresa signatária se compromete, a partir de 1.º de novembro de 2002, a aperfeiçoar os novos contratos e procedimentos de comercialização de unidades imobiliárias, adotando-se, para tal, os seguintes procedimentos:

I – nos contratos de promessa ou venda definitiva, a empresa diferenciará as hipóteses de rescisão que tenha havido ou não culpa do consumidor;

II – em caso de rescisão por culpa do consumidor, antes da entrega das chaves do imóvel, os valores a serem pagos, a título de cláusula penal compensatória, incluindo multa e arras, não poderão ultrapassar 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, nem serão superiores aos valores já adiantados pelo consumidor;

III – na hipótese acima, os valores pagos pelo consumidor que excederem os 10% (dez por cento) serão devolvidos, observando-se a mesma periodicidade e índice contratual utilizados nos pagamentos efetuados pelo consumidor;

IV – o percentual da multa por atraso na entrega das obras, findo o prazo de tolerância – que deverá ser redigido com destaque especial – será fixado na mesma proporção do percentual de multa estabelecida contra o consumidor para a hipótese de não devolução do imóvel no caso de rescisão do contrato;

V – havendo hipoteca, o seu cancelamento deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados da entrega das chaves, no caso de unidade quitada, ou então da quitação, o que ocorrer por último. Após o prazo de 180 dias, haverá previsão contratual de pagamento de multa que terá a mesma proporção daquela prevista para o caso de atraso das obras (item IV);

VI – os contratos particulares deverão conter os requisitos mínimos de modo a permitir o seu registro no Cartório de Imóveis;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

{Fl. 3 Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta n.º 463 (Lei n.º 7.347/85, art. 5.º, p. 6.º)}

VII – os índices de atualização monetária ou reajuste e seus eventuais substitutos deverão ser claramente especificados, inclusive em relação ao seu caráter regional ou nacional, conforme o caso;

VIII – os juros incidentes sobre o saldo devedor não poderão ser superiores a 12% (doze por cento) ao ano, podendo ser utilizada a Tabela Price;

IX – para facilitar a visualização e compreensão do consumidor em relação às indicações concernentes ao memorial de incorporação, em todas ofertas publicitárias, não poderão ter caracteres de dimensão inferior à menor mensagem publicitária.

### **Multa**

**Art. 03.** Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de compromisso, a empresa arcará com o pagamento de multa no valor de 500 (quinhentas) UFIRs por infração, que será revertida ao fundo criado pelo artigo 13 da Lei n.º 7.347/85.

### **Disposições Finais**

**Art. 4.** O presente acordo vigorará por prazo indeterminado.

Brasília (DF), 23 de outubro de 2002.

  
LEONARDO ROSCOE BESSA  
Promotor de Justiça

  
VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A