



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Procedimento Preparatório n.º 08190.053272/17-46

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA Nº 813/2017

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, e a sociedade empresária **PLATINUM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, por seu representante legal;

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 chegou ao conhecimento do Ministério Público a informação de que a Platinum Construtora e Incorporadora nem sequer iniciou as obras para a construção da “Torre C” do Empreendimento “Platinum Clube Residence”, localizado na QI 03, lotes 19/21, Taguatinga-DF, cuja entrega das unidades imobiliárias estava prevista para a data de 25 de maio de 2013;

Considerando que o contrato de compra e venda de imóvel juntado possui algumas cláusulas contratuais que ofendem o ordenamento jurídico;

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'A' or similar character, is written over the text of the final paragraph.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Considerando que a Cláusula 4ª, Parágrafo 13º, estipula condição ao pagamento antecipado de parcelas (amortização), deixando ao arbítrio da vendedora conceder ou não esse direito do consumidor, caso considere que isso possa prejudicá-la, não obstante esse direito ser garantido pelo CDC¹;

Considerando que a Cláusula 6ª, Parágrafo 2º, confere ao consumidor a obrigação de pagar custas judiciais e honorários advocatícios previamente fixados, em afronta ao art. 51, incisos IV e XII, do CDC, e ao art. 85 do Código de Processo Civil, consoante entendimento jurisprudencial², além de prever a possibilidade de resolução unilateral da avença por intermédio de interpelações extrajudiciais, em flagrante violação à jurisprudência dominante³;

Considerando que a Cláusula 8ª, Parágrafo 1º, preceitua uma tolerância automática de 180 dias no prazo previsto para conclusão da obra, bem como as hipóteses de caso fortuito ou força maior nos dispositivos, dificultando a

1 Art. 52., §2º “É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.”

2 “Nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC, é nula a cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação a despesas efetivadas com procedimentos de cobrança, quando não lhe é assegurado igual direito (...)”. TJDFT. Acórdão n.883064, 20120710369206APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/07/2015, Publicado no DJE: 28/07/2015. Pág.: 241.

3 (...) Diante da necessidade da observância do princípio da boa-fé objetiva, nos contratos de promessa de compra e venda, ainda que prevista cláusula resolutiva expressa, a notificação extrajudicial não têm o condão de constituir em mora o devedor e resolver de pleno direito o negócio jurídico, sendo necessária a propositura de ação para que se consuma a resolução. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (...)TJDFT. Acórdão n.895611, 20080710006399APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/09/2015, Publicado no DJE: 29/09/2015, pag: 187.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

invocação da exceção do contrato não cumprido,⁴ além de ferir o princípio da vinculação da publicidade, previsto no art. 30 do CDC⁵, e a jurisprudência dominante⁶;

Considerando que a Cláusula 8ª, Parágrafo 5º, permite à construtora a devolução dos valores remanescentes de forma parcelada, indo de encontro a entendimento sumulado do STJ⁷;

Considerando que a Cláusula 9ª prevê a possibilidade de variação de metragem para mais ou para menos, sem possibilidade de indenização ao consumidor, violando o disposto nos arts. 30, 31 e 51, II, do CDC, bem como a jurisprudência do STJ⁸;

4 “Legítima a atitude do promitente comprador que, ante o atraso da construtora que ultrapassa o prazo previsto no contrato para finalização das obras, deixa de pagar as prestações mensais do financiamento, configurada exceção do contrato não cumprido da parte vendedora.”

Acórdão n.382072, 20090020089753AGI, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 07/10/2009, Publicado no DJE: 26/10/2009. Pág.: 41

5 Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

6 “Não caracteriza caso fortuito ou força maior a alegação de escassez de mão-de-obra de profissionais da construção civil, chuvas, greves no sistema de transporte público ou demora na concessão de carta “habite-se”, pois ínsitos ao risco da atividade”. Acórdão nº. 724342, 20120111959967APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/10/2013, Publicado no DJE: 21/10/2013. Pág. 205.

