



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO ESPECIAL JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA – DF

Distribuído à 17ª Vara Cível sob nº 2012.01.1.199437-9.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por sua Primeira Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, no uso de suas atribuições legais, com apoio nos artigos 5º, XXXII, XXXV, 129, III e IX, e 170, V, da Constituição Federal; art. 6º, VII, “c” da Lei Complementar Federal nº 75/93; Lei nº 7.347/85, Lei nº 10.741/2003; e, em especial, art. 6º, III, IV, V, VI, VII e VIII, art. 46, art. 51, IV e VIII, todos da Lei nº 8.078/90, vem perante Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO CIVIL PÚBLICA CONSUMERISTA

em desfavor da sociedade empresária MRV Engenharia e Participações S/A, CNPJ: 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2720, 3º andar, Sala 41, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.494-170 e da Prime Incorporações e Construções S/A (empresa subsidiária da MRV), CNPJ: 00.409.834/0001-55, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 06, Bloco A, nº 141, Sala 102, Asa Sul, Brasília/DF, CEP: 70.327-900, pessoas jurídicas de direito privado, pelos motivos que a seguir passa a expor:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

I. DOS FATOS E DAS INVESTIGAÇÕES PRELIMINARES

1. A atuação das rés no Distrito Federal é objeto de investigação via inquérito civil público nº 246/2011, formalizado por portaria inaugural de 10 de outubro de 2011 (Doc. nº 01 - fls. 2 e 2A). O inquérito civil público foi instaurado em face das inúmeras condutas tidas por abusivas praticadas pelas ora rés, conforme será demonstrado ao longo da presente inicial.

2. O inquérito civil público apontou a existência de inúmeras práticas abusivas perpetradas pelas rés. Em resumo, as condutas causadoras de prejuízos aos consumidores assim restaram apuradas:

a) as rés atrasam constantemente a entrega das unidades físicas dos apartamentos vendidos na planta aos seus consumidores, sem a ocorrência de caso fortuito ou força maior que possa justificar o atraso; **b)** os contratos de adesão firmados com os consumidores não contêm previsão de indenização aos prejuízos causados aos consumidores decorrente do atraso na conclusão e entrega das unidades comercializadas; **c)** os prédios de apartamentos e suas respectivas unidades são entregues com vícios de qualidade e quantidade, ou seja, com acabamento de materiais de qualidade duvidosa e em padrão diversos do que foi prometido contratualmente, além da possibilidade real de existir metragem inferior ao objeto da venda, em face de cláusula abusiva, sem a correspondente indenização aos consumidores; **d)** as cláusulas contratuais são redigidas de maneira confusa e ambíguas, de modo a não permitir sua exata compreensão e frustrar os direitos dos consumidores, notadamente com relação ao prazo de entrega das chaves e unidades físicas aos seus consumidores; **e)** as rés fazem a cobrança de taxas indevidas e abusivas para anuir na formalização de contratos de cessão de direitos e obrigações, mediante a cobrança de taxa de transferência de 2%, 3% ou até 5% do valor do contrato e da exigência abusiva de amortização de 30% (trinta por cento) do saldo devedor e; **f)** quando as rés anuem nos contratos de cessão de direitos e obrigações, de forma unilateral e abusiva modificam o prazo de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

cumprimento de suas obrigações, notadamente quanto ao prazo de entrega das unidades, de molde a buscar evitar o dever jurídico de indenizar o consumidor pelo atraso na entrega da obra; **g)** as rés retêm valores abusivos nas desistências de contratos, inclusive nos casos em que a desistência ocorre por culpa sua e condicionam o prazo para devolução dos valores pagos na mesma proporção em que os pagamentos pelo consumidor foram efetuados; e **h)** as rés transferem de forma indevida e abusiva o ônus da comissão de corretagem pelas vendas de suas unidades aos consumidores.

3. É inquestionável que os contratos firmados com o público consumidor são de natureza adesiva, e os contratos aqui examinados são redigidos de forma a impedir o consumidor de buscar seus direitos, ao menos na seara amigável, conforme será demonstrado à sociedade.

4. A investigação aponta que as rés, de modo sistemático, atrasam unilateralmente a entrega das unidades físicas dos apartamentos vendidos na planta aos seus consumidores, sem qualquer justificativa aceitável, no âmbito do chamado caso fortuito ou força maior.

5. No empreendimento **Residencial Top Life – Saint Tropez, Bloco F**, situado na Avenida Castanheiras, 3350, em Águas Claras – DF, no contrato originário firmado com o consumidor Rodrigo Guimarães Vanderlei e Sharlla Sued Carvalho de Siqueira Vanderlei, a promessa estampada era da entrega do imóvel em **Abril de 2010**. (Doc. nº 02 – fls. 23/30).

6. No entanto, o prazo não foi cumprido. Quando o consumidor efetuou a cessão de direitos para o consumidor José Agamenon de Andrade Lima, a construtora, de forma unilateral, sem qualquer justificativa plausível, alterou a data de entrega para **dezembro de 2010** (Doc. nº 03 – fls. 20/22). E referida data, da mesma forma, também não foi cumprida, tendo a ré transferido mais uma vez, de forma unilateral, a data da entrega para abril de 2011 (Doc. nº 04 – fls. 32/33), quando então seria solicitada a certidão de Habite-se.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

7. No empreendimento **Top Life**, a ré utilizou de um expediente inusitado, à medida que **ofereceu** aos seus consumidores a opção de financiar suas unidades, sem a necessidade de aguardar a baixa de hipoteca e averbação junto ao Registro de Imóveis, desde que o consumidor fizesse seu financiamento junto ao Banco Santander (Doc. nº 04 – fls. 32/33). Ou seja, violando o próprio sistema legal, a ré tensiona seus consumidores a contratar com Banco de sua indicação, o que é altamente questionável, posto que induz à conduta de venda casada, não obstante as singelas razões apresentadas, como se fosse uma benesse ao consumidor.

8. O empreendimento em questão somente foi concluído e entregue aos consumidores em abril de 2012, sem que a ré efetuasse, de modo espontâneo, as **devidas indenizações** pelo atraso na conclusão da obra.

9. Vejamos o que a ré colocou no contrato objeto da cessão de direitos e obrigações a interpretação que busca dar ao contrato (Doc. nº 03 – fls. 20/22):

“Cláusula quinta: Entrega do imóvel: 12/2010 (Dezembro de 2010). O(A)(s) CESSIONÁRIO(A)(S) declaram(m) ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro. Prevalecerá com data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 1 (hum) mês após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.

10. Nem é preciso dizer que se o cessionário ousasse discordar da redação da cláusula, a cessão não seria **autorizada** pela ré. Mas o que é pior, a par da nulidade absoluta (art. 51, inciso I, 1ª parte, do CDC), a cláusula em questão, mesmo que de longe pudesse ter alguma eficácia, ainda deveria ser interpretada da forma mais favorável ao consumidor, a teor do que dispõe o art. 47 do CDC.

11. Em resposta à requisição da PRODECON, a empresa alegou, sem nenhum pudor, o seguinte (Doc. nº 05 – fls. 60/65):

De uma perfunctória análise da questão, e ainda, nos termos do afirmado pelo próprio consumidor, o item “5” do contrato de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

promessa de compra e venda, já anexado aos autos, **prevê, de forma expressa, que a entrega do imóvel operar-se-á “1 mês após a assinatura junto ao agente financeiro.”**

Deste modo, **por força do pactuado**, expressamente, entre as partes, **indubitável é que o prazo para a entrega do imóvel inicia-se com a assinatura junto à instituição financeira**, o que, conforme reconhecido pelo consumidor, **ainda não ocorreu**.

