



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

Procedimento Preparatório nº. 08190.025427/13-49

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 724/2014

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, e as empresas **REAL CELEBRATION ENGENHARIA LTDA.** e **REAL ENGENHARIA LTDA.**, por seus representantes legais;

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 nº 8.078/90);

Considerando que o artigo 51, inciso IV, da Lei Federal nº 8.078/90 determina 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;

Considerando que é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público que as empresas Real Engenharia Ltda. tem inserido em seus contratos de adesão cláusulas em desconformidade com os direitos dos consumidores;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que, pela Cláusula 3.9, o consumidor é obrigado a efetuar o pagamento em local determinado e em papel moeda, disposição que dificulta o adimplemento das parcelas, causando transtorno desnecessário, em afronta ao disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor¹;

Considerando que a Cláusula 5.1, alínea “b”, impõe a imutabilidade das disposições contratuais mesmo diante de “decisões futuras que alterem o seu equilíbrio econômico e financeiro”, contrariando o disposto art. 6º, inciso V², c/c art. 51, inciso I³, ambos do Código de Defesa do Consumidor;

Considerando que a Cláusula 6.2, alínea “b”, transfere para o promitente comprador, por meio de contrato de adesão, o pagamento de IPTU, TLP e demais taxas e impostos a partir da emissão do Habite-se, mas antes da imissão na posse, o que viola o disposto no art. 123 do CTN⁴ e no art. 4º, §§ 4º e 5º, do Decreto nº 16.100 do Distrito Federal (Regulamento do IPTU)⁵;

Considerando que é abusivo o disposto na Cláusula 6.2, alínea “d”, uma vez que, em havendo vícios na construção das unidades individuais ou nas áreas

1 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas **iníquas**, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam **incompatíveis com a boa-fé ou a equidade**;

2 Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

3 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou **impliquem renúncia** ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

4 Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

5 Art. 4º (...)

§ 4º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto (...) os promitentes compradores **imitidos na posse** (...).

§ 5º Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

comuns, o consumidor pode não concordar com o plano de reforma, pois “o credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida” – art. 313 do Código Civil;

Considerando que a Cláusula 6.2.1 determina que correrão por conta do consumidor todos os custos relacionados à ligação dos serviços públicos, a quaisquer outros pagamentos que forem exigidos por órgãos públicos e ao registro da instituição e convenção de condomínio, sem discriminá-los ou mencioná-los na Cláusula 3;

Considerando que a Cláusula 7.1 permite à incorporadora alterar unilateralmente o objeto do contrato, subtraindo do comprador qualquer direito de compensação ou indenização;

Considerando que o constante na Cláusula 7.2, que determina que o consumidor concorda com a obtenção de financiamento tendo como garantia o objeto do contrato, viola o disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor⁶;

Considerando que a Cláusula 8.1 prevê tolerância de 180 dias para o cumprimento da obrigação da vendedora, sem que igual direito seja dado aos compradores, e propõe que este prazo poderá ser extrapolado por motivos de força maior, desconsiderando que tal dilação já pressupõe atrasos referentes a eventos imprevistos⁷;

6 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas **iníquas**, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam **incompatíveis com a boa-fé ou a equidade**;

7 “Não é abusiva cláusula contratual que preveja a prorrogação da entrega da unidade imobiliária em construção, adquirida na planta, em 180 dias. As regras da experiência comum indicam ser difícil a previsão exata da conclusão da obra porque está sujeita a atrasos por motivos alheios à vontade do construtor, como a oscilação da mão de obra, materiais para a construção e clima. **Vencido esse prazo, a construtora fica constituída em mora de pleno direito (*dies interpellatio pro homine*) e passam a ser devidos os encargos contratuais**”. (Acórdão n.583593, 20110110072126APC, Relator: WALDIR LEÔNICIO LOPES JÚNIOR, Revisor: J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 25/04/2012, Publicado no DJE: 03/05/2012. Pág.: 130)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula 8.1, *in fine*, que determina que a multa estipulada pelo atraso só será devida ao comprador que estiver em dia com sua obrigação, é abusiva, pois inexistente mora recíproca e pode induzir o consumidor a imaginar que deve continuar seus pagamentos mesmo estando a construtora em mora;

Considerando que é ilegal a Cláusula 11.1, alínea “a”, que determina a rescisão da avença no atraso de 90 dias do pagamento de quaisquer prestações, sem prever o direito do consumidor em purgar a mora, em violação ao disposto no art. 1º, VI da Lei nº 4.864/65;

