



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO ESPECIAL JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA-DF.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, vem, na defesa da sociedade, com lastro no art. 5º, incisos II, XXXII e XXXV; art. 129, incisos III e IX, e art. 217, todos da Constituição Federal; no art. 6º, inciso VII, alínea “c”, e inciso XVII, alínea “e”, da Lei Complementar nº. 75/1993; art. 4º, *caput*, art. 6º, incisos IV, V e VI, art. 29, art. 51, inciso IV e § 4º, art. 52, §1º, art. 81, parágrafo único e incisos I, II e III, art. 83, art. 84, todos da Lei nº. 8.078/90 e Lei nº. 7.347/85, ajuizar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em desfavor de **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 33.035.536/0001-00, sediada no SRTVS 701, Bloco O, Centro Multiempresarial, sls. 526/528, Asa Sul, Brasília/DF, CEP: 70.340-000, e as sociedades empresárias de seu grupo, sediadas no mesmo local, a saber: **JFE 2 Empreendimentos**



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Imobiliários Ltda. CNPJ 09.635.317/0001-79 (empreendimentos Le Quartier Hotel & Bureal e Fusion Work & Live); **JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda** – CNPJ 09.637.910/0001-54 (empreendimento Montparnasse Premier Residence); **JFE 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 09.663.835/0001-04 (empreendimento Atrium Platine); **JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 09.635.555/0001-84 (empreendimento Atrium D'or); **JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 11.0196.259/0001-02 (empreendimento Atrium D'Argent); e **NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE Ltda.** - CNPJ – 11.099.854/0001-93 (empreendimento Bossa Nova Concept Residence), pelos motivos que passa a aduzir:

I. DOS FATOS E DAS INVESTIGAÇÕES PRELIMINARES

1. O Ministério Público do Distrito Federal, a partir de representações, iniciou apuração dos fatos e das responsabilidades, visando a adoção das medidas judiciais e extrajudiciais em defesa dos consumidores em face da empresa João Fortes Engenharia S.A., instaurando inquéritos civis por meio das seguintes portarias: Portaria nº 448, de 26 de fevereiro de 2014 (doc. 01) para apuração de irregularidades no empreendimento Le Quartier Hotel e Bureal; Portaria nº 472, de 07 de maio de 2015 para apuração de irregularidades no empreendimento Sargitarius Residencial Resort (doc. 02); Portaria nº 463, de 08 de abril de 2015 para apuração de irregularidades no empreendimento Bossa Nova (doc. 03); Portaria nº 425 de janeiro de 2015 para apuração de irregularidades no empreendimento Atrium Platine (doc. 04); Portaria nº 419, de 16 de dezembro de 2014 para apuração de irregularidades no empreendimento Atrium D'Argent (doc.05); Portaria nº 428, de 23 de janeiro de 2015 para apuração de irregularidades no empreendimento Atrium D'or (doc. 06); Portaria nº 304 de 23 de setembro de 2013 para



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

apuração de irregularidades no empreendimento Montparnasse Premier Residence (doc. 07).

2. Segundo as informações obtidas durante a instrução dos inquéritos civis, a ré, além de incorrer em mora na entrega dos empreendimentos: Atrium D'Argent; Atrium D'Or; Atrium Platine; Le Quartier; Bossa Nova e Fusion Work & Live, abusa de seu direito de predispor do conteúdo de seus contratos, impondo diversas cláusulas abusivas. Como se não bastasse, um mesmo empreendimento é comercializado indicando diferentes datas de entrega do mesmo empreendimento para diferentes consumidores (doc. 08).

3. Na análise de instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças (doc. 09) – tomando-se como parâmetro o compromisso usado para o empreendimento *Montparnasse Premier Residence*, haja vista que as sociedades de propósito específico foram criadas pela empresa João Fortes S.A., podendo-se encontrar alterações tão somente na numeração dos dispositivos contratuais -, observou-se, além da prática abusiva de não especificar os valores e frações ideais pertinentes às obras, as seguintes cláusulas abusivas: **a)** Cláusulas 3.1.4, 3.8, 3.9, 3.10, 4.6 e 4.7 – que repassam os custos relativos à cobrança de ligações definitivas de serviços públicos, taxas, serviço de despachante, encargos condominiais e tributos; **b)** Cláusulas 3.2 e 5.6 – tornam inaplicável norma superveniente ao contrato em benefício do consumidor e aplicação imediata de norma mais gravosa ao consumidor; **c)** Cláusula 4.2 – autoriza a modificação unilateral do contrato por determinação do poder público, subtraindo do consumidor qualquer direito à indenização; **d)** Cláusula 4.3 – cláusula *ad corpus*; **e)** Cláusulas 4.7.1 e 4.7.2 – estipulam prazo de tolerância e sua extrapolação em razão de casos de força maior que em verdade se incluem no risco da atividade; **f)** Cláusulas 5.3 e 5.8 – cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais; **g)** Cláusula 5.9 – rescisão da



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

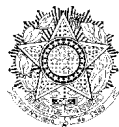
avença em razão do atraso no pagamento de prestação vencida por 60 dias; **h) Cláusula 5.9** – cláusula penal; **i) Cláusulas 5.7, *in fine*, 6.1, 6.2 e 7.5.2** – instituem cláusulas mandato; **j) Cláusula 8.1, itens “c” e “d”** - que instituem anuência obrigatória da vendedora e cobrança de taxa para cessão do imóvel.

4. Cientificada da existência de cláusulas abusivas e da intenção deste Ministério Público de celebrar Termo de Ajustamento de Conduta para alteração e supressão das referidas cláusulas, apesar dos esforços do ilustre patrono da empresa e deste Ministério Público, as tentativas de celebração de um Termo de Ajustamento de Conduta foram infrutíferas (doc. 10).

5. Realizada pesquisa pelo Chefe do Setor de Apoio e Controle dos Feitos do Consumidor em 06 de julho de 2015, constatou-se a existência de 436 reclamações no *site* ReclameAqui em desfavor da ré (doc. 11), o que demonstra a necessidade social da presente ação civil pública.

II. DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA A TUTELA DE DIREITOS METAINDIVIDUAIS

6. Conforme consignado no relato fático, a presente ação civil pública tem por desiderato tutelar os interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. Tutelam-se os interesses difusos, haja vista que se protegem consumidores **indeterminados** expostos ao contrato em análise, ou seja, propicia tal tutela com a solicitação de provimento jurisdicional que coíba a prática abusiva da ré de impôr as cláusulas ora combatidas a novos consumidores, bem como quando se busca, também, impedir a inserção de novas cláusulas abusivas semelhantes (art. 29 do Código de Defesa



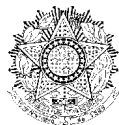
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

do Consumidor). Tutelam-se os direitos coletivos, a saber, o direito dos consumidores que efetivamente contrataram com a ré, possuindo com ela uma relação jurídica-base, por força da adesão ao contrato com a ré, para os quais se busca a declaração de nulidade das cláusulas abusivas anteriormente descritas. Por fim, defendem-se os direitos individuais homogêneos em razão de solicitar a devolução aos consumidores dos valores cobrados indevidamente, especialmente em razão de diferença de metragem e cláusula penal e o ressarcimento pelo atraso na entrega das obras.

7. Vale lembrar que a Suprema Corte posicionou-se a favor da legitimidade do Ministério Público inclusive para a defesa dos direitos individuais homogêneos no Recurso Extraordinário nº 163.231-3/SP, reiterando o entendimento no Recurso Extraordinário nº 213.015-0, cujo brilhante voto do Ministro Relator, Neri da Silveira, assim ecoa:

*“(...) 4.1. **Quer se afirme interesses coletivos ou particularmente interesses homogêneos, stricto sensu, ambos estão cingidos a uma mesma base, jurídica, sendo coletivos, explicitamente dizendo, porque são relativos a grupos, categorias ou classes de pessoas, que conquanto digam respeito às pessoas isoladamente, não se classificam como direitos individuais para o fim de ser vedada a sua defesa em ação civil pública, porque a sua concepção finalística destina-se à proteção desses grupos, categorias ou classes de pessoas.***
5.As chamadas mensalidades escolares, quando abusivas ou ilegais, podem ser impugnadas por via de ação civil pública, a requerimento do Órgão do Ministério Público, pois ainda que sejam interesses homogêneos de origem comum, são subespécies de interesses coletivos, tutelados pelo Estado por esse meio processual como dispõe o art. 129, inciso III, da Constituição Federal (...)” (grifo nosso).

8. De igual forma o STJ – cujo acórdão prolatado em função de demanda originada de nosso Ministério Público – que também, há muito, colocou fim na celeuma, posicionou-se nestes termos:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

“(...) 2. Os autos versam sobre ação civil pública promovida pelo Ministério Público em desfavor de consumidores que celebraram contrato de arrendamento mercantil. Para exame de cláusulas de contrato. O interesse é de relevância social porque atinge um grande número de pessoas, e versa a causa sobre contrato que se repete indefinidamente, relação negocial que se insere no âmbito da relação de consumo. Logo, é uma das hipóteses em que há interesse individual homogêneo de consumidor, que pode ser defendido em juízo pela ação civil promovida pelo Ministério Público.

“3. Por isso, sempre votei pela legitimidade do Ministério Público e de associações civis para promoverem ações dessa natureza:”

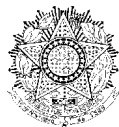
“(...) O interesse social dessa intervenção deflui da necessidade de ser cumprida a lei que regula atividade de importância crucial para a coletividade (mensalidade escolar, prestação da casa própria, etc.), que deve estar protegida de práticas comerciais ilícitas e de contratos com cláusulas abusivas, o que deve ser preferentemente evitado. Se a prevenção não foi possível, que possa a infração ser de pronto reprimida através de providência judicial eficaz como o é a ação coletiva, especialmente quando a operação é massificada, com pluralidade de prejudicados, nem sempre em condições de enfrentarem uma demanda judicial. Os autos dão notícias de que ações idênticas foram exitosamente promovidas contra empresas que atuam no mesmo ramo e adotavam o mesmo comportamento negocial. Eliminada a ação coletiva do Ministério Público, certamente tais condutas não só estariam sendo livremente praticadas, como ainda ampliadas, aprofundando a ilegalidade abusiva e aumentando o prejuízo dos cidadãos que com elas negociam.

O interesse pela atuação objetiva da ordem jurídica, que anima e caracteriza a intervenção ativa do Ministério Público em ações dessa natureza, fundamentada a competência que lhe foi atribuída pela lei ordinária para a propositura de ações coletivas.

Cortar a possibilidade de sua atuação na fase em que vive a nossa sociedade, será cercear o normal desenvolvimento dessa tendência de defesa de interesses metaindividuais e impedir, através da negativa de acesso à Justiça, o reiterado objetivo das modernas leis elaboradas no país. (...)

O em. Prof. Nelson Nery Jr. Assim explicou a legitimação do Parquet: ‘O que legitima o MP a ajuizar a ação na defesa dos direitos individuais homogêneos não é a natureza desses mesmos direitos, mas a circunstância da sua defesa ser feita por meio de ação coletiva. A propositura de ação coletiva é de interesse social, cuja defesa é mister institucional do MP’ (CPC Comentado, Nelson Nery Jr. E Rosa Maria Nery, 3ª ed., p. 1141)” (Resp 440.617/SP, 4ª Turma, de minha relatoria, j. em 22/10/2002)”. (grifou-se)

¹ Resp nº 457.579/DF, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, 4ª Turma, publicado no DJU de 10/02/2003.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

9. Dessa forma, além dos permissivos legais, especialmente o disposto nas Leis nº. 8.078/90 e nº. 7.347/85, a jurisprudência está consolidada no sentido da legitimidade do Ministério Público para atuar na tutela dos interesses a que se refere a presente ação, o que comprova a sua legitimidade para a causa.

III - DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DE SEUS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

10. Inicialmente, há que se salientar que a relação jurídica estabelecida entre as partes em contrato de promessa de compra e venda de imóvel é de consumo, enquadrando-as nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, já que a construtora comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos adquirentes como destinatários finais.

11. É exatamente nesse sentido o entendimento do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CDC. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. CLÁUSULA PENAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INPC. RECURSOS IMPROVIDOS.

1. Devem incidir as normas do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre o adquirente do imóvel e a construtora, devendo essa relação ser analisada à luz dos princípios norteadores da norma consumerista, que é norma de natureza cogente, comparecendo o autor na qualidade de consumidor e a construtora na de prestadora de serviços, tais como definidos nos artigos 2º e 3º do CDC.

2. A norma contida no artigo 475 do Código Civil estabelece que "A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigí-lo o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

danos". 2.1 Sendo inconteste a responsabilidade exclusiva da construtora pelo inadimplemento diante do atraso na entrega do imóvel, a rescisão do contrato deve conduzir ao retorno dos contratantes ao status quo ante da forma mais fiel possível à realidade existente no momento da contratação.

3. O artigo 724 do Código Civil, faculta aos interessados ajustar que a comissão de corretagem poderá ficar a cargo do comprador, desde que expressa e objetivamente acordada. 3.1. Não há que se falar em cobrança indevida de comissão de corretagem, diante da clara informação acerca da obrigação do consumidor arcar com a verba destinada ao corretor. 3.2. A pretensão de ressarcimento de comissão de corretagem, sob o argumento de enriquecimento sem causa do promissário vendedor, está sujeito ao prazo prescricional trienal, previsto no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil.

