



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público n.º 08190.173823/18-69

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 835

(Lei nº 7.347/85, arts. 5º, § 6º)

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e a empresa **Casablanca Incorporadora Ltda.**, CNPJ nº **11.843.884/0001-62**, 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 a efetiva prevenção e reparação de danos são direitos básicos dos consumidores (art. 6º, VI, da Lei Federal nº 8.078/90);

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público reclamação de consumidor a respeito de cláusulas abusivas no contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária utilizado pela empresa Casablanca Incorporadora Ltda.;

Considerando que a Cláusula 7.4, alínea “a”¹, repassa ao consumidor a

1 Cláusula 7.4, alínea “a”: Na hipótese de inadimplemento do Promissário Comprador, a Promitente Vendedora poderá optar, a seu único e exclusivo critério, e desde que cientifique o Promissário Comprador acerca de sua opção, por: a) considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da unidade autônoma, hipótese em que o Promissário Comprador lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável por meio de ação competente, respondendo, ainda, o



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

responsabilidade pelo pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, em contrariedade ao art. 51, inciso XII, do Código de Defesa ao Consumidor²;

Considerando que a Cláusula 7.9³ prevê a perda de todas as benfeitorias acrescidas ao imóvel, sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção, em caso de resolução do contrato, constituindo vantagem manifestamente excessiva, a teor do art. 39, inciso V, do CDC⁴;

Considerando que a Cláusula 8.2⁵ exclui da denominada cláusula de tolerância hipóteses de caso fortuito e força maior, dispositivo esse que deixa o consumidor desamparado na hipótese de mora por parte da construtora, ferindo o princípio da vinculação da publicidade, previsto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor⁶, e a jurisprudência dominante a respeito do tema⁷;

2 "Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;"

3 Cláusula 7.9: O Promissário Comprador perderá, em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as benfeitorias acrescidas ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

4 "Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:
V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;"

5 Cláusula 8.2: Durante a execução da obra, na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para entrega da unidade, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal. São, mas não se limitando a, hipóteses de caso fortuito ou de força maior: a) atraso na concessão ou liberação de parcelas de financiamento da obra, se for o caso; b) suspensão ou interrupção de financiamento para a obra pelo Sistema financeiro, se for o caso; c) greves parciais ou gerais dos trabalhadores da Construção Civil ou das indústrias fornecedoras de materiais de construção; d) dificuldades comprovadas na contratação de mão-de-obra; e) demora de Órgãos da Administração Pública ou dos seus concessionários, na aprovação de projetos, expedição de alvarás, cartas de "Habite-se", ou fornecimento de serviços; f) paralisação total ou parcial de transportes públicos; g) chuvas intensas e outros motivos mais, conforme definido no Código Civil; h) ocorrência de planos econômicos ou outras medidas dos Poderes Públicos que desestrutem o equilíbrio contratual deste negócio; ou i) sinistros em geral.

6 "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."

7 "A ocorrência de chuva, escassez de mão de obra e greve no serviço de transporte público não pode ser considerada caso fortuito ou força maior passíveis de afastar o inadimplemento contratual quanto ao atraso na entrega do imóvel." (TJDFT - Acórdão n. 1129596, 20160710206645 APC, Relator: ROBERTO FREITAS, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/10/2018. Publicado no DJE: 15/10/2018. Pág.: 143-152)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a jurisprudência do E. STJ⁸ e dos principais tribunais pátrios⁹ reconhece ser abusiva a cobrança de despesas condominiais e tributárias antes da efetiva imissão na posse, conforme consta da Cláusula 8.8¹⁰, o que também viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)¹¹;

Considerando que a Cláusula 9.2¹² permite à construtora alterar unilateralmente o objeto do contrato por determinação do poder público, subtraindo do

8 “(...) o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação” (REsp 1.345.331-RS. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Segunda Seção. julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015)

9 “A cláusula do contrato de promessa de compra e venda, que atribui ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio antes mesmo da imissão na posse ou entrega das chaves, é nula de pleno direito. Tal disposição contratual é abusiva por colocar o consumidor em exagerada desvantagem frente a incorporadora.” (TJDFT - ACJ: 20150910061860, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, Data do Julgamento: 20/10/2015, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Publicado no DJE: 29/10/2015. Pág.: 419)

“São nulas as cláusulas contratuais de consumo que estabelecem obrigações iníquas, abusivas, que colocam o consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. Incorre em tais ilegalidades a estipulação contratual que impõe ao consumidor adquirente de unidade imobiliária o encargo de pagar as taxas condominiais vencidas antes da entrega das chaves.” (TJ-BA – APL: 05162761220158050001, Relator: Heloísa Pinto de Freitas Vieira Graddi, Quarta Câmara Cível, Data da Publicação 22/08/2018)

“Taxas condominiais que devem ser pagas pelo comprador somente após a entrega das chaves. Responsabilidade da construtora pelo pagamento dos condomínios vencidos até a data da entrega das chaves, bem como, do valor proporcional do IPTU. Abusividade de eventual cláusula contratual dispondo em sentido contrário.” (TJ-RS – Recurso Cível: 71007497571, Relator: Gláucia Dipp Dreher, data do Julgamento: 27/04/2018, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 02/05/2018)

