

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

O **PROCON ESTADUAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, através do Promotor de Justiça Ruy Alexandre Neves da Motta, em exercício na 14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Belo Horizonte/MG, e o fornecedor **HESA 55 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, bairro Centro, CEP. 08.710-500 inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.359.055/0001-46, neste ato representada por seu procurador, o **Dr. Eduardo Coluccini Cordeiro**, inscrita na OAB/MG sob o nº 76.700, nos termos que autorizam o artigo 129, III, da Constituição Federal, os artigos 81 e 82 do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, o artigo 6º do Decreto Federal nº 2.181/97, o parágrafo 6º do artigo 5º da Lei nº 7.347/85 e a Resolução PGJ nº 14/2019.

CONSIDERANDO que a defesa do consumidor é direito fundamental (CF, art. 5º, inciso XXXII) e princípio da Ordem Econômica (CF, art.170, inciso V);

CONSIDERANDO a natureza cogente das normas do Código de Defesa do Consumidor, de ordem pública e interesse social, na forma do artigo 1º da Lei nº 8.078/90;

CONSIDERANDO que a relação de consumo tem como objetivo a transparência e harmonia das relações de consumo (Lei nº 8.078/90, artigo 4º, caput);

CONSIDERANDO que a relação de consumo baseia-se na boa-fé e no equilíbrio entre consumidores e fornecedores (Lei nº 8.078/90, artigo 4º, inciso III);

CONSIDERANDO a presunção legal de vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, na forma do artigo 4º, inciso I, da Lei nº 8.078/90;

CONSIDERANDO o direito à informação adequada e clara do consumidor (Lei nº 8.078/90, artigo 6º, inciso IV);



CONSIDERANDO que os órgãos públicos legitimados para propor ação civil pública poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do parágrafo 6º do artigo 5º da Lei nº 7.347/85 e artigo 6º do Decreto 2.181/97;

CONSIDERANDO que o fornecedor HESA 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. incluiu em seu Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 27/48) cláusulas relativas à restituição das quantias pagas em caso de rescisão contratual motivada pelo consumidor, além de fixar a responsabilidade do comprador pelas despesas condominiais, impostos e taxas relativas ao imóvel a partir da instalação do condomínio, conforme consta das Cláusulas XIII e XVI;

CONSIDERANDO que o fornecedor HESA 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. incluiu, na cláusula 16.2 de seu contrato de promessa de compra e venda, disposição que fixa a responsabilidade do comprador pelas despesas condominiais, impostos e taxas relativas ao imóvel, a partir da instalação do condomínio, quando deveria impor tal obrigação ao comprador a partir da efetiva disponibilização do imóvel, na forma do art. 67-A, §2º, da Lei nº. 4.591/64 (com a nova redação dada pela Lei nº. 13.786/18);

CONSIDERANDO que a Cláusula XVI – Da Posse, especificamente em seu item 16.2 fixa o momento a partir do qual as despesas condominiais, impostos e taxas relativas ao imóvel serão de responsabilidade do comprador, a partir da instalação do condomínio;

CONSIDERANDO as disposições legais referentes às incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/1964 (condomínios edifícios verticais);

CONSIDERANDO a necessidade de dispensar tratamento uniforme a todos os empreendimentos imobiliários das empresas;



CONSIDERANDO que a empresa HESA 55 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por princípio, tanto está disposta a buscar constante aprimoramento na prestação de seus serviços referentes à implantação de incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/1964 (condomínios edifícios verticais), se comprometem a alterar as cláusulas do “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças”, anexado às fls. 27/48, adequando as incorporações imobiliárias que desenvolverem, conjuntamente, a partir da presente data, à legislação consumerista, em especial o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 4.591/64, bem como ao atual entendimento da jurisprudência dominante.

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA** mediante os seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O fornecedor compromete-se, a partir da assinatura do presente Termo, a cumprir as disposições previstas na Lei nº 4.591/64, com as respectivas alterações promovidas pela Lei nº 13.786/2018.

CLÁUSULA SEGUNDA

O fornecedor compromete-se, a partir da assinatura do presente Termo, a deixar claro e a prever, de acordo com a legislação vigente, as cláusulas que tratam do inadimplemento e suas consequências, nos contratos de promessa ou de compra e venda de apartamentos de outras incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/1964 (condomínios edifícios verticais) que desenvolverem, conjuntamente, a partir da presente data.

CLÁUSULA TERCEIRA

O fornecedor compromete-se, a partir da assinatura do presente Termo, a deixar claro e a prever, de acordo com a legislação vigente, as cláusulas que tratam do momento a partir do qual as despesas condominiais, impostos e taxas relativos ao imóvel passam a ser de responsabilidade do comprador, nos contratos de promessa ou de compra e venda de apartamentos de outras incorporações imobiliárias regidas pela Lei nº 4.591/1964 (condomínios edifícios verticais) que desenvolverem, conjuntamente, a partir da presente

data.

CLÁUSULA QUARTA

Fica estipulada, no caso de descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas deste Termo, multa pecuniária no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), não cumulativa, a ser recolhida ao FEPDC – Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base no índice da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA QUINTA

A multa prevista na cláusula anterior será a partir da data da assinatura do presente termo, corrigida monetariamente pela Tabela da Corregedoria do TJMG, para preservação do seu valor e força coercitiva.

CLÁUSULA SEXTA

O presente Termo de Ajustamento de Conduta poderá ser alterado ou resolvido, mediante novo ajuste ou revogação, estabelecido em comum acordo entre seus signatários.

Parágrafo único: Na hipótese de superveniência de dispositivos legais que disciplinem de modo diverso, bem como a edição de súmulas dos Tribunais Superiores em contraposição ao compromisso assumido, o presente Termo de Ajustamento de Conduta poderá sofrer alterações e/ou revogação, conforme o caso, mediante acordo na forma estabelecida no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA

O presente Termo de Ajustamento de Conduta terá vigência pelo prazo de 01 ano, a contar da data de sua assinatura, findo o qual, automaticamente, perderá sua eficácia.

CLÁUSULA OITAVA

Tendo em vista a assinatura deste Termo, o presente Inquérito Civil será imediatamente arquivado, ficando a empresa HESA 55 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, suas subsidiárias, afiliadas e/ou coligadas, expressamente isentas de **responsabilidade** por outras



fiscalizações e/ou procedimentos, coletivos ou individuais, que tratem da mesma matéria tratada no presente instrumento.

Para conhecimento de todos os interessados, publique-se extrato deste Termo de Ajustamento de Conduta no DOMG e, em inteiro teor, no site do Procon Estadual.

E por estarem assim perfeitamente cientes das condições ora estipuladas, as partes assinam o presente Termo de Ajustamento de Conduta, para que produza os devidos efeitos legais.

Belo Horizonte/MG, 06 de setembro de 2022.

Dr. Eduardo Coluccini Cordeiro – OAB/MG nº 76.700
Procurador - HESA 55 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 10.359.055/0001-46

Ruy Alexandre Neves da Motta
Promotor de Justiça

