



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

TERMO DE COMPROMISSO Nº **423**

A empresa **CONSTRUTORA CARDOSO BAZAGA LTDA.** firma perante o **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, representado pela **Segunda Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor**, o presente termo de compromisso de ajustamento de conduta, com fundamento no artigo 5º, § 6º da Lei nº 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 a adequação dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, sob o sistema de incorporação imobiliária, utilizados pela empresas signatárias na venda de imóveis próprios ou de terceiros, às disposições das Lei nº 8.078/90 e da Lei nº 4591/64.

### Deveres das Empresa

**Art. 02.** A empresa signatária se compromete, a partir de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente, a adequar todo contrato de compra e venda de unidades imobiliárias pelo sistema de incorporação imobiliária às disposições da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e da Lei nº 4.591/64, adotando, para tal, os seguintes procedimentos:

I - não haverá cláusula instituindo cobrança de taxa de transferência mas, apenas, uma taxa de até R\$ 300,00 (trezentos reais), para atender às despesas administrativas decorrentes dessa transferência;

II - nos contratos poderá constar referência expressa no sentido de que os honorários advocatícios serão suportados pela parte contratante que der margem à interferência do referido profissional e na forma prevista na Lei nº 8.906/94, limitados estes a 10% (dez por cento) do valor questionado;

III - as multas pelo atraso no pagamento não poderão ser superiores a 2% (dois por cento) do valor da parcela atrasada, salvo alteração da legislação em vigor;

IV - as cláusulas que limitem direitos dos consumidores deverão estar impressas de forma destacada do resto do contrato;

V - não haverá cláusula que impossibilite ou restrinja o pagamento antecipado do débito;.



VI - caso exista cláusula prevendo tolerância na conclusão da obra, esta será inserida no contrato imediatamente após a cláusula que trata do prazo de entrega do empreendimento;

VII - a incorporadora não iniciará as negociações das unidades imobiliárias antes de ultimado o registro do memorial de incorporação do empreendimento, não bastando para tal o simples protocolo do material a ser registrado;

VIII - não haverá cláusula prevendo a incidência de juros sobre as parcelas da chamada "poupança" antes da efetiva entrega da unidade ou da expedição da "Carta de Habite-se", prevalecendo a data do que ocorrer em primeiro lugar;

IX - não haverá cláusula prevendo a incidência de juros sobre a parcela a ser financiada por instituição financeira, antes da expedição da "Carta de Habite-se";

X - em caso de resolução contratual, por culpa do promitente comprador, não haverá cláusula penal em limite superior a 10% (dez por cento) dos valores pagos;

XI - não haverá cláusula restritiva da responsabilidade civil por eventuais vícios da construção.

XII - a empresa comunicará, por escrito, no mínimo semestralmente, a todos promitentes-compradores sobre o andamento das obras;

XIII- Nos contratos haverá informação do número do registro de incorporação, bem como o cartório imobiliário.

## Multa

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

## Disposições Finais

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

Brasília (DF), 1.º de dezembro de 1999.

  
**LEONARDO ROSCOE BESSA**  
Promotor de Justiça

  
**CONSTRUTORA CARDOSO BAZAGA LTDA.**