Logo, **não há que se falar em mora** na entrega do imóvel, nem tampouco, em modificação do pactuado, posto que **a atitude da empresa se deu em respeito ao contrato** firmado entre as partes.
[sem os grifos no original]

12. As ilações são flagrantemente desrespeitosas com os consumidores e com os órgãos de proteção ao consumidor. Quem as lê, até chega a duvidar que foram exaradas por uma empresa que se diz séria.

13. No empreendimento nominado de **Green Towers Condomínio Resort**, composto de três torres – A, B e C, a previsão de entrega de cada torre variava de acordo com o contrato. A torre do bloco A estava prevista inicialmente para **outubro de 2010** (Doc. nº 06 – fls. 270/281), a Torre do Bloco B para **julho de 2010** (Doc. nº 07 – fls. 282/288) e do Bloco C, para **fevereiro de 2011** (Doc. nº 08 – fls. 289/299).

14. No entanto, até a data de **14 de novembro de 2011**, a ré ainda não havia entregue nenhum dos blocos prometidos em contrato. Sob a justificativa de **readequação do cronograma de obras, por motivos alheios à vontade da empresa**, a promessa dada aos consumidores era de que as Torres A e B seriam entregues em dezembro de 2010 e a da Torre C para abril de 2011 (Doc. nº 09 – fls. 307/309). No entanto, a ré também não cumpriu com a própria promessa, posto que até o fim do ano de 2011 nada havia sido entregue.

15. O atraso era gritante, e os consumidores estavam deveras apreensivos, até com receio de falência da construtora, posto que os canteiros de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

obras do Distrito Federal estavam todos com severos atrasos. Os consumidores não conseguiam informações confiáveis com a empresa.

16. Depois de muitos percalços, há notícias de que em 30 de janeiro de 2012 (Doc. nº 10 – fl. 751 e nº 11 – fls. 797/799) foi obtido o habite-se pela ré, sendo que ocorreu a averbação junto ao Registro de Imóveis em 03 de abril de 2012 (Doc. nº 12 – fls. 853), com entrega da área **comum em 29 de março de 2012** (Doc. nº 13 – Doc. 6) e o primeiro morador a mudar para o empreendimento em 16 de abril de 2012. Até o presente momento, ainda faltam entregar 61 (sessenta e uma) unidades (Doc. nº 14 – Doc. 1).

17. Quanto ao empreendimento Edifício Punta Del Este, a promessa de entrega da conclusão das obras era para outubro de 2010. Contudo, até a data de 07 de outubro de 2011 ainda não havia sido entregue.

18. A ré é contumaz no atraso de entregas de suas obras, descumprindo os prazos que fixa para conclusão de seus empreendimentos. Deste modo, a conclusão lógica é de que a ré atua no mercado imobiliário do Distrito Federal, com a perspectiva de que vai atrasar o cumprimento dos prazos contratuais, tanto que apõe redação contratual com vistas a impedir o consumidor de ser indenizado pelo atraso na entrega do empreendimento.

19. De **forma ambígua**, a ré apõe a seguinte fórmula contratual (Doc. nº 02 – fls. 23/30):

“5. CLÁUSULA QUINTA; DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE. A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 da página 1, **salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento**. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento. **Não será computado no prazo de término de obra o tempo necessário para a tramitação do** “habite-se, da CND junto ao INSS e da efetivação das ligações dependentes de serviços públicos ou de seus concessionários. [...] **Independentemente** do prazo acima previsto, **a conclusão da obra poderá ser prorrogada por ate 120 (cento e vinte) dias úteis**. Na



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o código Civil, **esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado.**

20. Nos contratos mais recentes, a ré alterou o tempo de conclusão das obras, chamando para si o direito potestativo de atrasar a conclusão da obra, por até 180 (cento e oitenta) dias corridos. O fato pode ser extraído do contrato referido com o consumidor RAFAEL SIMÕES ESPÍRITO SANTO (Doc. nº 06 – fls. 270/281)

21. Fica evidenciado que o modelo contratual adotado pela ré, na canhestra interpretação que busca dar, adota todos os prazos conhecidos para tramitação de documentos etc, além da prorrogação sem causa justa, como prazos de prorrogação do prazo de entrega, e a prorrogação indefinida de tempo indeterminado.

22. Em suma, a ré “deita e rola” com seus consumidores, atitude refletida escancaradamente pelo teor das respostas dadas nos questionamentos que foram formulados por ocasião da tramitação do inquérito civil público.

23. Uma das formas abusivas apuradas é de que a ré insere cláusula contratual (de adesão) com viés nitidamente impeditivo de o consumidor **obter a rescisão unilateral do contrato**, ainda durante o período de construção. A conduta tida por abusiva consiste na redação da cláusula, a qual impõe perda ao consumidor de **percentual calculado com base no valor do contrato** e não em percentual calculado **sobre o valor efetivamente pago**. Conforme pode ser visto nos variados contratos colhidos ao longo da investigação, **o percentual de retenção é altamente extorsivo**, variando em percentuais, mas sempre de modo elevado, abusivo.

24. No contrato original, firmado em 05 de junho de 2007, com os consumidores RODRIGO GUIMARÃES VANDERLEI e SHARLLA SUED CARVALHO DE SIQUEIRA VANDERLEI (Doc. nº 02 – fls. 23/30) consta a seguinte cláusula contratual abusiva:

“7) CLÁUSULA SÉTIMA; DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL.

...[omissis]



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

A resolução contratual implica em imediata extinção das obrigações anteriormente assumidas e na devolução dos valores pagos pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) **deduzidos 20% (vinte por cento) do valor do Contrato** para cobrir as despesas iniciais de publicidade, comercialização, etc; e[.....]

O valor apurado de acordo com o parágrafo anterior **poderá ser restituído parceladamente** ao (à) PROMITENTE COMPRADOR (A), **em tantas parcelas quantas forem as mensais pagas**.

Tendo em vista que o saldo dos valores pagos pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), após deduzidos os valores das despesas operacionais, tributos, etc, é integralmente aplicado na construção do empreendimento, **o valor a ser devolvido numa eventual resolução contratual, só poderá ser exigível quando concluído o empreendimento**, com a emissão de certidão de baixa e habite-se.

25. À toda evidência, a cláusula é flagrantemente abusiva, fato que em contratos posteriores, foi observado que a ré alterou parcialmente a redação do instrumento contratual. No contrato firmado com o consumidor RAFAEL SIMÕES ESPÍRITO SANTO (Doc. nº 06 - fls. 270/281), a referida cláusula abusiva, foi alterada para fixar o percentual de 8% (oito por cento) **sobre o valor do contrato atualizado**, persistindo a natureza abusiva, posto que não está condicionado ao valor que o consumidor tiver **efetivamente adimplido**. Muito embora o instrumento contratual examinado tenha suprimido a cláusula de devolução do valor apenas após a conclusão do empreendimento, ainda persiste a inserção da cláusula abusiva de efetuar a restituição em **tantas parcelas quantas foram as prestações mensais pagas**.