Considerando que a Cláusula 11.2.1 considera vencida antecipada e integralmente a dívida se houver cessão do direito de compra do imóvel pelos consumidores sem permissão dos fornecedores, atraso no pagamento de parcela por mais de 90 dias ou descumprimento de qualquer obrigação do consumidor;

Considerando que afronta o disposto no art. 51, VIII, do CDC⁸ a Cláusula 13.4, que nomeia e constitui a vendedora procuradora do consumidor para representá-lo junto ao Oficial de Registro de Imóveis, ao GDF e empresas concessionárias de serviços públicos e tudo o que se fizer necessário para a execução do serviço,

RESOLVEM

firmar, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, a reger-se pelas seguintes disposições:

8 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

DEVERES Das empresas

Cláusula primeira – as empresas comprometem-se a ajustar sua conduta, alterando, outrossim, a Cláusula 3.9, de seu contrato adesivo, inserindo em em seus contratos outras formas de adimplemento das obrigações pelos consumidores, como boleto.

Cláusula segunda – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula semelhante à de número 5.1, que impõe a imutabilidade das disposições contratuais mesmo diante de “decisões futuras que alterem o seu equilíbrio econômico e financeiro”.

Cláusula terceira – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas semelhantes à de número 6.2, alínea “b”, devendo as empresas, na qualidade de proprietária e, portanto, contribuinte, arcar com os tributos incidentes sobre a propriedade dos imóveis até a averbação do Habite-se.

Cláusula quarta - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da Cláusula 6.2, alínea “d”, para excluir a expressão “não servindo estes, entretanto, como justificativa para o não recebimento da unidade”.

Cláusula quinta - as empresas comprometem-se a reformular a cláusula 6.2.1 dos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, fixando a responsabilidade do promitente comprador, relativamente



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

às despesas e aos encargos, a partir da averbação da carta de Habite-se, bem como esclarecendo que as ligações definitivas de serviços públicos (CEB e CAESB), entre a rede pública e o edifício, bem como o rateio das despesas de instituição e convenção do condomínio no registro de imóveis, não estão incluídas no preço do imóvel, ainda que possam ser geradas anteriormente à averbação.

Cláusula sexta - as empresas comprometem-se a reformular o disposto na Cláusula 7.1, condicionando as alterações do projeto de execução, mesmo quando por exigência dos poderes públicos, à prévia consulta aos compradores.

Cláusula sétima - as empresas comprometem-se a excluir e não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula análoga à de nº 7.2, isto é, que preveja a rescisão do contrato caso o promitente comprador não preste anuência à obtenção de financiamento pela vendedora dando em garantia a unidade em construção. Comprometem-se, também, a incluir cláusula de exoneração do gravame no prazo de até 60 dias após a averbação do Habite-se, sob pena de multa de 0,5% sobre o valor do contrato.

Cláusula oitava – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária regra semelhante à da Cláusula 8.1, esclarecendo que o prazo para entrega das obras inicialmente previsto será cumprido, podendo haver tolerância de 180 dias, incluindo nesse prazo as hipóteses de força maior ou caso fortuito.

Cláusula nona - as empresas comprometem-se a regulamentar, em seus contratos futuros, sanções para o caso de descumprimento do prazo inicialmente previsto para entrega dos imóveis, à luz do art. 43, II, da Lei nº 4591/64, computado o prazo de tolerância, dentre as quais se incluirão o pagamento de multa moratória e



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

indenização mensal não inferiores a 2% e 0,5%, respectivamente, do valor total do contrato.

Cláusula décima - as empresas comprometem-se a alterar, em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, a regra da cláusula 8.1, *in fine*, esclarecendo que a multa não será devida ao comprador cujo inadimplemento anteceda a noventa dias da previsão inicial de conclusão das obras.

Cláusula décima-primeira - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária o conteúdo da Cláusula 11.1, alínea “a”, excluindo a expressão “ou de outros débitos”

Cláusula décima-segunda - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas como a de número 11.2.1, que prevê o vencimento antecipado e integral da dívida no caso de cessão do direito de compra do imóvel pelos consumidores sem permissão dos fornecedores.

Cláusula décima-terceira - as empresas comprometem-se a não mais invocar, em desfavor dos consumidores, as cláusulas arroladas neste Termo de Ajustamento de Conduta ou de teor a elas assemelhado.

DA MULTA

Cláusula décima-quarta - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil de reais) por infração, que será



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

revertida ao Fundo Federal de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima-quinta - O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Cláusula décima-sexta – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 23 de abril de 2014.

GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça

REAL ENGENHARIA LTDA.

REAL CELEBRATION ENGENHARIA LTDA.