7 “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

8 “A referência à área do imóvel nos 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” (REsp 436853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006, p. 273)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Considerando que as alíneas 'c' e 'd', da Cláusula 10^a, determinam que a responsabilidade pelo pagamento de tributos, taxas condominiais e quaisquer outras despesas incidentes sobre os imóveis será atribuída aos compradores após a emissão do Habite-se ou instalação do condomínio, independentemente da entrega das chaves ou da imissão na posse, o que viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)⁹, bem como a jurisprudência do TJDFT¹⁰;

Considerando que a Cláusula 10^a, alínea 'e', determina que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos serão de responsabilidade dos adquirentes, em violação à jurisprudência consolidada¹¹;

9 "Art. 4º. (...)

§ 3º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel.

(...)

Art. 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."

10 "No caso vertente, o promitente-comprador sequer chegou a receber as chaves do imóvel. "Se não há elemento seguro a indicar que o promitente-comprador exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente-vendedor" (Resp 722.501/SP; Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma; DJ de 28.05.2007). Assim, e pelo mesmo motivo, não poderá ser compensado pela promitente-vendedora, do valor a ser reembolsado, qualquer despesa condominial, tributária ou de quaisquer outros encargos que recaiam sobre a unidade imobiliária. (...)"

(TJ-DF - APL: 1207444520068070001 DF 0120744-45.2006.807.0001, Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Data de Julgamento: 17/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2007, DJU Pág. 345)

11 "a transferência ao comprador da obrigação de pagar as despesas de ligações definitivas dos serviços públicos mostra-se abusiva, nos termos do art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor"

TJDFT. Acórdão n.889596, 20140111694007APC, Relator: LEILA ARLANCH, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 19/08/2015, Publicado no DJE: 27/08/2015. Pág.: 188.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Considerando que a Cláusula 12^a constitui a promitente vendedora mandatária do comprador para a celebração de vários negócios jurídicos e que o Parágrafo Único do mesmo dispositivo contratual, nomeia, quando houver mais de um promissário comprador, os mesmos como procuradores entre si, ferindo o art. 51, VIII, do Código de Defesa do Consumidor¹²,

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:

DEVERES DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA

Cláusula primeira – A empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da Cláusula 4^a, Parágrafo 13º, estipulando condição ao pagamento antecipado de parcelas (amortização), deixando ao arbítrio das vendedoras conceder ou não esse direito do consumidor, caso considere que isso possa prejudicá-la.

12 “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
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Cláusula segunda – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o disposto na Cláusula 6ª, Parágrafo 2º, passando a não transferir ao consumidor o ônus por cobrança de valor em atraso, custas judiciais e honorários advocatícios.

Cláusula terceira – a empresa signatária compromete-se a modificar e não mais inserir em suas avenças disposições semelhantes à Cláusula 6ª, Parágrafo 2º, a possibilidade de rescindir unilateralmente o contrato por intermédio de interpelações extrajudiciais, mesmo em caso de mora do comprador.

Cláusula quarta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula 8ª, no sentido de excetuar casos de força maior não permitidos pela jurisprudência.

Cláusula quinta – a empresa signatária compromete-se a modificar a Cláusula 8ª, Parágrafo 5º, consignando que, em caso de rescisão contratual injustificada por parte da vendedora, devendo ser devolvida a quantia paga em parcela única e imediatamente.

Cláusula sexta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar o teor da Cláusula 9ª, passando a adotar o caráter “ad mensuram”.

Cláusula sétima – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

imobiliária, a alterar o disposto na Cláusula 10^a, alíneas 'c' e 'd', estabelecendo que a cobrança de despesas condominiais, tributos e taxas só serão exigíveis a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel.

Cláusula oitava – a empresa compromete-se a esclarecer ao consumidor, em cláusula com destaque, que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos, previstas na Cláusula 10^a, alínea 'e', não estarão incluídas no preço da unidade adquirida, não mais inserindo o dispositivo em seus futuros contratos.

Cláusula nona – a empresa não poderá manter ou incluir, em seus instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cláusula igual ou semelhante à Cláusula 12^a e seu Parágrafo Único, abstendo-se de constituir procuradores para o promissário comprador para fins de realização de negócios jurídicos.

DA MULTA

Cláusula décima – 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\$ 100.000,00 (cem mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Defesa dos Direitos do Consumidor: Banco de Brasília - BRB, Agência nº 100, Conta Corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Brasília, 30 de novembro de 2017.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


PLATINUM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
Representante Legal


ALICE DIAS NAVARRO

OAB/DF nº 47280