26. Os instrumentos contratuais dispostos pela ré são fornecidos com **absoluta ausência** de previsão legal de que, em caso de rescisão contratual por culpa da ré, **não será devida nenhuma retenção**. O que se verifica na prática, é que muitos consumidores desistem das unidades adquiridas, **porque há atrasos**



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

injustificados na conclusão da obra e entrega das unidades ao adquirente (culpa por parte da ré). No entanto, em face da redação da cláusula, os consumidores acabam sendo lesionados, pois a cláusula impõe a retenção unilateral, sem aludir que em casos tais, não seria devida nenhuma retenção de valor. Na prática, mesmo que o consumidor busque a rescisão contratual por culpa da ré, ainda deverá arcar com pesadas multas pelo **inadimplemento contratual da construtora**.

27. Na fase da construção de prédio residencial, é prática comum no mercado de consumo que alguns consumidores desistam do contrato ou efetuem a cessão de seus direitos e obrigações. No entanto, quando os contratos originários são substituídos, notadamente nos casos de cessão de direitos, **a ré somente consente na cessão**, condicionando a várias práticas abusivas.

28. Em uma das condutas abusivas, a ré **altera unilateralmente** o prazo originário de entrega das unidades, postergando injustificadamente o cumprimento de sua obrigação contratual já existente, como se o contrato de cessão fosse possível alterar suas obrigações originárias. Por exemplo, narra o consumidor JOSÉ AGAMENON DE ANDRADE LIMA, que o contrato originário previa a data de entrega do imóvel para abril de 2010. Após o pagamento de taxas abusivas, veio o novo instrumento contratual firmado com a ré, no qual a data de entrega/conclusão da obra foi alterada para **dezembro de 2010** (Doc. nº 02 – fls. 23/30 e nº 03 – fls. 20/22).

29. Destarte, na prática, a ré busca com as cessões de direitos, escapar do dever jurídico de indenizar seus consumidores pelos atrasos na entrega da obra, mediante a alteração nos contratos de cessão, da data efetiva de conclusão da obra. E mesmo assim, apesar das **novas datas**, são inúmeros os relatos de descumprimento dos prazos fixados em seus canteiros de obras no Distrito Federal.

30. Parece muito simples, mas a ré quer desconhecer que a cessão de contrato é a transferência **da inteira posição ativa e passiva, do conjunto de direitos e obrigações** de que é titular uma pessoa, derivados de um contrato bilateral já ultimado, mas de execução ainda não concluída. A cessão permite que um estranho ingresse na relação contratual, substituindo um dos contratantes



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

primitivos, **assumindo todos os seus direitos e deveres**. Com isso, a ré para anuir na cessão do contrato, apõe outra data de conclusão da obra, e trata o adquirente novo de forma diferenciada do contratante originário.

31. De igual sorte de abusividade, a ré ainda insere em seus instrumentos contratuais, cláusula flagrantemente abusiva, quando estipula, a seu favor, de forma unilateral, **sem qualquer contraprestação**, a cobrança de **taxa** para anuir na cessão de direitos e obrigações.

32. No contrato original firmado com o consumidor AGAMENON DE ANDRADE LIMA, a ré estipula na cláusula oitava, a cobrança para si do percentual de taxa de transferência no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

33. Assim encontramos a redação da referida cláusula (Doc. nº 02 – fls. 23/30):

8.1) TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS CONTRATUAIS:

A transferência ou Cessão de direitos relativa a este contrato, ainda que parcial, somente poderá ser feita mediante aprovação prévia e por escrito da PROMITENTE VENDEDORA e enquanto não pago o preço total do contrato. Deverá o cedente da promessa, ora PROMITENTE COMPRADOR(A) pagar uma taxa de transferência à PROMITENTE VENDEDORA **no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do contrato**.

34. Não fosse suficiente, no contrato firmado com o consumidor RAFAEL SIMÕES ESPÍRITO SANTO, a **taxa** de anuência da cessão de direitos, o percentual resta estabelecido em **3% (três por cento)** do valor atualizado do contrato (Doc. nº 06 – fls. 270/281).

35. Durante as investigações restou apurado que a ré, não satisfeita com a cobrança de 2% ou 3% para anuir em autorizar a cessão de direitos, ainda exige percentuais maiores. A ré, desconsiderando qualquer respeito ao consumidor,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

quando não há previsão de cláusula contratual, exige do consumidor que pague o **valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor do imóvel.**

36. Em alguns contratos mais recentes, a ré chega ao limite da ousadia, ao prever expressamente que, em caso de cessão de direitos, o consumidor deverá pagar o valor de 5% (cinco por cento) do valor do contrato, como é o exemplo do contrato firmado com Rogério Cursino Vieira (Doc. nº 15 - fls. 805/816). No aludido contrato, pode ser visto que nos instrumentos mais recentes, a ré começa a fazer a previsão de que a cessão de direitos, com sua anuência, exige a quitação de um percentual mínimo de 30% (trinta por cento) e não superior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do contrato.

37. Assim foi colhido junto ao inquérito civil público. O documento de nº 16 (fls. 410/411), em mensagem eletrônica com o assunto: Ocorrência MRV-819770-ZH46TY CRM:0842701, assim informa: “Lembrando que a MRV cobrará uma taxa para a realização da cessão de direitos, conforme percentual descrito em contrato de compra e venda, **caso não possua a cláusula informando**, o valor será de 5% do valor do imóvel.” No caso referido, a empresa auferiu ilicitamente a quantia de R\$ 13.474,45 (treze mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), devidamente registrado pelo documento de nº 17 (fls. 412/416).

38. Parece não haver fim nas práticas abusivas pela ré MRV, pois também há a exigência, de que o adquirente, em **cessão de direitos** pague (amortize), desde logo, **mais 30% (trinta por cento) do valor do saldo devedor.**

39. As condutas e cláusulas abusivas não param nas descrições anteriores. A ré também insere em seus instrumentos contratuais uma suposta cláusula *ad mensuram*, permitindo a existência de área a menor de 3% (três por cento) ou de 5% (cinco por cento), a depender do momento e do empreendimento em questão. A ré, muito sagaz, apõe que a construção é artesanal, com a descrição de que poderá ser para mais ou para menos.

40. Assim consta em seus modelos contratuais (Doc. nº 06 – fls. 270/281):



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

“5) Cláusula Quinta: Da Entrega e Imissão na Posse

(...)

Por se tratar de **construção artesanal**, as partes acordam e dão ciência que se verificada qualquer diferença nas dimensões do imóvel aqui transacionado, **para mais ou para menos**, de até 3% (três por cento), será aceitável.”

41. Ora, tal cláusula tinha sentido quando não havia precisão nos cálculos e aplicável às grandes extensões de imóvel rural. No caso de imóveis, notadamente em prédio de apartamentos, não há como aceitar, salvo erro grosseiro ou má fé, a metragem efetivamente construída das unidades restar diferente daquilo que constar da planta e do instrumento contratual.

42. E ainda que assim fosse, o curioso é que, na prática, há sempre **metragem faltante** em desfavor do consumidor. Não há hipótese contrária, de eventual diferença em favor do consumidor. O fato pode ser observado mediante a simples análise da planilha comparativa entre a metragem adquirida e a metragem verificada in loco quando da vistoria das unidades do empreendimento Green Towers Condomínio Resort (Doc. nº 18).

43. Por cautela, os adquirentes solicitaram que profissionais – engenheiros civis – vistoriassem suas unidades, ficando demonstrado que há efetiva diferença entre a área adquirida com a área entregue, ou seja, a metragem a menor é a regra de conduta (abusiva e ilícita) da ré, conforme documento de nº 19 (laudos dos engenheiros civis).

