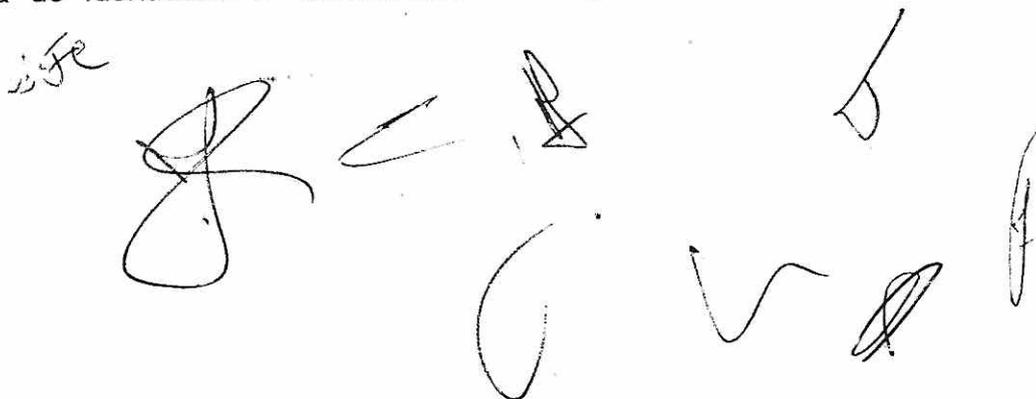


**PACTO PARA O APERFEIÇOAMENTO DAS RELAÇÕES NEGOCIAIS ENTRE
INCORPORADORES E CONSUMIDORES**

A SECRETARIA NACIONAL DO CONSUMIDOR DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA, a SECRETARIA EXECUTIVA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA, ambas localizadas em Brasília, no Distrito Federal, neste ato representadas respectivamente por **JULIANA PEREIRA DA SILVA**, portadora da cédula de identidade nº 22899091-9/SP, inscrita no CPF sob o nº 156.284.358-30, e por **ESTEVES PEDRO COLNAGO JUNIOR**, portador da cédula de identidade nº 1.418.316 SSP-DF, inscrito no CPF sob o nº 611.417.121-72, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, neste ato representado pelo seu presidente, o **DESEMBARGADOR LUIZ FERNANDO RIBEIRO DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade nº 2.081.727-62 Detran/RJ, inscrito no CPF sob o nº 024.470.967-04, a **ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SECCIONAL RIO DE JANEIRO – OAB/RJ**, na pessoa do conselheiro **ANTONIO RICARDO CORREA**, portador da cédula de identidade nº 79605 OAB RJ, inscrito no CPF sob o nº 002.463.368-37, a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS - ABRAIN**, neste ato representada por **RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA**, portador da cédula de identidade CREA/MG 20353/D inscrito no CPF sob o nº 315.836.606-15, a **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC**, neste ato representada por **JOSÉ CARLOS RODRIGUES MARTINS**, portador da cédula de identidade nº 771.222-7 PR, inscrito no CPF sob o nº 275.744.669-04, a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ABAMI**, na pessoa de seu vice-presidente, **FREDERICO PRICE GRECHI**, portador da cédula de identidade nº 97.685 OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 057.136.137-47, a **ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO- ADEMI/RJ**, na pessoa de seu diretor presidente, **JOÃO PAULO RIO TINTO DE MATOS**, portador da cédula de identidade nº 663.561.55 do IFP, inscrito no CPF sob o nº 834.930.507-04,

IFE



CONSIDERANDO que a proteção ao consumidor, na forma da lei, é dever do Estado, direito e garantia fundamental do cidadão e princípio moderador das liberdades econômicas, conforme dispõe a Constituição da República,

CONSIDERANDO que a Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo, dentre outros, 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;

CONSIDERANDO que a presença do Estado nas relações de consumo visa à garantia da harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e à 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 a identificação pelo Sistema Nacional de Defesa do Consumidor de práticas e de cláusulas que comprometem o equilíbrio e a boa-fé que devem imperar nas relações que se desenvolvem no mercado imobiliário,

CONSIDERANDO, por outro lado, o reconhecimento de que os princípios da equidade e da boa-fé devem garantir a satisfação das legítimas expectativas de todos os agentes econômicos que atuam no mercado imobiliário;

Bofe 

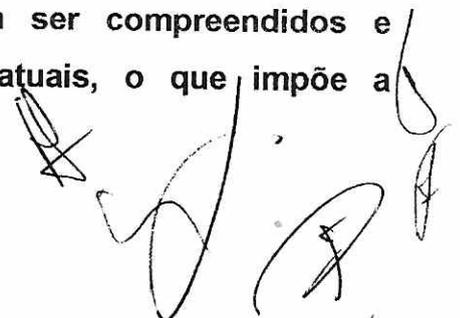
CONSIDERANDO o fato de que o agravamento da crise econômica está contribuindo não apenas para a deterioração do equilíbrio econômico-financeiro da base negocial dos contratos de promessa de compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária, com graves repercussões não somente entre as partes, senão, também, com sérios danos para toda a economia nacional, para a atividade incorporadora, para o conjunto da construção civil, para a geração de empregos e renda, para a efetivação do direito à moradia de milhões de consumidores;

CONSIDERANDO que as regras e práticas adotadas atualmente no mercado imobiliário podem vir a tornar mais agudos os efeitos de uma conjuntura de baixa atividade econômica;

CONSIDERANDO a judicialização crescente de demandas relacionadas aos contratos de promessa de compra e venda de unidades autônomas em incorporação imobiliária, aumentando a taxa de congestionamento no Poder Judiciário, que pode ser contida através da autocomposição mediada, postura proativa que se distancia da cultura do litígio e, ao revés, investe em mecanismos que fortalecem os próprios agentes econômicos, incentivando-os ao balizamento jurídico de suas condutas, com acentuado destaque para os comportamentos éticos e para o equilíbrio econômico-financeiro dos negócios jurídicos celebrados;