4. Nos termos do artigo 408 do CC, a cláusula penal é obrigação acessória cujo fim consiste em evitar o inadimplemento da obrigação. 4.1. Em virtude dos princípios informativos relativos ao contrato, especialmente o da força obrigatória e o da autonomia da vontade, eleva-se à condição de lei entre as partes, podendo ser limitado somente pelas vedações expressas, observado o princípio do pacta sunt servanda. 4.2. Como o réu livremente se obrigou ao contrato e o inadimpliu, dando causa à rescisão, deve suportar os ônus da cláusula penal.

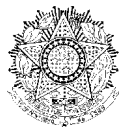
5. A correção monetária do valor do imóvel a ser considerado para a incidência da multa deve ser realizada pelo índice oficial INPC, uma vez que o INCC/FGV somente se aplica à evolução dos custos no setor da construção.

6. Recursos improvidos. (grifo nosso)².

12. De forma semelhante, o Tribunal Regional Federal da 1ª Região:

CIVIL. RELAÇÃO DE CONSUMO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DO REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS ABUSIVAS. IMPOSSIBILIDADE. GARANTIA HIPOTECÁRIA INSTITUÍDA EM FAVOR DO AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. Caracteriza relação de consumo, amparada pelo Código de Defesa do Consumidor, os contratos de promessa de compra e venda celebrados para a aquisição de imóvel em construção, mediante financiamento, já que a construtora equipara-se a fornecedor de produto, que no caso é o imóvel, e também prestadora do serviço de construção, enquanto que os promitentes compradores ostentam a qualidade de consumidores, pouco importando se o regime de construção é o da incorporação imobiliária segundo o Sistema

²Acórdão n. 779222, 20130310100628APC, Relator: JOÃO EGMONT, Revisor: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/04/2014, Publicado no DJE: 22/04/2014. Pág.: 168.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Financeiro da Habitação, pois as únicas relações excepcionadas pelo CDC são aquelas originadas do direito trabalhista. 2. É inegável a nulidade e abusividade das cláusulas contratuais que autorizam o incorporador a oferecer o imóvel em hipoteca ao agente financeiro, ainda quando tal gravame já tenha sido instituído antes da venda ao adquirente final, pois este não pode responder pela dívida por si contraída e, ainda, assumir a responsabilidade pelo pagamento de obrigação pecuniária assumida pelo construtor perante o agente financeiro. Logo, afigura-se totalmente ineficaz, em relação aos terceiros compradores, a hipoteca instituída sobre o empreendimento imobiliário, pois em franco prejuízo dos consumidores-adquirentes e em clara violação ao artigo 51, inciso IV e parágrafo 1º, incisos II e III do Código de Defesa do Consumidor. 3. Recurso improvido³. (grifou-se)

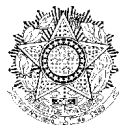
13. Não há, portanto, dúvidas de que os princípios e determinações legais constantes do Código de Defesa do Consumidor devem incidir sobre as cláusulas abusivas ora combatidas, servindo de fundamento para sua supressão ou alteração.

IV – DA PROIBIÇÃO DA ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS E DA IMPOSIÇÃO DA PROIBIDADE E BOA-FÉ À PESSOA JURÍDICA E AOS CONTRATOS QUE CELEBRA

14. O Código de Defesa do Consumidor, atendendo à determinação constitucional, regulamentou os princípios insculpidos nos arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal, que consignam ser a proteção ao consumidor direito e garantia fundamental, bem como princípio da ordem econômica.

15. O art. 4º do Código de Defesa do Consumidor fixou as diretrizes da Política Nacional do Consumidor, e, em especial, cuidou de ressaltar em seus incisos I e III: a importância do reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de

³ TRF-1 - AC: 4758 PA 1998.01.00.004758-6, Relator: JUIZ FEDERAL WILSON ALVES DE SOUZA (CONV.), Data de Julgamento: 04/09/2003, TERCEIRA TURMA SUPLEMENTAR, Data de Publicação: 25/09/2003 DJ p. 106.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

consumo; a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na **boa-fé** e **equilíbrio** nas relações entre consumidores e fornecedores.

16. O Código de Defesa do Consumidor positivou, ainda, a teoria do abuso do direito, elencando—, v.g., no art. 6º, entre os direitos básicos do consumidor – o direito à modificação contratual de cláusulas que estabeleçam **prestações desproporcionais**, impondo a proporcionalidade como princípio fundamental nas relações de consumo, nos seguintes termos:

Art. 6: São direitos básicos do consumidor:

*“V – a **modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais** ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (grifos nossos).*

17. Denotando a preocupação com a modalidade na relação consumidor/fornecedor, no capítulo pertinente à proteção contratual, está ainda o art. 51, dispondo serem nulas de pleno direito, entre outras, disposições contratuais que:

*“IV – estabeleçam obrigações consideradas **iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada**, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;*

(...)

*§. 1º **Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:***

(...)

*III - se mostra **excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.**” (grifos nossos).*



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

18. Da interpretação do dispositivo mencionado, tira-se a lição de Nelson Nery Júnior⁴, segundo a qual:

“O direito básico do consumidor, reconhecido no art. 6º, nº V, do Código, não é o de desonerar-se da prestação por meio da resolução do contrato, mas o de modificar a cláusula que estabeleça prestação desproporcional, mantendo-se íntegro o contrato que se encontra em execução ou de obter a revisão do contrato se sobrevierem fatos que tornem as prestações excessivamente onerosas para o consumidor.”

19. A doutrina assevera, ainda, que:

“Na estipulação da possibilidade de resolução alternativa, deverão ser observados os princípios fundamentais do CDC, entre os quais ressaltam o da boa-fé (art. 4º, III; art. 51, IV), o do equilíbrio nas relações de consumo (art. 4º, III) e o da proporcionalidade, que indica proibição de o fornecedor auferir vantagem excessiva em detrimento do consumidor (art. 51, IV, e § 1º).”⁵

20. Como se pode observar, a legislação consumerista e a doutrina primam pela aplicação do princípio da proporcionalidade com a finalidade de evitar abuso de direito, especialmente em casos de contrato de adesão. Na hipótese em que o consumidor, para usufruir da prestação de um serviço, se submete a cláusulas exorbitantes, deve incidir o referido princípio, com vistas a excluir da contratação a latente abusividade.

21. Tem-se, portanto, que a força obrigatória dos contratos não pode ultrapassar a legalidade, como nitidamente ocorre na hipótese, em que o exercício do direito da ré de predispor das cláusulas contratuais afrontou tanto o princípio da legalidade como o da boa-fé, incorrendo em abuso de direito.

⁴ CDC Comentado, Ed. Forense Universitária, p. 479, 7.ª edição.

⁵ Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto/Ada Pellegrini Grinover...[et. al.].7ª ed.- Rio de Janeiro: Forense Universitária,2001, pág. 567.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

22. Não é demais salientar que o art. 670 do CPC de 1939, em vigor por força do disposto no art. 1218, VII, do atual CPC, coíbe a prática de atos ilícitos e imorais pelas empresas, o que se coaduna com sua função social estipulada pelo parágrafo único do art. 116 da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas), reforçada pelo Código Civil, ao impor a probidade à pessoa jurídica e aos contratos que ela celebra (art. 422).

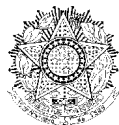
23. Da mesma forma, o Código Civil, em seu art. 1.011 impôs a diligência do homem probo, nestes termos:

“O administrador da sociedade deverá ter, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios”.

24. Assim, todo e qualquer ato praticado pela pessoa jurídica deve ser lastreado na probidade, em especial os contratos que são firmados, nos termos do art. 422 do Código Civil, que impõe aos contratantes a obrigação de **“guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”**.

25. A ré, todavia, afrontou a probidade em atos incompatíveis com a moralidade, ao manter cláusulas abusivas em seus contratos de adesão.

26. *Ex positis*, verifica-se que a conduta da ré de estipular cláusulas abusivas afronta os princípios e as determinações do Código de Defesa do Consumidor, bem como a boa-fé imposta pelo Código Civil, aplicado subsidiariamente às relações de consumo, especialmente quando tutela de maneira efetiva os direitos dos consumidores.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

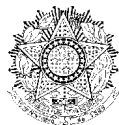
27. Não se trata aqui de questionar a validade dos contratos assinados, nem a autonomia da vontade, mas tão somente fazer valer o direito à modificação contratual de cláusulas que estabeleçam **prestações desproporcionais**. Em outros termos, o Ministério Público pleiteia tão somente a adequação contratual aos princípios basilares das relações de consumo, expurgando do contrato aquelas cláusulas abusivas e desproporcionais e ressarcir os consumidores conforme se passa a aduzir:

V – DO ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS

28. A investigação aponta que as rés, de modo sistemático, atrasam unilateralmente a entrega das unidades físicas dos imóveis vendidos na planta aos seus consumidores, sem qualquer justificativa aceitável no âmbito do chamado caso fortuito ou força maior.

29. Além disso, estipulam datas de entrega diversas para diferentes adquirentes de unidades imobiliárias do mesmo empreendimento, imputando aos consumidores enorme incerteza.

30. No empreendimento **Atrium D'Argent**, situado na SQNW 311, Setor Noroeste, Brasília – DF, segundo notícia do consumidor Thiago Waltz e cópia de seu contrato (doc. 08) foi obrigado a assinar um contrato de cessão de direitos que alterava a data original de entrega de *dezembro de 2013 para abril de 2014*. Passados mais de um ano da data prevista no contrato original, não houve até a data da representação, janeiro de 2015, a obtenção do habite-se com o saldo devedor sendo corrigido mês a mês, mesmo com o atraso, aumentando a dívida. Já no contrato da consumidora Denise Coelho



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

de Quadros a entrega estava prevista para Outubro de 2014 (doc. 08), ou seja, datas diferentes para entrega do mesmo empreendimento, não constando que a empresa tenha informado aos que anteriormente adquiriram o então previsível atraso da obra.

31. No empreendimento **Atrium D'Or**, situado na quadra SQWN 311, lote D, Noroeste, Brasília – DF, segundo notícia da consumidora Viviane Aversa Franco (doc. 12), passados quatro meses do termo estipulado para entrega não houve a obtenção do habite-se, sendo o saldo devedor corrigido durante o atraso e, ainda, a data prevista para entrega da unidade imobiliária de outros compradores é diferente à da reclamante. Segundo o consumidor Daniel Ramalho Azara (doc. 13), ao solicitar o distrato com a construtora, obteve resposta que **não receberia nenhum valor de volta**.

32. No empreendimento **Atrium Platine**, situado na SQNW 311, bloco “C”, apto. 605-B, noroeste, Brasília – DF, segundo representação da consumidora Fátima Cristina Ferreira (doc. 14), a entrega do empreendimento se encontrava atrasada e cada cliente tem em seu contrato uma data diferente para a entrega das chaves. Segundo o consumidor Arthur Gonçalves Amaral (doc. 15), houve atraso na entrega do apartamento e existência de datas de entrega diferentes em cada contrato, dentre outros.

33. No empreendimento **Le Quartier**, situado na Área Especial “A” da quadra 01 do Setor Hoteleiro Norte, Brasília – DF, segundo representação dos consumidores Danilo Jorge dos Santos e Edson Benjamin Barbosa Filho (doc. 16), houve a cobrança de despesas relativas a ligações definitivas de serviços públicos, como água, esgoto, gás e energia, além de atraso na entrega da obra, mesmo após o prazo de prorrogação de 180 dias, sem previsão de entrega ou qualquer indenização aos consumidores adquirentes.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

34. No empreendimento **Bossa Nova**, situado na SQNW 108, Setor Noroeste, Brasília – DF, segundo representação do consumidor Gustavo Campos Marques (doc. 17), houve atraso em sua entrega. Primeiramente, o imóvel estava previsto para ser entregue em janeiro de 2014. Posteriormente, a empresa prorrogou, unilateralmente, a data da entrega do empreendimento para agosto de 2014.

35. No empreendimento **Fusion Work & Live**, situado no Setor Hoteleiro Norte, Brasília – DF, no qual a empresa JFE2 Empreendimentos Imobiliários atuou na qualidade de incorporadora, segundo a consumidora Sueli Nascimento Santiago, a entrega do imóvel estava prevista para o dia 30/11/2012, mas até o dia 03/09/2013 o imóvel ainda não havia sido entregue (doc. 18).

36. Considerando-se que, a cada atraso nos empreendimentos da empresa, os consumidores são onerados excessivamente, na medida em que o saldo devedor continua sendo atualizado monetariamente pelo INCC, tal conduta deve ser rigorosamente combatida, sob pena de se beneficiar a ré com sua própria torpeza.