44. Vale ainda mencionar, restou demonstrado no curso do inquérito civil público, que os empreendimentos realizados em Brasília, correspondem a empreendimentos absolutamente iguais desenvolvidos em outras unidades da federação. Até poder-se-ia argumentar que um primeiro empreendimento, antes de ser concretizado, permitisse algumas imperfeições, mas as obras lançadas aqui são iguais às obras lançadas em outros canteiros de obras.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

45. Ademais, as unidades são vendidas com base no valor do metro quadrado, algo em torno de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o metro quadrado de área disponível. Por exemplo, em uma unidade de 70m², a construtora recebe integralmente o valor contratado, mas pode deixar de entregar, na prática, cerca de 2,10m², **sem qualquer indenização**. Assim, em uma única unidade, há apropriação (lucro indevido) de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais).

46. Na presente investigação, conforme amplo material colhido pelos consumidores, ficou demonstrado que a ré descumpre com os projetos originais, construindo de forma inferior ao prometido em folders e demais instrumentos contratuais (Doc. nº 20 – fls. 366/387). De qualquer sorte, nem socorre à empresa ré a alegação de que foi falha pontual, pois em obra igual construída em Goiânia-GO e em Belo Horizonte-MG, os erros aqui constatados não foram observados (Doc. nº 21 – fls. 388/392). Ou seja, há prejuízo efetivo aos consumidores, dado que o padrão de acabamento diverge dos folders, dos contratos e maquetes (Doc. nº 22 – fls. 319/365).

47. Ademais, observa-se há vícios do produto sanáveis e insanáveis, bem como da existência de vícios de segurança, constatados por vistoria técnica realizada por profissional qualificado (Laudos de Vistoria – Doc. nº 19). Por seu turno, para escapar da responsabilidade que lhe é inerente, a ré orienta seus funcionários, consoante modelo de orientação no ato da entrega da chave (Doc. nº 23), de não efetivar a entrega da unidade, na hipótese caso o consumidor não concordar com as condições da construtora, dentre elas a impossibilidade de apor ressalvas no termo de recebimento do imóvel e de vistoria da unidade (Doc. nº 24 e Doc. nº 25).

48. A prática abusiva também é condicionante para o recebimento da área social comum (Doc. nº 13); restando patente, desta forma, as condutas abusivas da ré, mediante a apresentação de documento padrão (adesão), com a vedação de quaisquer observações quanto aos vícios aparentes existentes.

49. O Superior Tribunal de Justiça, no Resp 436.853, justamente em ação civil pública ajuizada pelo MPDFT, decidiu que a referência à área do imóvel nos



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

contratos de compra e venda de imóvel adquiridos na planta regidos pelo CDC **não pode ser considerada simplesmente enunciativa**, ainda que a diferença encontrada entre a área mencionada no contrato e a área real não exceda um vigésimo (5%) da extensão total anunciada, devendo a venda, nessa hipótese, ser caracterizada sempre como por medida, de modo a possibilitar ao consumidor **o complemento da área, o abatimento proporcional do preço ou a rescisão do contrato**.

50. Na hipótese de um consumidor desejar adquirir um apartamento da ré, não lhe é dada a oportunidade de fazê-lo diretamente, sem a intermediação de um corretor de imóveis. O consumidor deve passar pelo escritório da empresa, montado em **stand**, inclusive no próprio canteiro de obras do empreendimento, local em que há corretores, **contratados pela construtora**. A construtora somente vende suas unidades com a intermediação de uma empresa de corretagem e de corretores por ela contratados. No entanto, transfere o ônus da corretagem para os adquirentes (consumidores) (Doc. nº 26 – fls. 500/526).

51. Na prática, o consumidor comparece a um stand de vendas da empresa ré, com a presença de uma corretora e seus corretores. A empresa de corretagem (imobiliária) e seus corretores foram contratados pela ré, para alavancar as vendas. Ao acertar o preço do imóvel adquirido na planta e adquirir a unidade, quando o consumidor efetua o pagamento do chamado sinal, é surpreendido com a entrega de recibos em separado, aludindo a pseudo contratação de corretores, tudo com o propósito de mascarar que o contratante do corretor foi a empresa ré. A prática até pode ser disseminada no Distrito Federal, mas é abusiva, burlando a boa-fé do consumidor.

52. A empresa ré foi instada por diversas vezes a oferecer manifestação e orientada a firmar Termo de Ajuste de Conduta, com vistas a retirar as cláusulas abusivas de seus instrumentos contratuais e de cessar com suas práticas desleais. No entanto, houve recusa, sob argumentos inconsistentes e sem razão jurídica.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

53. Destarte, em face da recusa de ajuste de conduta, surge a necessidade imperiosa de submeter ao crivo do judiciário a demanda e a presente ação civil pública.

54. Logo, a ação civil pública tem por desiderato tutelar os interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos de todos os consumidores que firmaram e venham a firmar contrato com as rés, vítimas das práticas abusivas aqui relatadas.

II - DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

55. A cláusula abusiva é a manifestação por excelência do **abuso do direito** no contrato, pois se abusa do seu direito quando, apesar de permanecer dentro dos seus limites, visa um fim diferente daquele que o legislador objetivava.

56. O motivo real da existência das cláusulas abusivas está evidenciado pela resposta da ré, quanto ao aspecto de redigir instrumento contratual que dificulte ou impeça a rescisão contratual. Efetivamente, a empresa busca transferir ao consumidor os riscos de sua atividade no mercado de consumo, notadamente as questões atinentes aos atrasos injustificáveis na conclusão de seus empreendimentos e aos custos com os corretores que contrata para alavancar suas vendas.

57. No entanto, é assente não ser obrigação do consumidor-adquirente custear a comissão de corretagem não contratada. Eventual desistência do consumidor está e deve ficar na seara estrita do chamado **risco empresarial**. O risco é da empresa.

58. Dessa forma, é obrigação da ré arcar com o pagamento a que porventura tenham direito esses profissionais, não possuindo os consumidores quaisquer vínculos com tais corretores.

59. Assim, as cláusulas como dispostas transferem ônus indevido ao consumidor, ao prever multas de 20% ou de 8% **sobre o valor do contrato**, perda de parcelas pagas e devolução em prestações.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

60. O comando abusiva da cláusula de estabelecer multa contratual no patamar de 8% sobre o valor do contrato salta aos olhos. Em julgamento realizado recentemente, foi decidido acerca da abusividade, *verbis*,

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. DESISTÊNCIA. CULPA DA ADQUIRENTE. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. IMPERATIVIDADE. CLÁUSULA PENAL. LEGALIDADE. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO. EXCESSIVIDADE. REDUÇÃO. IMPERATIVIDADE.

1. Operada a rescisão do contrato por culpa da promitente compradora decorrente da desistência que manifestara quanto à ultimização do contratado, assiste-lhe o direito de ser contemplada com a repetição do que destinara à promitente vendedora enquanto vigera o avençado, abatido o equivalente à multa fixada para a hipótese de desfazimento antecipado do ajuste por culpa da adquirente, pois não pode ficar imune aos efeitos jurídicos derivados da inadimplência (CDC, art. 53).

