PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CONTRIBUINTE – NÚCLEO NITERÓI

Rua Coronel Gomes Machado, nº 196, 10º andar – Centro – Niterói/RJ 24020-206
Telefone: 2718-2209 fax: 2718-9954

1º OFÍCIO DE NITERÓI - CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO

CONVENÇÃO COLETIVA DE CONSUMO

De um lado, como Mediador,

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, através da Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva de Defesa do Consumidor e do Contribuinte do Núcleo Niterói**, representado pelo Promotor Augusto Vianna Lopes, matrícula nº. 1679-MP, doravante denominado **MINISTÉRIO PÚBLICO**.

De outro lado, as partes interessadas,

ADEMI – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Niterói, inscrita no CNPJ 30.589.758/0001-78, com sede na Travessa 28 de Março, nº 12, Centro – Niterói/RJ, CEP 24.210-000, representado neste ato pelo seu Presidente **JEAN PIERRE BIOT,** brasileiro, casado, empresário, portador da identidade profissional 200442006-5 CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, inscrito no CPF 444.547.087-20.

ADDIN Associação Civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 18.919.931/0001-53, com sede na Rua Noronha Torrezão, nº 46, sala 1403, Santa Rosa, Niterói, CEP 24240-182, neste ato representado pelo seu Presidente **LUCIANO PONCE CARVALHO JUDICE,** brasileiro, casado, militar, portador do documento de identidade 519.011-8, expedida pela Marinha do Brasil (MB), inscrito no CPF/MF sob o nº 014.580.447-00.

Considerando a instauração de diversos Inquéritos Civis nesta Promotoria de Justiça versando sobre irregularidades e supostas cláusulas abusivas constantes nos contratados de comercialização de unidades imobiliárias no Município de Niterói;

Considerando que o presente instrumento tem como finalidade solucionar conflitos coletivos, em que fornecedores e consumidores, por suas entidades representativas, estabelecem, de forma antecipada, condições para certos elementos da relação de consumo;

Considerando o interesse da **ADEMI** e **AADIN** em dirimir os conflitos referentes aos contratos de comercialização de unidades imobiliárias;

Considerando que a **ADEMI** não elabora, tampouco celebra contratos de comercialização, a atuação dessa Associação consiste na orientação e divulgar os ajustes abaixo;

Tem entre si justos e avençados celebrar, na conformidade do Artigo 107 da Lei nº. 8.078/90 esta **CONVENÇÃO COLETIVA DE CONSUMO**, na conformidade das seguintes estipulações:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Nos contratos constam, via de regra, a "***Cláusula Procuração***" concedendo ao outorgado poderes gerais, irrestritos e irrenunciáveis para agir em nome do outorgante, demonstrando-se flagrantemente abusiva;

Dessa forma, fica ajustada a alteração da redação da cláusula, para que especifique os poderes outorgados para agir em nome do consumidor, em razão da impossibilidade de que conste na mesma menção a poderes gerais, irrestritos e irrenunciáveis para agir em nome do consumidor.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Atualmente, verifica-se nos contratos que a ***Taxa de Interveniência,*** aquela cobrada em razão da cessão de direitos e obrigações do consumidor para terceiro com

anuência do credor, é fixada em percentual do valor do imóvel e que essa modalidade de cobrança demonstra-se abusiva, uma vez que as despesas relativas à análise de crédito não apresentam variações, sendo valores fixos arcados pela empresa.

Ocorre que Taxa de Interveniência também pode se referir à repasse, ensejando interpretações distintas em outros ramos do direito. Assim, entende-se como **Taxa de Transferência** aquela paga pelo consumidor à título de cessão dos seus direitos da promessa de compra e venda.

Assim, concordam em substituir a nomenclatura Taxa de Interveniência pela denominação ***Taxa de Transferência da Promessa de Compra e Venda***, pelas razões expostas e alterar a redação da cláusula para que conste valor fixo a ser cobrado a tal título e não mais em percentual, considerando que os valores gastos não variam em razão do valor do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Considerando o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro acordam em abster-se de realizar, nos contratos futuros, a cobrança da Taxa de Interveniência de Repasse de Financiamento e, tendo em vista que é direito de todo consumidor escolher a instituição bancária de sua preferência, normalmente aquele que lhe oferece melhores condições de financiamento, menores taxas e encargo.

Entendimento também consolidado no Enunciado nº 8 do I Encontro de Desembargadores, com competência em matéria cível especializada em Direito do Consumidor, realizada no dia 29 de setembro de 2014.

