



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

**ICP nº 08190.049605/15-61
(antigo PP nº 08190.153320/14-61)**

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 766/2015

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 **3L Engenharia Ltda.**, por seus representantes legais;

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

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, através de representações, que a empresa 3L Engenharia Ltda. está descumprindo seus contratos adesivos de promessa de compra e venda de imóveis no empreendimento imobiliário denominado Residência Vila Bela, incorrendo em cobranças indevidas, bem como estipulando cláusulas abusivas;

Considerando que, igualmente, houve notícia segundo a qual, requerida a desistência do contrato de promessa de compra e venda, a restituição seria equivalente a 60% do valor pago à construtora e que tal restituição seria feita de forma parcelada;

Considerando que tais condutas violam o ordenamento jurídico nacional afeto aos direitos imobiliário e consumerista, especialmente os arts. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula nº 3.10 do contrato acostado às fls. 06/18 do procedimento preparatório nº 08190.153320/14-61 estipula condição subjetiva ao pagamento antecipado de parcelas (amortização), deixando ao arbítrio da vendedora conceder ou não esse direito do consumidor, caso considere que isso possa prejudicá-la;

Considerando que a Cláusula nº 6.1, item *g*, expressa que o material da divulgação do empreendimento não vincula a vendedora, o que destoaria do enunciado dos arts. 30 e 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor;

Considerando que as Cláusulas nº 6.1, item *f*, nº 6.2.1, itens *a*, *b* e *e*, nº 6.2.1, parágrafo único, e nº 6.2.1.1 estipulam cobranças abusivas, na medida em que estabelecem 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 TJDF¹;

Considerando que a Cláusula nº 7.6 estipula que a unidade imobiliária é prometida à venda *ad corpus*, sendo meramente enunciativas suas dimensões constantes do contrato, o que é vedado pela jurisprudência dominante dos Egrégios TJDF² e STJ³;

1 “*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.

2 Acórdão n. 498274, 20050110133514APC, Relator ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, julgado em 10/11/2010, DJ 28/04/2011 p. 72.

3 REsp 436.853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

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 R\$ 1.000,00 (mil reais), em afronta à jurisprudência do TJDF⁴;

Considerando que a cláusula 8.1 prevê a tolerância de 180 dias, após o prazo inicialmente previsto, para a entrega da obra;

Considerando que a Cláusula nº 11.3 prevê as parcelas retidas a título de multa em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, sem nelas incluir os valores pagos a título de sinal pelos consumidores, tendo chegado ao conhecimento deste órgão, posteriormente, que a empresa pratica a cumulação da multa acima prevista com o sinal, conduta essa considerada abusiva pela jurisprudência do TJDF⁵;

Considerando que as Cláusulas nº 11.3.1 e nº 11.4.2 afirmam que a restituição do saldo remanescente, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, será feita de forma parcelada, violando a jurisprudência do TJDF⁶;

4 “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.

5 “Constando cláusula expressa no contrato prevendo a retenção de valores para compensar os prejuízos da construtora derivados do desfazimento do negócio, é descabida a retenção do valor pago, a título de sinal ou de arras confirmatórias, uma vez que a cláusula penal já constitui meio de liquidar antecipadamente o valor das perdas e danos devidos ao promitente vendedor, na hipótese de inexecução do contrato por culpa do promissário comprador.”

(Acórdão n.812886, 20130111240503APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/08/2014, Publicado no DJE: 22/08/2014. Pág.: 49)

6 “A resolução do contrato implica em devolução imediata e de uma só vez das parcelas pagas pelo contratante. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça.”

Acórdão n.784160, 20130110435404APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 30/04/2014, Publicado no DJE: 08/05/2014.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a Cláusula nº 11.4 estabelece que, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador após a emissão do Habite-se, a empresa terá direito ao valor de 1% (um por cento) por mês do valor atualizado do contrato, a título de fruição, contradizendo o parâmetro da Cláusula nº 8.1 (indenização por lucros cessantes), que também deve ser o de fruição, conforme o entendimento do TJDFT⁷;

Considerando que a Cláusula nº 12.4 constitui mandato à promitente vendedora, em nome do promitente-comprador, com poderes amplos e gerais para a execução do empreendimento, o que infringe o art. 51, VIII do CDC;

Considerando que, no caso específico do consumidor representante, o valor da restituição após rescisão contratual destoa do teor da Cláusula nº 11.3, fazendo presumir que, além das parcelas previstas pela referida cláusula, a empresa cumulativamente retém o sinal prestado pelo promitente-comprador, conduta essa que apena duplamente o consumidor e é repudiada pela jurisprudência do TJDFT⁸;

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:

⁷ “DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. LUCROS CESSANTES. VALOR DE ALUGUEL DE IMÓVEL SEMELHANTE.”

