



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA

Inquérito Civil nº 0046.18.129825-1

Aos 03 dias do mês de dezembro de 2019, na Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, localizada na Rua Marechal Hermes, nº 751 – Centro Cívico, nesta capital, perante o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO PARANÁ**, doravante denominado **MP**, compareceu a pessoa jurídica LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.399.041/0001-77, com endereço na Rua Jovino do Rosário, nº 306 – Boa Vista, Curitiba/PR – CEP 82.540-115, neste ato representada por sua procuradora Laura Vital Fiuza, inscrita na OAB/PR sob o nº 49.171 (procuração anexa), doravante denominada **COMPROMISSÁRIA**, para, na forma do artigo 5º, §6º, da Lei nº 7.347/85 (Lei da Ação Civil Pública), com redação dada pelo artigo 113 da Lei nº 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor), celebrarem o presente **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, nos seguintes termos:

Inquérito Civil nº 0046.18.129825-1

1



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento do Ministério Público do Estado do Paraná, a partir do comparecimento da consumidora Leila Cristina Franco a esta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Curitiba, a notícia de que a fornecedora Lyx Participações e Empreendimentos Ltda. propagaria informações inverídicas para compelir os consumidores a efetuarem a compra imediata de unidades autônomas pertencentes aos seus empreendimentos imobiliários, reteria o valor pago a título de sinal na hipótese de desistência do negócio e se recusaria a fornecer aos consumidores cópias dos distratos para prévia análise;

CONSIDERANDO que, conforme relato constante do termo de declaração, a consumidora celebrou contrato de promessa de compra e venda para aquisição de unidade autônoma e pagou R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) a título de sinal de negócio;

CONSIDERANDO, contudo, que, após a celebração da avença, a consumidora acabou desistindo da compra, quando foi informada de que o referido valor seria retido pela incorporadora por força da cláusula 3.2.1.1 do contrato de promessa de compra e venda;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que a consumidora, naquela ocasião, foi informada também de que a cláusula penal prevista na cláusula 6.2, consistente na cobrança de 25% do valor pago para casos de inexecução contratual, sendo a multa mínima equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), não seria cobrada por mera liberalidade da fornecedora;

CONSIDERANDO, ainda, que, tendo optado pela desistência do negócio, a consumidora solicitou cópia do distrato, para analisá-lo antes de assiná-lo, o que foi negado pela fornecedora;

CONSIDERANDO que, da análise das cópias dos contratos de promessa de compra e venda apresentados, observou-se a existência de duas inconformidades: a) previsão de cumulação da cláusula penal compensatória com a retenção das arras nas hipóteses de desistência do negócio e inexecução contratual por outros motivos; b) estipulação de um valor mínimo a ser pago pelos consumidores na hipótese de o montante a ser retido a título de cláusula penal e arras ser inferior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (cláusulas 3.2.1.1, 3.2.2 e 6.2);

CONSIDERANDO que, do regramento constante dos artigos 407 a 420 do Código Civil, extrai-se que a função indenizatória das arras se faz presente não somente quando há o lícito arrependimento do negócio, mas sobretudo na hipótese de inexecução do contrato;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que, em razão disso, embora a retenção das arras encontre respaldo legal na hipótese de desistência do negócio, é impossível a sua cumulação com a cláusula penal compensatória, sob pena de ofensa ao princípio do *non bis in idem*, uma vez que ambos os institutos possuem natureza indenizatória, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.617.652/DF¹, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, em 26/09/2017;

CONSIDERANDO que, especificamente no tocante à cláusula penal, o artigo 412 do Código Civil estabelece que o valor da cominação imposta não pode exceder o da obrigação principal;

CONSIDERANDO a aprovação da Lei nº 13.786/18 – Lei do Distrato que, ao alterar as Lei nº 4.591/1964 e 6.766/1979, previu que em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto da obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, delas podendo ser deduzidas a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% da quantia paga;

¹ Recurso Especial nº 1617652/DF; Rel.: Nancy Andrighi; Terceira Turma; Julgado em 26/09/2017.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que, conforme disposto no artigo 67-A, § 5º da Lei 4.591/1964, nos casos em que a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação o percentual acima mencionado poderá ser estabelecido até o limite de 50%;

CONSIDERANDO que, dos parâmetros acima pontuados, não se vislumbra abusividade quanto ao percentual de cláusula penal definido;

