



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves nº190, Enseada do Suá, CEP: 29.050-405 - Tel: (27)3145-5000

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Referência: Inquérito Civil MPES nº 2014.0000.2836-86

Institui normas e procedimentos para os contratos de compra e venda das unidades imobiliárias comercializadas pela empresa MRV Engenharia e Participações S.A..

O **MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL**, representado pela 35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória/ES e a Dirigente do Centro de Apoio de Defesa do Consumidor – CADC, Dra. Giselle de Albernaz Meira Mafra e Dra. Sandra Lengruher da Silva e, doravante denominado de **COMPROMITENTE**, de um lado, e, do outro, a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Avenida Professor Mário Werneck n.º. 621, 10º andar, sala nº 03, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG, CEP 30.455.610, neste ato representada e devidamente assistida por seu preposto Sr. Raphael Rocha Lafetá, Engenheiro Mecânico, CPF: 654.920.306-63 e seu ilustre advogado Drº. Fabiano Campos Zettel, inscrito na OAB/MG 79.569, com escritório profissional na sede da empresa, onde recebe as intimações e demais comunicações de estilo, doravante denominado de **COMPROMISSÁRIO**, abaixo assinados, nos termos que autorizam o artigo 129, III da Constituição Federal, os artigos 81 e 82 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, e o artigo 6º do Decreto Federal n. 2181/98, e,



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves nº190, Enseada do Suá, CEP: 29.050-405 - Tel: (27)3145-5000

CONSIDERANDO o Inquérito Civil MPES nº 2014.0000.2836-86, em trâmite na 35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória/ES, versando acerca de possível atraso na entrega de imóvel, obstáculos indevidos para rescisão contratual e cláusulas ilegais nos contratos dos COMPROMISSÁRIOS;

CONSIDERANDO que o fornecedor deve garantir as informações adequadas, claras, corretas, precisas e completas (Código de Defesa do Consumidor, art. 4º, IV, art. 6º, III, art. 31) a respeito dos produtos e serviços ofertados, podendo ser responsabilizado objetivamente pelos danos (inclusive os danos morais coletivos) e vícios decorrentes da inadequação ou insuficiência desses dados;

CONSIDERANDO que os contratos de adesão devem observar o direito de informação, de transparência e do equilíbrio garantido nas relações consumeristas pelos arts. 4º, *caput* e III; 6º, III e 31 da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, na forma do art. 4º da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que, de acordo com o artigo 51, inciso IV, da Lei nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

CONSIDERANDO que o presente Termo não prejudica os direitos individuais por ele abrangidos, sendo possível a discussão judicial individual dos consumidores que assim entenderem ou que buscarem outros pedidos além da matéria ora abordada;

CONSIDERANDO o Termo de Compromisso celebrado entre a Associação Nacional do Ministério Público do Consumidor – MPCON e a MRV Engenharia e Participações S/A em 22 de outubro de 2015, tendo por objetivo o encerramento de inúmeras discussões existentes



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves nº190, Enseada do Suá, CEP: 29.050-405 - Tel: (27)3145-5000

em esfera administrativa e judicial em âmbito nacional, envolvendo suas cláusulas contratuais;

CONSIDERANDO que a COMPROMISSÁRIA buscou, de forma voluntária, pontuar tratativas com o Ministério Público, no sentido de adequar sua atuação empresarial às normas vigentes;

CONSIDERANDO que o CDC, em seu artigo 113, que deu nova redação ao art. 5º da Lei nº 7.347/85, permite que seja tomado TERMO DE AJUSTE DE CONDUTA dos interessados às exigências legais, com força de título executivo extrajudicial;

RESOLVEM:

Celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a fazer constar de seu Instrumento Contratual, de maneira objetiva, o número do Registro de Incorporação Imobiliária do empreendimento cuja unidade é naquele ato adquirida;

CLÁUSULA SEGUNDA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a especificar em seu Instrumento Contratual, de maneira clara, a data efetiva da entrega da unidade habitacional, sendo-lhe facultada a entrega antecipada, e ao comprador facultado o seu recebimento, com a consequente antecipação das obrigações previamente ajustadas com o adquirente;