CONSIDERANDO, finalmente, a necessidade de se levar estabilidade e segurança jurídica ao mercado imobiliário, resgatando-se a ética negocial como virtude relacional e social e o equilíbrio econômico como base necessária ao cumprimento da função social dos contratos, através de novos paradigmas que devem ser compreendidos e observados por todos os parceiros contratuais, o que impõe a adequação dos respectivos instrumentos;

lfe



ACORDAM:

Firmar **COMPROMISSOS PARA O APERFEIÇOAMENTO DAS RELAÇÕES NEGOCIAIS ENTRE INCORPORADORES E CONSUMIDORES, FORTALECENDO AS SUAS BASES ECONÔMICA E MORAL** e, para tanto, decidem o seguinte:

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente pacto visa à tutela da boa-fé, dos interesses econômico-financeiros e da satisfação das legítimas expectativas tanto de vendedores, quanto de adquirentes destinatários finais de unidades habitacionais para fins de moradia, negociadas em contratos de promessa de compra e venda de imóveis residenciais em incorporação imobiliária.

2. PRÁTICAS CONSIDERADAS ABUSIVAS - EXCLUSÃO DOS CONTRATOS

São consideradas abusivas todas as condutas e/ou cláusulas que, de parte a parte, contrariem os princípios da equidade, da simetria, da boa-fé e da transparência, rompendo o necessário equilíbrio econômico-financeiro do contrato e violando as legítimas expectativas dos parceiros contratuais.

As condutas e/ou cláusulas que foram assim identificadas não comportam tratamento e, portanto, **DEVERÃO SER EXCLUÍDAS DE TODOS OS CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM INCORPORAÇÕES LANÇADAS APÓS A DATA DA CELEBRAÇÃO DO PRESENTE ACORDO.**



São, pois, consideradas nulas de pleno direito e deverão ser excluídas de todos os contratos de promessa de compra e venda de imóveis em incorporação as cláusulas que imponham ao adquirente o pagamento das seguintes verbas:

- a) **Serviços de assessoria técnico-imobiliária ("SATI");**
- b) **Serviços complementares extraordinários e instalações de áreas comuns dos edifícios ("VERBAS DE DECORAÇÃO");**
- c) **"TAXA DE DESLOCAMENTO" paga à instituição financiadora da obra.**

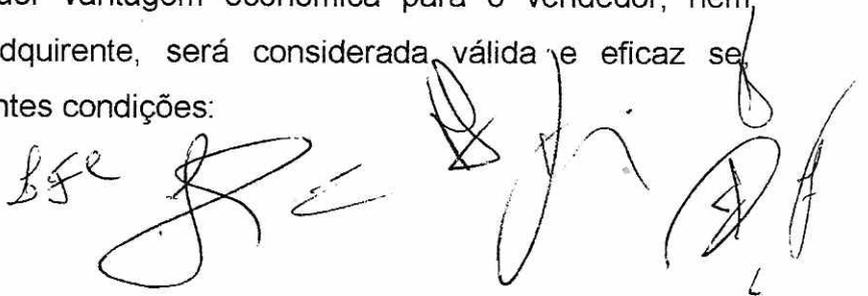
3. PRÁTICAS CONSIDERADAS PASSÍVEIS DE TRATAMENTO - ADEQUAÇÃO DOS CONTRATOS

São aquelas que, tal qual estipuladas, por não estarem em perfeita adequação aos princípios da equidade, da simetria, da boa-fé e da transparência, colocam o adquirente em posição de desvantagem exagerada. Nada obstante, sanados os vícios que as maculam, podem ser aproveitadas.

Observadas as condições abaixo delineadas, são consideradas VÁLIDAS as seguintes práticas e/ou cláusulas contratuais:

3.1. COMISSÃO DE CORRETAGEM

A cláusula que transfere ao adquirente a obrigação, sem qualquer acréscimo do preço anunciado e avençado para a venda, do pagamento da comissão de corretagem, porque não traz qualquer vantagem econômica para o vendedor, nem prejuízo ou onerosidade para o adquirente, será considerada válida e eficaz se cumulativamente, satisfizer as seguintes condições:

Handwritten signatures and initials in black ink, including the letters 'bfe' and several stylized signatures.

- a) deve ser prévia, clara, expressa e destacadamente informada ao adquirente (inclusive nas peças publicitárias e no quadro resumo do instrumento contratual);
- b) o respectivo valor (comissão) deve ser deduzido do preço ajustado para a venda do imóvel, e não acrescentado, não representando, portanto, qualquer prejuízo, direto ou indireto, para o comprador.

REDAÇÃO SUGERIDA:

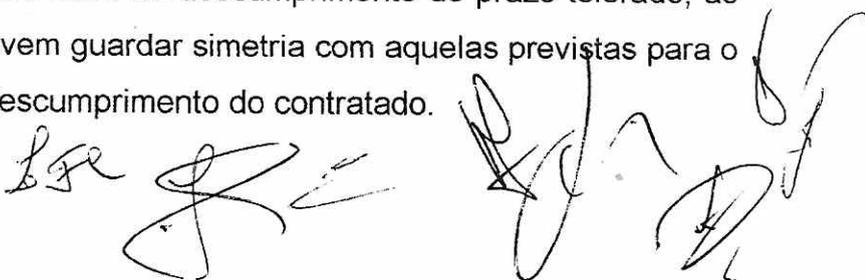
"Cláusula X. **COMISSÃO DE CORRETAGEM** – A comissão de corretagem devida em razão do presente negócio será paga pelo VENDEDOR diretamente à Imobiliária e/ou ao Corretor de Imóveis, em conformidade com os §§2º e 3º do artigo 6º, da Lei n. 6.530, de 12.05.1978 (alterada pela Lei nº 13.097/2015).

X.1 - A comissão de corretagem **PODERÁ SER PAGA** pelo COMPRADOR, diretamente à Imobiliária e/ou ao Corretor de Imóveis.