CONSIDERANDO, todavia, ser abusiva a imposição de um valor mínimo – no caso, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), previsto na cláusula 6.2 – em vez de um percentual sobre os valores efetivamente pagos pelos consumidores, haja vista que a multa em caso de inexecução deve ser sempre proporcional ao montante quitado até o momento da ruptura contratual;

CONSIDERANDO que, quanto ao aspecto informacional, todos os consumidores têm direito de acesso a informações e documentos relativos aos termos e condições do contrato e do distrato de promessa de compra e venda, sempre que solicitado;

CONSIDERANDO que é direito básico do consumidor, nos termos do artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, "a informação



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem”;

CONSIDERANDO que também é direito básico do consumidor *“a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços”*, conforme o artigo 6º, inciso IV, do mesmo diploma legal;

CONSIDERANDO que é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas, *“exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva”*, de acordo com o artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor;

CONSIDERANDO que são nulas de pleno direito, entre outras, 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”*, nos termos do artigo 51, inciso IV, do mesmo diploma legal;



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 113, que deu nova redação ao artigo 5º da Lei nº 7.347/85, permite que seja tomado **COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA** dos interessados às exigências legais, com força de título executivo extrajudicial, as partes vêm pelo presente ajustar o seguinte:

CLÁUSULA 1ª – A **COMPROMISSÁRIA** assume o compromisso de adequar a minuta do contrato de promessa de compra e venda utilizado para formalização das aquisições, pelos consumidores, de unidades autônomas pertencentes a todos os seus empreendimentos imobiliários aos parâmetros legais relativos à fixação das arras e da cláusula penal compensatória.

Parágrafo Primeiro – Na minuta do contrato, fica vedada a inserção de cláusulas que prevejam **cumulação** da cobrança da cláusula penal compensatória com a retenção das arras nas hipóteses de desistência do negócio (arrependimento lícito) e/ou inexecução contratual por outros motivos, tais como não apresentação dos documentos necessários ao financiamento imobiliário, acarretando negativa de financiamento, omissão na entrega de documentos, não pagamento dos valores devidos à fornecedora e demais hipóteses de descumprimento das obrigações contratuais.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Parágrafo Segundo – Na minuta do contrato, fica também vedada a designação de um valor mínimo a ser pago pelos consumidores a título de cláusula penal compensatória, devendo ser estipulado um percentual fixo a incidir sobre o montante efetivamente quitado até o momento da ruptura contratual.

Parágrafo Terceiro – O valor a ser pago a título de sinal de negócio deverá ser fixado no ato da contratação e constar do instrumento particular de promessa de compra e venda.

CLÁUSULA 2ª – A **COMPROMISSÁRIA** deverá colher a anuência do Ministério Público quanto às alterações a serem realizadas nos contratos de promessa de compra e venda.

Parágrafo Primeiro – A **COMPROMISSÁRIA** terá até a data de **10/01/2020** para apresentar ao Ministério Público a proposta de alteração.

Parágrafo Segundo – O Ministério Público, de posse do material, terá 3 (três) dias para se manifestar quanto à sua conformidade com os termos acordados.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CLÁUSULA 3ª – Aprovada a proposta de alteração pelo Ministério Público, deverá a **COMPROMISSÁRIA** apresentar, **no prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, 15 (quinze) cópias de contratos firmados depois da data de assinatura deste Termo de Compromisso, todos devidamente assinados pelos consumidores, comprovando, deste modo, que procedeu às alterações acordadas.

CLÁUSULA 4ª – Quanto aos contratos já vigentes, firmados, pois, em momento anterior à data de assinatura do presente Termo de Compromisso, a **COMPROMISSÁRIA** se compromete a não aplicar as cláusulas que preveem a cumulação da cobrança da cláusula penal compensatória com a retenção das arras e a estipulação de valor mínimo a título de cláusula penal compensatória.

