



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público n.º 08190.003227/17-50

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.º 800

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 Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários 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 chegou ao conhecimento do Ministério Público que a empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários inseriu cláusula abusiva na Convenção de Condomínio por ela aprovada, referente ao Condomínio Comercial e Residencial Viver Melhor, além de inserir em seus contratos de adesão cláusulas desconformes com os direitos dos consumidores;

Considerando que a Cláusula n.º 2.4 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 STJ¹;

1 “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

Considerando que as Cláusulas n.º 5.1, alíneas b) e c), vedam a liquidação antecipada do débito, em desconformidade com o §2º, do art. 52, do CDC²;

Considerando que a Cláusula n.º 6.2 estabelece que, em caso de rescisão contratual, o valor pago a título de sinal mais o percentual de 20% (vinte por cento) do valor atualizado que tiver sido efetivamente pago ficarão como pagamento ou ressarcimento das despesas decorridas, permitindo à construtora a cobrança de verbas rescisórias excessivas e desproporcionais, violando o art. 39, V c/c 51, IV e §1º, III, do CDC, e a jurisprudência majoritária do TJDFT³, além de permitir a devolução dos valores remanescentes de forma parcelada, indo de encontro a entendimento sumulado do STJ⁴;

Considerando que a Cláusula n.º 6.3 elenca hipóteses em que serão descontados valores dos consumidores caso já estejam na posse da unidade imobiliária, totalizando 16% (dezesesseis por cento), além da compensação pela fruição do imóvel estabelecida na Cláusula n.º 6.4, implicando vantagem manifestamente excessiva, em desconformidade com o art. 39, inciso V, do CDC⁵;

2 Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre: § 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

3 4. Podem os promissários compradores de imóvel na planta desistir do negócio, assegurando-se à promitente vendedora reter parte das parcelas pagas. 5. Ausente no contrato cláusula de arrependimento, o valor pago a título de sinal caracteriza-se como arras confirmatórias, que podem ser retidas pelas promissárias vendedoras, nos termos do art. 418 do Código Civil. A regra, no entanto, exige compatibilização o Código de Defesa do Consumidor que não se harmoniza com a perda total do sinal, bem assim com o artigo 413 do Código Civil, aplicável também no caso de arras (enunciado 165 da III Jornada de Direito Civil do CJF). 6. **A solução que se impõe é permitir o distrato com devolução de parcelas pagas, inclusive do que foi entregue a título de arras, descontando-se desse montante, no entanto, valor razoável a fim de indenizar a promitente vendedora por eventuais prejuízos decorrentes do desfazimento.**

7. Quanto ao montante da retenção pelas promitentes vendedoras, **os órgãos fracionários deste Tribunal de Justiça têm decidido, majoritariamente**, que se mostra adequada a retenção de **10% do total pago pelo promissário comprador**. (Acórdão n.975523, 20160110126629APC, Relator: CESAR LOYOLA 2ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 19/10/2016, Publicado no DJE: 27/10/2016. Pág.: 211/218). (grifou-se)

4 “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)

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



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula n.º 6.4, *in fine*, permite a devolução dos valores remanescentes de forma parcelada, indo de encontro à Súmula n.º 543 do STJ;

Considerando a Cláusula n.º 6.5, a qual deixa ao exclusivo critério da vendedora a execução do presente contrato, hipótese em que se dará o vencimento antecipado de todas as parcelas do preço, em desconformidade com o art. 1º, inciso VI, da Lei 4.864/65⁶;

Considerando a Cláusula n.º 6.8, a qual estabelece multa penal em caso de rescisão contratual por culpa da vendedora no valor de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), em afronta, também, à Súmula n.º 543 do STJ;

Considerando que as Cláusulas nº 7.1 e 7.2 preceituam 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 invocação da exceção do contrato não cumprido,⁷ além de ferir o princípio da vinculação da publicidade, previsto no art. 30 do CDC⁸, e a jurisprudência dominante⁹;

Considerando que a Cláusula n.º 8.3, a), estabelece, por conta do comprador, o pagamento de tributos após a emissão da carta de habite-se, ou seja,

6 Art. 1º, VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga”.

7 “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

8 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.

