



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público nº 08190.025795/13-32
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDOTA Nº 737/2014

(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 empresa **Orimi S.A.**, 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 Federal n.º 8.078/90);

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6º, inciso VI, dispõe que é direito básico do consumidor a efetiva reparação e prevenção de danos;

CONSIDERANDO que os princípios da função social dos contratos e da proibição ao abuso do direito devem orientar a elaboração de cláusulas contratuais gerais, que formam os conteúdos dos contratos de adesão;

CONSIDERANDO que chegou ao conhecimento desta Promotoria que a empresa Orimi S.A., no lançamento do empreendimento imobiliário denominado "Complexo Urbanístico Aldeais do Cerrado", utilizou-se de cláusulas contratuais que contrariam as normas protetivas de defesa do consumidor;

CONSIDERANDO que consta do citado contrato adesivo, na Cláusula 5ª, parágrafo 13º, que, no caso de pagamento em cotas periódicas, a quitação da última **não** estabelece a quitação das anteriores, o que afronta disposição expressa contida no art. 322 do Código Civil de 2002;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

CONSIDERANDO que a Cláusula 10ª, parágrafo 3º, 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 TJDFT (Acórdão n. 498274, 20050110133514APC, Relator ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, julgado em 10/11/2010, DJ 28/04/2011 p. 72) e STJ (REsp 436.853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006);

CONSIDERANDO ainda a disposição contida na Cláusula 11º, parágrafo 6º, do contrato adesivo, referente ao procedimento extrajudicial de alienação do imóvel em garantia, a qual estabelece que o comprador jamais poderá se utilizar do direito de retenção ou indenização pela benfeitorias realizadas no imóvel, mesmo que autorizadas pelo vendedor, o que infringe os arts. 53 do CDC e 1.219 do CC/2002, por analogia, na medida em que a retenção desses valores constitui ato de enriquecimento sem causa do credor fiduciário;

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 Orimi S.A. compromete-se a não inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Compra de Terreno Urbano com Alienação Fiduciária cláusulas contratuais que afastem a presunção relativa de quitação das parcelas anteriores em favor dos consumidores, nas hipóteses de pagamento em prestações periódicas;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula Segunda – A empresa Orimi S.A. compromete-se, em seus futuros Instrumentos Particulares de Compra de Terreno Urbano com alienação fiduciária, a não mais inserir cláusula de isenção de responsabilidade pela diferença de metragem existente entre o projetado e o efetivamente construído.

Cláusula Terceira – A empresa Orimi S.A. compromete-se a retirar de seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra cláusulas que permitam a retenção ou impeçam o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, independente de autorização do vendedor.

Cláusula Quarta - A empresa Orimi S.A. compromete-se a não mais invocar, em desfavor dos consumidores, as cláusulas elencadas neste TAC, bem como cláusulas de teor assemelhado àquelas aqui citadas, inclusive no que se refere aos contratos do empreendimento “Complexo Urbanístico Aldeais do Cerrado”.

DA MULTA

Cláusula Quinta - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, a empresa signatária arcará com o pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Distrital 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



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

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 constatada a permanência das condutas abusivas, 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.

Brasília, 28 de outubro de 2014.

GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça

TOMAZ ALEXANDRE VITELLI
Orimi S.A.

NILSON DERLEI SANCHES
Advogado OAB/SP 205641