X.2 - A forma de pagamento da comissão de corretagem e seu respectivo montante serão previstos em instrumento contratual, de maneira clara e destacada, sendo certo que o valor pago a esse título pelo COMPRADOR, **NÃO É ACRESCENTADO, MAS DEDUZIDO, do preço do imóvel objeto deste contrato.**"

3.2. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA QUANTO À DATA DE CONCLUSÃO DA OBRA.

Sem a previsão de contrapartidas ao adquirente, **porque estabelece uma vantagem exagerada para o vendedor**, tal cláusula é considerada **abusiva**. Desta forma, para a validação da tolerância concedida pelo adquirente deve ser **convencionada uma contrapartida pecuniária** e, para o caso de descumprimento do prazo tolerado, as sanções moratória e compensatória devem guardar simetria com aquelas previstas para o adquirente, em hipóteses de análogo descumprimento do contratado.



Para atenuar os efeitos da incidência de eventual contrapartida, permitindo-se aos incorporadores a previsão de prazos de entrega um pouco mais dilatados, entende-se por razoável e justo definir-se como **direito do incorporador a antecipação do vencimento das parcelas previstas até a entrega, inclusive para financiamento imobiliário, caso seja concluída a obra antes da data de entrega inicialmente prevista** - certo que, de tudo, deve ser dada prévia ciência ao adquirente.

Finalmente, deve ser considerada concluída a obra - para fins de instalação do condomínio, notificação ao adquirente para vistoria, recebimento das chaves e pagamento do saldo devedor - na **data em que for expedido pela Municipalidade o certificado de conclusão da obra**, sendo razoável, ainda, considerar-se a data da vistoria realizada pela municipalidade **sem que sejam constatadas pendências que impeçam a habitabilidade.**

Importante realçar que **não se compreenderá no prazo de tolerância os eventos considerados fortuitos externos, ou de força maior, o que implicará no reconhecimento de prazo de prorrogação da data de conclusão da obra.**

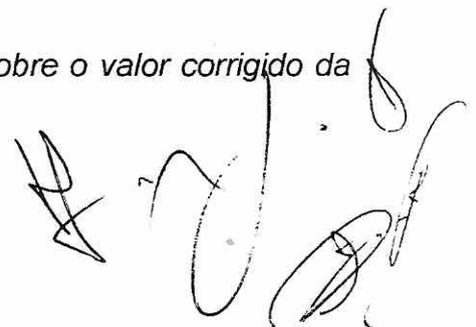
REDAÇÕES SUGERIDAS:

3.2.1 CLÁUSULAS PENAIS E SANÇÕES

"Cláusula X.X - ENCARGOS MORATÓRIOS - A impontualidade do COMPRADOR no pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações referidas neste instrumento, ou de qualquer encargo sob sua responsabilidade, independentemente de prévio aviso ou notificação, determinará a automática e imediata incidência de:

- a) **multa moratória de 2% (dois por cento)** sobre o valor corrigido da prestação;

bfe



b) **multa compensatória de 1% (um por cento) ao mês**, sobre o valor corrigido da prestação, contados dia a dia;

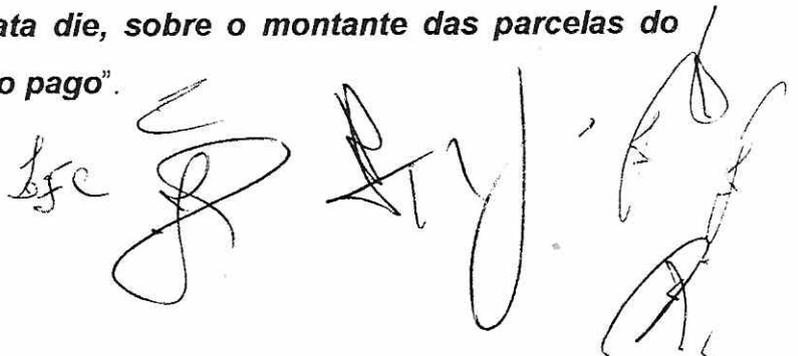
c) em caso de cobrança extrajudicial ou judicial, deverá o COMPRADOR responder pelos custos incorridos pelo VENDEDOR para a cobrança, desde já fixados nas bases de 10% (dez por cento) quando se tratar de cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento), quando houver procedimento judicial, incidentes, em ambos os casos, sobre o valor total do débito.

OBSERVAÇÃO: Iguais direitos, por simetria, são garantidos ao COMPRADOR, em situações análogas de descumprimento do contrato pelo VENDEDOR.”

3.2.2 CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA

“Cláusula X.X - **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA** - AS PARTES CONTRATANTES, DE COMUM ACORDO, MEDIANTE CONCESSÕES RECÍPROCAS AO LONGO DESTE CONTRATO, RECONHECENDO A POSSIBILIDADE DE FATOS ALHEIOS À VONTADE DO VENDEDOR, CAPAZES DE INTERFERIR NO BOM ANDAMENTO DA CONSTRUÇÃO, RESSALVADOS OS FORTUITOS EXTERNOS E OS MOTIVOS DE FORÇA MAIOR, ESTABELECEM UM PRAZO DE TOLERÂNCIA DE **180 (CENTO E OITENTA) DIAS CORRIDOS**, CONTADOS DA DATA CONTRATUALMENTE FIXADA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA.

X.X.1 - Durante o prazo de tolerância, enquanto não concluída a obra - e desde que adimplente o COMPRADOR com suas prestações pecuniárias, suportará o VENDEDOR, em contrapartida, o pagamento de valor equivalente a **0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao mês ou fração, calculada pro rata die, sobre o montante das parcelas do preço de aquisição até então pago**”.



