



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 746/2015**

**O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e a empresa **ELMO INCORPORAÇÕES LTDA**, por seus representantes legais;

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

**Considerando** que chegou ao conhecimento do Ministério Público, por intermédio de representação, que a empresa Elmo Incorporações Ltda. está incorrendo em cobranças indevidas, bem como estipulando cláusulas abusivas em seus contratos de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária no empreendimento imobiliário denominado E-Business Águas Claras;

**Considerando** o item VI da primeira parte do contrato particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em construção, que estabelece como data de conclusão física do empreendimento a data de emissão da Carta de Aceite emitida pela CAESB ou pela CEB, o que ocorrer primeiro, ou seja, em momento anterior à emissão do Habite-se;

**Considerando** a Cláusula n.º 3.4 e a notícia prestada por consumidor, afirmando que a empresa possui pendências financeiras junto ao INSS, o que dificulta a



liberação do financiamento junto às instituições financeiras, provocando o incremento do saldo devedor pela incidência de correção sobre as parcelas;

**Considerando** que a Cláusula nº. 5.8 disciplina o atraso na devolução do imóvel, sujeitando o adquirente ao pagamento de multa de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, a contar da data do término do prazo para purgar a mora, sobre o valor do contrato atualizado e que tal conduta viola o artigo 51, §1º, inciso III do CDC<sup>1</sup> por ser excessivamente onerosa ao consumidor;

**Considerando** a Cláusula nº. 5.9, a qual dispõe que, em caso de rescisão, qualquer que seja a causa, o adquirente perderá a favor da ELMO eventuais benfeitorias dispensáveis introduzidas no imóvel, violando os arts. 1.219 e 1.220 do CC<sup>2</sup>;

**Considerando** a notícia prestada pelo consumidor que, requerida a desistência do contrato de promessa de compra e venda, a multa em caso de distrato seria superior a 50% (cinquenta por cento) do valor pago à construtora e a Cláusula nº 5.11 do contrato particular de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária que estabelece que, em caso de rescisão, qualquer que seja a cláusula, o adquirente receberá 77% (setenta e sete por cento) dos valores efetivamente pagos e compensados e que tais condutas violam o ordenamento jurídico nacional afeto ao direito imobiliário e consumerista, especialmente os arts. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor<sup>3</sup>;

- 
- 1 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: §1 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.
  - 2 Art. 1219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. Art. 1220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.
  - 3 Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva.



**Considerando** a Cláusula nº. 5.12, a qual delibera que, em caso de rescisão contratual, havendo saldo a ser devolvido ao adquirente, o mesmo será efetivado em tantas parcelas quantas foram as do recebimento, violando assim a jurisprudência pacífica do STJ<sup>4</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº. 5.15 determina que, havendo impontualidade no pagamento de parcelas do preço, inclusive os seus acréscimos, implicará retardo, por tantos dias quantos forem os de atraso ao longo do contrato, na entrega da unidade objeto do negócio. Tal dispositivo implica vantagem excessivamente onerosa para o consumidor, nos termos do artigo 51, §1º, inciso III do CDC;

**Considerando** a Cláusula nº. 6.2 dispõe não haver repercussão jurídica, econômica ou financeira de diferença de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, apurada com relação às áreas da unidade objeto deste negócio jurídico e sua fração ideal, contrariando a jurisprudência pacífica dos tribunais<sup>5</sup>, face ao flagrante desequilíbrio da relação contratual;

**Considerando** que a cláusula 7.1 autoriza a prorrogação do prazo de entrega do imóvel por 180 dias bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior enquanto o artigo 30, do Código de Defesa do Consumidor, impõe que a publicidade precisa vincula e que as publicidades não mencionam a possibilidade da prorrogação por 180 dias;

4 “Em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”. Recurso especial não provido. (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

5 “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”. RESP 436853/DF, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006, p.273.



Considerando a Cláusula nº 7.3 determina que os juros mensais de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor remanescente reajustado incidirão a partir da emissão da Carta de Aceite emitida pela CAESB ou pela CEB e não da data de emissão do Habite-se;

**Considerando** que a Cláusula nº 9.4 condiciona a anuência da promitente-vendedora à cessão dos direitos do promitente-comprador ao pagamento de taxa de transferência na importância de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, limitada ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em afronta à recente jurisprudência do TJDFT<sup>6</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº 10.3 estipula cobranças abusivas, na medida em que estabelece a obrigatoriedade de pagamento, por parte do consumidor, de despesas condominiais, tributárias e de serviços públicos antes da imissão na posse, o que contradiz a jurisprudência pacífica do TJDFT<sup>7</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº 11.2.1 constitui a vendedora como procuradora do adquirente para fins de recebimento do valor da indenização de seguro por morte ou invalidez, em desacordo com o artigo 51, inciso VIII do CDC<sup>8</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº. 13.4 constitui a promitente-vendedora

---

6 *“Mostra-se ilegal condicionar a cessão de direitos e obrigações de imóvel mediante o pagamento de taxa de transferência, pois se cuida de encargo excessivamente desproporcional ao consumidor, ex vi do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.”* (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).