CLÁUSULA TERCEIRA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a não realizar cobrança de valores a título de corretagem;

CLÁUSULA QUARTA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a, nos empreendimentos em que se utilizar do método construtivo “Alvenaria Estrutural”, informar de maneira clara ao consumidor suas características e consequências em seu Instrumento Contratual;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves nº190, Enseada do Suá, CEP: 29.050-405 - Tel: (27)3145-5000

CLÁUSULA QUINTA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a fazer constar de sua cláusula mandato, de forma clara e objetiva, o impedimento de sua utilização em qualquer ato que acarrete restrição a direitos do consumidor;

CLÁUSULA SEXTA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a não cobrar pela cessão de direitos, retirando a cláusula que determine a referida cobrança do seu contrato de adesão, podendo apenas estabelecer “cláusula de anuência” em relação à pessoa do cessionário, segundo critérios objetivos fixados previamente no aludido Instrumento de Compra e Venda;

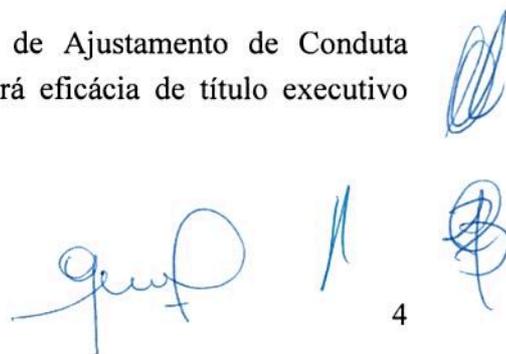
CLÁUSULA SÉTIMA: A COMPROMISSÁRIA se compromete a adotar percentuais idênticos a título de multa compensatória e indenizatória, para Construtora e Consumidor, desde que garanta o mais absoluto equilíbrio contratual entre as partes e que seus valores acompanhem os parâmetros praticados pelo mercado imobiliário;

CLÁUSULA OITAVA: Fica estipulada sanção pecuniária no valor de 5.000 (cinco mil) Valores de Referência do Tesouro Estadual –VRTE’s, na hipótese de descumprimento de uma ou mais cláusulas contidas neste Termo, por ocorrência em desacordo com as normas ora estabelecidas, a serem revertidos em favor do Fundo Estadual de Defesa do Consumidor, sem prejuízo das demais sanções legais. Em havendo notícia de descumprimento a COMPROMISSÁRIA será notificada para apresentar esclarecimentos.

CLÁUSULA NONA: O cumprimento deste Termo de Ajustamento de Conduta será fiscalizado pelo Ministério Público Estadual e demais órgãos de defesa do consumidor, quando assim se fizer necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA: O presente Termo de Ajustamento de Conduta poderá ser adaptado e aditado no caso de superveniência de lei ou súmula de Tribunais Superiores que disciplinem de forma diversa alguma(s) das matérias tratadas em suas cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo de Ajustamento de Conduta produzirá seus efeitos legais a partir de sua assinatura e terá eficácia de título executivo extrajudicial.



4



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESPÍRITO SANTO

35ª Promotoria de Justiça Cível de Vitória

Rua Raulino Gonçalves nº190, Enseada do Suá, CEP: 29.050-405 - Tel: (27)3145-5000

E por estarem assim comprometidos, todos firmam este termo em **02 (duas)** vias de igual teor e forma.

Vitória - ES, 18 de novembro de 2016.

GISELLE DE ALBERNAZ MEIRA MAFRA

PROMOTORA DE JUSTIÇA

SANDRA LENG RUBER DA SILVA

PROMOTORA DE JUSTIÇA E DIRIGENTE DO CENTRO DE APOIO DE DEFESA DO
CONSUMIDOR

FABIANO CAMPOS ZETTEL

OAB\MG Nº 79.569

Advogado da Empresa

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

RAPHAEL ROCHA LAFETÁ

PREPOSTO DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A