3.2.3 CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO - FORTUITOS EXTERNOS E FORÇA MAIOR

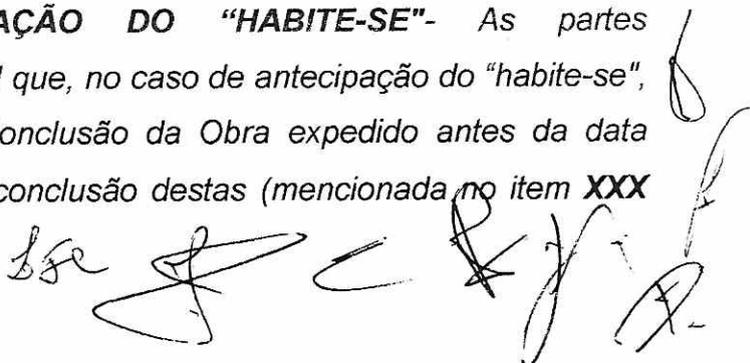
"Cláusula X - PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - O prazo fixado na cláusula **** será prorrogado na ocorrência de fortuito externo ou motivo de força maior, desde que não guardem relação direta com a atuação do VENDEDOR, tais como:

- a) greves gerais na indústria da construção civil;
- b) racionamento de energia por determinação do poder público;
- c) chuvas prolongadas e/ou com consideráveis precipitações em períodos de execução de etapas importantes da obra, devidamente anotados no diário da obra e comprováveis com certidão de dias chuvosos no mês correspondente, emitida pelos Sinduscons;
- d) embargo judicial ou administrativo da obra, desde que não resultante de fato atribuível à construtora e/ou ao VENDEDOR;
- e) demora na execução dos serviços próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- f) exigências formuladas por órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que sejam supervenientes à data de aprovação do projeto."

3.2.4 CLÁUSULAS DE CONCLUSÃO DA OBRA - DEFINIÇÃO DA DATA

"Cláusula X - CONCLUSÃO DA OBRA - DEFINIÇÃO DA DATA - A unidade autônoma objeto deste contrato será considerada pronta e acabada com a emissão do respectivo **CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA** pela municipalidade."

"Cláusula Y - ANTECIPAÇÃO DO "HABITE-SE"- As partes EXPRESSAMENTE ACORDAM que, no caso de antecipação do "habite-se", isto é, ser o Certificado de Conclusão da Obra expedido antes da data contratualmente prevista para conclusão destas (mencionada no item **XXX**



do QUADRO RESUMO), todas as parcelas com vencimento após a data de sua expedição terão a incidência imediata de juros, na forma estabelecida neste instrumento.

ATENÇÃO: A antecipação do "habite-se", do mesmo modo, **IMPORTARÁ NA ANTECIPAÇÃO DO VENCIMENTO DA PARCELA RELACIONADA À QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**, com recursos próprios do COMPRADOR ou mediante a celebração do contrato de financiamento previsto neste contrato".

4. APERFEIÇOAMENTO DOS DEVERES INFORMACIONAIS. DESENVOLVIMENTO DE MELHORES PRÁTICAS

As entidades representadas neste pacto, com o intuito de estabelecerem novos patamares negociais, sempre com foco no equilíbrio e na harmonia entre os sujeitos da relação de consumo em questão, igualmente acordam as seguintes cláusulas e condições, que deverão constar dos contratos de promessa de compra e venda:

4.1. PRAZOS DE GARANTIA - AMPLIAÇÃO DAS GARANTIAS CONTRATUAIS. ADEQUAÇÃO DAS GARANTIAS CONTRATUAIS AOS PRAZOS SUGERIDOS NA ABNT NBR 15575-1:2013.

REDAÇÃO SUGERIDA:

"X.X - **GARANTIA CONTRATUAL** - O VENDEDOR garante que a incorporação a que se vincula a unidade imobiliária descrita neste instrumento se encontra livre de defeitos de segurança e de vícios de qualidade que comprometam a solidez, a segurança e a utilidade das acessões, benfeitorias, sistemas, elementos, componentes e instalações incorporados.

BFE



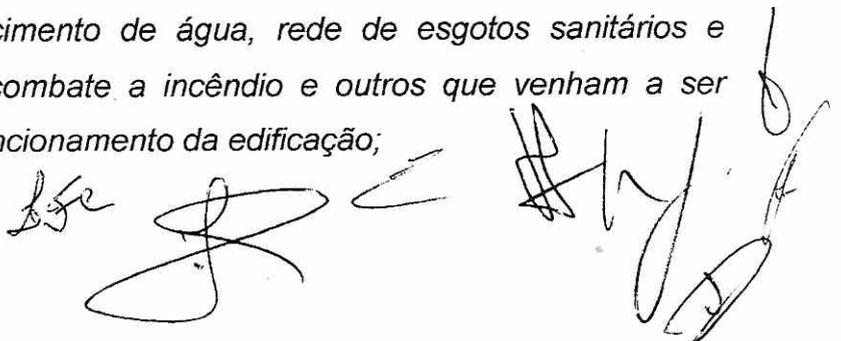
X.X.1 - PRAZOS DE GARANTIA CONTRATUAL - NBR 15575 - 1:2013 - Os prazos fixados para as garantias no "Manual do Proprietário" são aqueles sugeridos na ABNT NBR 15575-1:2013 – Anexo D e, salvo disposições legais ou regulamentares futuras em contrário, se contam a partir da concessão do CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA ("Habite-se").

