



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR

Rua Lindolfo Monteiro, nº 911, Bairro de Fátima, CEP nº 64049-440, Teresina – PI
Telefones: (086) 3216-4550 / E-mail: procon@mppi.mp.br

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 01 /2022
PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº 000398-002/2017

O PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR, órgão auxiliar do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ, através de seu Coordenador Geral, Dr. NIVALDO RIBEIRO, e ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.775.394/0001-73, com sede na Rua Júlio Mendes, 50, Sala 03, Bairro Fátima, Teresina/PI, CEP 64049-320, neste ato representada por seu proprietário Sr. ELANO SAMPAIO SANTOS, CPF nº 159.906.133-34, firmam o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, com fulcro nos art. 129, III, da Constituição Federal, nos arts. 81 e 82 do Código de Defesa do Consumidor, no art. 6º do Decreto Federal nº 2.181/97, e no art. 6º, da Lei Complementar Estadual nº 36, de 09 de janeiro de 2004, que será regulamentado pelas seguintes condições.

CONSIDERANDO que a proteção ao consumidor é direito fundamental previsto no art.5º, inciso XXXII, da Constituição Federal e na legislação consumerista;

CONSIDERANDO que o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) vem buscando a harmonia nas relações de consumo, através da preservação dos direitos básicos do consumidor;

CONSIDERANDO que o art. 4º do CDC estabelece que a Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo; e III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

CONSIDERANDO que o art. 6º, inciso III do Código de Defesa do Consumidor estabelece como direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem e que este dever apoia-se, ainda, no déficit informacional do consumidor perante o Fornecedor, visto que este é quem detém conhecimento especializado acerca do produto/serviço colocado no mercado de consumo, cabendo a este informar ao consumidor, desde a oferta, todas as características dos bens comercializados e sobre o contrato a ser firmado.

CONSIDERANDO que no caso da informação pré-contratual o ponto fundamental é a essencialidade da mesma para determinar um consentimento informado, posto que as informações pré-contratuais deverão incidir em todos os aspectos relevantes para uma tomada de decisão, tais

PROCESSO ADMINISTRATIVO DE Nº 000398-002/2017



como preço, forma de pagamento, taxa de juros, correções monetárias, multas em caso de rescisão do negócio, localização do empreendimento, medidas, restrições de uso, mesmo que estas venham a levar o destinatário a se afastar do negócio, devem ser transmitidas, sob pena de incidir-se no chamado dolo reticente – celebração de contrato retendo determinadas informações.

CONSIDERANDO que para se cumprir o direito à informação não basta apenas transmitir dados, visto ser necessário ter o cuidado de se constatar se o consumidor estava em condições de entender o que foi repassado, isto porque o dever de informação incide de forma combinada com o de colaboração e de respeito à contraparte.

CONSIDERANDO que é vedado ao Fornecedor o cometimento de práticas abusivas, bem como a inclusão em seus contratos de cláusulas que comprometam o equilíbrio contratual e que sejam contrárias ao princípio da boa-fé e a equidade;

CONSIDERANDO a necessidade de se obter estabilidade e segurança jurídica ao mercado imobiliário, resgatando-se a ética relacional e social e o equilíbrio econômico-financeiro necessário ao cumprimento da função social dos contratos;

CONSIDERANDO que o art. 46 do Diploma Consumerista preceitua que os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

CONSIDERANDO que a Clausula III do Contrato Particular Preliminar de Compra e Venda de imóvel integrado ao Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) prevê que nas vendas a prazo, o promitente comprador pagará correção monetária sobre as parcelas componentes do saldo devedor, com base na variação do IGPM/FGV, sendo esta calculada e capitalizada anualmente, sendo o resultado de tal reajuste acrescido anualmente ao valor de cada parcela que compõe o saldo devedor do preço do lote. Ademais, anualmente, também incidirão sobre cada parcela componente do saldo devedor do preço do presente negócio juros remuneratórios de 12% a.a (doze por cento ao ano).

CONSIDERANDO que a Cláusula XIII – da Rescisão Contratual prevê no §4º que em caso de desistência, cancelamento ou rescisão deste contrato, motivada pelo (a) Promitente Comprador, incidirá uma multa contratual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, devidamente atualizado, a título de indenização prefixada de perdas e danos, decorrentes de despesas irre recuperáveis relativas à realização deste contrato e de sua ulterior extinção, tais como corretagem, tributos sobre a venda contratada, propaganda e despesas administrativas.

CONSIDERANDO que a Cláusula XIII – da Rescisão Contratual, prevê no §6º que do valor a ser devolvido excluir-se-á importância paga como sinal do negócio e início de pagamento (arras).

CONSIDERANDO o entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça, consoante REsp nº1.110.810/DF, REsp 1.010.279/MG, REsp nº927.433/DF e REsp nº1.056.704/MA, de que, em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, é facultado ao vendedor reter entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos;



CONSIDERANDO que a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

CONSIDERANDO que a Fornecedora ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA mesmo antes de efetuar a entrega efetiva dos lotes adquiridos pelos promitentes compradores passou a efetuar a cobrança de IPTU sobre cada lote, a partir de 2017.

CONSIDERANDO a necessidade de conceder tratamento coletivo à presente questão, evitando-se o ajuizamento de ações judiciais, que prejudicam tanto os consumidores como as incorporadoras.

RESOLVEM as partes **PACTUAR** o **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, que seguirá pelas condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA compromete-se a alterar o índice de correção monetária previsto nos contratos de adesão do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) para o IPC-A.

CLÁUSULA SEGUNDA – A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA compromete-se a alterar as taxas de juros previstas nos contratos de adesão do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) para o que segue:

I – Até a entrega efetiva do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) não haverá a incidência de juros remuneratórios, mas tão somente da correção monetária prevista na cláusula primeira;

II – Após a entrega efetiva do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) haverá a incidência de juros remuneratórios sobre cada parcela do saldo devedor do preço do presente negócio jurídico;

III – Nos casos dos contratos em que foi efetuado cobrança de juros remuneratórios em período antes da entrega efetiva do Loteamento, os consumidores serão ressarcidos pelos créditos restantes em favor da ÔMEGA (depois da compensação do IPTU de 2017) pela redução de juros de 12% para 7% realizada nos anos de 2018 e 2019 e também caso seja necessário para completar e finalizar essa compensação, será feita redução de juros total ou parcial no ano de 2022 também;

IV – Fica estabelecido que a partir do ano de 2023 a taxa de juros será reduzida para 7% para todos os contratos (Conforme já negociado com o PROCON).

CLÁUSULA TERCEIRA – A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA compromete-se a aplicar às rescisões de contrato de compra e venda do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) o que segue:

A) Para os contratos celebrados até a entrada em vigor da Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018, descontará à título de cláusula penal/despesas administrativas o percentual de 23% (vinte e três por cento) a ser calculado sobre todo o valor pago, incluído os valores dispensados à título de sinal, arras e outros e a ressarcir a quantia remanescente ao consumidor em dez parcelas mensais e sucessivas que serão contabilizadas a partir da celebração do distrato.



B) Para os contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018, será aplicado o disposto no referido Diploma Legal ou aquilo que estiver disposto em contrato, prevalecendo o que for mais vantajoso ao consumidor.

CLÁUSULA QUARTA – A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA

compromete-se à apenas realizar a cobrança dos valores atinentes ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) relativo a cada lote após a entrega das obras do Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) aos compradores.

Parágrafo único: Nos casos de contratos em que foi efetuada a cobrança do IPTU em período anterior à entrega do empreendimento, os consumidores foram ressarcidos por meio da redução de juros de 12% para 7% nos anos 2018 e 2019 (conforme aprovado em audiência no PROCON, realizada no dia 18 de abril de 2018).

CLÁUSULA QUINTA - A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA

compromete-se a revisar todos os contratos de adesão celebrados referente ao empreendimento Loteamento Cidade 2000 (Park Leste) e uma vez verificado que há valores pagos a maior pelo consumidor, no prazo de até 90 dias, procederá:

PARAGRAFO PRIMEIRO – Abatimento, junto ao saldo ainda em aberto (pendente de pagamento), dos valores pagos a maior.

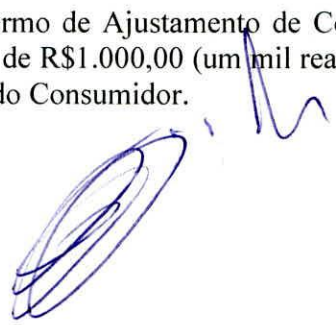
PARAGRAFO SEGUNDO – Em caso de quitação de todo o saldo devedor, compromete-se a efetuar o ressarcimento relativo a estas despesas mediante crédito em conta bancária.