37. Nesse diapasão, restando comprovada a mora da ré na entrega dos imóveis, faz-se razoável sua condenação ao pagamento de indenização pelo atraso no cumprimento da obrigação, fixada em 1% (um por cento) do valor do imóvel, a título de aluguel, por todo o período de atraso ocorrido e daquele que decorrer ao longo da demanda, a ser apurado caso a caso. Pela aplicação desse percentual, vem entendendo o e. TJDFT:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DE CONSTRUTORA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RECURSO DA CONSTRUTORA/RÉ. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE CULPA DA CONSTRUTORA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ARTIGOS 2º E 3º DA LEI N.º 8.078/90. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

CONSUMO. CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR NÃO DEMONSTRADOS. ARTIGO 393 DO CÓDIGO CIVIL. LUCROS CESSANTES CONSUBSTANCIADOS EM ALUGUÉIS QUE O CONSUMIDOR DEIXOU DE AUFERIR. **CONDENAÇÃO DEVIDA INDEPENDENTE DO PAGAMENTO INTEGRAL DO IMÓVEL E DA PROVA DE QUE O AUTOR PAGA ALUGUEL. VALOR DO ALUGUEL. INVERSÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA PREJUDICADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** 2. NÃO TENDO SIDO CUMPRIDO O PRAZO CONTRATUAL PELO FORNECEDOR, MESMO APÓS TRANSCORRIDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA, ESTE INCORRE EM MORA, DEVENDO ARCAR COM OS PREJUÍZOS ADVINDOS DO DESCUMPRIMENTO INJUSTIFICADO DA AVENÇA, SALVO SE COMPROVAR A OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 393 DO CÓDIGO CIVIL: "O DEVEDOR NÃO RESPONDE PELOS PREJUÍZOS RESULTANTES DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, SE EXPRESSAMENTE NÃO SE HOVER POR ELES RESPONSABILIZADO". 3. **A OBRIGAÇÃO DO FORNECEDOR EM RESSARCIR O CONTRATANTE INDEPENDENTE DESTE TER DEMONSTRADO OU NÃO SE JÁ TERIA INQUILINO PARA O APARTAMENTO OU SE ESTAVA PAGANDO ALUGUEL DA SUA ATUAL RESIDÊNCIA. O DESCUMPRIMENTO INJUSTIFICADO DA AVENÇA PELA CONSTRUTORA, ACARRETANDO A INDISPONIBILIDADE DO BEM PARA O CONTRATANTE, QUE FICOU IMPEDIDO INJUSTAMENTE DE GOZAR DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, É PROVA SUFICIENTE PARA RECONHECER A OBRIGAÇÃO DO FORNECEDOR EM REPARAR AS PERDAS E DANOS AMARGADOS PELO CONSUMIDOR, CONSUBSTANCIADOS NOS LUCROS CESSANTES DECORRENTES DOS ALUGUÉIS QUE RAZOAVELMENTE DEIXOU DE RECEBER.** 4. RESTANDO INCONTROVERSA A MORA DA RÉ NA ENTREGA DO IMÓVEL AO AUTOR, RAZOÁVEL A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO ATRASO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO, FIXADA EM 1% (UM POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL, A TÍTULO DE ALUGUEL, POR TODO O PERÍODO DE ATRASO JÁ OCORRIDO E DAQUELE QUE DECORRER AO LONGO DA DEMANDA. (TJ-DF - APC: 20120111869889 DF 0051354-75.2012.8.07.0001, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 30/10/2013, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 05/11/2013 . Pág.: 74). (grifou-se)

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. ALUGUERES. PROCEDÊNCIA. SENTENÇA REFORMADA. 1. OS LUCROS CESSANTES CORRESPONDEM À QUANTIA QUE RAZOAVELMENTE O AUTOR DEIXOU DE AUFERIR, NO CASO, OS ALUGUÉIS CORRESPONDENTES. 2. **RESTANDO CARACTERIZADA A MORA DA CONSTRUTORA DA INCORPORADORA, É DEVIDA INDENIZAÇÃO A TÍTULO**



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

DE LUCROS CESSANTES, SENDO RAZOÁVEL A CONDENAÇÃO, CONFORME PLEITEADO, NA IMPORTÂNCIA CORRESPONDENTE A 1% (UM POR CENTO) DOS VALORES VENAIIS DOS IMÓVEIS CONTRATADOS, A TÍTULO DE ALUGUERES, POR TODO O PERÍODO DE ATRASO JÁ OCORRIDO E DAQUELE QUE DECORRER AO LONGO DO TRÂMITE PROCESSUAL. (TJ-DF - APC: 20120111648548 DF 0045282-72.2012.8.07.0001, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Data de Julgamento: 03/07/2013, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/07/2013 . Pág.: 157). (grifou-se)

38. Além disso, se está ferindo o interesse de famílias inteiras que tem a casa própria como o sonho de suas vidas. Com efeito, para se evitar a recalcitrância da prática abusiva, é imperiosa também a condenação da empresa em danos morais coletivos, nos termos mencionados *in fine*.

VI – DAS PRÁTICAS E DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

39. Tendo em vista a existência de diversas manifestações abusivas, com matérias diversas, mostra-se necessária sua análise individual, como se passa a fazer.

VI.1 – falta de especificação dos valores e frações ideais pertinentes às obras

40. No instrumento particular de promessa de compra e venda analisado (doc. 09) não há menção ao valor da fração ideal do empreendimento, destacado do valor total, constando tão somente um único valor – subdividido em sinal e saldo restante; contrariando o disposto na Lei 4.591/64 e o artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor, transcritos abaixo:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sôbre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 56. Em tôda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade. (grifou-se)

Art. 6. São direitos básicos do consumidor:

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

41. Faz-se mister que os instrumentos contratuais utilizados pela ré respeitem os ditames legais e discriminem o valor da fração ideal do empreendimento, destacando-o do valor total, nos futuros contratos. Em outras palavras, a conduta da ré se tipifica como prática abusiva na medida em que deixa de discriminar explicitamente o que é determinado. Ou seja, o abuso ocorre por omissão.

VI.2 – Cláusulas 3.1.4, 3.8, 3.9, 3.10, 4.6 e 4.7 – repasse dos custos relativos à cobrança de ligações definitivas de serviços públicos, taxas, serviço de despachante, encargos condominiais, tributos e da possibilidade de cobrança de taxa de 20% a título de administração da obra

42. Assim consta do contrato combatido:

3.1.4. Não estão incluídos, também, no preço total da venda ora ajustada os custos relativos aos orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, assim como taxas, emolumentos e despesas com despachante, relacionadas às ligações dos serviços públicos. É certo que esses custos serão também acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento) e reembolsados pelo(a)s comprador(a)(es) à vendedora, tão logo definidos seus valores, em 03 (três) prestações, mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira delas no dia 05 (cinco) do mês imediatamente posterior àquele em que a vendedora der ciência dos respectivos valores, por escrito, ao(à)s comprador(a)(es).

3.8. Os custos e as despesas com as ligações definitivas relativas às concessionárias de serviços públicos, e as necessárias para o registro da Convenção e Instituição do Condomínio, serão adiantadas pela VENDEDORA e deverão ser reembolsados pelo(a)s COMPRADOR(A)(ES). Assim os valores referidos nos citados itens, são de responsabilidade exclusiva do(a)s COMPRADOR(A)(ES)., os quais também estão sujeitos à correção monetária a partir do efetivo desembolso pela vendedora, de conformidade com o critério previsto na cláusula 3.1.5 acima, e deverão ser pagos na forma prevista em 3.1.4



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

supra, constituindo dívida líquida e certa do(a)(s) comprador(a)(es) para todos os efeitos legais.

3.9. As disposições contidas nesta cláusula terceira aplicar-se-ão, quando cabíveis, a todos os valores correspondentes aos custos e despesas previstas neste instrumento.

3.10. Caso o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES). Não efetuem o pagamento de qualquer obrigação decorrente deste instrumento, bem como dos custos e despesas não incluídas no preço de aquisição da unidade imobiliária, no devido prazo, a vendedora exercerá o direito de retenção da unidade imobiliária que lhe assegura o art. 52 da Lei 4.591/64, sujeitando-se o(a)(s) comprador(a)(es) devedor(a)(es), além do pagamento do valor devido a título de principal, devidamente atualizado desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento da obrigação, com base no índice de atualização pactuado neste instrumento acrescido das penalidades na cláusula 5 deste instrumento, sem embargos de sua responsabilidade pelo pagamento de condomínio, IPTU, taxas e encargos condominiais.

4.6. As obras e/ou modificações necessárias ao cumprimento de exigências dos poderes ou entidades competentes, referentes às ligações definitivas de serviços públicos, de responsabilidade do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, públicas ou privadas, caso tais empresas se recusem a realizá-las ou aleguem qualquer impossibilidade para efetivá-las, ou se tais concessionárias exigirem qualquer custeio para ligação definitiva de luz, força ou outros serviços públicos, e ainda, a construção de câmaras subterrâneas, PI de gás e PC de força, galeria e quaisquer outras obras em logradouros determinadas pelo órgão público, a construtora as realizará e cumprirá, por si e/ou por empreiteira por ela indicada e contratada, arcando o(a) (S) comprador(a)(es), exclusivamente, com os respectivos custos e despesas decorrentes, através de rateio, na proporção do coeficiente atribuído à respectiva unidade na convenção do condomínio.

4.7. A data prevista para conclusão da obra é 31 de agosto de 2012. O(a)(s) COMPRADOR(A)(ES). Será(ão) imitado(a-s) na posse da(s) fração(ões) ideal(is) e das acessões que constituirão a(s) unidade(s), no momento de entrega das respectivas chaves, cabendo-lhe(s), entretanto, desde a data do presente instrumento, a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos e/ou contribuições que incidem ou venham a incidir sobre a(s) fração(ões) ideal(is) e acessões que ora lhe(s) é(são) prometida(s) vender, ciente(s) que deverá(ão) reembolsar a VENDEDORA quando tal reembolso for por esta solicitado com antecedência de 05 (cinco) dias, as quantias que ela houver adiantado para pagamento de tais tributos e contribuições, as quais serão atualizadas monetariamente pelos índices deste contrato, da data do pagamento até que se der o reembolso, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

43. As cláusulas 3.1.4, 3.8 e 4.6 preveem o repasse dos custos relativos à ligação definitiva de serviços públicos, assim como taxas, emolumentos e despesas com despachante, relacionadas às ligações dos serviços públicos, além de taxa de administração de 20% (vinte por cento), sem discriminá-los ou mencioná-los nos quadros III, IV ou V do contrato, violando o art. 51, X do CDC⁶;

44. Além disso, as cláusulas 3.8, 3.10 e 4.7 acabam por transferir para o consumidor, por meio de contrato de adesão, tributos, contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário, inclusive o pagamento de IPTU, e condomínio - antes mesmo que ele exista. Assim, todas estas despesas estão sendo exigíveis **antes da entrega das chaves ou da imissão na posse**, o que viola o disposto no art. 123 do CTN⁷ e no art. 4º, §§ 4º e 5º, do Decreto nº 16.100 do Distrito Federal (Regulamento do IPTU)⁸, bem como a jurisprudência pacífica do TJDF, *in verbis*:

"No caso vertente, o promitente-comprador sequer chegou a receber as chaves do imóvel. "Se não há elemento seguro a indicar que o promitente-comprador exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente-vendedor" (Resp 722.501/SP; Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma; DJ de 28.05.2007). Assim, e pelo mesmo motivo, não poderá ser compensado pela promitente-vendedora, do valor a ser reembolsado, qualquer despesa condominial, tributária ou de quaisquer outros encargos que recaiam sobre a unidade imobiliária"⁹. (...)

⁶Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;"

⁷Art. 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.

⁸Art. 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.

⁹TJ-DF - APL: 1207444520068070001 DF 0120744-45.2006.807.0001, Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Data de Julgamento: 17/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2007, DJU Pág. 345.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

*“(...)**3. O promitente comprador não pode ser responsabilizado pelo pagamento do IPTU referente aos meses anteriores à assinatura contrato de compra e venda. 4. O promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas de condomínio apenas depois do recebimento das chaves do imóvel. Precedentes.**”¹⁰*

*“**11. Não havendo a entrega das chaves do imóvel e, portanto, a efetiva imissão na posse, ainda não se pode falar em responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento das despesas condominiais**”¹¹. (...)”*

*“(...) **A cobrança das taxas condominiais antes de transferir a propriedade e a posse aos recorridos é abusiva, por violar o microssistema de defesa do consumidor**”¹². (...)”*

45. Assim, impende também ser reconhecida a abusividade das cláusulas 3.8, 3.10 e 4.7 já que estas atribuem ao comprador os encargos relativos a taxas, tributos, impostos, IPTU e condomínio antes da efetiva entrega das chaves do imóvel e das cláusulas 3.1.4, 3.8 e 4.6 que, além de permitirem variação do preço de maneira unilateral, atribuem ao consumidor ônus intrínseco à natureza da atividade econômica.

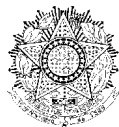
46. Nada obstante ter a empresa informado que nunca cobrou o percentual de 20%, a título de administração da obra, é fato que tal previsão poderá ser utilizada em desfavor do consumidor, impondo-se seja extirpada do contrato.

VI.3 – Cláusula 3.2 e 5.6 – inaplicabilidade de norma superveniente ao contrato em benefício do consumidor e aplicação imediata de norma mais gravosa ao consumidor

¹⁰Acórdão n.833685, 20120710186218APC, Relator: SÉRGIO ROCHA, Revisor: JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 19/11/2014, Publicado no DJE: 24/11/2014. Pág.: 160.

¹¹Acórdão n.756075, 20120111080295APC, Relator: ANA CANTARINO, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/01/2014, Publicado no DJE: 11/02/2014. Pág.: 132.

¹²Acórdão n.692488, 20120410121603ACJ, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANA, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 09/07/2013, Publicado no DJE: 19/07/2013. Pág.: 231.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

47. As rés assim inseriram em seus contratos adesivos:

3.2. As partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face dos princípios e garantias constitucionais no que tange ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este instrumento norma superveniente, inclusive sobre congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

5.6. Se a futura legislação ou ato oficial permitir a cobrança de multa contratual em percentual superior a 2% (dois por cento), de pleno direito, automática e independentemente de aviso ou notificação, passará a valer o percentual permitido pelo novo ordenamento legal, ou, se o novo ordenamento liberatório não estabelecer qualquer percentual, este passará a ser de 10% (dez por cento).

48. Pela simples leitura dos dispositivos acima percebe-se a evidente contradição das normas do contrato sob análise, sempre pugnando pela condição mais vantajosa à empresa construtora.

49. A Cláusula 3.2 prevê a inaplicabilidade de norma superveniente ao contrato em benefício do consumidor, muito embora, na Cláusula 5.6, permita-se tal aplicação quando o resultado importar em benefício da vendedora. Tal prática viola o art. 51, inciso IV c/c art. 51, § 1º, inciso II, todos do CDC ¹³, na medida em que altera o equilíbrio contratual entre as partes.

50. Dessa forma, deve ser declarada a abusividade da Cláusula 3.2, assim como da Cláusula 5.6, nesta devendo haver a supressão da expressão “independentemente de aviso ou notificação”, para impor a notificação efetiva e real do

¹³Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

consumidor adquirente para que tome ciência do novo percentual cobrado a título de multa contratual.

VI.4 – Cláusula 4.2 – modificação unilateral do contrato por determinação do poder público, subtraindo do consumidor qualquer direito à indenização

51. Assim consta do instrumento contratual:

4.2. Independentemente de consulta ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), e sem que caiba a este o direito de **pleitear qualquer compensação**, poderá a VENDEDORA alterar o projeto de execução, a convenção do Condomínio do Edifício “MONTPARNASSE PREMIERE RESIDENCE” e o Memorial de Incorporação, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresa concessionária de serviço público, superveniente à data deste instrumento (negrito nosso).

52. A cláusula transcrita subtrai do comprador qualquer direito de compensação ou indenização, em afronta ao art. 18 do CDC, conforme se depreende de sua leitura:

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 as 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.

53. Com efeito, a cláusula mencionada deve, por óbvio, uma vez que se trata de contrato sinalagmático, condicionar as alterações do projeto de execução, mesmo quando por exigência dos poderes públicos, à prévia consulta aos compradores – quando possível – sempre com direito à indenização ou compensação em caso de redução da



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

metragem da unidade imobiliária contratada, ou perda de alguma benfeitoria, não construída em face de proibição imprevisível por parte do poder público.

54. Portanto, também merece ser reconhecida a abusividade da Cláusula nº 4.2.

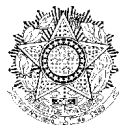
VI.5 – Cláusula 4.3 – cláusula *ad corpus*

55. Inseriram em seu contrato adesivo o seguinte dispositivo:

4.3. Além do estabelecido no item precedente, fica estipulado que as diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa e das áreas totais de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros de áreas, e destes comparativamente às do projeto de execução, não darão ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES), quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele percentual, resultarem da execução da obra. As medidas e áreas da unidade autônoma objeto do presente negócio foram tomadas tendo como base o eixo das paredes divisórias e a totalidade das paredes externas, de acordo com as normas técnicas da NBR 12.721, coluna 23.

56. A cláusula *ad corpus*, inicialmente positivada no Código Civil de 1916, objetivava evitar o conflito na venda de fazendas e sítios, cuja importância para o comprador era o bem como um todo, diante da dificuldade, à época, de se delimitar a metragem exata do imóvel negociado, o que, definitivamente não é o caso. O consumidor, atualmente, está pagando por metragem milimetricamente ofertada e qualquer variação, nesse sentido, corre em seu prejuízo.

57. O Superior Tribunal de Justiça também entende pela abusividade da referida cláusula:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Civil. Recurso especial. Contrato de compra e venda de imóvel regido pelo Código de Defesa do Consumidor. Referência à área do imóvel.

Diferença entre a área referida e a área real do bem inferior a um vigésimo (5%) da extensão total enunciada. Caracterização como venda por corpo certo. Isenção da responsabilidade do vendedor.

Impossibilidade. Interpretação favorável ao consumidor. Venda por medida. Má-fé. Abuso do poder econômico. Equilíbrio contratual.

Boa-fé objetiva.

- 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.

- A disparidade entre a descrição do imóvel objeto de contrato de compra e venda e o que fisicamente existe sob titularidade do vendedor provoca instabilidade na relação contratual.

- O Estado deve, na coordenação da ordem econômica, exercer a repressão do abuso do poder econômico, com o objetivo de compatibilizar os objetivos das empresas com a necessidade coletiva.

- Basta, assim, a ameaça do desequilíbrio para ensejar a correção das cláusulas do contrato, devendo sempre vigorar a interpretação mais favorável ao consumidor, que não participou da elaboração do contrato, consideradas a imperatividade e a indisponibilidade das normas do CDC.

- O juiz da equidade deve buscar a Justiça comutativa, analisando a qualidade do consentimento.

- Quando evidenciada a desvantagem do consumidor, ocasionada pelo desequilíbrio contratual gerado pelo abuso do poder econômico, restando, assim, ferido o princípio da equidade contratual, deve ele receber uma proteção compensatória.

- Uma disposição legal não pode ser utilizada para eximir de responsabilidade o contratante que age com notória má-fé em detrimento da coletividade, pois a ninguém é permitido valer-se da lei ou de exceção prevista em lei para obtenção de benefício próprio quando este vier em prejuízo de outrem.

- Somente a preponderância da boa-fé objetiva é capaz de materializar o equilíbrio ou justiça contratual.

Recurso especial conhecido e provido¹⁴. (grifou-se)

¹⁴ 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

58. A contrariedade ao sistema jurídico é flagrante, considerando a incidência dos dispositivos do CDC destacados. Em razão da abusividade, decorre a onerosidade excessiva para o consumidor que pode se ver na obrigação de pagar por uma metragem e não recebê-la, só aproveitando à ré, em flagrante **desequilíbrio da relação contratual**.

VI.6 – Cláusulas 4.7.1 e 4.7.2 – estipulam prazo de tolerância e sua extrapolação em razão de casos de força maior que em verdade se incluem no risco da atividade

59. Tomando como exemplo o contrato do empreendimento Montparnasse, assim se fez constar em seus ditos contratos:

4.7.1. Sem prejuízo do disposto no *caput* desta cláusula, fica ainda convencionado que o prazo previsto para a entrega da unidade poderá alterar-se, para mais ou para menos, **em até 180 (cento e oitenta) dias**, sem que assista ao(à)(s) COMPRADOR(A)(ES) o direito de reivindicar qualquer compensação, indenização ou prorrogação de prazo de vencimento de suas obrigações.

4.7.2. O prazo de entrega da obra também poderá ser prorrogado, além do acima pactuado, por motivo de força maior devidamente comprovado ou notório, considerando-se como tal todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui assumida pela VENDEDORA, arrolando-se entre eles, de forma meramente exemplificativa: a) inadimplência de mais de 25% (vinte e cinco por cento) dos adquirentes de unidades autônomas do Edifício “MONTPARNASSE PREMIERE RESIDENCE”; b) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou outros setores industriais ou comerciais, que possam afetar direta ou indiretamente a execução da obra; c) suspensão ou falta de transportes; d) falta de materiais na praça; e) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; f) demora na execução dos serviços de responsabilidade exclusiva das empresas concessionárias; g) demora dos poderes públicos na concessão do “habite-se”, provisório, parcial ou definitivo, por razões independentes dos serviços e da responsabilidade da VENDEDORA; h) problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e nos



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

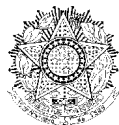
escoramentos dos prédios vizinhos; i) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; j) guerras, revoluções epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam, ou reduzam, o ritmo da obra; k) embargo da obra por terceiros ou pelos poderes públicos, apesar de todas as autorizações e licenças concedidas; l) exigências dos poderes públicos decorrentes da legislação superveniente e m) em especial, no caso de o(a)(s) COMPRADOR(A) (ES) deixar(em) de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer obrigações assumidas no presente instrumento; n) assim como na hipótese de a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA-TERRACAP, nos termos do Edital de Licitação 01/2009, não realizar tempestivamente todas as obras de infra-estrutura essenciais e necessárias no terreno onde será erigido o “MONTPARNASSE PREMIERE RESIDENCE”, de forma a possibilitar a habitabilidade da unidade objeto do presente instrumento (negrito nosso).

60. Atento a disposições contratuais que eximem as construtoras da responsabilidade na hipótese de atraso de obras, como é o caso das cláusulas epigrafadas, desnecessário mencionar que o prazo ajustado deve ser cumprido (art. 3º do CDC) e que as hipóteses de caso fortuito e força maior não estão elencadas como excludentes de responsabilidade no CDC, haja vista ter sido adotada tipologia taxativa no art. 14, §3º, do CDC.

61. Isso porque, se não o fizesse, o consumidor ficaria completamente desamparado, à mercê das infinitas escusas de que as construtoras poderiam lançar mão para justificar seus atrasos.

62. Ademais, exemplificativamente, cita-se que a escassez superveniente de mão-de-obra, o excesso de chuvas, as greves no sistema de transporte público ou a demora na concessão do Habite-se não são reconhecidos como fortuitos ensejadores da superação do prazo de entrega. Confirmam-se os seguintes julgados:

“(...) Não caracteriza caso fortuito ou força maior a alegação de escassez da 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



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

*risco da atividade, não havendo como, por tais fundamentos, isentar o devedor pela responsabilidade quanto ao tempestivo cumprimento da obrigação (...)*¹⁵

*“O excesso de chuvas ou eventual greve no transporte público ou falta de mão de obra qualificada não se prestam a afastar a obrigação da construtora em cumprir o pactuado, que deve ser suportada por ela, que é obrigada a arcar com os riscos da atividade. Não cabe à empresa contratada elidir-se de obrigação a qual assumiu contratualmente, utilizando-se de argumentos inconsistentes para desvencilhar-se de seu cumprimento, em especial, tratando-se de casos previsíveis.”*¹⁶

63. Da análise do entendimento jurisprudencial, observa-se, portanto, que a cláusula referida viola a proporcionalidade, a boa-fé e o princípio da vinculação da publicidade.

64. Quanto ao princípio da **vinculação da publicidade**, o qual, por hermenêutica, redonda do tradicional preceito de força obrigatória dos contratos, citam-se as oportunas disposições do art. 30 do CDC e proficiência de Herman Benjamin:

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.”

“A vinculação atua de duas maneiras: obrigando o fornecedor mesmo quanto ele se nega a contratar ou, diferentemente, introduzindo-se em contrato eventualmente assinado. (...)

A regra do Código é 'prometeu, cumpriu'. Mas e se o fornecedor recusar o cumprimento da sua oferta ou publicidade? Ou se, ainda com o mesmo resultado, não tiver condições de cumprir o que prometeu?

A resposta parcial está no art. 35: o consumidor pode escolher entre o cumprimento forçado da obrigação e aceitação de outro bem de consumo. Caso o contrato já tenha sido firmado, sem contemplar integralmente o conteúdo da oferta ou publicidade, é lícito ao consumidor, ademais, exigir a sua rescisão, com restituição do já pago, mais perdas e danos.

¹⁵ Acórdão n.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.

¹⁶ Acórdão n.778180, 20130110487334APC, Relator: ALFEU MACHADO, Revisor: LEILA ARLANCH, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/04/2014, Publicado no DJE: 23/04/2014. Pág.: 71



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Claro que as perdas e danos serão devidas sempre e não somente no caso de rescisão contratual. Decorrem elas do sistema geral do art. 6º, VII.¹⁷

65. Não é demais acrescentar que o atraso injustificado na entrega das obras afronta a **legítima expectativa dos consumidores**, que veem seus planejamentos financeiros e suas metas pessoais prejudicados pela desídia da construtora no desenvolvimento da edificação, provocando danos que ultrapassam os lindes patrimoniais. Nem se olvide que o elemento temporal é fundamental critério para a decisão final do consumidor sobre a conveniência ou não da celebração da avença.

66. O que ocorre é que muitas construtoras – como é o caso das rés –, visando a angariar clientes, aumentar sua competitividade e incrementar seus lucros, estipulam prazos demasiado curtos para a conclusão das obras, cujo cumprimento, quando não impossível, mostra-se ao menos de difícil alcance. Tal conduta, em evidência, não merece perseverar.

67. Faz-se necessário, conseqüentemente, a declaração de nulidade da “cláusula de tolerância” e a devida indenização aos consumidores que experimentaram atrasos em suas obras. Como se verifica pelos docs. juntados, demonstrado está o atraso em vários empreendimentos, muito embora insista a empresa em justificar a demora em falsas razões de força maior.

68. A análise sistêmica das obras das rés demonstram que, basicamente, atrasaram diversos de seus empreendimentos. O atraso no cumprimento das obras da João Fortes não é episódico.