9 “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.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

antes da imissão na posse, denotando descumprimento ao disposto no art. 123 do CTN¹⁰ e art. 4º, §§ 4º e 5º do Decreto nº 16.100 do DF (Regulamento do IPTU)¹¹;

Considerando que a Cláusula n.º 8.3, b), obriga o comprador a satisfazer as taxas de condomínio antes mesmo da entrega das chaves do imóvel, contrariando a jurisprudência pacífica dos tribunais;¹²

Considerando que a Cláusula 9.1 prevê a oneração do objeto do contrato em garantia hipotecária de financiamento tomado pelas vendedoras perante instituição financeira sem necessária concordância expressa dos consumidores, em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça¹³, inclusive entendimento sumulado dessa corte¹⁴, já constando a informação de dois bancos, inclusive o Banco de Brasília - BRB, sobre desnecessidade de procuração para dar o imóvel em hipoteca;

Considerando que as Cláusulas n.º 10.1 e 10.3 estabelecem constituição obrigatória de alienação fiduciária do imóvel em garantia do saldo remanescente do preço, denotando obrigação que coloque o consumidor em desvantagem exagerada, em desacordo com o art. 51, inciso IV, do CDC¹⁵. A cláusula

10 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.

11 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.

12 A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes à período anterior à entrega das chaves. Embargos de Divergência em RESP nº 489.647-RJ. Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/11/2009. Publicado no DJE: 15/12/2009.

13 , "É nula a cláusula contratual inserida em promessa de compra e venda de imóvel, tipicamente de adesão, disciplinando a possibilidade de ser a projeção e as unidades autônomas em construção, dados em garantia de financiamento obtido pela incorporadora ou construtora, posto estabelecer vantagem iníqua e abusiva, que coloca o consumidor-adquirente em exagerada desvantagem, incompatível com a boa-fé e equidade (. . .). Nula a cláusula do contrato de promessa de compra e venda que autorizava a constituição do ônus hipotecário, nula é também a hipoteca constituída com base nessa mesma

14 STJ, Súmula n.º 308, de 30/03/2005: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."

15 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VI – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

10.1 dá a entender que o comprador daria o imóvel em alienação fiduciária em razão de dívida da vendedora; a cláusula 10.3 impõe ao consumidor amplas obrigações tais como, “quitações fiscais e quaisquer outras”;

Considerando que a Cláusula n.º 15.1 prevê a rescisão contratual em caso de superveniência de execuções, insolvência, falência ou protesto de título do comprador, hipóteses desproporcionais que não interferem nos direitos e obrigações decorrentes do contrato celebrado, violando os princípios de razoabilidade, proporcionalidade e onerosidade mínima do devedor, bem como o art. 39, V c/c art. 51, IV e seu §1º, I e III do CDC;

Considerando que a Cláusula n.º 22.1 constitui a promitente-vendedora (cláusula-mandato) como procuradora para representar o adquirente na assembleia geral de instalação do condomínio;

Considerando que a própria empresa calculou o valor devido ao condomínio – no que tange à apropriação de 70% do valor da taxa condominial – em R\$ 132.100,08 (cento e trinta e dois mil e cem reais e oito centavos).

Considerando que a Cláusula n.º 22.2 institui obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida, sem causa, que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

Considerando que o contrato não possui o valor da fração ideal.

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:

desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

DEVERES DA EMPRESA

Cláusula primeira – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar o teor da Cláusula n.º 2.4, passando a adotar o caráter “ad mensuram”.

Cláusula segunda – a empresa signatária compromete-se a alterar a Cláusula n.º 5.1, alíneas b) e c), passando a facilitar o pagamento antecipado dos débitos dos consumidores, inclusive com a concessão de descontos.