7 *“Salvo quando comprovada a culpa exclusiva do consumidor pelo atraso, as despesas com o pagamento do IPTU somente devem ser arcadas pelo promitente comprador de imóvel adquirido na planta após a imissão na posse direta, que se dá com a entrega das chaves pela construtora, razão pela qual comparece impositiva a declaração da inexigibilidade da obrigação imposta a tal título.”* (Acórdão n.821994, 20140110049490ACJ, Relator: LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 23/09/2014, Publicado no DJE: 26/09/2014. Pág.: 313).

8 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VIII – imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor.



como procuradora para representar o adquirente na assembleia geral de instalação do condomínio;

**Considerando** que a Cláusula nº. 13.5 obriga o promitente-comprador a satisfazer as taxas de condomínio antes mesmo da entrega das chaves do imóvel, contrariando a jurisprudência pacífica dos tribunais;<sup>9</sup>

**Considerando** que a Cláusula nº. 16.1 instituiu como foro competente para resolução de conflitos a Câmara de Arbitragem da Associação Comercial do Distrito Federal, em desacordo com o artigo 51, inciso VII, do CDC<sup>10</sup>,

## **RESOLVEM,**

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

### **DEVERES DA EMPRESA**

**Cláusula primeira** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros Instrumentos Contratuais de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, a alterar o item VI, da primeira parte do instrumento contratual, considerando-se como data de conclusão física da obra a emissão do termo de Habite-se junto à respectiva Administração Regional.

---

9 A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes à período anterior à entrega das chaves. Embargos de Divergência em RESP nº 489.647-RJ. Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 25/11/2009. Publicado no DJE: 15/12/2009.

10 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VII – determinem a utilização compulsória de arbitragem;



**Cláusula segunda** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula de nº. 3.4, acrescentando os seguintes dizeres: “SALVO se o contrato de financiamento não for celebrado por culpa exclusiva da ELMO”.

**Cláusula terceira** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 5.8, de modo que a multa não ultrapasse o percentual de 2% do valor inadimplido, mais juros de mora no valor de 1% ao mês.

**Cláusula quarta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a adequar a Cláusula nº 5.9 aos artigos 1.219 e 1.220 do Código Civil.

**Cláusula quinta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar as Cláusulas nº 5.10 e 5.11, consignando que, caso o consumidor pretenda rescindir unilateralmente o contrato, perderá em favor da empresa signatária, a qualquer título, uma parcela não superior a 6% (seis por cento) do valor do contrato, com exceção daqueles devidos a título de IPTU, TLP ( taxa de limpeza urbana), TIP (taxa de iluminação pública) e taxas de condomínio.

**Parágrafo único** – Caso a empresa altere seus contratos, passando a impor o pagamento da comissão de corretagem ao consumidor, a cláusula penal não será superior a 20% dos valores já pagos, limitados a 6% do valor total do contrato.

**Cláusula sexta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros



instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a retirar a Cláusula nº 5.12, não mais inserindo nenhuma cláusula semelhante.

**Cláusula sétima** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 5.15.

**Cláusula oitava** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº 6.2.

**Cláusula nona** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula nº. 7.3, incidindo a cobrança de juros sobre o saldo remanescente a partir de 5 (cinco) dias da data da notificação informando a expedição do habite-se.

**Cláusula décima** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais incluir Cláusula igual ou semelhante à de nº 9.4, de modo que o valor a ser cobrado, a título de transferência/cessão, não ultrapasse o valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais).

**Cláusula décima primeira** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir Cláusula igual ou semelhante à de nº. 10.3, arcando com o pagamento das taxas de ligação de serviços públicos, bem como das despesas condominiais e ônus tributários, que somente serão devidas 5 (cinco) dias após a emissão do habite-se.



**Cláusula décima segunda** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante ao de nº 11.2.1.

**Cláusula décima terceira** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais incluir Cláusula igual ou semelhante à de nº. 13.4 que constitua a promitente-vendedora como procuradora do promitente-comprador para fins de instalação do condomínio.

**Cláusula décima quarta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula nº. 13.5, estabelecendo que a cobrança de taxa condominial só será exigível a partir da notificação sobre expedição do habite-se, e esteja constituído o condomínio.

**Cláusula décima quinta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais inserir cláusula instituindo arbitragem.

## **DA MULTA**

**Cláusula décima sexta** - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos 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.





## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Cláusula décima sétima – 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\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

**Cláusula décima oitava** – A empresa compromete-se a não mais incluir em seus futuros contratos que serão assinados no Distrito Federal a denominada cláusula de tolerância, ou seja cláusula igual ou semelhante ao dispositivo contratual 7.1.

**Parágrafo único** – A presente cláusula não se aplica ao empreendimento denominado “Residencial Sonnata” situado na SQSW 301 Bloco S Setor Habitacional Coletivo Sudoeste, já lançado em 22 de setembro de 2014.

**Cláusula décima nona** - O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

**Cláusula vigésima** – Esse TAC terá validade somente no Distrito Federal.

Cláusula vigésima primeira – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC.

Brasília, 12 de maio de 2015.

**GUILHERME FERNANDES NETO**  
Promotor de Justiça

**GUSTAVO DE REZENDE PINHEIRO**  
Elmo Incorporações Ltda.

**RODRIGO MARÇAL VIEIRA E SILVA**  
Advogado – OAB/GO nº 31444