Acórdão n.806384, 20130310227470APC, Relator: ANTONINHO LOPES, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/07/2014, Publicado no DJE: 06/08/2014. Pág.: 164

⁸ “A fixação de perda do sinal e a fixação de indenização em percentual equivalente ao valor do contrato configura uma das modalidades de cláusula abusiva, assim como fere os princípios que regem a relação de consumo, porque desconsidera a desigualdade da força econômica das partes envolvidas (...). Portanto, é devida apenas a retenção do valor pago a título de arras.”

Acórdão n.744737, 20130110883738ACJ, Relator: ANTÔNIO FERNANDES DA LUZ, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 17/12/2013, Publicado no DJE: 19/12/2013. Pág.: 226.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

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 não incluir cláusula semelhante à de nº 3.10, assegurando ao consumidor os descontos decorrentes da amortização, total ou parcial, do saldo devedor, nos termos do art. 52, § 2º do CDC.

Cláusula segunda – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 6.1, item *g*, obrigando-se a cumprir com as características do empreendimento constantes da publicidade, sob pena de abatimento proporcional do preço ou dar causa à rescisão do contrato (art. 18, §§ 1º e 3º do CDC).

Cláusula terceira – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusulas semelhantes às de nº 6.1, item *f*, nº 6.2.1, itens *a*, *b* e *e*, nº 6.2.1, parágrafo único, e nº 6.2.1.1, esclarecendo ao consumidor, com cláusula em destaque, que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos não estarão incluídas no preço da unidade, 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.

Parágrafo único – a empresa compromete-se a alterar a cláusula que isenta a vendedora de responsabilidade do pagamento de IPTU, e de taxas e encargos condominiais antes da entrega das chaves, a fim de que fique claro que a exclusão de responsabilidade somente será possível 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se”, com prévia comunicação ao consumidor, ressalvados



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

os casos em que a deterioração do imóvel decorrer de culpa exclusiva do consumidor que, notificado para proceder à vistoria de entrega das chaves, retardar a prática do ato a fim de desobrigar-se das implicações daí decorrentes (eg. condomínio etc).

Cláusula quarta – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 7.6, indenizando o consumidor em caso de metragem menor da unidade imobiliária comprada, em relação ao projeto, sob pena de dar causa à rescisão do contrato (art. 500, *caput*, do CC/2002 e art. 18, *caput*, do CDC).

Cláusula quinta – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 9.4, não cobrando, por taxa de transferência ou anuência em cessão de direito do promitente-comprador, valor superior a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), salvo pacificação jurisprudencial do TJDFT que venha a isentar os consumidores de tais taxas, quando a empresa deverá, *sponte propria*, alterar sua conduta.

Cláusula sexta – A empresa compromete-se a, em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do consumidor, antes de transmitida a posse do imóvel, não exigir a título dos custos indicados no negócio (ex. perdas e danos, lucros cessantes, custos administrativos etc) valores superiores a 25% (vinte e cinco por cento) daquilo que já fora pago pelo adquirente, soma esta que também não deverá ultrapassar o limite de 8% (oito por cento) do valor total do contrato.

Cláusula sétima – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

unidade imobiliária, a não incluir cláusulas semelhantes às de nº 11.3.1 e 11.4.2, informando que, em caso de rescisão contratual por culpa do consumidor, a restituição das parcelas pagas, deduzidos os abatimentos contratuais, dar-se-á em parcela única, **dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias.**

Cláusula oitava – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o teor da Cláusula de nº 11.4 fazendo constar que em caso rescisão contratual, motivada pelo consumidor após a emissão do “habite-se”, será devido à vendedora, a título de fruição, indenização mensal no percentual de 0,5% do valor total do contrato mesmo percentual, por mês, *pro rata die*, que será devido ao consumidor para hipótese de atraso na entrega da obra, a título de lucros cessantes devendo ainda arcar com a multa fixa de 0,5% do valor total do imóvel.

Cláusula nona – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 12.4, deixando de constituir mandato à construtora em nome dos promitentes-compradores.

Cláusula décima – A entidade promitente compromete-se a doar em 90 (noventa) dias, ao o 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] o valor de 20.000,00 (vinte mil reais), devendo entregar o comprovante de depósito à PRODECON no citado prazo.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula décima primeira – Que a empresa compromete-se a modificar a cláusula nº 8.1 e não mais incluir em seus futuros lançamentos a denominada cláusula de tolerância.

Cláusula décima segunda - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Defesa dos Direitos do Consumidor: Banco de Brasília - BRB, Agência nº 100, Conta Corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

Cláusula décima terceira - O presente termo tem por carência o prazo de 90 (noventa) dias, quando entrará em vigor e não impedirá novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Brasília, 3 de setembro de 2015.

GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça

REPRESENTANTE LEGAL
3L ENGENHARIA LTDA
ELIAS ROBERTO DE PAIVA