



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Cível Público nº 152/2009  
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 638/2010

(Lei nº 7.347/85, art. 5º, § 6º)

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e a **Cidade Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, por seus representantes legais;

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

**Considerando** que o que a Lei Federal nº 8.078/80, em seu art. 6º, IV, dispõe que é direito básico do consumidor a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas impostas no fornecimento de produtos e serviços;

**Considerando** que a efetiva reparação e a prevenção de dano são direitos básicos dos consumidores (art. 6º, VI, do CDC);

**Considerando** que chegou ao conhecimento do Ministério Público, por intermédio de representação, que a empresa Cidade Empreendimentos Imobiliários Ltda., vem inserindo em seus contratos de adesão cláusulas que devem ser revistas pela Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor;

**Considerando** que a cláusula 8.4 estipula que a unidade imobiliária é prometida à venda *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as suas dimensões;



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

**Considerando** que a cláusula 14.2 impõe “em caráter definitivo” a colocação de publicidade da construtora na área comum do edifício;

**Considerando** que a cláusula 13.1, alíneas “b” e “c” impõe a rescisão contratual de pleno direito em caso de cessão dos direitos referentes ao imóvel sem a anuência da construtora, bem como caso seja contatada qualquer declaração falsa por parte do promitente comprador;

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

**RESOLVEM,**

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

**DEVERES DA EMPRESA**

**Cláusula Primeira** – A empresa Cidade Empreendimentos Imobiliários compromete-se a alterar o disposto na “Pedido de reserva e proposta de compra”, a fim de que conste que “as partes poderão recusar a proposta no prazo de 10 dias, contados da data de assinatura, sem quaisquer penalidades”.

**Cláusula Segunda** – A empresa compromete-se a especificar, em seus contratos, o valor da fração ideal e o valor pertinente à obra.



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

**Cláusula Terceira** - A empresa compromete-se a alterar as cláusulas contratuais seguintes, e não mais incluir dispositivos contratuais semelhantes, a saber:

**Parágrafo primeiro** - Excluir e não mais incluir em seus contratos a cláusula 3.10, a qual prevê a cobrança de taxa de administração de crédito, qualquer que seja o percentual;

**Parágrafo segundo** - Excluir e não mais incluir em seus contratos a "cláusula mandato" contida nos itens 6.2 e 6.3;

**Parágrafo terceiro** - Alterar a cláusula 7.1, alínea "b", para que seja ajustado em separado – nos termos do § 2º do art. 18 do CDC – limitando-se o prazo para reparação dos vícios e defeitos em 60 dias, após a reclamação do consumidor, devidamente protocolada.

**Parágrafo quarto** – Excluir e não mais incluir em seus contratos a alínea "f" da cláusula 7.2.1, que impõe ao promitente comprador as despesas referentes às ligações definitivas dos serviços públicos, esclarecendo que as despesas de responsabilidade do consumidor se referem às instalações individualizadas ou exclusivas da unidade e não computadas no memorial de incorporação.

**Parágrafo quinto** - Alterar a cláusula 8.1 garantindo ao consumidor o direito ao ressarcimento caso haja diminuição da área construída.

**Parágrafo sexto** – Retirar e não mais inserir cláusula semelhante à 8.4 do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, que estipula que a unidade imobiliária é prometida à venda *ad corpus*.



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

**Parágrafo sétimo** – Alterar a cláusula 10.4 que prevê taxa administrativa de R\$ 500,00 em caso de cessão ou promessa de cessão do imóvel objeto do contrato, reduzindo-se o valor para R\$ 300,00.

**Parágrafo oitavo** – Excluir e não mais incluir em seus contratos a alínea “b” da cláusula 13.1, incluindo na cláusula 10 dispositivo estabeleça que efetuada a transferência sem o cumprimento da aludida cláusula, permanecerá o consumidor responsável pelas obrigações inicialmente contratadas.

**Parágrafo nono** – Alterar a cláusula 13.2.2, incluindo que a venda a terceiros poderá ser efetuada após a celebração do distrato ou a consignação em pagamento do valor devido ao consumidor, devidamente atualizado.

**Parágrafo décimo** – Excluir e não mais incluir em seus contratos a cláusula 14.2 que impõe “em caráter definitivo” a colocação de publicidade da construtora, limitada a publicidade no prazo máximo de 12 meses a partir da averbação da carta de habite-se.

**Parágrafo décimo-primeiro** – Explicitar em suas publicidades a menção à possibilidade de prorrogação automática do prazo de conclusão das obras em até 180 (cento e oitenta) dias, inclusive no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, sempre que tal cláusula de tolerância for incluída em seus contratos.

**Parágrafo décimo-segundo** - Alterar o disposto na cláusula “Entrega da unidade”, esclarecendo que eventuais atrasos decorrentes de caso fortuito ou força maior já estão computados na tolerância de 180 dias.



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

**Parágrafo décimo-terceiro** - Alterar a cláusula 13.3.1 ajustando que a cláusula penal não será superior à 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago e não deverá ultrapassar 10% (dez por cento) do valor total do contrato.

**Cláusula quarta** - A empresa compromete-se a não mais invocar, em desfavor dos consumidores, as cláusulas elencadas neste TAC, bem como cláusulas de teor assemelhado às aqui citadas.

#### **DA MULTA**

**Cláusula quinta** - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Federal de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula sexta** - 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 – caso exsurja posicionamento jurisprudencial a fim de justificar a invocação do judiciário –, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

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



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

Brasília, 22 de outubro de 2010.

**GUILHERME FERNANDES NETO**  
Promotor de Justiça

**PAULO HENRIQUE CANDIDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS**  
Cidade Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**RODRIGO ALVES COSTA**  
Advogado