



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

PORTARIA N.º 187, de 7 de junho de 2010.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS E TERRITÓRIOS, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores (art. 129, III, da Constituição Federal e arts. 81 e 82 da Lei Federal n.º 8.078/90);

CONSIDERANDO que a Lei Federal n.º 8.078/80, em seu art. 6.º, IV, dispõe que é direito básico do consumidor a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas impostas no fornecimento de produtos e serviços;

CONSIDERANDO que a efetiva reparação e a prevenção de dano são direitos básicos dos consumidores (art. 6.º, VI, do CDC);

CONSIDERANDO que a Lei Federal n.º 8.078/80, em seu art. 53 dispõe que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento do Ministério Público, por intermédio de representação, que as empresas Apex Engenharia Com. e Ind. Ltda. e Rodex Investimentos Ltda, vêm inserindo em seus contratos de adesão cláusulas que afrontam o Código de Defesa do Consumidor e sua respectiva principiologia;

CONSIDERANDO que o contrato da citada empresa não especifica o valor da fração ideal e o valor pertinente à obra, constando tão-somente um único valor;

CONSIDERANDO que a cláusula 2.3, do contrato objeto deste inquérito, dispõe que a metragem é apenas “enunciativa”;

CONSIDERANDO que consta do citado contrato adesivo, na cláusula 3.6, a imposição de uma única nota promissória para garantir todas as obrigações dos compromissários compradores, razão pela qual o consumidor mesmo tendo pago a maioria das parcelas não teria como resgatar a cártula emitida;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

CONSIDERANDO que a cláusula 3.7 do contrato adesivo estabelece que “o pagamento de uma respectiva parcela não quita as anteriores”, em afronta ao art. 322, do Código Civil;

CONSIDERANDO que a cláusula 8.1 autoriza rescisão de pleno direito em razão do atraso no pagamento de parcelas consecutivas ou não;

CONSIDERANDO que a cláusula 8.2 impõe multa de 30% em caso de resolução contratual, além das eventuais perdas e danos e cláusula penal de 10%, caso o comprador tivesse a posse do imóvel;

CONSIDERANDO que a cláusula 8.4 autoriza a execução antecipada do contrato a critério da construtora;

CONSIDERANDO que a cláusula 8.8 autoriza a transferência dos direitos do imóvel a terceiro, sem o consentimento do comprador;

CONSIDERANDO que as cláusulas 9.1 e 9.2. autorizam prorrogação do prazo da obra superior a 30 dias, autorizado pelo art.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

43, VI, da Lei 4591/64;

CONSIDERANDO que a cláusula 9.4 tenta afastar a responsabilidade da construtora quando houver alteração do cronograma físico-financeira pelo agente financeiro;

CONSIDERANDO que a cláusula 13.3 impõe taxa de R\$ 300,00 em caso de transferência dos direitos sobre o imóvel;

CONSIDERANDO que a cláusula 23.2 impõe “em caráter definitivo” a colocação de publicidade da construtora

RESOLVE,

com suporte nas Leis Federais n.ºs 7.347/85 e 8.078/90 e na Lei Complementar n.º 75/93, instaurar

INQUÉRITO CIVIL

a ser conduzido pela 4ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, objetivando a apuração dos fatos, indicação de responsabilidades e adoção das medidas judiciais e extrajudiciais em



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

defesa dos consumidores, determinando-se, desde logo, as seguintes providências:

1. Oficie-se ao Procon/DF enviando cópia desta Portaria e dos documentos anexos, requisitando a instauração de processo administrativo para a apuração de práticas infrativas;
2. Requisite-se ao representante legal da empresa, com advertência do art. 10, da Lei nº 7.347/85, para que remeta à Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor do Distrito Federal, no prazo de 10 dias a relação dos demais empreendimentos nos quais o mesmo contrato de adesão foi utilizado;
3. Designe-se audiência.

Autue-se, publique-se e cumpra-se.

Brasília-DF, 7 de junho de 2010.

GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça