1CP 035830/1162



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público nº 210/2011

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 640/2011

(Lei nº 7.347/85, art. 5°, § 6°)

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT), por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e de outro as empresas Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda., OAS Empreeendimentos S.A. e Figueiredo Ávila Engenharia Ltda., por seus representantes legais Dr. Péricles D'Ávila Mendes Neto, inscrito na OAB/DF sob o nº 22.611, Dr. Rodrigo Monteiro Almeida, inscrito na OAB/BA sob o nº 18925, Dr. Carlos Frederico Guerra Andrade OAB/BA nº 15051.

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 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. 6°, VI, do CDC);

Considerando a Instrução Normativa da RFB nº 934 de 27/04/2009 que



disciplina o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, no tocante ao PIS/PASEP, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) entre outros;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, que a construtora Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda., no lançamento do "Condomínio Smart Residence Service", vêm inserindo em seus contratos de adesão cláusulas que impõem uma revisão pela Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 8.2, que, independentemente de consulta ao comprador, não lhe caberá o direito de pleitear qualquer compensação, nos casos em que a vendedora alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do empreendimento por determinação do Poder Público;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 9.1.1, que o prazo de conclusão do empreendimento poderá ser suspenso nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, nada obstante já possuir cláusula de carência de 180 dias;

Considerando que ainda consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 9.2, que no caso fortuito ou força maior os prazos para execução da obra serão imediatamente suspensos por igual período da paralisação;

Considerando que as cláusulas 9.1.1 e 9.2 autorizam a prorrogação do prazo da obra por prazo superior a 30 dias, o que não é autorizado pelo art. 43, VI, da Lei 4.591/64;

Qu.



Considerando que o art. 43, II, da Lei 4591/64 dispõe que o incorporador deverá responder civilmente, devendo indenizar os adquirentes dos prejuízos que advierem da não conclusão ou do retardamento injustificado da obra;

Considerando que ainda consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 10.2, item "b", que ocorrendo inadimplemento de <u>qualquer</u> obrigação (v.g., uma parcela) por parte do comprador, será facultado à vendedora, após tentativa de obtenção de distrato amigável, considerar rescindido o contrato de forma unilateral e de pleno direito;

Considerando que ainda consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 10.2.2.1, item "b", que se a <u>vendedora</u> optar por rescindir unilateralmente o contrato, do montante pago pelo comprador serão deduzidos: a) 10% do total pago à título de publicidade e propaganda para recolocação da unidade à venda, b) os custos com as tentativas de cobrança amigável e honorários advocatícios a base de 10% sobre o valor total em atraso, c) contribuição ao PIS e COFINS sobre os valores recebidos pela vendedora, d) outros impostos, taxas, tributos ou contribuições incidentes sobre o negócio, e) 10% do débito total a título de multa compensatória irredutível;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 10.2.2.3, que a vendedora notificará o comprador da ocorrência da rescisão unilateral do contrato, facultado o direito de revenda da unidade a terceiros, com a imposição de que o comprador não terá nada a reclamar, sem menção à necessária devolução dos valores aos consumidores;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 11.1, "b", que autoriza a vendedora a alienar os direitos do consumidor, convencionando com terceiros a "cessão ou promessa de cessão de seus direitos e obrigações" relativamente à



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

unidade autônoma;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 11.1, "c", que autoriza a vendedora a abrir, em qualquer agência bancária, conta corrente em nome do comprador, para efetuar depósitos de quaisquer quantias a ele devidas;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 12.1, "parte final", que autoriza a vendedora a cancelar o registro das garantias no **trimestre** seguinte ao mês de pagamento integral do preço pelo comprador;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 13.1, item "c", que estabelece que o comprador efetue à vendedora o pagamento de taxa de transferência de 1% (um por cento) incidente sobre o preço da venda, e contrário ao recente acórdão do TJDFT (Apelação Cível 4102396, 2ª Turma Cível);

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 13.6.1, que estabelece que ficam por conta do comprador todas as despesas relativas a escritura pública do imóvel, seus emolumentos, certidões, custas de cartório, impostos, impondo a condição de que "mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à vendedora";

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 13.15, que fica autorizado pelo comprador a instalação e manutenção, pelo período de 10 (dez) anos, do logotipo ou outro sinal indicativo do nome e atividade empresarial da incorporadora;

Considerando que a empresa estabelece 1% (um por cento) em desfavor



do consumidor, por fruição do bem, sem a respectiva imposição à empresa, para a hipótese de atraso nas obras;

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

RESOLVEM,

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

DO DEVER DAS EMPRESAS

Cláusula Primeira - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a alterar as suas cláusulas contratuais, retirando-as ou adaptando-as, conforme o que segue:

Parágrafo Primeiro - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a reformular a cláusula 8.2 em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária. Será informado que a vendedora obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do memorial de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem modificação das partes



comuns e da área privativa ou diminuição do valor do bem adquirido;

Parágrafo Segundo - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar e não mais incluir em seus dispositivos contratuais cláusulas semelhantes aos dispostos nas Cláusulas 9.1.1 e 9.2, sendo que será a cláusula de tolerância modificada, mantendo-se os 180 dias, retirando a menção das hipóteses de caso fortuito e força maior;

Parágrafo Terceiro - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a modificar a Cláusula 10.2, item "b" e alterá-la nos seguintes termos: "considerar rescindido o contrato na hipótese de inadimplência de qualquer obrigação contratual, superior a 3 meses do respectivo vencimento ou inadimplência de 3 prestações mensais, de acordo com a Lei 4864/65, assegurando-se o direito de purgar a mora";

Parágrafo Quarto - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula que fixe de forma prévia os honorários advocatícios em caso de cobrança de débito;

Parágrafo Quinto - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar a referência à compensação de tributos na forma de Instrução Normativa da RFB nº 934 de 27/04/2009;

Parágrafo Sexto - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a alterar as cláusulas 10.2.2.3 e 10.2.3, a fim de que conste que o eventual saldo apurado em prol do comprador lhe será informado por meio de notificação



ou outra forma de comunicação inequívoca e colocado à disposição dos consumidores, no momento da resilição contratual motivada, devidamente atualizado, salvo distrato;

Parágrafo Sétimo - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar e não mais incluir em seus dispositivos contratuais os itens "a", "c" e "e" das cláusulas 11.1 e 11.2, do Capítulo XII, denominado "Dos Mandatos";

Parágrafo Oitavo - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a excluir e não mais incluir em seus contratos a cláusula a cláusula 13.1, item "c", a qual prevê a cobrança de taxa de transferência, qualquer que seja o percentual, em observância ao acórdão do TJDFT (Apelação Cível 4102396, 2ª Turma Cível), assegurando-se o ressarcimento de eventuais taxas cartorárias.

Parágrafo Nono - A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar e não mais incluir em seus contratos a parte que consta da cláusula 13.6.1, "mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à vendedora";

Parágrafo Décimo – A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar e não mais incluir em seus contratos a cláusula 13.15, que impõe a colocação de publicidade da construtora;

Parágrafo Décimo-Primeiro – A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a não mais cobrar o valor de 1% (um por cento) referente à fruição do bem quando o comprador tiver-se imitido na posse da unidade sem que haja pré-fixação idêntica à construtora, em caso de atraso na obra;



Parágrafo Décimo-Segundo – A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a retirar e não mais incluir em seus dispositivos contratuais cláusulas semelhantes ao disposto na Cláusula 10.2.2.1, item "b", estabelecendo-se como cláusula penal que serão deduzidos até 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago pelo comprador, bem como um teto a fim de que a cláusula penal não supere 6% do valor total do contrato.

Cláusula Segunda - 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.

Cláusula Terceira – A empresa Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. compromete-se a enviar correspondência aos consumidores, informando sobre a celebração do presente TAC e a alteração do conteúdo contratual, comprovando-se a remessa, em 30 dias, junto ao Setor de Apoio da Prodecon.

DA MULTA

Cláusula Quarta - Em caso de descumprimento comprovado das cláusulas 1ª e 2ª 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 de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

Parágrafo Único – em caso de comprovado descumprimento da cláusula 3ª a entidade pagará multa no valor de R\$ 50.000 (cinquenta mil reais), que será revertida ao Fundo de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Quinta - O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do Ministério Público, o ajuizamento de novas ações civis públicas ou intervir em eventuais ações civis públicas em andamento.

Cláusula Sexta – este TAC terá validade somente no Distrito Federal;

Cláusula Sétima - Fica ajustado o prazo de carência de 50 (cinquenta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC.

Cláusula Oitava – Assinam como garantes e principais responsáveis solidários das obrigações ora constituídas, renunciando ao benefício de ordem, as empresas OAS Empreendimentos Imobiliários S.A e Figueiredo Ávila Engenharia Ltda

Brasília, 22 de setembro de 2011.

GUILHERME FERNANDES NETO Promotor de Justiça

PÉRICLES D'ÁVILA MENDES NETO Sibipiruna Empreend. Imob. Ltda

CARLOS FREDERICO GUERRA ANDRADE

RODRIGO MONTEIRO ALMEIDA FAENGE / OAS / Sibipiruna

FAENGE / OAS / Sibipiruna