2. Rescindida a promessa de compra e venda antes da conclusão e entrega do imóvel negociado e não tendo a construtora experimentado outros prejuízos derivados da inadimplência além das despesas administrativas que tivera com a formalização e distrato do contrato, **a multa rescisória avençada em percentual incidente sobre o valor do contrato afigura-se onerosa e abusiva** por vilipendiar a comutatividade do contrato e, desvirtuando-se da sua destinação, transmudar-se em fonte de incremento patrimonial indevido, legitimando que seja revisada de ofício e fixada em 10% (dez por cento) do valor das prestações pagas pela adquirente. 3. A modulação dos efeitos da rescisão da promessa de compra e venda por ter emergido do inadimplemento culposo da promissária adquirente consubstancia simples consequência do desfazimento do negócio, **estando debitado ao Juiz o dever de, aferindo a excessividade da cláusula penal, revê-la até mesmo de ofício**, pois, afinado com os princípios da boa-fé objetiva e com a função social do contrato que qualificam-se como nortes da novel codificação, o novel legislador civil estabelecera **a mitigação da cláusula penal como medida imperativa, e não como faculdade ou possibilidade** (NCC, art. 413). Apelação Cível 20080110287138APC. Brasília (DF), 10 de fevereiro de 2010. 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, TEÓFILO CAETANO - Relator, SÉRGIO ROCHA.(grifos nosso).

61. Destarte, quando muito a empresa ré pode reter até (teto) 10% **sobre o valor pago**, e nunca calculado sobre o valor do contrato.

62. Também há absoluta falta de previsão de não retenção de qualquer valor quando a rescisão ocorrer por culpa da ré. A ré, com base na cláusula questionada, mesmo que a rescisão ocorra por sua culpa, cobra a multa de seus consumidores.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

63. Quanto ao disposto no contrato de adesão, no sentido de que a devolução será feita na mesma periodicidade dos pagamentos, é igualmente abusiva. Efetivamente, a partir do momento em que o contrato de aquisição de imóvel na planta é rescindido, a empresa ré passa a ter completa disponibilidade sobre o imóvel.

64. Com a rescisão contratual, operada pela desistência do consumidor, a empresa ré pode dispor do imóvel, garantindo seu patrimônio e vendendo a quem quiser. A jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do DF é pacífica no sentido da obrigatoriedade da devolução, em **uma única vez**, do saldo remanescente ao consumidor, devendo ser acrescido de juros e atualizado monetariamente, *verbis*:

CIVIL – RESCISÃO CONTRATUAL – DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RETENÇÃO DO SINAL E DE 10% SOBRE O VALOR PAGO – **I) A jurisprudência vem entendendo reiteradamente que, no caso de rescisão de compromisso de compra e venda, a devolução das parcelas pagas deve ser feita de uma única vez.** [...] (TJDF – APC 19990710142568 – 3ª T.Cív. – Rel. Des. Vasquez Cruxên – DJU 02.05.2001 – p. 51).

65. Quanto à cobrança de taxa pela anuência na cessão de direitos, tal conduta é reconhecida no âmbito deste Tribunal, como abusiva. Na Apelação Cível nº APC4102396, acórdão registrado sob o nº 465.367, Julgado em 17 de novembro de 2010, assim restou ementado:

4. Quanto à anuência da incorporadora de imóveis à cessão de direitos a terceiros, **também é abusiva a obrigação de pagar taxa ou comissão, a qualquer título.** Isto porque, no ramo imobiliário, é comum a cessão ou sub-rogação de direitos, sem que haja qualquer prejuízo financeiro às empresas incorporadoras, quando o cessionário cumpre os requisitos cadastrais exigidos. Ademais, eventuais despesas com pesquisa cadastral e a impressão dos contratos são inerentes ao exercício da atividade econômica da empresa vendedora, por isso não compete ao cedente custeá-las, ainda mais quando a incorporadora de imóveis não participou ou intermediou o negócio jurídico celebrado com o terceiro. Portanto, é ilegítima a cobrança de percentual sobre o valor do imóvel, pela simples anuência na transferência dos direitos de que é titular o promitente comprador. [sem grifo no original]

66. No que tange à cláusula de tolerância - atraso, obviamente, é cláusula inserta em contrato de adesão. O contrato faz um detalhado plano de pagamento do imóvel, pelo consumidor, com datas certas e pré-determinadas, sob pena de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

sanções contratuais, como multa, juros e até a rescisão do contrato com perda de parte do que tenha sido pago.

67. Em contrapartida, **deveria** existir previsão da obrigação da incorporadora/construtora construir o imóvel e entregá-lo em prazo igualmente pré-determinado. Não obstante, a ré coloca em seus instrumentos contratuais uma cláusula de tolerância flagrantemente abusiva, em razão de seu conteúdo e alcance pretendido.

68. Em síntese, **a ré prevê tolerância injustificada** de até 180 (cento e oitenta) dias na entrega da obra, sem qualquer penalidade para si. E não fosse suficiente, ainda dispõe que **após o prazo, poderá atrasar pela ocorrência de caso fortuito ou força maior**.

69. O direito do consumidor consagra, além de outros princípios, o **princípio do equilíbrio** das relações de consumo, da equidade, a se refletir na bilateralidade dos contratos de consumo. A relação de consumo tem que ser equilibrada, na sua balança de prestações e contraprestações, não podendo pender com a desigualdade de benefícios para uma das partes.

70. Neste sentido, aplica-se o disposto no art. 51, IV, do CDC, em que o legislador comina como cláusula nula de pleno direito.

71. É consenso entre os órgãos de proteção dos consumidores que a medida que o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação (entregar a unidade imobiliária), **o mesmo direito deve ser conferido ao adquirente**, de modo a ter um “prazo de carência” para o cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamentos, sem qualquer ônus.

72. Assim, se o contrato concede esse direito à construtora, e não o defere ao adquirente, pode-se concluir que houve desrespeito à exigência do CDC no que se refere ao equilíbrio contratual.

73. A jurisprudência trilha no reconhecimento da abusividade de tal cláusula.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES – TEORIA DA IMPREVISÃO – INAPLICABILIDADE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA – CLÁUSULA ABUSIVA – CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. (...)”

A cláusula que faculta à construtora o adiamento da entrega da obra por doze meses após o prazo previsto, **sem qualquer justificativa** para tanto, é abusiva e nula de pleno direito, **por configurar nítido desequilíbrio contratual**, rechaçado pelo Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Recurso do autor provido parcialmente. Recurso da ré improvido. Decisão unânime. ”(TJ/DF – 5ª T. Cív., Ap.Cív. nº48245/1998, Rel. Des. Adelith de Carvalho Lopes, julg.08.03.1999)

74. Por argumento, até poderia ser admitida exceção na utilização da cláusula de tolerância, mesmo assim não no patamar utilizado pela ré. A ré dispõe de meio ano ou de quatro meses, **sem qualquer justificativa**, para atrasar a entrega da obra, do imóvel. Um patamar razoável, de até (90 dias), seria na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, quando comprovada. Contudo, o que a ré pretende, é a mera dilatação do prazo da entrega, **sem qualquer justificativa**, por 180 (cento e oitenta) dias ou 120 (cento e vinte) dias, a depender do empreendimento contratado.

75. De igual sorte, a ré pretende que os prazos sabidamente existentes, de tramitação dos documentos legais para expedição do habite-se e de averbação junto ao Registro de Imóveis, sejam não computados na data de entrega, como se fossem prazos anormais. Não fosse suficiente, após o prazo de tolerância injustificada, ainda persiste a possibilidade de dilatação do prazo, ocorrendo caso fortuito ou força maior.

