



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 749/2015

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS - MPDFT**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado e **OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ 01.235.622/0001-61, nos procedimentos elencados *a latere (ver anexo)*, por seus representantes legais;

Considerando que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores (art. 129, III, da Constituição Federal e arts. 81 e 82 da Lei nº 8.078/90);

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, por meio de representações de consumidores, que nos contratos relativos aos empreendimentos imobiliários DUE MURANO e DUE CAPRI – tomando-se como parâmetro os contratos do empreendimento Due Murano¹ - são repassados ao consumidor adquirente os custos relativos às cobranças de ligações definitivas de serviços públicos, o que se opõe à jurisprudência existente.²

Considerando que nos contratos analisados pactuou-se que caberá ao consumidor adquirente a responsabilidade pelo pagamento de tributos, contribuições e encargos condominiais, antes mesmo da entrega das chaves, o que contraria a jurisprudência do TJDF³;

1 ICP nº 08190.153508/14-55, instrumento contratual de fls. 4-14.

2 *vg. “ (...)o texto é claríssimo: menciona ligações definitivas de serviços públicos, aí compreendidos, obviamente, água, esgoto, luz, telefone, etc. Não há falar em cláusula ambígua ou duvidosa, a exigir exercício interpretativo. E, note-se, é palmar que sobre a Construtora devem recair tais custos. TJ-SC AC 217900 SC 2004.021790-0, Relator: Vanderlei Romer, Data de Julgamento: 23/09/2004, Primeira Câmara de Direito Público)*

3 *“(…)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.” (Acórdão 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)*



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que os contratos não especificam os valores das frações ideais e os valores pertinentes às obras, constando tão somente um único valor – subdividido em sinal e saldo restante;

Considerando que, segundo consta do contrato adesivo de fls. 4/14, autos nº 08190.153508/14-55, pela Cláusula 4.1.2, a empresa inclui no preço da avença os custos relacionados à ligação dos serviços públicos e despesas com despachante, 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 CDC⁴;

Considerando que a Cláusula 4.2 prevê a inaplicabilidade de norma benéfica ao consumidor superveniente ao contrato, muito embora, em diversas outras passagens, permita-se tal aplicação quando o resultado importar em benefício da vendedora, o que viola o art. 51, inciso IV c/c art. 51, § 1º, inciso II, todos do CDC⁵;

Considerando que a Cláusula 4.9 prevê que todos os custos e despesas do contrato serão transmitidos aos consumidores, sem distinguir entre custos operacionais da empresa e custos que serão vertidos em benefício dos compradores, ferindo os princípios da transparência, da informação clara e precisa e da boa-fé objetiva;

Considerando que a Cláusula 5.2 permite aos incorporadores alterarem unilateralmente o objeto do contrato por determinação do poder público, subtraindo do comprador qualquer direito de compensação ou indenização, em afronta ao art. 18 do CDC⁶;

4 “Art. 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;”

5 “Art. 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;”

6 “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 a 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.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula 5.7 dispõe que os compradores, desde a assinatura do contrato, serão os responsáveis pelos tributos incidentes sobre a propriedade desde o momento da assinatura da promessa de compra e venda, mesmo não considerados, nessa ocasião, contribuintes ou responsáveis tributários, para fins de direito (conforme art. 123 do CTN⁷ e art. 4º, §§ 4º e 5º do Decreto nº 16.100 do DF -Regulamento do IPTU)⁸;

Considerando que a empresa utiliza em seus contratos a cláusula que contém “prazo de tolerância” (cláusula 5.7.1);

Considerando que o empreendimento Due Capri deveria ter sido entregue em 31/03/2014 e o Edifício Due Murano em 31/07/2014 e que as citadas obras somente foram efetivamente entregues em 13/02/2015;

Considerando que a Cláusula 6.6 prevê aplicação imediata de norma superveniente mais gravosa ao consumidor, a despeito do teor da Cláusula 4.2;

Considerando que a parte final da Cláusula 6.7 diz respeito ao patrimônio de afetação, sendo incoerente sua manutenção na redação final da cláusula em tela, incorrendo em violação ao art. 51, VIII, do CDC;

Considerando que a Cláusula 6.9 cumula diversas deduções dos valores a serem ressarcidos pelos consumidores em caso de rescisão contratual, ultrapassando os limites razoavelmente estabelecidos pela jurisprudência do TJDF, bem como a despeito da redação do art. 53 do CDC⁹, o que em tese representa desvantagem exagerada ao consumidor;

7 Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

8 Art. 4º (...)

§ 4º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto (...) os promitentes compradores **imitidos na posse** (...).

