



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

Procedimento Preparatório n.º 08190.040336/19-56

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 840

(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 as empresas **Intermedium Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 32.922.221/0001-03, Intter XIX Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 11.898.487/0001-98, e Intercon Construção e Incorporação Ltda., CNPJ nº 09.649.771/0001-89**, 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 o que dispõe atualmente a Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/2018;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público reclamação de consumidor a respeito de cobrança de taxa condominial antes da imissão na posse do bem;

Considerando que foram constatadas cláusulas abusivas no Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária utilizado pela empresa Intter XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula 6.1 estabelece a possibilidade de cobrança de honorários advocatícios ao consumidor em caso de inadimplência, em evidente violação à jurisprudência do TJDF¹;

Considerando que a jurisprudência do E. STJ² e dos principais tribunais pátrios³ reconhece ser abusiva a cobrança de taxas condominiais e tributos antes da efetiva entrega das chaves ou imissão na posse, constando da Cláusula 8.8, o que também viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)⁴;

1 *“A cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação aos honorários advocatícios, custas judiciais e extrajudiciais, quando não lhe é assegurado igual direito, é nula nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC.”* (Acórdão n.1069054, 20120510119249APC, Relator: CRUZ MACEDO, Revisor: FERNANDO HABIBE, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 06/12/2017, Publicado no DJE: 23/01/2018. Pág.: 1002/1017.)

2 *“(…) 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)

3 *“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.”* (TJDF - 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 disposta em sentido contrário.” (TJ-RS – Recurso Cível: 71007497571, Relator: Glaucia 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)

4 *“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.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula 14.8, alínea "a", institui obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida, ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

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 EMPRESA

Cláusula primeira – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros instrumentos contratuais cláusulas idênticas ou semelhantes à de número 6.1, excluindo-se do dispositivo a possibilidade de cobrança de honorários advocatícios em caso de inadimplência ou mora por parte do consumidor.

Cláusula segunda – as entidades signatárias comprometem-se em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, a alterar o disposto na Cláusula 8.8, estabelecendo que a cobrança de despesas condominiais, tributos e taxas só serão exigíveis dos adquirentes a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel ou sua imissão na posse.

Cláusula terceira – as empresas comprometem-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 14.8, alínea "a", a qual estabelece publicidade gratuita em caráter definitivo, mediante marco ou placa alusiva à construção ou à denominação do edifício.

DA MULTA



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

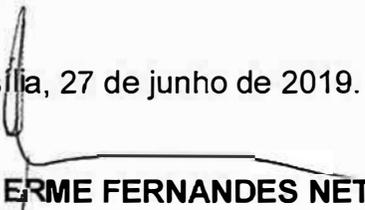
Cláusula quarta – em caso de descumprimento da disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Defesa dos Direitos do Consumidor: Banco de Brasília – BRB, Agência nº 100, conta-corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Brasília, 27 de junho de 2019.


GUILHERME FERNANDES NETO

Promotor de Justiça


INTTERMEDIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Representante Legal


INTTER XIX EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Representante Legal


INTTERCON Construção e Incorporação Ltda.

Representante Legal


DIEGO GUEDES DA SILVA
Advogado