76. A doutrina e a jurisprudência convergem no entendimento de que o fortuito e a força maior são apenas as situações **imprevisíveis e inevitáveis**. De qualquer sorte, aqui não é o caso de debater o que seria admissível como caso fortuito ou força maior, posto que em casos concretos, **cabará à construtora** - ônus - demonstrar - provar - que ocorreram.

77. A pretensão da ré, de estipular unilateralmente prazo de cento e oitenta dias para atraso ou qualquer outro prazo, sob o pretexto de ser normal no



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Mercado, com a devida vênia, não merece ser acolhida. A empresa ré é experiente no setor de construção, com planejamento próprio e sabedor de antemão do prazo necessário para executar suas obras. A disposição da cláusula, tal como inserida, apenas busca auferir vantagem indevida em detrimento do consumidor.

78. Efetivamente, o consumidor adquire com a expectativa de que o imóvel será entregue em data apazada, fator que lhe atrai em muitas vezes para o negócio. No entanto, a empresa ainda insere uma condição potestativa, qual seja, a do prazo de seis meses para **atrasar** o cumprimento de sua parte, **sem qualquer ônus**.

79. Na prática, o modelo contratual utilizado pela ré não prevê a indenização ao consumidor pelo atraso na entrega da obra. A cada situação específica, quando a ré estiver em mora quanto ao prazo acertado no contrato de promessa de compra e venda, a mora contratual, deve gerar o dever jurídico da indenização.

80. O problema é o *quantum debeatur*, posto que a mora contratual da ré atinge de modo diverso a totalidade de consumidores. Contudo, o recomendável é que o contrato tivesse a previsão de indenização, nos mesmos moldes que a ré cobra de seus consumidores pela mora. É o equilíbrio nas prestações.

81. Assim, a presente ação visa a declaração judicial de que a ré é obrigada a indenizar materialmente seus consumidores, ao mínimo em patamar idêntico ao que cobra da mora de seus consumidores, lembrando que a condenação em ação civil pública deve ser genérica, não impedindo que no caso em concreto, outro critério seja adotado, desde que mais favorável ao consumidor.

82. Muito embora alguns julgados não contemplem a indenização por dano moral aos consumidores, pelo mero inadimplemento do prazo de entrega das unidades habitacionais, em imóvel na planta, **o caso aqui enfrentado é substancialmente diverso**.

83. Como deflui do inquérito civil público, **a ré atrasa a conclusão de seus empreendimentos em vários canteiros de obra pelo país afora**. No Distrito



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Federal, na região de Águas Claras, **há quase totalidade de atrasos**. Ademais, não é mero atraso, algo que pode até ser compreendido, mas há atraso sistemático, aliado a diversas outras condutas abusivas, fato que levou ao Ministério Público interpor a presente ação questionando um rol extenso de práticas e condutas abusivas da ré.

84. Logo, **não há o que se falar em mero inadimplemento contratual**. A mora da ré vai além da mera mora, pois sua mora é prática usual com seus consumidores, não obstante alardear que seja empresa idônea e atuando há mais de 30 anos no mercado imobiliário brasileiro. A ré afirma que possui 304 (trezentos e quatro) canteiros de obras em atividade no momento, totalizando a quantia de 84.000 (oitenta e quatro mil) unidades habitacionais em construção.

85. Ora, no Distrito Federal, existe quase 100% (cem por cento) de atraso no cumprimento dos prazos contratuais, sem falar em inúmeras outras práticas abusivas. Portanto, há dano moral indenizável, posto que frustrou as legítimas expectativas de seu público cativo nesta unidade da federação, devendo ser registrado que o inquérito civil público apurou que o atraso na conclusão de seus empreendimentos é **prática corriqueira**, espreado em quase todos seus canteiros de obras.

86. Verifica-se, na prática, que a utilização das cláusulas abusivas por parte da ré gera ilícito civil de extrema gravidade. No caso dos contratos de adesão utilizados, a conduta atinge todos que são suscetíveis, expostos às práticas abusivas.

87. Em suma, como exposto, a utilização de diversas cláusulas abusivas nos contratos de adesão gera não somente um ilícito civil, uma vez que tal prática é proibida pelo CDC, mas causa grave perturbação na harmonia das relações de consumo. Não há dúvida de que a empresa ré ocupa posição de destaque no mercado imobiliário de Brasília e do Brasil. Suas práticas comerciais são capazes de influenciar outras empresas menores.

88. O expediente comercial utilizado pela ré conspira de forma agressiva contra garantias fundamentais dos cidadãos consumidores, na medida em que lhes



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

tolhe diversos direitos assegurados pelo ordenamento jurídico.

89. Logo, está evidenciada a conduta da ré como causa suficiente a causar dano moral difuso e em concreto com todos seus consumidores que já foram vítimas. Sem alongar no tema, até porque a máxima latina de dar os fatos deve ponderar os contornos da inicial. A reparação do dano moral é consectário natural.

90. O fundamento é prevenir com a condenação que as práticas sejam estendidas ao mercado imobiliário, servindo como fator inibitório e desestimulador de condutas semelhantes.

91. Nesse diapasão é que o Ministério Público, tutor dos direitos metaindividuais, vem pleitear a condenação da empresa ré por danos morais coletivos causados pelas cláusulas abusivas impostas em seus contratos, desestimulando, por outro lado, condutas similares.

92. Para o caso concreto, não é o caso de falar somente em dano moral individual, mas vai além, na **própria existência de violação de direitos difusos coletivos**, do espírito coletivo, dos valores fundamentais compartilhados pela coletividade, tão arduamente contemplados no CDC.

93. Toda vez em que se vislumbrar o ferimento a interesse moral (extrapatrimonial) de uma coletividade, configurar-se-á dano passível de reparação, tendo em vista o abalo, a repulsa, a indignação ou mesmo a diminuição da estima, infligidos e apreendidos em dimensão coletiva.

94. Em se tratando de direitos difusos e coletivos, a condenação por dano moral (*rectius*, extrapatrimonial) justifica-se em face da presença do interesse social em sua preservação. Trata-se de mais um instrumento para conferir eficácia à tutela de tais interesses, considerando justamente o caráter não patrimonial desses interesses metaindividuais.

95. O consumidor potencial sente-se lesionado e vê aumentar seu sentimento de desconfiança na proteção legal do direito consumerista, bem como em seu sentimento de cidadania.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

96. Não se pode permanecer silente diante de práticas como as da demandada. O consumidor, ao se deparar com as inúmeras cláusulas abusivas presentes nos contratos de adesão, depara-se com **sentimentos de ira e impotência** frente àqueles que tão covardemente lhe iludiram.

97. É extremamente maléfico para a sociedade como um todo que lesões à coletividade como esta se perpetuem sem qualquer melindre por parte das empresas. Sem uma repressão eficiente destas práticas bem como uma compensação significativa àqueles que foram lesados, **o que pode se esperar é uma sociedade consumidora acostuada a ser enganada**, descrente de seus direitos, desconfiante de tudo que se lhes apresentam.

98. De ressaltar, existem inúmeras demandas contra a empresa ré, travando o Poder Judiciário, justamente pelas cláusulas ora questionadas. A empresa sabe que as cláusulas são abusivas, e mesmo assim insiste em sua conduta, contando com a reclamação de número reduzido de consumidores. Ou seja, **mais vale desrespeitar o consumidor do que cumprir com o sistema do CDC.**

99. O valor a ser arbitrado, a título de danos morais, deve situar-se em patamar que represente inibição à prática de outros atos antijurídicos e imorais por parte da demandada, sob pena de se chancelar e se estimular o comportamento infringente.