Parágrafo Único – A partir da assinatura do presente Termo de Compromisso, havendo rescisão de contratos já vigentes, fica estabelecido que nas hipóteses de desistência do negócio (arrependimento lícito) ocorrerá apenas a retenção das arras, ao passo que nas hipóteses de inexecução contratual por outros motivos ocorrerá apenas a cobrança da cláusula penal compensatória, definida em percentual sobre os valores efetivamente quitados pelos consumidores rescindentes.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

CLÁUSULA 5ª – A **COMPROMISSÁRIA** assume o compromisso de divulgar em seu *site* oficial, através do portal do cliente, com o intuito de informar todos os consumidores com os quais mantêm vínculo contratual iniciado em momento anterior à data de assinatura do presente Termo de Compromisso, pelo período mínimo de 3 (três) meses, a informação sobre as novas condições de aplicação das cláusulas que preveem a cobrança cumulada da cláusula penal compensatória com as arras e a estipulação de valor mínimo a título de cláusula penal compensatória, na forma do que foi estabelecido no parágrafo primeiro da cláusula 4ª.

Parágrafo Único – A **COMPROMISSÁRIA** deverá comprovar a divulgação do comunicado em referência em até 15 (quinze) dias da data de ciência da homologação do compromisso pelo Conselho Superior do Ministério Público.

CLÁUSULA 6ª – A **COMPROMISSÁRIA** se compromete a conservar em arquivo os documentos referentes às rescisões de contratos já vigentes quando da assinatura deste Termo de Compromisso, pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos.



MINISTÉRIO PÚBLICO

do Estado do Paraná

Parágrafo Único – A qualquer tempo, o Ministério Público do Estado do Paraná poderá requisitar acesso a tais documentos para fins de fiscalização do cumprimento das obrigações ora pactuadas.

CLÁUSULA 7ª – A **COMPROMISSÁRIA** assume o compromisso de fornecer a todos os consumidores, sempre que solicitado, informações e cópias de documentos relativos aos termos e condições do contrato e do distrato de promessa de compra e venda.

CLÁUSULA 8ª – A não observância do previsto nas cláusulas ajustadas caracterizará infração ao presente Compromisso de Ajustamento de Conduta, sujeitando-se a **COMPROMISSÁRIA**, pelo descumprimento injustificado, à imposição de multa de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** para cada infração identificada, sem prejuízo de outras sanções cabíveis, valor este corrigido monetariamente por ocasião do descumprimento do acordado.

CLÁUSULA 9ª – Para a execução da multa estabelecida na cláusula anterior, é suficiente que fique demonstrado o descumprimento injustificado das cláusulas ajustadas, em Procedimento Administrativo, instaurado pelo Ministério Público, assegurado o direito de defesa. Os valores arrecadados serão destinados ao **Fundo Estadual de Defesa do Consumidor – FECON**.

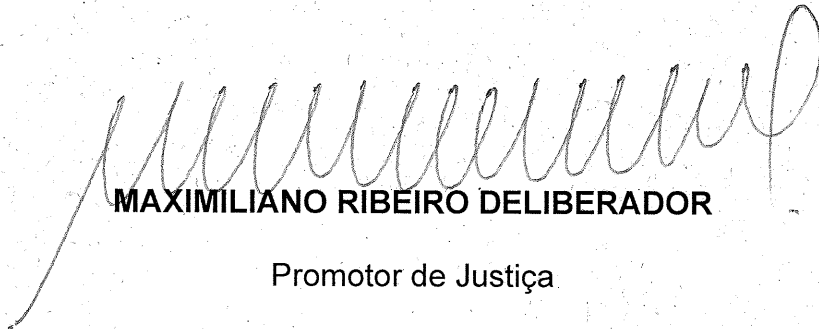


MINISTÉRIO PÚBLICO

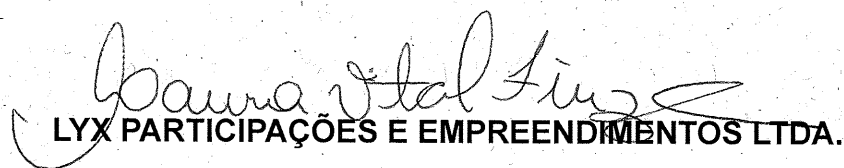
do Estado do Paraná

CLÁUSULA 10ª – As obrigações abrangidas por este TAC têm validade para todo o território nacional.

Pelo Promotor de Justiça que abaixo subscreve fica referendado o compromisso celebrado, com base no artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, conferindo-lhe natureza de Título Executivo Extrajudicial. Nada mais havendo, lido e achado conforme, vai este instrumento devidamente assinado e datado em 02 (duas) vias de igual teor.



MAXIMILIANO RIBEIRO DELIBERADOR
Promotor de Justiça



LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.
Representante xxx