



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

**Inquérito Civil Público n.º 08190.005219/18-83**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 831**

(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 **Soltec Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ 00.629.584/0001-69, por sua 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 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 da previsão de cláusula na convenção do condomínio, referente ao empreendimento Venice Park, que prevê desconto de 50% (cinquenta por cento) nas taxas condominiais das unidades de propriedade da empresa;

**Considerando** o que estabelecem os arts. 1.315, 1.334, I, e 1.336, I, todos do Código Civil<sup>1</sup>, a respeito das obrigações dos condôminos;

<sup>1</sup>Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. (...)

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;(...)



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

**Considerando** o que dispõe o art. 12, da Lei nº 4.591/64<sup>2</sup>, acerca das despesas do condomínio;

**Considerando** o que prevê a jurisprudência do E. STJ e dos principais tribunais pátrios a respeito do tema<sup>3</sup>, reconhecendo ser abusiva a concessão de desconto no pagamento da taxa de condomínio para imóveis não comercializados pela construtora, ainda que expressamente prevista em cláusula da convenção de condomínio;

---

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

2Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

3CONDOMÍNIO. DESPESAS. EXONERAÇÃO DA CONSTRUTORA. INVALIDADE DA CLÁUSULA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

É inválida a cláusula que estabelece, em favor da construtora e incorporadora, o privilégio da exoneração da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, imposta na escritura de convenção por ela outorgada. Possibilidade do exame da validade de cláusula contratual à luz dos critérios objetivos fixados pelo "codecon". Recurso conhecido e provido em parte.

(REsp 151.758/MG, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/1998, DJ 29/06/1998, p. 199)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FACE DA CONSTRUTORA. EXONERAÇÃO DA CONSTRUTORA EM RELAÇÃO À TAXA CONDOMINIAL DAS UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS. ABUSIVIDADE RECONHECIDA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ESTIPULADA UNILATERALMENTE. DECISÃO LIMINAR MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

**1. Revela-se abusiva a cláusula da convenção de condomínio que, estipulada unilateralmente pela construtora, conceda a esta desproporcional exoneração da obrigação de pagar as taxas condominiais, a ponto de prejudicar a própria manutenção e conservação do condomínio. 2. Impossibilidade de se exigir a alteração da convenção por deliberação de 2/3 dos condôminos, nos termos do art. 1.351, do CC, considerando que a construtora é titular de mais de 1/3 das unidades imobiliárias. 3. Agravo de Instrumento desprovido.**

(TJ-PE – AI: 4007798 PE, Relator: Roberto da Silva Maia, Data de Julgamento: 20/10/2015, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/11/2015) (Destaque nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA. CLÁUSULA QUE ESTABELECE QUE O VALOR DA CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL REFERENTE ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS NÃO COMERCIALIZADAS, DE PROPRIEDADE DA INCORPORADORA E CONSTRUTORA), CORRESPONDERÁ A 30% (TRINTA POR CENTO DA TAXA CONDOMINIAL ESTABELECIDADA PARA CADA UNIDADE. BENEFÍCIO DE ORDEM PESSOAL. VIOLAÇÃO DA FUNÇÃO ECONÔMICO-SOCIAL DA CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL NO REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL. CONTRIBUIÇÃO QUE SE CONSTITUI COMO OBLIGATIO AD REM, DEVIDA EM RAZÃO DA PRÓPRIA UNIDADE, POR SUAS CARACTERÍSTICAS E PARTICULARIDADES, NÃO PODENDO CRIAR-SE CRITÉRIO DE CUNHO PESSOAL, EM FAVORECIMENTO UNILATERAL. EMBORA A LEI PERMITA A ALTERAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA O ARBITRAMENTO DO VALOR DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS (ART. 12, § 1º DA LEI N. 4.591/64 E ART. 1.336, I DO CC), NÃO O PODE FAZER EM VIOLAÇÃO À SUA FUNÇÃO ECONÔMICO-SOCIAL. **ABUSO DO DIREITO**. NULIDADE DA CLÁUSULA. RESPONSABILIDADE DOS PROMITENTES VENDEDORES PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS ATÉ A DATA DE IMISSÃO NA POSSE DOS PROMITENTES COMPRADORES (ENTREGA DAS CHAVES). SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(TJ-RJ - APL: 00508393520168190205 RIO DE JANEIRO CAMPO GRANDE REGIONAL 6 VARA CÍVEL, Relator: MARCIA FERREIRA ALVARENGA, Data de Julgamento: 18/07/2018, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/07/2018)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**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:

**Cláusula primeira** – a entidade signatária compromete-se a se abster de incluir qualquer percentual de desconto da taxa condominial nas futuras incorporações que realizar, ou vier a realizar por intermédio de SPE's.

**DA MULTA**

**Cláusula segunda** – em caso de descumprimento da 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 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.

---

Condomínio. Despesas. Cobrança. Ação julgada parcialmente procedente. **Desconto de 30% das despesas condominiais para unidades não comercializadas ou que estejam na posseda construtora. Disposição abusiva. Incidência, ademais, do art. 122 do CC. Nulidade reconhecida. Precedentes jurisprudenciais. Dever de cada condômino de pagar sua quota-parte e sem qualquer desconto. Necessidade de observância de isonomia entre os condôminos, independente de sua condição pessoal.** Recurso provido. Consoante jurisprudência pacífica deste Tribunal, a cláusula que estabelece redução de 30% da taxa condominial, em favor da construtora, para as unidades autônomas não comercializadas ou que estejam em sua posse, deve ser considerada abusiva e nula de pleno direito, observando-se, ainda, que sujeita uma parte ao arbítrio da outra (art. 122 do CC).

(TJ-SP - Apelação APL 10201599320148260506 SP 1020159-93.2014.8.26.0506 publicação: 07/07/2016) (Destaque nosso).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Ação de cobrança de débitos condominiais Convenção de condomínio Cláusula imposta pela construtora, que lhe concede desconto de 50% sobre a taxa condominial devida pelas unidades não comercializadas ou que estejam em seu poder Impossibilidade **Quebra do princípio da paridade Necessidade de pagamento das despesas condominiais, em igualdade de condições com os demais condôminos** -Precedentes Ação julgada parcialmente procedente Recurso provido para julgar-se totalmente procedente a ação.

(TJ-SP – APL: 1325449420108260100 SP 0132544-94.2010.8.26.0100, Relator: Carlos Nunes, Data de Julgamento: 13/02/2012, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/02/2012) (Destaque nosso).

(...) 4. A inserção de cláusula, no estatuto do Condomínio, concedendo à Incorporadora do empreendimento isenção de 50% (cinquenta por cento) da contribuição condominial quando figurava, ao tempo da aprovação, como proprietária de mais de dois terços das frações ideais, configura flagrante privilégio pessoal outorgado em detrimento dos demais condôminos.(...)

(TJDFT - Acórdão n.1061985, 20160910183288APC, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/11/2017, Publicado no DJE: 28/11/2017. Pág.: 365/379)



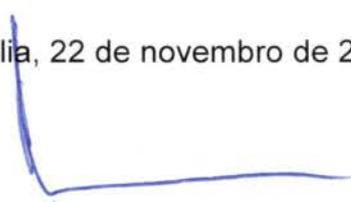
**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula terceira** – 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 quarta** – Fica ajustado o prazo de carência de 10 (dez) dias para o cumprimento da obrigação ajustada no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 22 de novembro de 2018.



**GUILHERME FERNANDES NETO**  
**Promotor de Justiça**



**SOLTEC ENGENHARIA LTDA**  
**Representante Legal**