



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Procedimento Preparatório nº 08190.003276/19-27

2º ADITAMENTO AO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 746/2015

(Lei nº 7.347/85, arts. 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 as empresas **SPE 4 Sudoeste 1 Ltda.**, CNPJ nº **19.525.636/0001-85**, e **Elmo Incorporações Ltda.**, CNPJ nº **11.591.561/0001-29**, por seu(s) representante(s) legal(is);

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 efetiva prevenção e reparação de danos são direitos básicos dos consumidores (art. 6º, VI, da Lei Federal nº 8.078/90);

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público representação de consumidores informando sobre possível descumprimento do TAC 746/2015;

Considerando que as Cláusulas n.º 5.1, alínea “e”¹, e 5.4² conferem ao consumidor a obrigação de pagar custas processuais ou de arbitragem e honorários

1 Cláusula 5.1, alínea “e”: O atraso no pagamento de parcela do preço sujeitará o(s) ADQUIRENTE(S) a pagar a SP4: (...) e honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento), em caso de cobrança judicial ou extrajudicial, afora as cominações aqui previstas.

2 Cláusula 5.4: A purgação da mora deverá ser feita sobre o débito total encontrado, ou seja, sobre toda a quantia da mora, incluindo o débito principal, juros, correções, multas, custas processuais e cartorárias, custas de arbitragem, honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) sobre o débito apurado, despesas decorrentes da cobrança administrativa e tudo o mais devido na conformidade deste contrato (...)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

advocaticios previamente fixados, em afronta ao art. 51, incisos IV e XII, do CDC, e ao art. 85 do Código de Processo Civil, consoante entendimento jurisprudencial³;

Considerando que a Cláusula 13.6⁴ do contrato de promessa de compra e venda institui a obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* e que correrão por conta do condomínio, sem qualquer contrapartida em favor da vendedora, constituindo ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

Considerando que as Cláusulas 2.4.1 e 2.4.2 preveem cláusulas-mandato;

Considerando que o referido TAC ora aditado foi elaborado em função de representação referente ao empreendimento denominado E-Business Águas Claras;

Considerando que nada obstante constar do TAC 746/2015 que o instrumento de transação relativo a direitos metaindividuais não afetava direitos individuais, a empresa usou indevidamente o termo como matéria de defesa, em ações individuais incoadas por consumidores;

RESOLVEM,

firmar, com fundamento no artigo 5º, § 6º da Lei nº 7.347/85, o presente **ADITAMENTO AO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 746/2015**, a reger-se pelas seguintes disposições:

DEVERES DA EMPRESA

Cláusula primeira – que compromete-se a alterar em todos os seus novos contratos de adesão a cláusula referente a rescisão unilateral do contrato, a fim

3 “Nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC, é nula a cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação a despesas efetivadas com procedimentos de cobrança, quando não lhe é assegurado igual direito (...)”. TJDFT. Acórdão n.883064, 20120710369206APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/07/2015, Publicado no DJE: 28/07/2015. Pág.: 241.

4 Cláusula 13.6: É facultada à SPE 4 a colocação, em caráter definitivo e em local por ela escolhido no edifício, de um marco ou placa alusiva ao empreendimento e à sua construção. Se for marco ou placa luminosa, os ônus da energia elétrica correrão por conta do CONDOMÍNIO.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

de que os percentuais referentes a retenção estejam em conformidade com a Lei 13.786/18, retificando-se, exclusivamente neste aspecto a Cláusula quinta do Termo de Ajustamento de Conduta nº 746/2015, ratificando-se os demais dispositivos.

Cláusula segunda – as empresas signatárias comprometem-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o disposto nas Cláusulas 5.1, alínea “e”, e 5.4, passando a não transferir ao consumidor o ônus por cobrança de valor em atraso consistentes em custas processuais ou de arbitragem e honorários advocatícios, salvo determinação judicial.

Cláusula terceira – as empresas signatárias comprometem-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar a Cláusula 13.6, a fim de que seja mantida em seu empreendimento placa constando sua marca pelo prazo máximo de 30 (trinta) meses a partir do “habite-se” ou enquanto possuir alguma unidade no estoque, o que ocorrer primeiro.

Cláusula quarta – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária Cláusula idêntica ou semelhante às de números 2.4.1 e 2.4.2, não mais inserindo em seus futuros contratos as denominadas cláusulas-mandato.

DA MULTA

Cláusula quinta – o presente aditamento não afeta direitos individuais. A tentativa de uso do presente aditamento ou do TAC 746/2015 como matéria para a defesa em ações individuais implicará no pagamento de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cem 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.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula sexta – retifica-se a Cláusula Décima Oitava do TAC 746/2015, devendo a construtora em seus futuros contratos adequar os dispositivos conforme a Lei 13.786/18.

Cláusula sétima – o presente aditamento e o Termo de Ajustamento de Conduta 746/2015 serão aplicáveis a todos os futuros empreendimentos e os já existentes atualmente.

Cláusula oitava – ratificam-se todas as demais disposições originais do TAC nº 746/2015, ora não expressamente retificadas, não afetando o presente acordo direitos difusos, coletivos ou individuais, ações civis públicas ou individuais em andamento.

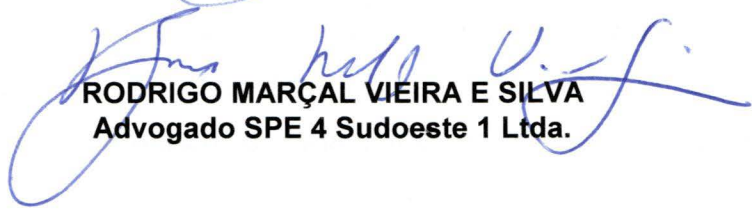
Brasília, 19 de fevereiro de 2019.



GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça



GUSTAVO DE REZENDE PINHEIRO
Representante legal
SPE 4 Sudoeste 1 Ltda.



RODRIGO MARÇAL VIEIRA E SILVA
Advogado SPE 4 Sudoeste 1 Ltda.