¹⁷GRINOVER, Ada Pellegrini, BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e, FINK, Daniel Roberto, FILOMENO, José Geraldo Brito, WATANABE, Kazuo, NERY JUNIOR, Nelson e DENARI, Zelmo. **Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto**. 7ª Edição. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001, pp. 232/233.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

VI.7 – Cláusulas 5.3 e 5.8 – cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais

69. Foram transcritas as cláusulas ora questionadas:

5.3. Deixando o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** de efetuar (em), nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das prestações referidas neste instrumento e/ou das quantias referentes aos reajustamentos, promoverá a **VENDEDORA** a sua prévia notificação, na forma prevista no Dec. Lei nº 745, de 07.08.1969, para que o (a)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** venha(m) purgar a mora no prazo de 5 (quinze) dias contados da data de sua intimação, efetuando o pagamento do principal corrigido, juros, custas e honorários advocatícios, ficando bem claro que o não atendimento do(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** à medida premonitória determinará o direito da **VENDEDORA** promover, por processo de execução previsto na legislação em vigor, a cobrança da dívida vencida, cujo valor não foi entregue tempestivamente pelo (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**. (grifou-se)

5.8. Independentemente das cominações acima previstas, e mais quaisquer outras admitidas neste contrato, o atraso no pagamento de qualquer prestação de amortização da dívida acima aludida por prazo superior a 60 (sessenta) dias, dará direito à vendedora de, renunciando às faculdades previstas nesta cláusula, considerar vencido todo o saldo do preço e cobrá-lo de uma só vez, acrescido das cominações previstas, sujeitando-se, ainda, o(a,s) comprador(a)(es) ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogados, estes desde já fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da cobrança, podendo a vendedora livremente escolher a via que lhe aprouver, para a satisfação do seu crédito, inclusive a de execução. (grifou-se)

70. Igualmente abusiva é a conduta de repassar os custos relativos a honorários advocatícios extrajudiciais ao consumidor, já que tal despesa se caracteriza como encargo de quem contratou os serviços de um advogado, sob pena de a construtora impor a responsabilidade pelos custos de cobrança da sua obrigação contratualmente avençada.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

71. Nesse sentido, já se manifestou o e. TJDFT, conforme ementas transcritas, *in verbis*:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. CDC. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. LEGALIDADE. PREVISÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO. DECRETO LEI 911/69. LEGALIDADE. VENCIMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DESPESAS DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR. NULIDADE DA CLÁUSULA.

1. A capitalização mensal de juros deve ser admitida em contratos bancários celebrados posteriormente à edição da MP 2.170-36/01. Precedentes do STJ e do TJDFT.

2. Até pronunciamento definitivo acerca da constitucionalidade da MP 2.170-36/01, é permitida a cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior a um ano, desde que expressamente pactuada.

3. A imputação de infiel depositário ao devedor resulta da natureza resolúvel da propriedade instituída pela alienação fiduciária em garantia, sendo que, a partir do inadimplemento total, esta passa a ser da instituição financeira.

4. Em razão da natureza sinalagmática e de comutatividade do contrato, estabelecendo direitos e obrigações para as duas partes, não se apresenta puramente potestativa a cláusula contratual que prevê o vencimento antecipado da dívida do contrato por inadimplemento, que encontra amparo no artigo 474 do Código Civil.

5. Nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC, **é nula a cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação aos honorários advocatícios, custas judiciais e extrajudiciais, quando não lhe é assegurado igual direito.**

6. Recurso parcialmente provido¹⁸. (grifou-se)

O direito à remuneração deve exercido em face de quem contratou a empresa ou escritório para cobrança, conforme previsto em contrato entre o profissional e a instituição de ensino, ou pelos meios que a legislação faculta ao arbitramento, porém, de certo que não cabe fazê-lo diretamente ao consumidor porque este, por óbvio, não contratou os serviços para cobrança. Quem contrata é que assume a obrigação. Já decidiu esta Corte que "Carece de respaldo jurídico a exigência, pelo empresário, de ressarcimento das despesas efetuadas para cobrar extrajudicialmente o consumidor, quando igual direito a este não é assegurado.(CDC, art. 51, XII)¹⁹" (grifou-se)

¹⁸Acórdão n.669147, 20121010014637APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/04/2013, Publicado no DJE: 17/04/2013. Pág.: 140

¹⁹Acórdão n. 526904, 20110710038463ACJ, Rel. FÁBIO EDUARDO MARQUES, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, julgado em 09/08/2011, DJ 16/08/2011 p. 427



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

72. Verifica-se, assim, a abusividade da referida cláusula, devendo ser excluída do contrato.

VI.8 – Cláusula 5.9 – rescisão da avença em razão do atraso no pagamento de prestação vencida por 60 dias

73. Segue a disposição impugnada:

5.9. Verificado o atraso superior a 60 (sessenta) dias por parte do(a,s) COMPRADOR(A)(ES), em relação ao pagamento de qualquer prestação ou parcela integrante do saldo do preço, poderá também a VENDEDORA, renunciando às faculdades previstas nesta cláusula, considerar rescindido, de pleno direito o presente contrato, hipótese em que o(a,s) COMPRADOR(A)(ES) receberá(ão), em devolução, valor correspondente a parte das quantias que até então tenha pago à VENDEDORA, por conta do preço do imóvel pactuado no Quadro III (...)

74. Também devem ser considerada abusiva a cláusula 5.9, em razão de sua patente ilegalidade. Isso em face da previsão do vencimento antecipado da dívida após o atraso no pagamento de qualquer prestação por 60 (sessenta) dias, e não por 90 (noventa) dias, conforme disposição expressa constante na Lei 4.864/1965. Confira-se:

“Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

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”.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

75. Dessa forma, não sendo permitido ao consumidor renúncia prévia a direitos que lhe foram outorgados por norma cogente, por meio de contrato de adesão, nula é a referida cláusula contratual, apenas se possibilitando a rescisão contratual em razão da mora após o prazo de noventa dias a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida.

VI.9 – Cláusula 5.9 - Cláusula penal

76. Assim consta do contrato de adesão:

5.9. Verificado o atraso superior a 60 (sessenta) dias por parte do(a,s) **COMPRADOR(A)(ES)**, em relação ao pagamento de qualquer prestação ou parcela integrante do saldo do preço, poderá também a **VENDEDORA**, renunciando às faculdades previstas nesta cláusula, considerar rescindido, de pleno direito o presente contrato, hipótese em que o(a,s) **COMPRADOR(A)(ES)** receberá(ão), em devolução valor correspondente a parte das quantias que até então tenha pago à **VENDEDORA**, por conta do preço do imóvel pactuado no Quadro III, com seus valores atualizados monetariamente na forma prevista neste contrato, excluídos os juros de 12% (doze por cento) ao ano, de taxa nominal, na forma da Tabela Price, que tenham sido incluídos nas prestações do saldo do preço, a título de remuneração do capital, para o que, desde já, contratam ser tal restituição feita com dedução de: **a) 15% (quinze por cento) do preço de venda atualizado monetariamente na forma contratada**, correspondente aos dispêndios realizados pela **VENDEDORA** com a venda da unidade objeto da presente escritura, a título de comissões de corretagem e despesas com lançamento e publicidade, inclusive contratação de mídia, caso a rescisão se dê até a data da expedição do habite-se, e de **20% (vinte por cento) se posterior a data de expedição do habite-se; b) custo de reposição do imóvel em condições de venda, inclusive pinturas e reparos que se façam necessários na hipótese de já ter ocorrido sua entrega ao(a,s) **COMPRADOR(A)(ES)**; c) na mesma hipótese, de já ter ocorrido a entrega do imóvel, uma depreciação de 12% (doze por cento) ao ano, com base no preço atualizado da presente promessa de compra e venda, calculada entre a data do habite-se ou da entrega do imóvel ao (a,s) **COMPRADOR(A)(ES)**, se anterior, e a data da efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel, sendo a atualização do preço feita com base nos critérios fixados para a atualização monetária das parcelas representativas do saldo do preço contratado; d) ainda, na mesma hipótese, de já ter ocorrido a**



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

entrega do imóvel, lucros cessantes na base de 0,5% (meio por cento) sobre o preço da prometida compra e venda, por mês decorrido entre a data da constituição do (a,s) **COMPRADOR(A)(ES)** em mora, e a data em que se verificar a efetiva devolução do imóvel à **VENDEDORA**; **e) custas processuais e taxas judiciárias, bem assim honorários de advogados da VENDEDORA, estes nas bases irredutíveis de 10% (dez por cento) nos casos de cobrança extrajudicial ou nas hipóteses de procedimentos judiciais;** **f) os valores das multas contratuais e demais acréscimos em que o(s) **COMPRADOR(A)(ES)** tenha(m) incidido(s), em razão da inadimplência, cujos pagamentos não integram o preço da prometida compra e venda;**

77. Considera-se abusiva a cláusula penal, em virtude de impor uma penalidade exageradamente desproporcional ao consumidor, situação esta que prejudica a estrutura da relação contratual consumerista.

78. O Código de Defesa do Consumidor positivou a teoria do abuso do direito, elencando, v.g., no art. 6º do Código de Defesa do Consumidor entre os direitos básicos do consumidor - o direito à modificação contratual de cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais, ou seja, impondo a proporcionalidade como princípio fundamental nas relações de consumo, nestes termos:

“V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (grifamos).

79. Na hipótese, deve haver a redução das cláusulas penais que estabelecem a retenção, em favor da construtora, de montantes variáveis entre 15% (quinze por cento) e 20% (vinte por cento), para 10% (dez por cento) sobre o valor das prestações efetivamente pagas pelo consumidor.

80. É que, nos termos do § 1º do art. 51 do CDC se presume exagerada, entre outros casos, a vontade que se mostra excessivamente onerosa para o consumidor,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

81. A aplicação da cláusula penal, como pactuada no compromisso de compra e venda de imóvel, importaria em ônus excessivo para o comprador, impondo-lhe, na prática, a perda de grande parte das prestações pagas, e atendendo-se ao espírito do que dispõe o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, cumpre ao juiz adequar o percentual de perda das parcelas pagas a um montante razoável.

82. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça²⁰ tem considerado razoável, em princípio, a retenção pelo promitente vendedor de 10% do total das parcelas quitadas pelo comprador, levando-se em conta que o vendedor fica com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-lo.

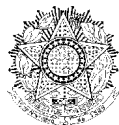
83. Com o mesmo entendimento, cita-se alguns julgados que, a título ilustrativo, demonstram o posicionamento do e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DE 30%. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DO VALOR DO SINAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. CLÁUSULA DE PARCELAMENTO ABUSIVA.

1. É abusiva a cláusula penal que prevê a retenção de 30% dos valores pagos sendo correta a redução desse percentual para 10%, uma vez que a penalidade busca cobrir despesas operacionais, administrativas e comerciais do bem que se manterá na posse da vendedora, podendo ser novamente comercializado.

2. "O silêncio do réu acerca da pretensão autoral, impõe a este os efeitos da revelia, não podendo ser conhecida questão levantada apenas em sede de apelação, sob pena de afronta ao efeito devolutivo do recurso e de supressão de instância."(Acórdão n.719247, 20110310306156APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Publicado no DJE: 08/10/2013. Pág.: 180) .

²⁰ REsp 85936/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ 21/09/1998, p. 166



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

3. É abusiva a cláusula contratual que estabelece a restituição dos valores pagos de maneira parcelada, pois beneficia demasiadamente a construtora em detrimento do consumidor.

4. Recurso desprovido²¹.

(...) 3 - A desistência desmotivada dos compradores enseja a perda parcial do sinal pago (arras confirmatórias), devendo o respectivo valor integrar o montante a ser considerado para fins de incidência da cláusula penal, sob pena de enriquecimento sem causa da construtora-ré.

4 - Nos termos do art. 413 do CC/02 é lícito ao Juiz reduzir o valor da cláusula penal, equitativamente, se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, observadas a natureza e a finalidade do negócio.

5 - O percentual de 10% estipulado na cláusula penal do contrato não apresenta qualquer abusividade, todavia, a base de cálculo se mostra equivocada, visto que a construtora não pode pretender a incidência da multa no valor total do contrato, mas apenas na totalidade das parcelas pagas.

6 – Recurso conhecido. Preliminar de não conhecimento do recurso por inépcia da petição recursal rejeitada. No mérito, deu-se parcial provimento à apelação²².

PROCESSO CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DISTRATO IMOTIVADO DE INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 30% DOS VALORES PAGOS. AÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO. PRELIMINARES. REJEIÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA PENAL. PARCIAL PROVIMENTO.

(...) **4. É abusiva a cláusula contratual que prevê a retenção de 30% dos valores desembolsados pelo promitente comprador na hipótese de distrato imotivado, devendo a retenção se restringir a 10% do total²³.**

84. Dessa forma, pugna-se pela redução da cláusula penal para o patamar de 10% (dez por cento) dos valores pagos.

²¹ Acórdão n.774457, 20110111890973APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 26/03/2014, Publicado no DJE: 02/04/2014. Pág.: 137.