4.2. DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO - A IDENTIFICAÇÃO CLARA E A LIMITAÇÃO DOS CUSTOS ATRIBUÍDOS AO COMPRADOR, COM BASE NAS DISPOSIÇÕES DO ART. 51, DA LEI N. 4.591/64. REDAÇÃO SUGERIDA:

"X.X - DESPESAS EXPRESSAMENTE NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO DO IMÓVEL - RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR - NÃO ESTÃO INCLUÍDOS no preço do imóvel objeto deste contrato (item __, do QUADRO RESUMO e cláusula __), e, portanto, o custeio das mesmas constitui obrigação que caberá ao COMPRADOR, na forma do disposto no artigo 51, caput, da Lei n. 4.591/64 e seu parágrafo único, as seguintes despesas:

X.X.1 - DESPESAS COM AS LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS - As despesas com ligações definitivas de serviços públicos devidas aos Poderes Públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos, inclusive aquelas de sua incumbência, na hipótese de não estarem elas obrigadas a realizá-las ou, caso o estejam, se a isso se recusarem ou alegarem impossibilidade, dentre as quais:

a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas de despachante, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros pagamentos exclusivamente destinados à obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação;



- b) custos para execução do "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;
- c) custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas Concessionárias e outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;
- d) custos com extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás ou outros serviços públicos;
- e) custo das obras ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos ou entidades competentes, supervenientes à presente data.

X.X.1.1 - **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. LIMITE DE COBRANÇA** - O COMPRADOR deverá **reembolsar ao VENDEDOR** a taxa de administração relacionada às obras executadas pela construtora por este contratada, **até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor da obra**, respeitado o critério de rateio previsto neste instrumento (cláusula ___).

X.X.1.2 - **LIMITE MÁXIMO DE COBRANÇA** - Observados os princípios da informação e do conhecimento prévio do conteúdo do contrato, previstos na legislação consumerista, estabelecem as partes que o valor a ser pago em razão das despesas descritas na cláusula X.X.1 **NÃO PODERÁ ULTRAPASSAR O EQUIVALENTE A 3% (TRÊS POR CENTO) DO PREÇO DO IMÓVEL.**"

4.3. REUNIÃO DE ADQUIRENTES. INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO SEM USO E SEM ÔNUS PARA OS ADQUIRENTES, APENAS PARA PERMITIR SEJAM SERVIÇOS CONTRATADOS DIRETAMENTE POR ESTE. REDAÇÃO SUGERIDA:

lge

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

“X.X - REUNIÃO DE ADQUIRENTES - INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO SEM USO E SEM ÔNUS - Ajustam as partes contratantes que poderá ser realizada uma reunião, antes mesmo da conclusão das obras do empreendimento, apenas objetivando viabilizar a inscrição do Condomínio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF), de forma a possibilitar a celebração dos diversos contratos de prestação de serviços e de fornecimentos necessários à sua implantação.

X.X.1 - Esse procedimento não implicará na possibilidade de cobrança ao COMPRADOR dos custos do Condomínio, o que somente poderá ocorrer após convocação de nova reunião, em Assembleia, na forma prevista na cláusula _____, e a sua efetiva implantação.”.

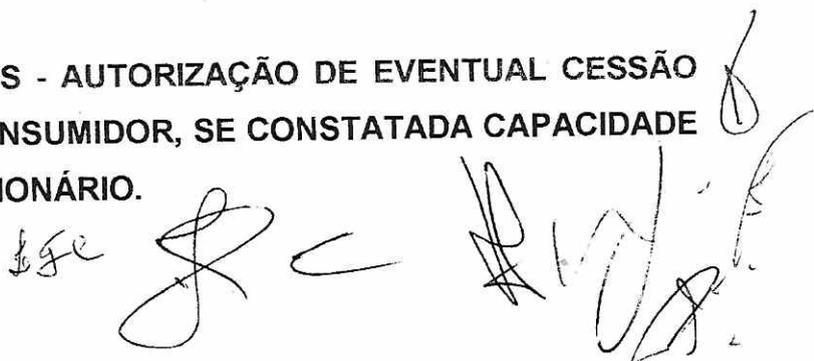
4.3.1. INSTALAÇÃO EFETIVA DO CONDOMÍNIO. APÓS A OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA. REDAÇÃO SUGERIDA:

“X.X - CONVOCAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO - Uma vez obtido o “habite-se”, o COMPRADOR será convocado, pelas vias previstas neste instrumento, com antecedência mínima prevista na Minuta de Convenção do Condomínio, para comparecer à Assembleia de Instalação do Condomínio, em primeira ou em segunda convocação.”.

4.4. CLÁUSULA MANDATO - A REDAÇÃO DAS CLÁUSULAS DE MANDATO DEVE SE DAR DE FORMA CLARA E PRECISA, VEDADA A REFERÊNCIA A QUALQUER ATO QUE IMPLIQUE RESTRIÇÃO A DIREITOS DO CONSUMIDOR.

4.5. CESSÃO DE DIREITOS - AUTORIZAÇÃO DE EVENTUAL CESSÃO DE DIREITOS, SEM ÔNUS PARA O CONSUMIDOR, SE CONSTATADA CAPACIDADE FINANCEIRA E CADASTRAL DO CESSIONÁRIO.

§ 5º

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

4.6. INFORMAÇÃO, PUBLICIDADE E OFERTA. EFEITOS VINCULANTES.

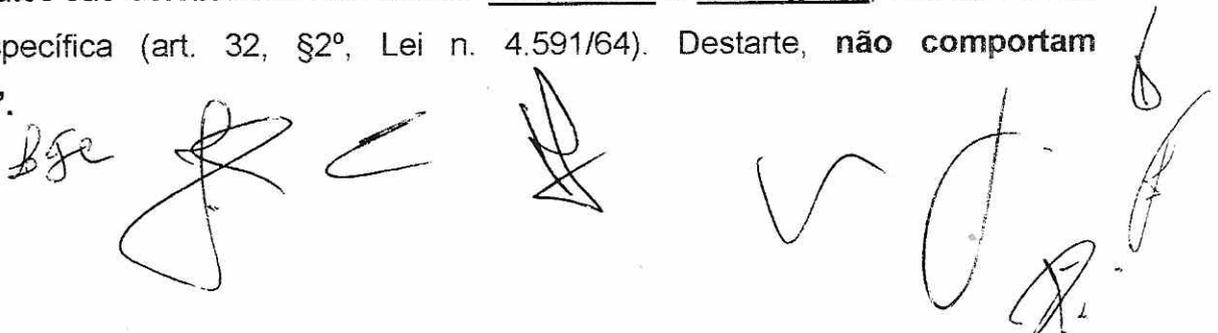
REDAÇÃO SUGERIDA:

“X.X. - INFORMAÇÃO, PUBLICIDADE E OFERTA. EFEITOS VINCULANTES - O projeto e o memorial descritivo antes mencionados e os documentos assinados pelo COMPRADOR, neste ato, substituem e revogam, para todos os efeitos, quaisquer papéis, cartas, folhetos, informações, apresentações, publicidades e/ou documentos anterior e eventualmente emitidos ou divulgados, de tal sorte que **qualquer efeito vinculante, nos termos da legislação consumerista, somente se opera sobre o que neste instrumento é informado e apresentado ao COMPRADOR.**

X.X. – DECLARAÇÃO DO COMPRADOR – O COMPRADOR declara ter lido e sido devidamente esclarecido que **as ilustrações constantes das peças promocionais são para referência e análise da possível disposição espacial do mobiliário e elementos decorativo-paisagísticos usuais, que não fazem parte integrante da obrigação do vendedor, ratificando-se que a entrega do imóvel será sempre nas condições constantes do Memorial da Incorporação e especificações do empreendimento.**”

5. EXTINÇÃO DO CONTRATO POR DISTRATO (RESILIÇÃO BILATERAL) OU POR INADIMPLENTO DO COMPRADOR

Finalmente, em relação à extinção dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis habitacionais em incorporações imobiliárias, é de se ter em vista, inicialmente, que tais contratos são **celebrados em caráter irretroatável e irrevogável**, nos termos da legislação específica (art. 32, §2º, Lei n. 4.591/64). Destarte, **não comportam “desistência”**.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink at the bottom of the page. On the left, there is a signature that appears to be 'BFE' followed by a large, stylized signature. To its right is another signature, followed by a signature that looks like 'D'. Further right, there is a signature that looks like 'V' followed by a large signature that appears to be 'D'. On the far right, there are several smaller signatures and initials, including one that looks like 'D' and another that looks like 'A'.

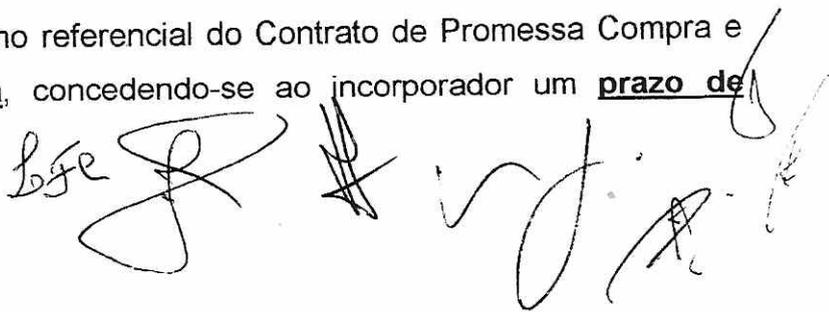
Nada obstante isso, diante da necessidade do reconhecimento de eventual incidência ao contrato celebrado entre as partes de fatores externos que podem influir sobre a capacidade econômico-financeira do adquirente, que impeçam a concretização de seu projeto de vida, compelindo-o ao desfazimento do negócio, visando à restituição de parte de seu investimento e sem que isso resulte no comprometimento da conclusão da obra ou coloque em risco a realização do mesmo projeto pelos demais adquirentes, é de se buscar saída razoável e justa para vendedores e compradores.

Assim, de comum acordo, entende-se pela possibilidade de se fazer constar no instrumento contratual firmado entre o vendedor e o comprador cláusula que preveja uma das seguintes situações: ou **(i) multa fixa, em percentual nunca superior a 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel prometido comprar, ou; (ii) perda integral das arras (sinal), e de até 20% sobre os demais valores pagos pelo comprador, até então.**

A título de orientação e de esclarecimento, deve-se considerar que as arras (ou sinal) não poderão ultrapassar o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel e comportam parcelamento (nunca superior a seis vezes), o que não descaracteriza a sua natureza - notadamente a penitencial -, em caso de desistência do contrato pelo comprador.

O comprador poderá, assim, desde que adimplente com suas prestações pecuniárias até então, pleitear junto ao vendedor a extinção do contrato, arcando com o pagamento da sanção prevista na respectiva cláusula penal (dentre as opções acima apresentadas).

E, por derradeiro, para não se comprometer o fluxo de caixa da incorporação, preservando-se o Patrimônio de Afetação, a fim de se assegurar aos demais adquirentes o direito ao recebimento dos seus respectivos imóveis, convencionou-se a possibilidade de restituição ao adquirente do saldo que lhe couber. Feitas as deduções dos valores que serão retidos pelas incorporadoras, a restituição do sobejante ao consumidor, corrigido monetariamente, utilizando-se o mesmo referencial do Contrato de Promessa Compra e Venda, se daria **em parcela única**, concedendo-se ao incorporador um **prazo de**

Handwritten signatures and initials in black ink, including the letters 'bfe' and several stylized signatures.

carência de seis meses, a contar da data da extinção do contrato, ressalvada a hipótese de nova alienação do imóvel devolvido em prazo anterior.