100. A nosso sentir, especialmente em função do porte da empresa demandada e dos lucros que auferem com suas vendas, **a indenização por danos morais não pode ser inferior a 10% (dez por cento) dos faturamentos brutos do último ano, nos empreendimentos do Distrito Federal, a título de danos morais coletivos.**

101. Quanto a danos morais individuais, sugere-se o valor em patamar idêntico ao que for encontrado sob o título de valor por dano material, a cada consumidor lesado, a ser aferível em liquidação de sentença.

102. A ré deve ser condenada em danos morais individuais e coletivos,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

pois apesar das reclamações de seus consumidores, das recomendações expedidas e nos alertas apresentados durante as investigações, continua utilizando o malfadado contrato nos mesmos moldes do ora atacado e em atraso constante na conclusão de seus empreendimentos. O que existe, em verdade, **é um rodízio em seus canteiros de obras**, com atrasos agendados previamente. Desse modo, alcança o lucro e se exime de seguir a lei e de cumprir com os contratos, causando ilícitos diários no mercado de consumo. Além disso, frustra o sonho de milhares de consumidores brasileiros.

103. Por outro lado, a indenização serve para evitar a continuidade dos ilícitos e de caráter pedagógico, e nessa linha, exsurge a necessidade de na composição dos danos morais coletivos restar ao demandado a obrigação de publicar editais em jornais de circulação nesta Capital, como será explicitado mais a frente.

104. A experiência haurida na defesa coletiva do consumidor demonstra que o maior temor das empresas que praticam qualquer conduta lesiva aos interesses dos consumidores consiste em efetuar **contrapublicidade**, medida de cunho administrativo, que pode e deve ser imposto pelo poder público, notadamente pelos órgãos de proteção (art. 61, inciso XII, do CDC).

105. Em outra linha, o conhecimento da existência de um comando judicial condenando pela prática lesiva aos consumidores, surge importante efeito educacional e pedagógico no mercado. Logo, razoável a imposição de dano moral, mediante a obrigação de publicação da parte do dispositivo em jornais de grande circulação nesta Capital, por três vezes.

106. No tocante à divulgação do teor da condenação na mídia, apesar de não haver no CDC dispositivo expresso determinando tal publicidade, nada obsta que esse Juízo, por meio de analogia a outros dispositivos e interpretação sistemática do Código de Defesa do Consumidor e da Constituição Federal, **condene por sentença na obrigação de fazer**.

107. Considerando-se o princípio da publicidade dos atos processuais (art. 5º, LX e art. 94, IX, da CF/88) e como requisito indispensável para a justiça neste caso



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

concreto, deve ser feita a divulgação por meio de editais – nos moldes da inteligência do art. 94 e do art. 78, II, do CDC – da eventual sentença condenatória.

108. Ademais, o artigo 96 do CDC previa a publicação de um edital para dar publicidade da sentença condenatória referente aos direitos individuais homogêneos. Entretanto, tal artigo foi vetado simplesmente pelo fato de fazer referência ao art. 93 e não ao art. 94 como deveria ter constado no texto.

109. A divulgação da sentença é imprescindível. **Somente com esta divulgação o mercado imobiliário terá conhecimento formal da abusividade** e que as condutas abusivas são reprimidas pelo judiciário. A partir deste conhecimento, o mercado imobiliário fará os ajustes necessários, além de gerar a necessária confiança no consumidor, ao saber que práticas lesivas são punidas.

110. No mesmo sentido, a 25ª Câmara de Direito Privado do TJSP, na Apelação nº 992.07.051708-7 de 29/04/2010, assim decidiu:

“As demais obrigações de fazer e de não fazer são salutares e convenientes **para se evitar novas fraudes** dessa estirpe, isto é, publicação em grande jornal de circulação da sentença atacada; abstenção de induzir, obrigar, sugerir, enfim, constranger ou outra ação que implique renúncia ou desistência por parte do segurado consumidor do seu direito ao recebimento da indenização.”

111. Ademais, as atuais disposições inseridas no artigo 461 do Código de Processo Civil dão guarida ao que requer o Ministério Público, eis que há algumas questões que merecem ser citadas. A Reforma do Código de Processo Civil, iniciada em 1994, com as Leis nºs 8.950, 8.951 e 8.952, especialmente, sustentam as balizas do pretendido.

112. Consolidada a base política e almejando alcançar maior instrumentalidade à legislação processual civil codificada, a Lei nº 8.952/94 introduziu na processualística pátria os meios **necessários à obtenção das chamadas tutelas diferenciadas, no que concerne às prestações de fazer e não fazer, com a redação que imprimiu ao art. 461 do CPC.**

113. Nesse passo, a alteração mais substancial introduzida com o novo



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

paradigma há de ser sentida nos campos processual e procedimental. Vejamos o que diz a lei processual:

“Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao adimplemento.

§ 1.º A obrigação somente se converterá em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente.

§ 2.º A indenização por perda e danos dar-se-á sem prejuízo da multa (art. 287). § 3.º Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou mediante justificação prévia, citado o réu. A medida liminar poderá ser revogada ou modificada, a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

§ 4.º O juiz poderá, na hipótese do parágrafo anterior ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para cumprimento do preceito.

§ 5.º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

§ 6.º O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva. (Parágrafo acrescentado pela Lei n.º 10.444/02).”

114. Rompe o legislador, assim, além de outras, com a tradicional concepção de imperatividade da separação entre as **atividades jurisdicionais de conhecer, decidir e executar**, explicadas pelas exigências das tutelas de conhecimento e execução, permeadas pela cautelar.

115. Em sede do art. 461, falar-se que o procedimento previsto é o ordinário talvez não fique tão imune a críticas, pois ali se revela uma nova forma procedimental, **atípica, desafiadora do atuar do juiz em cada caso concreto**, em que se mesclam, ao mesmo tempo, à declaração do direito atos tendentes a satisfazê-lo, ou **acautelá-lo**, medida essa permitida com a nova redação do art. 273, pelo seu parágrafo sétimo (Lei n.º 10.444/02).



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

116. Trazendo o debate para o caso concreto, percebem-se regras de processo e procedimento impondo nova postura ao magistrado, com autorização de praticar.

117. Nesse tópico, o que resta invocado são as novas **normas do art. 461 do CPC**.

118. Dúvidas não há, portanto, da total aplicabilidade das normas do art. 461 do Código de Processo Civil. **Há a imposição judicial** - preclusa extra e endoprocessualmente - de conduta positiva, mas **ausente ainda a sua efetividade**, ou seja, fazer observar-se o seu *imperium*.

119. Registre-se que o legislador, relativizando o princípio da tipicidade das medidas executivas, possibilitou ao juiz valer-se de **providências variadas**, desde que se afigurem aptas a entregar ao credor a tutela específica da obrigação de fazer ou não fazer, ou propiciar-lhe o resultado prático equivalente ao do adimplemento, indo da imposição de multas (**astreintes**) à determinação de “providências capazes de assegurar o resultado prático equivalente ao adimplemento (medidas sub-rogatórias)”, previstas no § 5º do art. 461 do CPC, exemplificativamente.

120. Paradoxalmente, os preceitos do art. 461 vêm logo em seguida àqueles do art. 460, que vedam ao juiz “proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado”, porque os últimos são relativizados pelos primeiros, nos provimentos judiciais cujo objeto sejam prestações de fato.