²² Acórdão n.874780, 20130111573833APC, Relator: MARIA IVATÔNIA, Relator Designado: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Revisor: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 17/06/2015, Publicado no DJE: 24/06/2015. Pág.: 114

²³ Acórdão n.874219, 20130710254150APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: MARIA DE LOURDES ABREU, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 10/06/2015, Publicado no DJE: 22/06/2015. Pág.: 212.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

VI.10 – Cláusulas 6.1, 6.2 e 7.1 – cláusulas mandato

85. Eis o teor das cláusulas:

6.1 O (A) (S) **COMPRADOR(A)(ES)**, neste ato, outorga(m) à **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 do Código Civil Brasileiro, os seguintes poderes para: **a) assinar escrituras de convenção de Condomínio, eventuais re-ratificação ao presente instrumento e a de Convenção de Condomínio, em decorrência de exigências do Registro Imobiliário, erro ou omissão do Cartório de Notas, e, eventualmente da entidade que acaso financiar a construção e, ainda, qualquer alteração, re-ratificação ou aditamento ao Memorial de Incorporação; b) representá-lo(s) na assembleia de instalação do condomínio, caso não compareça, votar, assinar atas e livros de presença, aprovar contas e orçamentos; c) concordar com alterações no projeto arquitetônico aprovado, ditadas por conveniências técnicas e/ou de funcionalidade das partes comuns, ou por intimação das autoridades públicas ou empresas concessionárias de serviços públicos, fazendo as doações e instituindo as servidões que se façam necessárias, (assinando, inclusive, termos de compromisso com o Governo do Distrito Federal); d) praticar todos os atos necessários ou exigidos para a assinatura do contrato de financiamento ou outra forma de captação de recursos, que tenham sido tomados ou venham a ser tomados e/ou contratados, sempre que destinados exclusivamente ao custeio da construção do edifício, inclusive e notadamente, poderes para a constituição de patrimônio de afetação sobre o empreendimento nos termos do art. 31-B, da Lei nº 4.591/64, mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, por meio de termo final pela VENDEDORA, na qualidade de incorporadora; e também para a assinatura do contrato de cessão de créditos e sua securitização, com poderes, inclusive, para concordar com os termos dos citados contratos, que deverão estar lavrados dentro dos parâmetros da legislação própria; e) constituir garantias reais em contratos de empréstimos ou financiamento para a produção do empreendimento, cujo pagamento estará assegurado pela garantia constituída pela VENDEDORA em favor da instituição cessionária e/ou securitizadora dos créditos dela, VENDEDORA; assinar instrumentos de re-ratificação, se necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento contratado; f) concordar com retificações das metragens do terreno, se for necessária ser procedida vistoria judicial para adequar as medidas reais às especiais que se façam necessários ou exigidos; g) para os fins acima, representá-los perante qualquer repartição pública ou entidade privada, autárquica, paraestatal, de economia mista e concessionárias de serviços públicos, podendo requerer, alegar, concordar, recorrer, juntar e retirar documentos, passar recibos, prestar declarações e assumir encargos, obrigações e satisfazer exigências; h)**



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

poderá a mandatária acima nomeada praticar, de forma ampla, todos os atos e exercer todos os poderes em direito permitidos, ainda que aqui não estejam enunciados, mas que se façam necessários ou exigidos ao integral e cabal desempenho do presente mandato, que ele(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) dará(ão) sempre por bons, firmes e valiosos, para todos os efeitos de direito, mandato este que terá validade até a data da assinatura da escritura definitiva de compra e venda da unidade ora prometida vender.

6.2 Havendo mais de um adquirente qualificado no início deste instrumento, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente instrumento, de modo que, realizada a citação, intimação ou interpelação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório. Ainda, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(s) ora COMPRADOR(A)(ES) constituem, também seu(sua) procurador(a), os indicados no Quadro VIII, da presente, com poderes para agirem em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, para receberem avisos, intimações, notificações e citações, inclusive iniciais, decorrentes do presente instrumento.

7.1 A VENDEDORA poderá contratar, a seu exclusivo critério, concessão de financiamento destinado à construção do Edifício “MONTPARNASSE PREMIERE RESIDENCE”, o que implicará na outorga das seguintes garantias, sem prejuízo de outras que venham a ser convencionadas com o agente financeiro: a) hipoteca, abrangendo todo o terreno, já descrito e caracterizado, bem como os melhoramentos, construções, acessões e instalações, que se lhe forem acrescidas, o que não impede a destinação do imóvel à incorporação imobiliária, sendo certo que a baixa de tal hipoteca deverá ocorrer até 180 (cento e oitenta) dias da data em que o(a)(s) COMPADOR (A) (ES) tiver quitado integralmente o preço do imóvel, assim como demais despesas e custos da responsabilidade deste, pactuados neste instrumento, ou da data de averbação do habite-se no registro imobiliário, o que ocorrer por último; b) cessão fiduciária ou cessão de todos os direitos creditórios resultantes da alienação da unidade autônoma objeto deste instrumento. (...)

7.5.2 A seu exclusivo critério e a qualquer tempo, e ainda, como maneira de instrumentalizar essa cessão de crédito, a VENDEDORA poderá solicitar: a) emissão, pelo (a) (s) COMPRADOR(A)(ES), ainda que através de um da mandatária ora constituída, de notas promissórias representativas das parcelas vincendas do preço, que serão recebidas em caráter pro solvendo pela VENDEDORA; b) ou, alternativamente antecipação da outorga da escritura de venda e compra, caso em que as parcelas vincendas do preço serão novadas pelas partes, mediante confissão de dívida do(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e emissão de tantas notas promissórias quantas sejam as parcelas vincendas, emitidas pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) em favor da VENDEDORA, em caráter pro soluto; b.1) em garantia ao pagamento de aludidas notas promissórias, no mesmo ato da referida escritura, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) e seu



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

cônjuge, se houver, darão à VENDEDORA em primeira, especial e única hipoteca, o imóvel ora compromissado (grifou-se).

86. A empresa ré, além de estabelecer obrigação contratual de anuência prévia, irrestrita e irrevogável do consumidor em relação aos contratos de financiamento que celebrará tendo como garantia o imóvel àquele pertencente, faz-se sua procuradora com amplos poderes para representá-lo perante a instituição financiadora da construção, possuindo autorização para praticar todos os atos para tanto necessários, para concordar com os termos dos contratos e escrituras, para assinar contratos e escrituras de re- ratificação, bem como para representá-lo perante repartições públicas federais, estaduais e municipais.

87. Ainda, torna-se, por meio de contrato de adesão, procuradora do consumidor basicamente para tudo, bem como perante o cartório de registro de imóveis competente, para efetivar a averbação da construção e os registros decorrentes da futura especificação e Convenção de Condomínio, podendo, para tanto, assinar **todos** os documentos necessários, inclusive constituição de hipoteca.

88. Como se não fosse suficiente, estabelece obrigatoriedade de constituição de mandato entre os compradores, com poderes amplos, inclusive para receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, imposição injustificada e absolutamente prejudicial ao consumidor, que apenas visa facilitar os futuros atos a serem praticados pela fornecedora.

89. O que se vê, portanto, é que tais cláusulas desequilibram a relação contratual em favor da ré.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

90. Há nesta situação óbvio **conflito de interesses**, ficando o consumidor ao alvedrio da vendedora, independentemente de sua vontade ou de seus planos, circunstância de denota abusividade, como demonstra o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

“CIVIL E CONSUMIDOR - AÇÃO DECLARATÓRIA - PRETENSÃO REVISIONAL DE CONTRATO - CARTÃO DE CRÉDITO - SUJEIÇÃO À LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA - INEXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE JUROS - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - TAXA DE JUROS ELEVADA - ENCARGOS VARIÁVEIS - ONEROSIDADE EXCESSIVA (ART. 6, V, CDC) - TEORIA DA REVISÃO PURA - ILEGALIDADE DA CLÁUSULA-MANDATO.

(...) 4 - A cláusula-mandato afigura-se extremamente potestativa e destoa completamente do sistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90 (art. 51, IV), bem como dos novos postulados do Direito das Obrigações contemplados pelo Código Civil de 2002 (art. 122 do Código Civil), porquanto sujeita o consumidor ao arbítrio da administradora, ao mesmo tempo em que permite que esta realize um novo negócio jurídico em nome do cliente, eximindo-se, por completo, do risco inerente ao negócio.”²⁴

91. A respeito desse assunto, cite-se artigo do prof. Alberto do Amaral Júnior, publicado no Boletim Jurídico, tratando da abusividade da cláusula mandato:

“Se é verdade que a estipulação da cláusula mandato não provoca necessariamente a prática de abusos, não se pode deixar de reconhecer que na maioria das hipóteses a sua inserção nos “contratos para o consumo” é, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, abusiva.

O artigo 51, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor considera nulas as cláusulas que “imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor”. Como se depreende do teor do dispositivo legal, a questão deve ser analisada sob o ângulo da relação jurídica fundamental que faculta ao fornecedor concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor. O problema, nesse sentido, não pode ser encarado à luz do direito cambiário, que não oferece os elementos necessários para a interpretação correta da norma em exame. O que está em causa é investigar as condições em que a inserção da cláusula mandato é abusiva nos contratos para o consumo.

(...)

A questão referente à abusividade da cláusula mandato 'nos contratos para o consumo' não comporta solução única. O problema consiste em saber se a

²⁴ 20070110153666, Relator J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, julgado em 12/11/08, DJ 26/01/09 p. 102.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

*cláusula mandato afeta ou não o equilíbrio das relações contratuais, fator básico para a caracterização da sua abusividade. A propósito, o núcleo do conceito de abusividade das cláusulas contratuais do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor está na existência de **cláusulas contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada perante o fornecedor**. A desvantagem exagerada resulta do desequilíbrio das posições contratuais, que pode ou não ser consequência direta da disparidade de poder econômico entre fornecedor e consumidor.”²⁵*

92. A contrariedade ao sistema jurídico é flagrante, considerando a incidência dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor outrora destacados. Em razão da abusividade, decorre o flagrante **desequilíbrio da relação contratual**.

93. Desastrosos são os efeitos oriundos de tais cláusulas abusivas, leoninas, e até porque não dizer vexatórias; utilizar-se de cláusulas contratuais que concedem às rés poderes para agir em nome da outra parte contratante é ato que, indubitavelmente, extrapola todos e quaisquer limites ou conceitos de justiça.

94. Recorde-se, por oportuno, das 42 mil famílias²⁶ que foram vítimas da falência da construtora Encol e acompanharam a derrocada da maior incorporadora e construtora do Brasil na segunda metade da década de 90, que possuía cláusula-mandato em seu contrato padrão e utilizou-a em prejuízo dos consumidores. Em maior ou menor grau, todas essas famílias sentiram no bolso a crise da empresa que abalou a confiança de milhões de brasileiros no mercado imobiliário.

95. É inegável – conforme já decidido pelos tribunais – “a nulidade e abusividade das cláusulas contratuais que autorizam o incorporador a oferecer o imóvel em hipoteca ao agente financeiro, ainda quando tal gravame já tenha sido instituído antes da venda ao adquirente final, pois este não pode responder pela dívida por si contraída e,

²⁵ <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=121>, pesquisado em 25/06/09.

²⁶ Informação obtida em: <http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html>. Acesso em 28 de abril de 2014.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

ainda, assumir a responsabilidade pelo pagamento de obrigação pecuniária assumida pelo construtor perante o agente financeiro”²⁷

96. Logo, afigura-se totalmente ineficaz, em relação aos terceiros compradores, a hipoteca instituída sobre o empreendimento imobiliário, pois em franco prejuízo dos consumidores adquirentes e em clara violação ao artigo 51, inciso IV e parágrafo 1º, incisos II e III do Código de Defesa do Consumidor. Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça, inclusive já sumulou a matéria através do Enunciado 308: “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.”.

97. Logo, é abusiva a conduta da ré dada a garantia postada no Código de Defesa do Consumidor que veda as cláusulas que imponham mandatário ou representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor (art. 51, VIII), sendo impositiva sua supressão, assim como a autorização para constituição de hipoteca sobre o imóvel.

VI.11 – Cláusula 8.1, itens “c” e “d” - instituem anuência obrigatória da vendedora e cobrança de taxa para cessão do imóvel

98. Assim as rés fizeram constar de seus contratos:

5.4. Fica estabelecido que o saldo do preço vencer-se-á antecipadamente e por inteiro, atualizado monetariamente, podendo a ora **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento mediante prévio aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, sob pena de aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e da multa convencional de 2% (dois por

²⁷ TRF-1 - AC: 4758 PA 1998.01.00.004758-6, Relator: JUIZ FEDERAL WILSON ALVES DE SOUZA (CONV.), Data de Julgamento: 04/09/2003, TERCEIRA TURMA SUPLEMENTAR, Data de Publicação: 25/09/2003 DJ p. 106.



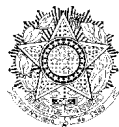
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

cento) incidentes sobre o total do saldo contratual considerado vencido e também não cumulativos com as penalidades previstas em outros itens desta cláusula: a) se o (a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**, enquanto houver saldo devedor em favor da **VENDEDORA**, ceder, prometer ceder, e/ou transferir a terceiros, o bem objeto do compromisso de venda, sem prévio e expresso consentimento do **VENDEDORA** ou, deste modo, instituir sobre o mesmo, quaisquer ônus reais ou pessoais; b) se contra o(a)(S) **COMPRADOR(A)(ES)** ocorrerem processos ou forem decretadas medidas judiciais que de algum modo afetem, no todo ou em parte a unidade imobiliária objeto do compromisso ou se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** se tornar(em) insolventes (S); c) se o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** atrasar (em) o pagamento de mais de três parcelas consecutivas ou incorrer em mora no pagamento de mais de seis parcelas não consecutivas, facultado à **VENDEDORA**, na ocorrência dessas hipóteses, o direito de optar pela execução da dívida ou pelo procedimento de leilão. (grifou-se)

8.1. O (A)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** poderá(ão) ceder ou prometer ceder os direitos relativos a este instrumento, sob as seguintes condições: a) que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** esteja(m) em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento; b) que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** dê(em) ciência ao cessionário, de todos os documentos que integram este instrumento, a fim de que este se sub-rogue em todas as obrigações ora assumidas pelo(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)**; c) anuência da **VENDEDORA**; d) que o(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** pague(m) à **VENDEDORA** a quantia prevista no **Quadro VII** itens 2 e 3, a título de taxa de expediente, em virtude dos custos administrativos que a cessão ou transferência causará a esta. (grifou-se)

99. A ré fez constar em seu contrato padrão a convenção de que será considerada vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, mediante prévio aviso ou notificação, caso os consumidores adquirentes transfiram, de qualquer modo, os direitos sobre o bem, sem sua prévia anuência.

100. Não se pode conceber que a mera cessão dos direitos sem a anuência prévia da vendedora possa configurar razão para vencimento antecipado de todo o saldo devedor e imposição das penalidades contratuais previstas.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

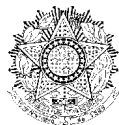
101.A cláusula epigrafada não é novidade na padronização dos contratos, é conhecida daqueles que lidam com o sistema financeiro de habitação. Este dispositivo contratual amedronta os consumidores que objetivarem ceder o seu débito a terceiro; se o fizerem, ficarão sujeitos a uma temerária demanda judicial, que colimará executar antecipadamente a dívida.