CLÁUSULA QUARTA:

As questões relativas à cobrança de IPTU e Condomínio vem sendo objeto de divergência e com o objetivo de determinar o marco inicial para a cobrança dos valores supramencionados, concordam em alterar a redação das cláusulas que tratem do tema, para que conste que essa cobrança só poderá ser realizada quando da disponibilização do imóvel ao consumidor.

Parágrafo Primeiro: Entende-se como disponível o imóvel quando a unidade estiver pronta e acabada, passível de habitação nas formas e condições comercializadas através do Memorial de Incorporação.

Parágrafo Segundo: A obrigação passará ao consumidor 30 dias após a convocação para o recebimento da unidade.

CLÁUSULA QUINTA

Para assegurar que a informação acerca das **metragens dos imóveis** observem os parâmetros utilizados para seu cálculo, evitando que o consumidor seja induzido a erro, fica ajustado que no material publicitário, Memorial de Incorporação ou Contrato de comercialização/Promessa de Compra e Venda conste:

I - A informação da área privativa e da respectiva área útil, sem abreviação;

II- Planta com indicação do somatório da área útil no interior de cada cômodo;

III- Nota explicativa contendo o parâmetro utilizado para cálculo da área privativa e da respectiva área útil;

Assim, deverão ser inseridas as seguintes informações:

> *"A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis. Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel."*
>
> *"As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil."*

"Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos, não estando incluídos nas especificações das unidades."

"Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas poderão sofrer pequenas alterações durante a obra."

"Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade de igualdade com os materiais a serem utilizados."

"O matérias e acabamentos utilizados serão aqueles que constam no memorial descritivo do empreendimento."

CLÁUSULA SEXTA

Considerando o aviso conjunto TJ/CEDES nº 16/2015, convencionam as partes em se abster de realizar a cobrança nos contratos futuros das chamadas "taxas por serviços de assessoria (SATI)" e "taxa de decoração" das áreas comuns em incorporações imobiliárias, cujos Memoriais de Incorporação tenham sido registrados a partir da assinatura da presente, sem prejuízo dos direitos individuais dos consumidores.

CLÁUSULA SÉTIMA

As partes tem o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura, para que comuniquem e deem ciência dos termos da presente **CONVENÇÃO COLETIVA DE CONSUMO** aos seus associados;

CLÁUSULA OITAVA:

O pactuado nesta **CONVENÇÃO COLETIVA DE CONSUMO** aplica-se a todas as entidades filiadas à **ADEMI** e **AADIN** no Município de Niterói.

Parágrafo Único: Obrigam-se as empresas associadas à **ADEMI** a promover as alterações elencadas no presente instrumento.

CLÁUSULA NONA:

A presente **CONVENÇÃO COLETIVA DE CONSUMO** passa a ter validade a partir da assinatura do mesmo pelos signatários

CLÁUSULA DÉCIMA

O cumprimento das obrigações ajustada não dispensa as partes de satisfazer quaisquer outras exigências previstas nas legislações federal, estadual e municipal, tampouco de cumprir quaisquer imposições de ordem administrativa de outros órgãos públicos que tenham competência legal para se pronunciar sobre as matérias tratadas nesta Convenção Coletiva.

Assim, por estarem justos e acordados, assinam a **ADEMI, AADIN** e o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, este Termo, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, ficando eleito o foro central desta Cidade e Comarca de Niterói para dirimir qualquer questão dele oriunda.

Niterói, 28 de março de 2016.

AUGUSTO VIANNA LOPES - Promotor de Justiça
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ADEMI
JEAN PIERRE BIOT

AADIN
LUCIANO PONCE CARVALHO JUDICE

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NITERÓI FERNANDO CESAR DE AZEVEDO – Tabelião
Rua São Pedro, 154, Loja 102 – Centro – Niterói – RJ – CEP: 24.020-058 – Telefone: (21) 2620-4046
REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS-INTEGRAL
Apres. no dia 04/04/2016 p/ Reg.Int. e Prot. 412009.
Registro No 449840 no livro B-1745.
No dia de hoje, Niteroi, 04/04/2016. Oficial
Emol.: R$0,00 Leis 3217/4664/111/6281/6370/11
Mut./Aco.: R$0,00 Dist.: R$0,00 Total: R$0,00
EBHH 00605 AKH https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico (Gratuita)