121. Assim, há a necessidade da condenação da requerida à obrigação de publicar, no prazo de quinze dias após o trânsito em julgado da sentença, às suas custas, nos jornais de grande circulação no Distrito Federal, a parte dispositiva de eventual sentença condenatória.

122. Em suma, a publicação dos editais referidos representa a efetivação da justiça brasileira, e evita que a ação civil pública seja um fim em si mesmo.

III - DOS PEDIDOS



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

123. Diante do exposto, requer o Ministério Público a **procedência** da presente Ação Civil Pública, em especial para declarar nulas de pleno direito as cláusulas questionadas e de declarar como abusivas as práticas questionadas da ré, notadamente para:

a) Declarar nula de pleno direito as cláusulas que prevejam a cobrança de taxa para anuir na cessão de direitos e de amortização mínima de 30% (trinta por cento) do saldo devedor para o consumidor obter a anuência na cessão de direitos; das cláusulas que prevejam o mesmo prazo de pagamento efetuado pelo consumidor para obter a devolução do valor pago nos casos de desistência do contrato; das cláusulas que autorizem a retenção de valores pagos tendo como base o valor do contrato; das cláusulas que autorizem a entrega da obra contratada com metragem inferior ao efetivamente contratado; e das cláusulas que permitem o atraso na conclusão da obra sem qualquer justificativa, exceto nos casos de comprovação de caso fortuito e de força maior.

b) Em decorrência do que for julgado nulo de pleno direito, condenar a ré na obrigação de fazer, para adequar seus instrumentos contratuais, retirando todas as cláusulas questionadas, notadamente para inserir nos contratos futuros a previsão de que o atraso na entrega da obra, sem indenização ao consumidor, está limitado ao prazo de 90 (noventa) dias, e condicionado à prova da existência de caso fortuito ou força maior, e de que a multa por rescisão imotivada pelo consumidor está limitada a 10% (dez por cento) do valor efetivamente adimplido, bem como, que nos instrumentos contratuais seja previsto que em caso de atraso na conclusão da obra será devida indenização, nos mesmos moldes em que for previsto a cobrança de multa por mora do consumidor.

c) Condenar a ré na devolução, e em dobro, de todos os valores que tenha cobrado de seus consumidores, para anuir na cessão dos contratos e dos valores que ultrapassaram 10% do valor adimplido pelo consumidor, nos casos de rescisão imotivada, bem como que a condenação retroaja aos últimos 10 (dez) anos da data do ajuizamento desta ação (art. 205 do CC) e alcance também os contratos posteriores.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

d) Declarar por sentença, que nos casos de desistência do contrato por culpa da ré, não será devida nenhuma retenção de valor efetivamente pago pelo consumidor, e em consequência, em todos os contratos que houve retenção em desacordo, seja determinada a devolução, e em dobro, sem qualquer retenção.

e) Declarar como abusiva a transferência do ônus do consumidor em pagar a comissão de corretagem e em consequência, condenar a ré na sua devolução e em dobro, tudo devidamente corrigido, alcançando os últimos dez anos (art. 205 do CC) ao ajuizamento desta ação.

f) Condenar a ré em devolver o valor pago, nos casos de desistência de contrato (rescisão), tudo devidamente corrigido, em uma única parcela, nunca em prazo superior a trinta (30) dias ao desfazimento do negócio.

g) Declarar como abusiva a alteração da data de entrega do empreendimento nos casos de cessão de contratos, com a manutenção da data originalmente contratada e da exigência de que o consumidor amortize, desde logo, **mais 30% (trinta por cento) do valor do saldo devedor** ou qualquer quantia, nos casos de **cessão de direitos**, mantidas todas as obrigações originais da ré.

h) Determinar, por sentença, que a ré cumpra espontaneamente o julgado, fixando o prazo máximo de 15 (quinze) dias após o trânsito em julgado, para cumprimento espontâneo, sob pena de multa, notadamente nos casos em que há necessidade de devolução de valores.

i) Determinar a ré que se abstenha (obrigação de não-fazer) de incluir as cláusulas combatidas nos contratos futuros, ou cláusulas com teor assemelhado, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a cada descumprimento, a ser revertido ao Fundo Distrital de Defesa do Consumidor.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

j) Condenar a ré em indenizar seus consumidores por dano patrimonial decorrente do atraso na entrega de suas obras, fixando o valor da condenação, a ser apurado em liquidação de sentença, no mesmo percentual que esteja prevista a multa pela mora do consumidor no cumprimento de suas obrigações, bem como, na condenação por dano moral individual, a ser fixado em valor igual ao que for apurado sob o título de dano patrimonial.

l) Condenar a ré por dano material em todos os empreendimentos que as unidades e áreas comuns tenham sido concluídos e entregues em desconformidade com o padrão fixado no contrato, folders publicitários, maquetes e qualquer outro meio de oferta, salvo melhoramentos, inclusive quando houver metragem a menor do que previsto no contrato, a ser apurado mediante liquidação de sentença.

m) Condenar a ré em dano moral coletivo, com o objetivo de desestimular novas manifestações antijurídicas semelhantes, nos seguintes moldes:

m.1 Condenação em valor pecuniário a ser fixado pelo douto juízo, sugerindo desde logo que seja fixado em 10% (dez por cento) do faturamento bruto total da empresa ré no último ano no Distrito Federal, ou outro valor que vier a ser considerado razoável pelo julgador e a ser revertido ao Fundo Distrital da Lei da Ação Civil Pública, conta no Banco de Brasília – BRB, ag. Nº 100, conta corrente 100.016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16, com depósito e cumprimento espontâneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o trânsito em julgado, sob pena de multa, nos moldes das regras gerais do CPC;

m.2 condenar a ré em publicar, no prazo de quinze dias após o trânsito em julgado da sentença, às suas custas, nos jornais de grande circulação no Distrito Federal, o Correio Braziliense e o Jornal de Brasília, em quatro dias intercalados, sem exclusão do domingo, em tamanho mínimo de 20 cm X 20 cm, em uma das dez primeiras páginas de ambos os jornais, a parte dispositiva de eventual sentença condenatória, a fim de que os consumidores em geral tomem ciência inequívoca da sentença, que deverá ser introduzida pela seguinte informação:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

“Acolhendo pedido veiculado em ação civil pública consumerista ajuizada pela Primeira Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, o juízo da []ª Vara Cível condenou a empresa por utilização de diversas cláusulas abusivas em seus contratos de venda de imóveis e pelo atraso sistemático na conclusão das obras, nos seguintes termos: []”, sob pena de preceito cominatório a ser fixado pelo douto juízo, sugerindo o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na hipótese de descumprimento, a ser recolhido ao Fundo acima referido. O cumprimento da obrigação imposta deverá ser comprovado nos autos, mediante juntada dos respectivos editais, em prazo hábil.

Requer, também, a citação da requerida, por AR, para que, querendo, conteste a ação, sob pena de revelia e confissão e a devida publicação dos editais a que prevê o art. 94 do CDC.

Requer, ainda, a inversão do ônus da prova e de que a ré seja condenada ao pagamento das custas processuais, diligências e verbas honorárias, tudo a ser recolhido ao Fundo Distrital da Lei da Ação Civil Pública, conta no Banco de Brasília – BRB, ag. Nº 100, conta corrente 100.016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

Com a inicial os documentos relacionados e cópia das principais peças do inquérito civil público.

Dá-se à causa, por força do disposto no art. 258 do Código de Processo Civil, o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Brasília, DF, 17 de dezembro de 2012.

PAULO ROBERTO BINICHESKI
Promotor de Justiça