102.Evidentemente, especialmente para evitar a nulidade patente, não há imposição de inalienabilidade absoluta, mas o direito de propriedade, se usufruído, irá acarretar efeitos tão funestos aos consumidores que somente os corajosos ou os desavisados irão suportar tal batalha jurídica.

103.Tal circunstância configura evidente abuso de direito, pois obsta os objetivos previstos pelos institutos da cessão de débito e do pagamento, não havendo qualquer comprovação de prejuízo à vendedora. Por vezes, exatamente o oposto, tendo em vista que a cessão ocorre em razão da incapacidade financeira do consumidor.

104.Não é demais salientar que o contrato não possui caráter personalíssimo, cuja transferência ensejaria rescisão. Aplica-se, na hipótese, o princípio da liberdade de cessão do débito.

105.Ademais, segundo o art. 304 do Código Civil, “qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor”. Assim, não há qualquer impedimento para o pagamento realizado pelo novo adquirente, mesmo que o contrato de cessão tenha sido celebrado sem a anuência prévia da construtora.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

106.O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, em análise de cláusula semelhante, entendeu não ser cabível sequer a exigência de amortização parcial no caso de cessão de direitos:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CESSÃO DE DIREITOS. ANUÊNCIA POSTERIOR DA CREDORA. DISCUSSÃO DO CONTRATO. LEGITIMIDADE DA CESSIONÁRIA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. MULTA MORATÓRIA.

I. Se a construtora anuiu posteriormente à cessão de direitos, tendo recebido a taxa de transferência e a amortização no saldo devedor, não há se falar em ilegitimidade ativa dos cessionários para discutirem o contrato, já que passaram a ser os titulares de direitos do contrato em questão.

II. O Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em que construtora e incorporadora se obrigam à construção de unidade imobiliária.

III. É indevida a exigência de amortização parcial do saldo devedor e de pagamento de taxa de administração, como condição para a cessão de direitos sobre imóvel objeto de promessa de compra e venda, porquanto desprovida de qualquer fundamento legal, além de não ter a construtora comprovado o possível prejuízo ou os custos administrativos mencionados.

IV. O atraso injustificado na entrega do imóvel enseja o dever da construtora em responder pela cláusula penal moratória e pela reparação por lucros cessantes, bem como afasta os encargos moratórios cobrados sobre o saldo devedor do contrato, cujo financiamento dependia da liberação da obra e averbação do "habite-se".

V. Deu-se parcial provimento ao recurso²⁸.

107.Além disso, a referida cláusula também impõe a necessidade de pagamento de taxa de anuência para cessão de imóvel, estabelecendo encargo excessivamente desproporcional ao consumidor e contrariando recentes decisões do e. TJDF, *in verbis*:

"Mostra-se ilegal condicionar a cessão de direitos e obrigações de imóvel mediante o pagamento de taxa de transferência, pois se cuida de encargo

²⁸ Acórdão n.711691, 20110710350720APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/09/2013, Publicado no DJE: 17/09/2013. Pág.: 1520.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

*excessivamente desproporcional ao consumidor, ex vi do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.*²⁹ (grifou-se)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS A CONTRATO. ANUÊNCIA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE TAXAS. IMPOSSIBILIDADE, AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. 1. Revela-se abusivo condicionar a anuência do cedido ao prévio pagamento de taxas de transferência pelo cedente ou cessionário, porquanto, nos termos do artigo 51, inciso IV, do CDC, impõe ao consumidor obrigação manifestamente desproporcional e incompatível com a finalidade a que se presta, mormente quando constitui percentual vinculado ao valor do imóvel, e não aos efetivos gastos com transferência. 2. Inexistindo, no caso, a própria estipulação contratual, resta incabível condicionar à cessão de direitos ao pagamento da taxa de transferência e à amortização de saldo devedor. 3. O montante fixado a título de multa diária resta compatível com as peculiaridades do caso. 4. Agravo não provido. Decisão mantida³⁰. (grifou-se)

(...) 8. Não há vedação no ordenamento jurídico de o consumidor poder repassar sua condição de promissário comprador para terceiro, motivo pelo qual a anuência da vendedora não pode estabelecer como condição o pagamento de taxa vinculada ao valor do contrato. Cláusula considerada abusiva³¹.

VI- DANOS MORAIS COLETIVOS

108. Dispõe o Código de Defesa do Consumidor que é direito básico do consumidor a “*efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*” (art. 6º, VI).

109. A Constituição Federal, em seu art. 1º, III, tutela a dignidade da pessoa humana, garantindo a inviolabilidade da integridade das pessoas e assegurando o direito à *indenização* pelo dano material ou moral decorrente de sua violação. Não

²⁹ Acórdão n.807910, 20080111484519APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 24/07/2014, Publicado no DJE: 01/08/2014.

³⁰ Acórdão n. 564835, 20110020222204AGI, Relator FLAVIO ROSTIROLA, 1ª Turma Cível, julgado em 08/02/2012, DJ 14/02/2012. Pág. 50.

³¹ Acórdão nº 867517, 20120111994379APC, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, Revisor: JAIR SOARES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/05/2015, Publicado no DJE: 19/05/2015. Pág.: 363.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

esquece, entretanto, a Magna Carta, de proteger os direitos coletivos, por intermédio do Ministério Público (art. 127 CF).

110. Analisando o artigo da Constituição acima mencionado, Carlos Alberto Bittar Filho afirma que:

*“seja protegendo as esferas psíquica e moral da personalidade, seja defendendo a moralidade pública, a teoria do dano moral, em ambas as dimensões (individual e coletiva), tem prestado e prestará sempre inestimáveis serviços ao que há de mais sagrado no mundo: o próprio homem, fonte de todos os valores”.*³²

111. Os danos morais ou anímicos, esclarece Fernando Noronha, são “todas as ofensas que atinjam as pessoas nos aspectos relacionados com os sentimentos, a vida afetiva, cultural e de relações sociais; elas traduzem-se na violação de valores ou interesses puramente espirituais ou afetivos, ocasionando perturbações na alma do ofendido”.³³

112. Encampando a linha intelectual aqui defendida, acrescenta Bittar Filho:

*(...) O dano moral coletivo é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico: quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (damnum in re ipsa).*³⁴

³² Bittar Filho, Carlos Alberto. Dano Moral Coletivo. Revista de Direito do Consumidor nº 12, p. 55.

³³ Noronha, Fernando. Direito das Obrigações: fundamentos das obrigações: introdução à responsabilidade civil. v. São Paulo; Saraiva, 2003, P. 560.

³⁴ Bittar Filho, Carlos Alberto. Dano Moral Coletivo. Revista de Direito do Consumidor nº 12.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

113. No mesmo caminho da doutrina supracitada, em abalizado comentário sobre o dever de indenizar os danos morais coletivos, pondera Luis Gustavo Grandinetti Castanho de Carvalho:

*O Direito se preocupou durante séculos com os conflitos intersubjetivos. A sociedade de massas, a complexidade das relações econômicas e sociais, a percepção da existência de outros bens jurídicos vitais para a existência humana, deslocaram a preocupação jurídica do setor privado para o setor público; do interesse individual para o interesse difuso ou coletivo; do dano individual para o dano difuso ou coletivo. Se o dano individual ocupou tanto e tão profundamente o Direito, o que dizer do dano que atinge um número considerável de pessoas? É natural que o Direito se volte, agora, para elucidar as intrincadas relações coletivas e difusas e especialmente à reparação de um dano que tenha esse caráter.*³⁵

114. Nesse diapasão é que o Ministério Público, tutor dos direitos metaindividuais, vem pleitear a condenação da empresa por danos morais coletivos causados pelas cláusulas abusivas impostas em seus contratos, desestimulando, por outro lado, condutas similares.

115. O pedido justifica-se pela conduta reiterada e consciente adotada pela ré, que se recusa a adequar os seus contratos às normas consumeristas, fato este que tem gerado inconformismo de diversos consumidores.

116. Não se pode olvidar, ainda, do aspecto retributivo que tal sanção encerra, o que é investigado no âmbito da **Teoria do Desestímulo**.

VII - DA APLICAÇÃO DAS VERBAS PUNITIVAS E DA TEORIA DO DESESTÍMULO

³⁵CARVALHO, Luis Gustavo Grandinetti Castanho de. Responsabilidade por dano não patrimonial e interesse difuso (dano moral coletivo). Revista da Emerj – Escola da Magistratura do Rio de Janeiro, v. 3, n. 9, p. 21-42.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

117. A atribuição desta Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor surge da constatação de que há cláusulas no referido contrato que preveem desvantagem exagerada ao consumidor.

118. Nesse ensejo, impende utilizar a **Teoria do Desestímulo**, fixando indenização razoável a inibir atitudes similares, tendo em vista que a condenação em verbas punitivas tem o condão de punir o autor do ato ilícito, desestimulando-o a repeti-lo ou a terceiros copiá-lo.

119. Portanto, ao Juiz de Direito é dado o direito potestativo de fixar o *quantum* indenizatório devido nas ações judiciais que envolvam interesses coletivos, haja vista a indenização não ter só caráter ressarcitório, pois o que se quer é a prevenção de atos futuros, coibindo atitudes antijurídicas análogas.

120. Na determinação do *quantum* compensatório deverá avaliar e considerar o potencial e a força econômica do lesante, elevando artificialmente o valor da indenização a fim de que este sinta o reflexo da punição, com a observância da **TEORIA DO DESESTÍMULO**. Ou seja, o valor não deve enriquecer indevidamente o ofendido, mas deve ser suficientemente elevado para desencorajar novas agressões a direito alheio.

121. Não é outra a conclusão a ser adotada, em face do que abaixo se expõe, transcrito *ipsis litteris* do voto vencedor da **Desembargadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal Dra. Fátima Nancy Andrighi, emérita doutrinadora no campo da responsabilidade civil, na Apelação Cível nº 47.303/98:**

“INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. PAGAMENTO DE TRIBUTOS. AUSÊNCIA DE REPASSE DA RECEITA PELO BANCO. AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

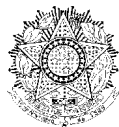


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

FISCAL. NEGLIGÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. 1- EFETUADO O PAGAMENTO ATEMPADO DO IPTU EM INSTITUIÇÃO BANCÁRIA E NÃO TENDO ESTA REALIZADO O REPASSE DA RECEITA À SECRETARIA DE FAZENDA, CULMINANDO NA INSCRIÇÃO DO DÉBITO COMO DÍVIDA ATIVA E NO AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL CONTRA O CIDADÃO, INCORRE O BANCO EM CONDOTA CULPOSA, COLORADA PELA NEGLIGÊNCIA NA DESTINAÇÃO DAS VERBAS RECOLHIDAS, ACENTUADA PELO POUCO CASO COM QUE DILIGENCIOU PARA SOLUCIONAR O PROBLEMA. 2- A HONRA, OBJETIVA OU SUBJETIVA, É BEM TUTELADO JURIDICAMENTE E, ATINGIDA, FAZ NASCER OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR, FIXADO O QUANTUM SEGUNDO ALGUNS CRITÉRIOS BÁSICOS: A UM, REPARATÓRIO, OU SEJA, ARBITRAR VALOR CAPAZ DE DAR À VÍTIMA COMPENSAÇÃO E LHE CONSEGUIR SATISFAÇÃO DE QUALQUER ESPÉCIE, AINDA QUE MATERIAL; A DOIS, PUNITIVO DO INFRATOR PELO FATO DE HAVER ATINGIDO UM BEM JURÍDICO DA VÍTIMA E, A TRÊS, DESESTIMULADOR, FAZENDO COM QUE O AGENTE ACREDITE LHE SER MAIS VANTAJOSO MANTER O CUIDADO OBJETIVO NECESSÁRIO EM SUA CONDOTA A PAGAR INDENIZAÇÕES POR DANOS MORAIS”.

122. Cabe ainda a referência ao acórdão do Tribunal de Justiça do DF, cujo relator é o ilustre *Desembargador Alfeu Machado*, na ACJ 2006011033223-5:

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONSUMIDOR. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. VÍCIO NA ATIVIDADE. RECEBIMENTO DO MONTANTE INTEGRAL DO PRÊMIO. UTILIZAÇÃO NÃO AUTORIZADA DOS RECURSOS DO CONTRATANTE PELA CORRETORA. APÓLICE CANCELADA POR FALTA DE PAGAMENTO DO PRÊMIO. PREJUÍZOS MATERIAIS E MORAIS. NÃO RENOVAÇÃO DA APÓLICE. ABUSO DE DIREITO. QUEBRA DA BOA FÉ CONTRATUAL. OFENSA À BOA FÉ. ART. 422, DO CCB/02. QUEBRA DE CONFIANÇA. DANO MORAL SUPORTADO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. TEORIA DO RISCO DA ATIVIDADE. ART. 186 E 927, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CCB/02 C/C ART. 14 DO CDC - LEI 8078/90. VÍCIO NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICABILIDADE DO CDC. DANO MORAL CONFIGURADO. CONSTRANGIMENTO E ANGÚSTIA ANORMAIS. TORMENTOS. FRUSTRAÇÃO. ABUSO DE DIREITO. DEVER DE INDENIZAR. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES DAS TURMAS RECURSAIS. O "QUANTUM" FIXADO NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, DEVE ATENTAR PARA AS CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DO EVENTO, PARA A SITUAÇÃO PATRIMONIAL DAS PARTES, PARA A GRAVIDADE E A REPERCUSSÃO DA OFENSA, BEM COMO PARA OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, SEM GERAR



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DEVE BUSCAR EFETIVA ALTERAÇÃO DE CONDUTA NA PARTE QUE AGRIDE DIREITO DO CONSUMIDOR. TEORIA DO DESESTÍMULO. VIOLAÇÃO DE DIREITO DA PERSONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. MAIORIA. (20060110332235ACJ, Relator ALFEU MACHADO, Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., julgado em 24/04/2007, DJ 03/07/2007 p. 183). **(GRIFAMOS)**

123. O saudoso doutrinador Carlos Alberto Bittar, também mencionado pela *Desembargadora* Andrigui, assim tratou da teoria do desestímulo:

"... a reparação de danos morais exerce função diversa daquela dos danos materiais. Enquanto estes se voltam para a recomposição do patrimônio ofendido, através da aplicação da fórmula "danos emergentes e lucros cessantes" (C. Civ., art. 1.059), aqueles procuram oferecer compensação ao lesado, para atenuação do sofrimento havido. De outra parte, quanto ao lesante, objetiva a reparação impingir-lhe sanção, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

É que interessa ao Direito e à sociedade que o relacionamento entre os entes que contracenam no orbe jurídico se mantenha dentro de padrões normais de equilíbrio e de respeito mútuo. Assim, em hipótese de lesionamento, cabe ao agente suportar as conseqüências de sua atuação, desestimulando-se, com a atribuição de pesadas indenizações, atos ilícitos tendentes a afetar os referidos aspectos da personalidade humana.