REDAÇÕES SUGERIDAS:

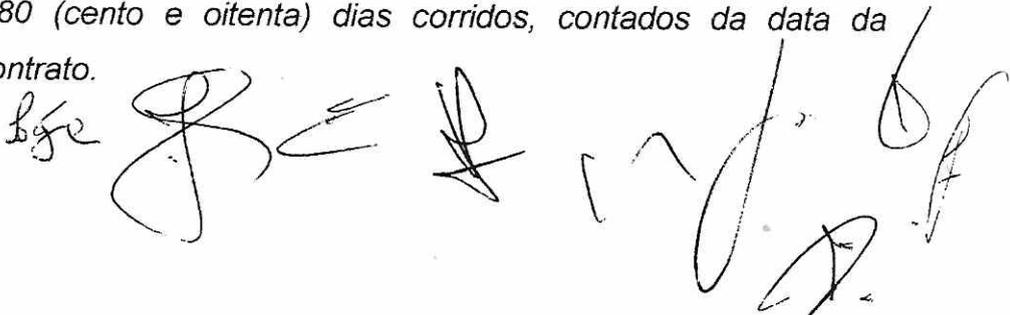
1) **MULTA FIXA DE 10% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL**

“Cláusula X - **EXTINÇÃO POR DISTRATO (RESILIÇÃO BILATERAL) OU POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - MULTA** – A extinção do presente negócio jurídico, seja mediante distrato (resilição bilateral) ou resolução por inadimplemento de obrigação do COMPRADOR resultará no pagamento de **MULTA ÚNICA DE 10% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL**, limitado a 90% do valor pago pelo mesmo.

X.1 - Se, por ocasião da resolução, a unidade imobiliária já tiver sido disponibilizada ao adquirente, ser-lhe-ão imputados, ainda, os valores correspondentes aos débitos relativos aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, às cotas de condomínio ou contribuições devidas à associação de moradores e demais despesas previstas no contrato, além de quantia correspondente à fruição do bem, exigível desde a data da disponibilização do imóvel até a data da restituição ao alienante ou a quem este vier a revender, calculada de acordo com critério pactuado no contrato;

X.1.1 - À falta de estipulação contratual, o valor correspondente à fruição será equivalente ao de aluguel de imóvel no mesmo padrão do imóvel objeto do contrato.

X.2 - Deduzidas as quantias a que se referem o caput e o item anterior, o saldo remanescente será restituído ao adquirente em parcela única, com a carência de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da resolução do contrato.



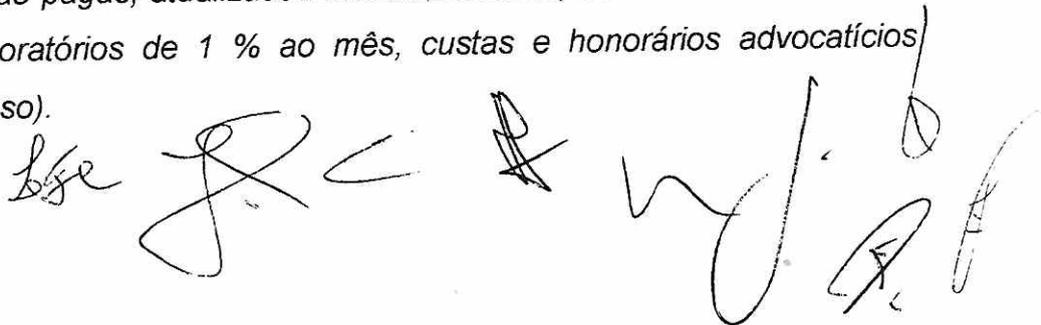
X.3 - Os valores da restituição e das obrigações e encargos do comprador serão atualizados com base nos critérios de atualização monetária pactuados no contrato, tomando-se como termo inicial a data de cada desembolso e, como termo final, a data da restituição ou do pagamento.

X.3.1 - Em caso de mora, os valores atualizados serão acrescidos das penalidades correspondentes, de acordo com os critérios e taxas estabelecidas no contrato desfeito. Os débitos do comprador poderão ser pagos mediante compensação com o valor a ser restituído, se couber.

X.4 - Após a assinatura de Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação fiduciária ou de Contrato Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública e outras avenças, **é expressamente vedada a extinção do negócio jurídico por manifestação unilateral de vontade do comprador.**

2) PERDA DAS "ARRAS" E RETENÇÃO ADICIONAL DE 20% SOBRE OS DEMAIS VALORES PAGOS:

"Cláusula X - **EXTINÇÃO POR INADIMPLEMENTO OU POR DISTRATO (RESILIÇÃO BILATERAL) – PERDA INTEGRAL DAS ARRAS E RETENÇÃO ADICIONAL DE 20% DO VALOR DAS DEMAIS PARCELAS PAGAS** - A extinção do presente negócio jurídico por inadimplemento de obrigação do COMPRADOR será precedida de interpelação, judicial ou extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei nº 745, de 07/08/1969, para que o COMPRADOR emende a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente, acrescidas de multa de 2%, juros moratórios de 1 % ao mês, custas e honorários advocatícios (quando o caso).

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Lise'. To its right is a large, stylized signature. Further right, there are several smaller initials and signatures, including one that looks like 'WJ' and another that is more complex and illegible.

X.1 - O não atendimento do COMPRADOR à medida premonitória determinará, de pleno direito, a rescisão do presente compromisso, do que resultará, **ALÉM DA PERDA INTEGRAL DAS ARRAS, A RETENÇÃO ADICIONAL PELO VENDEDOR DO EQUIVALENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DAS DEMAIS QUANTIAS ATÉ ENTÃO PAGAS, MONETARIAMENTE ATUALIZADAS**, já deduzidos impostos e taxas devidos, em obediência à regra do artigo 53, da Lei nº 8.078, de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

X.1.1 - **Sanção idêntica** incidirá na hipótese de **extinção por distrato (resilição bilateral)**.

X.2 - Se, por ocasião da extinção, a unidade imobiliária já tiver sido disponibilizada ao adquirente, ser-lhe-ão imputados, ainda, os valores correspondentes aos débitos relativos aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, às cotas de condomínio ou contribuições devidas à associação de moradores e demais despesas previstas no contrato, além de quantia correspondente à fruição do bem, exigível desde a data da disponibilização do imóvel até a data da restituição ao alienante ou a quem este vier a revender, calculada de acordo com critério pactuado no contrato.

X.2.1 - À falta de estipulação contratual, o valor correspondente à fruição será equivalente ao de aluguel de imóvel no mesmo padrão do imóvel objeto do contrato.