Cláusula terceira – a empresa signatária compromete-se a modificar a Cláusula n.º 6.2, consignando que, em caso de inadimplemento contratual por parte do consumidor ou caso esse pretenda rescindir unilateralmente o contrato, perderá, a qualquer título, uma parcela igual a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos, desde que não seja superior a 6% (seis por cento) do valor total do contrato, devendo ser devolvida em parcela única e imediatamente.¹⁶

Cláusula quarta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 6.3.

Cláusula quinta – empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula n.º 6.4, estabelecendo que a restituição do saldo remanescente será feita 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 não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 6.5.

¹⁶ Parâmetros semelhantes aos do TAC n.º 640/2011, celebrado entre o MPDFT e as empresas OAS Empreendimentos S.A., Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Figueiredo Ávila Engenharia Ltda; TAC n.º 722/2014, celebrado entre o MPDFT e a Incorporadora Borges Landeiro S.A.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula sétima – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula n.º 6.8, passando a prever o mesmo percentual de multa penal para casos de rescisão contratual por culpa da vendedora e por culpa do consumidor.

Cláusula oitava – 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 às Cláusulas n.º 7.1 e 7.2.

Cláusula nona – a sociedade empresária signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula 8.3, a), adotando redação de obrigação do pagamento de tributos pelo comprador somente após sua devida imissão na posse.

Cláusula décima – a sociedade empresária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o disposto na Cláusula n.º 8.3, alínea “b”, estabelecendo que a cobrança de taxa condominial só será exigível a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel e instalação do condomínio, ressalvados os casos em que a demora na entrega decorrer de culpa exclusiva do adquirente.

Cláusula décima primeira – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 9.1.

Cláusula décima segunda – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual e às Cláusulas nº 10.1 e 10.3, comprometendo-se a modificar os dispositivos contratuais.

 7/9



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula décima terceira – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula n.º 15.1.

Cláusula décima quarta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula 22.1, passando a não prever a possibilidade de representação do comprador para fins de imposição da convenção de condomínio.

Cláusula décima quinta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula n.º 22.2.

Parágrafo único – salvo decisão contrária do condomínio, a construtora poderá manter em seu empreendimento placa constando sua marca pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses a partir do “habite-se” ou enquanto possuir alguma unidade no estoque ou o que ocorrer primeiro.

Cláusula décima sexta – a empresa compromete-se a não mais invocar as cláusulas mencionadas neste TAC.

Cláusula décima sétima – a empresa compromete-se a incluir em seus próximos compromissos particulares de compra e venda o valor das respectivas frações ideais.

DA MULTA

Cláusula décima oitava – 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\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que será revertida



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

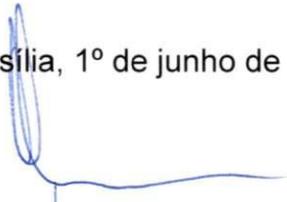
ao Fundo Defesa dos Direitos do Consumidor: Banco de Brasília - BRB, Agência nº 100,
Conta-Corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

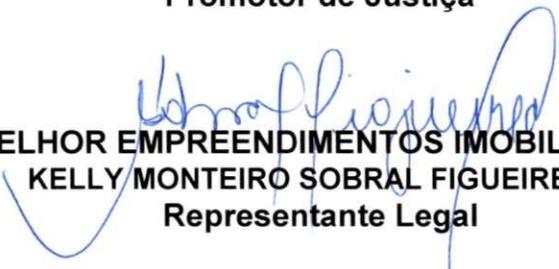
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima nona – 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 vigésima – O presente termo terá validade no âmbito do Distrito Federal.

Brasília, 1º de junho de 2017.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


VIVER MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
KELLY MONTEIRO SOBRAL FIGUEIREDO
Representante Legal