(...) omissis (...)

Essa diretriz vem de há muito tempo sendo adotada na jurisprudência norte-americana, em que cifras vultosas têm sido impostas aos infratores, como indutoras de comportamentos adequados, sob os prismas moral e jurídico, nas interações sociais e jurídicas".³⁶

124. Maria Celina Bodin Moraes, seguindo tal entendimento, leciona que *"não são poucos os que hoje afirmam que a satisfação do dano moral visa, além de atenuar o sofrimento injusto, desafrontar o inato sentimento de vingança, retribuindo o mal com o mal; **prevenir ofensas futuras**, fazendo com que o ofensor não deseje repetir tal comportamento; e servir de exemplo, para que tampouco se queira imitá-lo."*

125. *E continua a citada jurista:*

³⁶ Danos Morais: critérios para a sua fixação, *in* Repertório IOB Jurisprudência, n. 15/93, p. 293, nº 5.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

*“Diz-se, então, que a **reparação do dano moral detém um duplo aspecto**, constituindo-se por meio de um **caráter compensatório**, para confortar a vítima – ajudando-a a sublimar as aflições e tristezas decorrentes do dano injusto -, e de um **caráter punitivo**, cujo objetivo, em suma, é impor uma penalidade exemplar ao ofensor, consistindo esta na diminuição de seu patrimônio material e na transferência da quantia para o patrimônio da vítima.”³⁷*

126. *Conclui:*

*“Ao lado desta tese, surgiu uma outra, decorrente da exemplaridade normalmente contida nas regras de punição. É chamada a **teoria do desestímulo**, segundo a qual deve estar inserida no âmbito da indenização 'quantia significativa o bastante, de modo a conscientizar o ofensor de que não deve persistir no comportamento lesivo, todavia é preciso cuidar para não enriquecer excessivamente o lesado'. Em igual sentido, sustentou-se que há necessidade de se impor uma pena ao ofensor, no dano moral, “para não passar impune a infração, e, assim, estimular novas agressões”, de modo que a indenização funcionará também como “ uma espécie de pena privada em benefício da vítima”.³⁸*

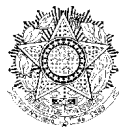
127. Assim, a condenação ao pagamento da quantia de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais) mostra-se razoável, face ao porte da ré, bem como aos parâmetros fornecidos pelas decisões prolatadas nos Processos nº. 2004.01.1.102028-0 (doc. 19) e 2014.01.1.064315-6 (doc. 20), referentes à condenação em danos morais coletivos.

VIII - DOS PEDIDOS

128. *Ex positis*, requer o Ministério Público a **procedência** dos pedidos deduzidos na presente ação civil pública, em especial para:

³⁷ Moraes, Maria Celina Bodin de; Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais; Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 219 (grifos nossos).

³⁸ *Op. cit.* p. 221/222.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

128.1. **Condenar** a ré na obrigação de fazer para que especifique os valores e frações ideais pertinentes às obras em seus futuros contratos de promessa de compra e venda;

128.2. Declarar **abusiva, reconhecer a nulidade e modificar** as Cláusulas nº 3.1.4, 3.8, 3.9, 3.10, 4.6 e 4.7 do Instrumento de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e outras avenças, para que não haja a cobrança de ligações definitivas de serviços públicos, de taxas, serviço de despachante, bem como encargos condominiais e tributos antes mesmo da entrega das chaves do imóvel;

128.3. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** das Cláusulas 3.2 e 5.6 do instrumento de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, **proibindo-se a utilização de cláusula com teor igual ou semelhante à de número 3.2** e, na Cláusula 5.6, que haja a supressão da expressão “independentemente de aviso ou notificação”, para **impor a notificação efetiva e real do consumidor adquirente para que tome ciência do novo percentual cobrado a título de multa contratual**;

128.4. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** da Cláusula 4.2 para que as alterações no memorial de incorporação só sejam feitas após consulta aos compradores e resguardado eventual direito de compensação;

128.5. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** da Cláusula 4.3, que estipula ser a venda dos imóveis “*ad corpus*”, condenando a empresa a adequar seus futuros contratos para que conste “*ad mensuram*”;

128.6. **Reconhecer a abusividade** da cláusula 4.7.2, para que se exclua as alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h”, e “m” que não configuram hipóteses de força maior para dilação do prazo de entrega, bem como reconhecer a nulidade da cláusula de tolerância;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

128.7. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** das cláusulas 5.3 e 5.8, que instituem a cobrança de custas judiciais e honorários advocatícios extrajudiciais;

128.8. **Condenar** a ré a devolver em dobro as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios pagos pelos consumidores, sem determinação judicial, nos últimos cinco anos, sob pena de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) – no caso de descumprimento da ordem judicial –, a ser destinada ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97;

128.9. **Reconhecer a abusividade** da Cláusula 5.9, fazendo constar a seguinte disposição legal: “**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**”, conforme art. 1º, inciso VI da Lei nº 4.864/65;

128.10. Declarar **abusiva e desproporcional** a Cláusula 5.9, que estabelece a cláusula penal, **reduzindo-a** a 10% sobre o total das parcelas pagas pelo consumidor adquirente. Não modificando nos termos propostos, o que se admite por equívoco, requer seja **declarado** que, caso o consumidor pretenda rescindir unilateralmente o contrato, perderá, a qualquer título, uma parcela igual a 20% (vinte por cento) dos valores já pagos, desde que não seja superior a 6% (seis por cento) do valor total do contrato³⁹;

128.11. **Condenar** as rés a devolver em dobro a diferença percentual paga pelos consumidores que, nos últimos 5 (cinco) anos, adimpliram multas superiores a 10% (dez por cento), em razão da cláusula de rescisão do contrato mencionado, sob pena

³⁹Parâmetros semelhantes aos do TAC nº 640/2011, celebrado entre o MPDFT e as empresas OAS Empreendimentos S.A., Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Figueiredo Ávila Engenharia Ltda; TAC nº 722/2014, celebrado entre o MPDFT e a Incorporadora Borges Landeiro S.A.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) – no caso de descumprimento da ordem judicial – a ser destinada ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97;

128.12. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** das cláusulas 5.7, *in fine*, 6.1, 6.2 e 7.5.2, que instituem cláusulas mandato;

128.13. Declarar **abusiva e reconhecer a nulidade** da cláusula 8.1, itens “c” e “d”, que instituem “*pacto non alienando*”, além da cobrança de taxa para cessão do imóvel;

128.14. Determinar à ré que se abstenha (obrigação de não-fazer) de incluir as **cláusulas combatidas nos novos contratos**, ou cláusulas com teor assemelhado, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a cada descumprimento, a ser revertido ao Fundo de Defesa do Consumidor;

128.15. **Condenar** a ressarcir, solidariamente e de forma genérica (art. 6º, inciso IV c/c art. 25, § 1º do CDC), todos os consumidores que receberam (ou receberão) suas obras com atraso, no percentual de 1% (um por cento) do valor do imóvel, a título de aluguel, por todo o período de atraso ocorrido e daquele que decorrer ao longo da demanda;

128.16. **Condenar** as rés, solidariamente, em danos morais coletivos no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais);

128.17. Não sendo condenada no valor requerido na alínea anterior, o que se admite por epítrofe, requer seja condenada em danos morais coletivos no valor a ser arbitrado por esse juízo;

128.18. **Condenar** as rés a provar o cumprimento de sentença.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

129. Requer-se ainda a Vossa Excelência:

129.1. A citação, na pessoa dos representantes das rés, para, querendo, contestarem o pedido, sob pena de revelia e confesso;

129.2. Em razão da verossimilhança das alegações, a inversão do ônus da prova sobre os fatos narrados nesta exordial;

129.3. A publicação do edital previsto no art. 94 do CDC; e

129.4. A condenação da ré ao pagamento das custas processuais, diligências e verba honorária, tudo a ser recolhido ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97.

Dá-se a causa o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Brasília-DF, 09 de julho de 2015.

GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Relação de documentos

Doc. 01 – Portaria nº 448, de 26 de fevereiro de 2014, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Le Quartier Hotel e Bureal*;

Doc. 02 – Portaria nº 472, de 07 de maio de 2015, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Sargitarius Residencial Resort*;

Doc. 03 – Portaria nº 463, de 08 de abril de 2015, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Bossa Nova*;

Doc. 04 – Portaria nº 425 de janeiro de 2015, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Atrium Platine*;

Doc. 05 – Portaria nº 419, de 16 de dezembro de 2014, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Atrium D'Argent*;

Doc. 06 – Portaria nº 428, de 23 de janeiro de 2015, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Atrium D'or*;

Doc. 07 – Portaria nº 304 de 23 de setembro de 2013, que instaurou ICP para apuração de irregularidades no empreendimento *Montparnasse Premier Residence*;

Doc. 08 – cópia do contrato do consumidor Thiago Waltz, relativo ao empreendimento *Atrium D'Argent*, situado na SQNW 311, Setor Noroeste, Brasília – DF, apontando a data de entrega da obra em dezembro de 2013; e cópia do contrato da consumidora Denise Coelho, relativo ao empreendimento *Atrium D'Argent*, situado na SQNW 311, Setor Noroeste, Brasília – DF, apontando a data de entrega da obra em outubro de 2014;

Doc. 09 – instrumento particular de compromisso de compra e venda do empreendimento *Montparnasse Premier Residence*;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Doc. 10 – cópias de atas de audiências realizadas nesta Promotoria de Justiça a fim de celebrar Termo de Ajustamento de Conduta com a empresa;

Doc. 11 – pesquisa realizada pelo Chefe do Setor de Apoio dos Feitos do Consumidor em 06 de julho de 2015, no *site* “reclameaqui.com” em desfavor da ré;

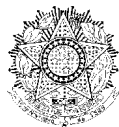
Doc. 12 – notícia da consumidora Viviane Aversa Franco, relativa ao empreendimento *Atrium D’Or*, situado na quadra SQWN 311, lote D, Noroeste, Brasília – DF, que aponta atraso de quatro meses do termo estipulado para entrega do imóvel e, ainda, a data prevista para entrega da unidade imobiliária de outros compradores é diferente à da reclamante;

Doc. 13 – notícia do consumidor Daniel Ramalho Azara, afirmando que, ao solicitar o distrato com a construtora, obteve resposta que não receberia nenhum valor de volta;

Doc. 14 – representação da consumidora Fátima Cristina Ferreira, relativa ao empreendimento *Atrium Platine*, situado na SQNW 311, bloco “C”, apto. 605-B, noroeste, Brasília – DF, alegando atraso na entrega do empreendimento e diferentes datas para a entrega das chaves do imóvel para cada cliente;

Doc. 15 - representação formulada por Arthur Gonçalves Amaral, relativa ao empreendimento *Atrium Platine*, situado na SQNW 311, bloco “C”, apto. 605-B, noroeste, Brasília – DF, alegando atraso na entrega do empreendimento e diferentes datas para a entrega das chaves do imóvel para cada cliente;

Doc. 16 – representação apresentada por Danilo Jorge dos Santos e Edson Benjamin Barbosa Filho, relativa ao empreendimento Le Quartier, situado na Área Especial “A” da quadra 01 do Setor Hoteleiro Norte, Brasília – DF, alegando cobrança de despesas relativas a ligações definitivas de serviços públicos, além de atraso na entrega da obra, mesmo após o prazo de prorrogação de 180 dias;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

Doc. 17 – representação apresentada por Gustavo Campos Marques, relativa ao empreendimento Bossa Nova, situado na SQNW 108, Setor Noroeste, Brasília – DF, alegando atraso na entrega da obra;

Doc. 18 – cópia de ação proposta por Sueli Nascimento Santiago, relativa ao empreendimento Fusion Work & Live, situado no Setor Hoteleiro Norte, Brasília – DF, alegando atraso na entrega da obra;

Doc. 19 – cópia da sentença do processo nº 2004.01.1.102028-0, a fim de servir de parâmetro ao valor a ser arbitrado a título de danos morais coletivos;

Doc. 20 - cópia da sentença do processo nº 2014.01.1.064315-6, a fim de servir de parâmetro ao valor a ser arbitrado a título de danos morais coletivos.