



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público nº 08190.002561/09-86
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 617/2010

(Lei nº 7.347/85, art. 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 **SOLTEC Engenharia 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 o artigo 42, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.078/90 dispõe que o consumidor cobrado por quantia indevida terá direito à repetição do indébito “pelo valor igual ou dobro do que pagou em excesso”;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, através de Representação, que a empresa SOLTEC ENGENHARIA LTDA. cobrava o valor de R\$ 2,85 (dois reais e oitenta e cinco centavos) por cada emissão de boleto bancário, sem previsão contratual;

Considerando que a referida cobrança contraria as normas protetivas do consumidor;

Considerando que em audiência realizada nesta Promotoria ficou consignado a celebração de um TAC com o objetivo de que a empresa altere cláusulas de seu contrato adesivo que imponham desequilíbrio em desfavor do consumidor;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que o contrato não especifica o valor da fração ideal e o valor pertinente à obra, constando tão-somente um único valor;

Considerando que pelo item V, cláusulas 2.1 e 2.2, a empresa exigia uma única promissória para garantia de toda a dívida, razão pela qual o consumidor mesmo tendo pago algumas parcelas, não teria como resgatar a cártula emitida;

Considerando que o item VIII, cláusula 1, letra "b", a qual tinha o escopo de afastar decisão do Poder Judiciário com o objetivo de rever o contrato;

Considerando que o item XI da cláusula 2.3, letra "a", impunha que as despesas do condomínio seriam do promitente comprador ainda que não tivesse a posse, o que possibilitava, em tese, que fosse cobrado do consumidor as eventuais despesas do condomínio, mesmo que a posse não tivesse sido a ele outorgada;

Considerando que o item XI, cláusula 2.3, letra "d" possibilitava exigir do consumidor "quaisquer pagamento exigidos por órgãos públicos" o que autorizava a SOLTEC a cobrar do promitente comprador despesas que não eram devidas;

Considerando que o item XI, cláusula 2.3, letra "e" possibilitava a cobrança de algumas despesas ao promissário comprador, que seriam próprias da SOLTEC;

Considerando que o item XI, cláusula 2.4, impunha ao consumidor arcar com instalações que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos, inclusive cabine e "vaults";



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que o item XII, cláusula 3.3, o qual fixava de forma prévia os honorários advocatícios em caso de cobrança de débito;

Considerando que o item XII, cláusula 3.4 o qual impunha execução antecipada em razão do atraso no pagamento de parcelas em 90 dias “consecutivos ou não”;

Considerando que o item XII, cláusula 3.5, parte final, afronta o §2º do art. 52 do CDC ao não conceder descontos na amortização antecipada;

Considerando que o item XIII, cláusula 4, a qual retirava do consumidor o “direito de pleitear qualquer compensação” em razão de projeto de execução e memorial descritivo do edifício, face à exigência dos poderes públicos;

Considerando que o item XIV, cláusula 5, autorizava a SOLTEC a celebrar negócio diverso da compra e venda;

Considerando que o item XV, cláusula 6.6, a qual impunha ao consumidor “a renúncia de seu direito à reparação dos defeitos constatados”;

Considerando que o item XVII, cláusula 8.1 a qual impunha uma pré-fixação de perdas e danos em 6,5%;

Considerando que o item XVII, cláusula 8.1.1, o qual trazia pré-fixado o índice de 1,2 % ao mês pelo uso do imóvel, enquanto que em benefício do credor a cláusula XV, parágrafo único, dispunha sobre o percentual de 0,4%;

f

A.
3/7



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que o item XVII, cláusula 8.2, impunha o ressarcimento de despesas extrajudiciais sem o respectivo direito ao consumidor, afrontando o inciso XII do art. 51 CDC;

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 – a SOLTEC ENGENHARIA LTDA compromete-se a ajustar sua conduta restituindo em dobro aos consumidores que vierem a reclamar perante a empresa, no PROCON, na Prodecon ou judicialmente, os valores cobrados pela emissão de boletos bancários.

Cláusula Segunda – a empresa compromete-se a não inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula prevendo a cobrança pela emissão de boletos bancários.

Cláusula Terceira - A empresa compromete-se a explicitar o valor da fração ideal do empreendimento em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, destacando-os do valor total.

4/7



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula Quarta - a empresa compromete-se a reformular o item V, cláusulas 2.1 e 2.2, dos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, esclarecendo que caso venha a utilizar notas promissórias, o consumidor terá direito ao resgate automático, tão logo efetivado o pagamento referente.

Cláusula Quinta - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula semelhante ao item VIII, cláusula 1, letra "b", a qual tinha o escopo de afastar decisão do Poder Judiciário com o objetivo de rever o contrato.

Cláusula Sexta - a empresa compromete-se a rever em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula semelhante ao item XI, cláusulas 2.3, letras "d" e "e", e 2.4, a fim de esclarecer que tais disposições somente se referem às despesas referentes às instalações individualizadas ou exclusivas da unidade e não computadas no memorial de incorporação. Quanto à cláusula 2.4, será excluída a expressão "inclusive cabine e vaults".

Cláusula Sétima - a empresa compromete-se a reformular o disposto no item XI da cláusula 2.3, letra "a", referente à responsabilidade do consumidor pelas despesas condominiais, que somente serão devidas após a comprovada habitabilidade, com a formalização, por parte da empresa, de comunicação ao consumidor da emissão do habite-se.

Cláusula Oitava - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula semelhante ao item XII, cláusula 3.3, a qual fixava de forma prévia os honorários advocatícios em caso de cobrança de débito.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula Nona - no tocante ao item XIII, cláusula 4, a qual retirava do consumidor o direito de pleitear qualquer compensação em razão de projeto de execução e memorial descritivo do edifício, face à exigência dos poderes públicos, a empresa compromete-se a reformulá-la em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária. Será informado que a vendedora obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do memorial de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem modificação das partes comuns e da área privativa ou diminuição do valor do bem adquirido.

Cláusula Décima - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula semelhante ao item XV, cláusula 6.6, a qual impunha ao consumidor a renúncia de seu direito à reparação dos defeitos constatados caso recebesse as chaves do imóvel.

Cláusula Décima-primeira - a empresa compromete-se a não mais invocar, em desfavor dos consumidores, as cláusulas elencadas neste TAC.

DA MULTA

Cláusula Décima-segunda - 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 Federal de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

6/7




MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima-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.

Brasília, 15 de abril de 2010.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


ADALBERTO CLEBER VALADÃO
Diretor da SOLTEC Engenharia Ltda


ANDRÉIA MORAES DE O. MOURÃO
Advogada