“Taxa condominial cobrada antes da entrega das chaves. Abusividade da previsão contratual de repasse das taxas condominiais a partir da expedição do habite-se.” (TJ-SP – 10038542420138260068, Relator: Carlos Alberto de Salles, data de Julgamento: 13/03/2018, 3ª Câmara de Direito Privado, data de Publicação: 13/03/2018)

10 Assim consta da Cláusula 8.8: “A Escritura Pública do Imóvel será outorgada após a averbação da ‘Carta de Habite-se’, desde que cumpridas integralmente as obrigações do Promissário Comprador, correndo às suas expensas TODAS as custas e despesas para tanto necessárias, inclusive taxas, emolumentos, certidões, impostos, ITBI, IPTU/TPL, taxa para registro de convenção de condomínio e outras despesas referentes à unidade, ainda que lançadas em nome da Promitente Vendedora.

11 “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 imitidos 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.”

12 Assim soa a Cláusula 9.2: “Independentemente de consulta ao Promissário Comprador, e sem que caiba a este direito de pleitear qualquer compensação, poderá a Promitente Vendedora alterar o projeto de execução, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

comprador qualquer direito de compensação ou indenização, em afronta ao art. 18 do CDC¹³;

Considerando que a Cláusula 9.3¹⁴ prevê a possibilidade de variação de metragem até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos (cláusula *ad corpus*), sem possibilidade de indenização ao consumidor, violando ao disposto nos arts. 30, 31 e 51, II, do CDC, bem como a jurisprudência do STJ¹⁵;

Considerando que a Cláusula 15.6, alínea “b”¹⁶ institui obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida, ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

Considerando que a Cláusula 15.9¹⁷ nomeia e constitui a vendedora como procuradora de seus compradores para celebração de diversos negócios jurídicos,

13 O CDC, por sua vez, assim disciplina em seu art. 18: “*Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.*”

14 Cláusula 9.3: Além do acima disposto, fica estipulado que as diferenças de até 5% (cinco por cento) na área construída real privativa, na área das vagas de garagem, nas áreas comuns, bem como na área real total, em relação àquelas constantes do projeto aprovado, comparativamente às dos quadros da Nbr 12.271, e destes comparativamente às do projeto de execução, não dará à Promitente Vendedora, nem ao Promissário Comprador, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

15 “*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)

16 Cláusula 15.6, alínea “b”: “(...) podendo, ainda, a Promitente Vendedora: (...) b) permanentemente manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome nas dependências internas ou áreas externas do empreendimento, correndo por sua conta as despesas com sua instalação.

17 Assim dispõe a Cláusula 15.9: “O Promissário Comprador, neste ato, nomeia e constitui a Promitente Vendedora como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil brasileiro, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si (...).”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

constituindo cláusula-mandato, reputada abusiva pelo ordenamento jurídico pátrio por contrariar o art. 51, VIII do CDC¹⁸;

RESOLVEM,

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

DEVERES DA EMPRESA

Cláusula primeira – a entidade signatária compromete-se a modificar o disposto na Cláusula 7.4, alínea “a”, deixando claro aos consumidores que somente poderá ser imputada a cobrança de honorários advocatícios em razão de cobrança judicial.

Cláusula segunda – a entidade signatária compromete-se a não mais inserir, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, dispositivo igual ou semelhante à Cláusula 7.9.

Cláusula terceira – a empresa compromete-se a se abster de incluir, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a prorrogação superior ao prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância para entrega do imóvel em situações de caso fortuito e força maior, modificando o teor da Cláusula 8.2 e deixando claro que o prazo para a entrega das unidades imobiliárias será rigorosamente cumprido.

Cláusula quarta – a entidade signatária compromete-se a alterar o disposto na Cláusula 8.8, estabelecendo que a cobrança de despesas relativas a

¹⁸ Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

tributos incidentes sobre o imóvel, taxas condominiais e taxas relativas a serviços públicos só serão devidas pelos adquirentes, a partir de sua imissão na posse.

Cláusula quinta – a entidade signatária compromete-se a não manter ou incluir, em seus instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cláusula igual ou semelhante à de nº 9.2, suprimindo-se a possibilidade de modificações no projeto já aprovado anteriormente, salvo se houver autorização por parte do adquirente, garantindo-lhe o direito de indenização ou compensação.

Cláusula sexta – a empresa compromete-se a alterar a Cláusula 9.3, retirando a impossibilidade de o consumidor pleitear compensação ou indenização em caso de redução da metragem da unidade imobiliária contratada, considerando-se as vendas como *ad mensuram*.

Cláusula sétima – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula 15.6, alínea “b”, que estabelece publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida.

Cláusula oitava – a entidade signatária compromete-se a não manter ou incluir, em seus instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cláusula igual ou semelhante à Cláusula 15.9, que constitui a vendedora como procuradora de seus compradores para fins de realização de diversos negócios jurídicos, respeitando-se as demais limitações constantes no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

DA MULTA

Cláusula nona – em caso de descumprimento da disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por dia, 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.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima – 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 primeira – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento da obrigação ajustada no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 02 de maio de 2019.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


CASABLANCA INCORPORADORA LTDA
Representante Legal