X.3 - Deduzidas as quantias a que se referem o caput e o item anterior, o saldo remanescente será restituído ao adquirente em parcela única, com a carência de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da extinção do contrato.

X.4 - Os valores da restituição e das obrigações e encargos do comprador serão atualizados com base nos critérios de atualização monetária pactuados no contrato, tomando-se como termo inicial a data de cada desembolso e, como termo final, a data da restituição ou do pagamento.

X.4.1 - Em caso de mora, os valores atualizados serão acrescidos das penalidades correspondentes, de acordo com os critérios e taxas estabelecidas no contrato desfeito. Os débitos do comprador poderão ser pagos mediante compensação com o valor a ser restituído, se couber.



X.5 - Após a assinatura de Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação fiduciária ou de Contrato Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública e outras avenças, é **expressamente vedada a extinção do negócio jurídico por manifestação unilateral de vontade do comprador.**”

6 - PRAZO PARA ADEQUAÇÃO DEFINITIVA DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

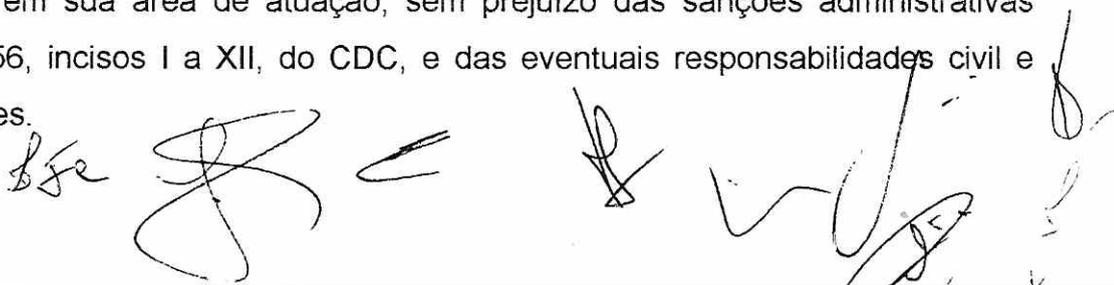
Fica acordado que todos os contratos de promessa de compra e venda de unidades habitacionais em incorporação imobiliária celebrados com o consumidor, a partir de 1º de janeiro de 2017, deverão estar rigorosamente adequados aos termos do presente pacto.

7 - DAS SANÇÕES EM CASO DE DESCUMPRIMENTO

As obrigações previstas no presente ajuste devem ser rigorosamente observadas por todas as associadas da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS – ABRAINC** e da **CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – CBIC**, inclusive as sociedades de propósito específico - SPEs das quais participem.

7.1 - O descumprimento das obrigações assumidas neste acordo será apurado pelos órgãos fiscalizadores competentes, mediante procedimento administrativo regular, assegurado à empresa associada autuada amplo direito de defesa.

7.2 - Configurada a irregularidade contratual, após a defesa apresentada nos autos do procedimento administrativo respectivo, o órgão fiscalizador responsável pela autuação poderá aplicar multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por contrato celebrado em desconformidade com o presente acordo, cujo montante reverterá ao Fundo de Direitos Difusos existente em sua área de atuação, sem prejuízo das sanções administrativas previstas no art. 56, incisos I a XII, do CDC, e das eventuais responsabilidades civil e criminal decorrentes.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'BFE', followed by a large, stylized signature, a smaller signature, and another large, stylized signature. To the right of these, there are several vertical lines and other marks, possibly representing additional signatures or initials.

8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

8.1 - A **SECRETARIA NACIONAL DO CONSUMIDOR** se compromete a elaborar, em até 30 (trinta) dias, contados da data assinatura deste documento, nota técnica detalhando os termos e fundamentos observados na construção do presente compromisso de modo a dar ciência e orientar a atuação do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor no monitoramento de seu cumprimento pelas incorporadoras associadas das entidades signatárias do Pacto.

8.2 - Comprometem-se os celebrantes deste acordo a promover ampla divulgação e adequados esclarecimentos junto ao Poder Legislativo, visando conferir eficácia normativa aos termos aqui previstos com vistas à atualização da Lei nº 4591/64.

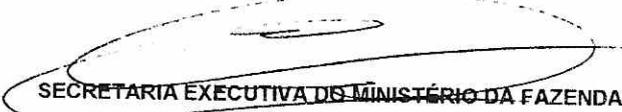
8.3 - Compromete-se a **SECRETARIA NACIONAL DO CONSUMIDOR** promover ampla divulgação do presente acordo junto aos membros do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor, bem como aos Tribunais de Justiça com o objetivo de oferecer o esclarecimento necessário sobre seus respectivos termos e condições almejando respaldo jurisprudencial aos termos do presente compromisso.

8.4 – O presente pacto poderá ser alterado na hipótese de superveniência de dispositivo legal que discipline de forma diversa o ora convencionado, bem assim de entendimento sumulado dos Tribunais Superiores.

8.5 – A publicação deste Acordo de Cooperação será efetuada pela **SECRETARIA NACIONAL DO CONSUMIDOR**, em extrato, no Diário Oficial da União, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de sua assinatura.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2016.


SECRETARIA NACIONAL DO CONSUMIDOR - SENACON


SECRETARIA EXECUTIVA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Entidades aderentes ao presente Pacto Global



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SECCIONAL RIO DE JANEIRO - OAB/RJ



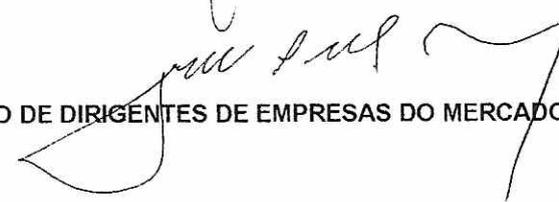
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORADORAS - ABRAINCO



CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - ABAMI



ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI/RJ