§ 5º Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

9 Ver: **ICP 08190.049640/15-62 – fls. 151; e ICP 08190.153508/14-55 – fls. 04-15** “Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que as Cláusulas 8.1 e seguintes preveem a oneração do objeto do contrato em garantia hipotecária de financiamento tomado pelas vendedoras perante instituição financeira sem necessária concordância expressa dos consumidores, em desacordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça¹⁰, inclusive entendimento sumulado dessa corte¹¹;

Considerando que a Cláusula 8.2.2, item “a”, dispõe sobre a instituição de mandato para celebração de avença, em nome do comprador, para emissão de notas promissórias;

RESOLVEM,

firmar, com fundamento no artigo 5º, § 6º da Lei nº 7.347/85, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, a reger-se pelas seguintes disposições:

DEVERES DAS EMPRESAS

Cláusula primeira – A empresa compromete-se a alterar a cláusula que isenta a vendedora de responsabilidade do pagamento de IPTU, e de taxas e encargos condominiais durante a obra, assumindo tais encargos até 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se”.

Cláusula segunda - A empresa compromete-se a explicitar o valor da fração ideal do empreendimento em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, destacando-os do valor total, nos futuros contratos, retirando de seu contrato a cobrança da “taxa de administração” de 20%.

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

(Acórdão n.302195, 20060110010778APC, Relator: JOÃO BATISTA TEIXEIRA, Revisor: MARIO-ZAM BELMIRO, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/04/2008, Publicado no DJE: 25/04/2008. Pág.: 79)

11 STJ, Súmula nº 308, de 30/03/2005: “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula terceira – A empresa compromete-se a esclarecer ao consumidor, em cláusula com destaque, que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos não estarão incluídas no preço da unidade indicado no item III do Quadro Resumo, e que tais despesas deverão ser reembolsadas posteriormente pelo condomínio, a partir da apresentação, por parte da empresa, em Assembleia, dos respectivos comprovantes de pagamento, bem como compromete-se a não inserir em seus futuros contratos a previsão de cobrança de taxas de despachantes, despesas administrativas ou outras que sejam intrínsecas à natureza da atividade econômica.

Cláusula quarta - A empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária Cláusula idêntica ou semelhantes à de número 4.2 e 6.6.

Cláusula quinta - A empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas idênticas ou semelhantes à de número 4.9, a qual transfere ao consumidor todo e qualquer custo e despesa do empreendimento.

Cláusula sexta - A empresa compromete-se a rever em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas como a de número 5.2, retirando de tal disposição a impossibilidade de o consumidor pleitear compensação ou indenização em caso de redução da metragem da unidade imobiliária contratada.

Cláusula sétima - A empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas idênticas ou semelhantes à de nº 5.7, devendo as empresas, na qualidade de proprietárias e, portanto, contribuintes, arcarem com os tributos incidentes sobre a propriedade dos imóveis até 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se” e comunicação ao consumidor.

Cláusula oitava - A empresa compromete-se a regulamentar, em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, sanções para o caso de descumprimento do prazo inicialmente previsto para entrega dos imóveis, à luz do art. 43, II, da Lei nº 4.591/64, como o pagamento de multa moratória e indenização mensal não inferiores a 2% e 0,5%, respectivamente, dos



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

valores até então pagos pelos compradores¹², ou, alternativamente, o pagamento de prestações equivalentes ao aluguel de imóvel similar da mesma localidade¹³.

Parágrafo único - A empresa signatária concorda que a multa moratória e a indenização mensal serão devidas e pagas, em parcela única, aos consumidores eventualmente lesados pelo atraso nas obras, na primeira modalidade prevista no parágrafo anterior, ou compensando-se de seus respectivos saldos devedores, exceto nos casos em que já tenha havido composição acerca dessa matéria entre a empresa e o consumidor.

Cláusula nona – A empresa compromete-se a não mais inserir em seus contratos a denominada “cláusula de tolerância” (cláusula 5.7.1).