CLÁUSULA SEXTA - As COMPROMISSÁRIAS ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA, quando da comercialização de lotes atinente ao Loteamento Cidade 2000 (Park Leste), comprometem-se a informar ao consumidor interessado de maneira verbal e por escrito todas as características relativos ao contrato a ser celebrado, alertando-se acerca do preço do lote, correções monetárias e juros a incidir sobre os valores devidos, bem como todos os demais ônus que este virá e/ou poderá vir a suportar decorrente do negócio celebrado, sendo que tal alerta não deverá se limitar a entrega do contrato à parte contratante.

PARAGRAFO PRIMEIRO – A COMPROMISSÁRIA ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA compromete-se a entregar ao consumidor, quando da celebração da proposta de adesão relativo a aquisição de lotes no Loteamento Cidade 2000 (Park Leste), via do contrato que será celebrado, de forma a permitir aos consumidores reflexão sobre o negócio que será firmado e conhecimento prévio e melhor aprofundamento das regras e demais condições a serem assumidas.

PARAGRAFO SEGUNDO - Após a assinatura do contrato de compra e venda pelos contratantes, comprometem-se as COMPROMISSÁRIAS a encaminhar ao endereço indicado pelo consumidor cópia do mesmo; ou caso a entrega seja feita no local do estabelecimento da construtora, o ato deverá ser formalizado por meio de recibo assinado pelo consumidor. Caso o contrato seja remetido pelos Correios para o endereço declarado pelo consumidor, tem-se como cumprida a cláusula pelos COMPROMISSÁRIOS, independentemente da correspondência retornar sem a efetivação da entrega.

CLÁUSULA SÉTIMA - O descumprimento injustificado deste Termo de Ajustamento de Conduta acarretará a imposição de multa à COMPROMISSÁRIA, no importe de R\$1.000,00 (um mil reais) por contrato, a ser revertida para o Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor.



CLÁUSULA OITAVA - Em atenção à Recomendação PGJ nº 01/2013 da Procuradoria Geral de Justiça, fica a **ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA** obrigadas a partir da data da assinatura deste TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA, a divulgar a implantação dos compromissos ora assumidos, mediante a disponibilização de modelos de contratos e distratos, à Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí-OMP/PI, para que os usuários possam questionar o efetivo cumprimento dos ajustes celebrados.

PARÁGRAFO ÚNICO - As formas de contato para a OMP/PI são:

A) Disque 127;

B) E-mail: ouvidoria@mppi.mp.br;

C) Correspondência: Ouvidoria do Ministério Público do Estado do Piauí, com endereço Av. Lindolfo Monteiro, 911, Fátima, Teresina-PI.

CLÁUSULA NONA - Cumpridos integralmente os dispositivos deste Termo, o Ministério Público compromete-se a arquivar o Processo Administrativo em epígrafe, de modo que, na hipótese de eventual descumprimento por parte da reclamada, igualmente compromete-se a promover sua notificação para que sejam adotadas todas as medidas pertinentes.

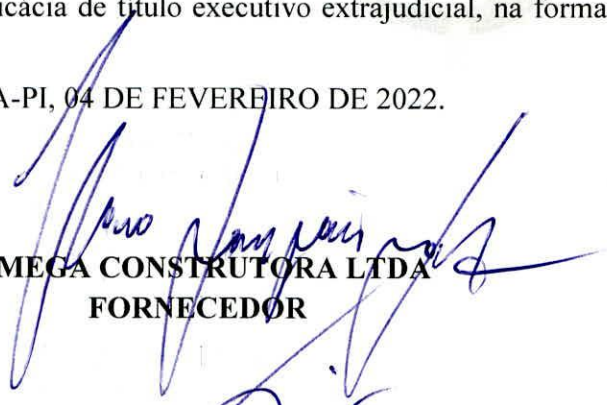
CLÁUSULA DÉCIMA - Este Termo de Ajustamento de Conduta não prejudica eventual ação judicial promovida pelos consumidores ou terceiros no exercício de seus direitos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O presente Termo de Ajustamento de Conduta não atinge contratos já rescindidos anteriormente à sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Fica eleito o foro de Teresina-PI para dirimir eventuais problemas decorrentes do presente Termo de Ajustamento de Conduta.

E por estarem os signatários em comum acordo, firmam o presente Termo de Ajustamento de Conduta, em duas vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, na forma do art. 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85.

TERESINA-PI, 04 DE FEVEREIRO DE 2022.


ÔMEGA CONSTRUTORA LTDA
FORNECEDOR


DR. NIVALDO RIBEIRO
PROMOTOR DE JUSTIÇA
COORDENADOR GERAL DO PROCON