Cláusula décima - A empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária qualquer cláusula que tenha natureza de constituição de mandato pelos compradores, como as de nº 6.7, in fine, 7.1 e 8.2.2, item “a”, ressalvados aqueles que confirmam poderes essenciais para adequação de exigências imprevisíveis do poder público, respeitando-se as demais limitações constantes no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Cláusula décima primeira - A empresa compromete-se a alterar o teor da Cláusula 6.8, a fim de que em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do consumidor, antes de transmitida a posse do imóvel, não efetuar retenção superior a 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer título, daquilo que já fora pago pelo adquirente, soma esta que também não deverá ultrapassar o limite de 6% (seis por cento) do valor total do contrato.

12 Parâmetros adotados, por analogia, das seguintes fontes: Lei nº 6.454/2013, do estado do Rio de Janeiro, e Projeto de Lei Federal nº 178/11, que prevêm o pagamento de multa de 2% e de prestações mensais de 0,5%, ambas calculadas sobre o valor total do imóvel; Projeto de Lei nº 14/2012, do estado do Paraná, que estabelece os mesmos percentuais, mas incidentes sobre os valores já pagos pelos consumidores – mesmo paradigma do TAC firmado entre o MP-SP e o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), em 26 de setembro de 2011, sobre idêntico assunto.

13 “*A jurisprudência desta egrégia Corte de Justiça tem-se posicionado no sentido de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, sem justificativa plausível, dá direito ao promitente comprador à indenização por lucros cessantes, que devem ser apurados, no caso, de acordo com o valor do aluguel do bem, devidamente comprovado pelo autor.*”

(Acórdão n.678.908, 2011.07.1.036532-6 APC, Relator: Alfeu Machado, Revisor: Flávio Rostirola, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/05/2013, Publicado no DJE: 27/05/2013. Pág.: 68)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula décima segunda – A empresa signatária deste TAC compromete-se a enviar correspondência aos consumidores que promoveram as representações das quais o presente documento é consectário, informando sobre sua celebração e as alterações do conteúdo contratual, comprovando-se tais remessas, em 30 (trinta) dias, junto ao Setor de Apoio da Prodecon.

DA MULTA

Cláusula décima terceira – Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, as entidades promitentes arcarão com o pagamento de multa no valor de R\$ 199.000,00 (cento e noventa e mil reais), que será revertida ao Fundo Defesa dos Direitos do Consumidor: Banco de Brasília – BRB, Agência nº 100, Conta-corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

DA PROMESSA DE DOAÇÃO

Cláusula décima quarta– A empresa compromete-se a custear a prestação de serviços de monitoramento de presos em regime aberto, com o uso de tornozeleiras ou outro sistema análogo no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Parágrafo primeiro – O serviço de monitoramento e os equipamentos mencionados no *caput* serão compatíveis com a utilização de tecnologia 4G.

Parágrafo segundo – O serviço de monitoramento e equipamentos mencionados na presente cláusula serão testados por 30 (trinta) dias, sob supervisão da Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal, antes que a empresa realize qualquer tipo de despesa.

Parágrafo terceiro – Fica ajustado o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para o cumprimento desta promessa de doação, o qual será contado da



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

data da homologação da presente TAC pela 6ª Câmara de Coordenação e Revisão da Ordem Jurídica Cível Especializada.

Parágrafo quarto – Caso a empresa venha a encontrar dificuldades de propiciar uma doação do serviço de monitoramento, em face do andamento do processo administrativo que tramita perante a SESIPE – o qual poderá propiciar que o GFD venha a aderir ao pregão eletrônico de outra unidade da Federação – poderá a empresa, de forma subsidiária, efetuar a doação diretamente ao TJDF, o que deverá ser novamente ajustado com as 1ª, 2ª e 4ª PJEXECMA – Promotorias de Justiça de Execuções das Penas e Medidas Alternativas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima quinta - O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, não impedindo novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, bem como não impedirá o prosseguimento de eventuais demandas individuais ou coletivas em andamento, ou o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Cláusula décima sexta – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC sendo os efeitos do presente TAC limitados ao Distrito Federal.

Brasília, 23 de junho de 2015.

GUILHERME FERNANDES NETO
PROMOTOR DE JUSTIÇA

OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GABRIELA TOLEDO WATSON - OAB/DF nº 16597

ANEXO



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

ICP 08190.049641/15-25	Due Capri	SHCNW 307, Bloco 'C'	JFE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ 12.052.280/0001-60 e Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ 01.235.622/0001-61
ICP 08190.153508/14-55	Due Murano	SHCNW 307, Projeção “D”, matrícula 105.474	JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda - CNPJ 12.052.242/0001-08 e Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ 01.235.622/0001-61