



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**Procedimento Administrativo nº 08190.153627/14-44**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.º 747/2015**

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 **Construções Ortega Incorporações 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 que a empresa Construções Ortega Incorporações Ltda tem inserido cláusulas abusivas em seus contratos de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária no empreendimento imobiliário denominado “Edifício das Américas”;

**Considerando** a necessidade de dispensar tratamento uniforme a todos os empreendimentos imobiliários da empresa, bem como o objetivo de evitar futura reprodução de cláusulas abusivas de conteúdo semelhante às ora identificadas;

**Considerando** a Cláusula V, item 2), a qual estabelece a possibilidade de rescisão do contrato, independentemente de aviso ou interpelação, extrajudicial ou judicial, em contrariedade ao que dispõe a Lei nº 4.561/64<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**Considerando** que a Cláusula VI, 1), item, "a", traduz abusividade, na medida em que considera vencida, antecipada e integralmente, a dívida, se houver cessão dos direitos e obrigações sobre o imóvel pelos consumidores, sem permissão dos fornecedores.

**Considerando** que a Cláusula VI, 1.1), estabelece que, em caso de rescisão por culpa do promissário comprador, este perderá o sinal e princípio de pagamento e que tal conduta pode violar o ordenamento jurídico nacional afeto ao direito imobiliário e consumerista, especialmente os arts. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor<sup>2</sup> e a jurisprudência do TJDF<sup>3</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº VI, 1.3) estabelece a cobrança de honorários advocatícios às custas do consumidor e que tal conduta só é cabível quando tratar-se de cobranças judiciais, conforme jurisprudência do TJDF<sup>4</sup>;

**Considerando** que na Cláusula VIII, 1), é expresso que o material da divulgação do empreendimento não vincula a vendedora por ser apenas elucidativo, o que destoava do enunciado no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor<sup>5</sup>;

2 Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva.

3 (...) 4. 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. (grifou-se) (Acórdão n. 812886/TJDF, 20130111240503APC, Rel. SIMONE LUCINDO, Revisor: Alfeu Machado, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/08/2014, Publicado no Dje: 22.08.2014. p. 49).

4 O direito à remuneração deve exercido em face de quem contratou a empresa ou escritório para cobrança, conforme previsto em contrato entre o profissional e a instituição de ensino, ou pelos meios que a legislação faculta ao arbitramento, porém, de certo que não cabe fazê-lo diretamente ao consumidor porque este, por óbvio, não contratou os serviços para cobrança. Quem contrata é que assume a obrigação. Já decidiu esta Corte que "Carece de respaldo jurídico a exigência, pelo empresário, de ressarcimento das despesas efetuadas para cobrar extrajudicialmente o consumidor, quando igual direito a este não é assegurado (CDC, art. 51, XII)" (grifou-se) (Acórdão n. 526904, 20110710038463ACJ, Rel. FÁBIO EDUARDO MARQUES, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, julgado em 09/08/2011, DJ 16/08/2011 p. 427)

5 Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

*JM*

*[Assinatura]* 2/7



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**Considerando** a Cláusula IX, 3), a qual afirma que os compradores, desde a assinatura do contrato, serão os responsáveis pelos impostos, taxas, tributos, despesas/taxas de condomínio, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, incidentes sobre a propriedade desde o momento da assinatura da promessa de compra e venda, violando o disposto no art. 123 do CTN<sup>6</sup> e art. 4º, §§ 4º e 5º do Decreto nº 16.100 do DF (Regulamento do IPTU)<sup>7</sup>, bem como a jurisprudência do TJDF<sup>8</sup>.

**Considerando** a Cláusula IX, 3.3), a qual autoriza a promitente vendedora a proceder o rateio entre as unidades de despesas pagas em nome do promissário comprador, violando a boa-fé contratual<sup>9</sup>.

**Considerando** que a Cláusula IX, 5) prevê a possibilidade de variação de metragem para mais ou para menos, sem possibilidade de indenização ao

*JCM*

6 Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

7 Art. 4º (...)

§ 4º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto (...) os promitentes compradores **imitidos na posse** (...).

§ 5º Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.

8 No caso vertente, o promitente-comprador sequer chegou a receber as chaves do imóvel. "Se não há elemento seguro a indicar que o promitente-comprador exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente-vendedor" (Resp 722.501/SP; Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma; DJ de 28.05.2007). Assim, e pelo mesmo motivo, não poderá ser compensado pela promitente-vendedora, do valor a ser reembolsado, qualquer despesa condominial, tributária ou de quaisquer outros encargos que recaiam sobre a unidade imobiliária. (...)" (TJ-DF - APL: 1207444520068070001 DF 0120744-45.2006.807.0001, Rel.: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Data de Julgamento: 17/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2007, DJU Pág. 345)

9 Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

*JCM*  
3/7



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

consumidor, mesmo tratando-se de venda *ad mensuram*, violando o disposto nos arts. 18, 30 e 31 do CDC<sup>10</sup>, bem como a jurisprudência do STJ<sup>11</sup>;

**Considerando** que a Cláusula IX, 8) estabelece que o contrato em tela revoga e torna nulo todos os entendimentos prévios, escritos ou orais formulados entre as partes com o mesmo objetivo, medida ofensiva ao disposto nos arts. 30 e 48, do Código de Defesa do Consumidor<sup>12</sup>;

**Considerando** que a Cláusula IX, 9), a), estabelece em caráter definitivo a faculdade de colocar marca ou placa alusiva a construção.

**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:

10 Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.”

11 “A referência à área do imóvel nos contratos de compra e venda de imóvel adquiridos na planta regidos pelo CDC não pode ser considerada simplesmente enunciativa. ainda que a diferença encontrada entre a área mencionada no contrato e a área real não exceda um vigésimo (5%) da extensão total anunciada,devendo a venda, nessa hipótese, ser caracterizada sempre como por medida , de modo a possibilitar ao consumidor o complemento da área, o abatimento proporcional do preço ou a rescisão do contrato” (REsp 436853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006, p. 273)

12 Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

4/7



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**DEVERES DA EMPRESA**

**Cláusula primeira** – a empresa compromete-se a alterar a redação da Cláusula nº V, item 2), excluindo a expressão “independentemente de aviso ou interpelação, extrajudicial ou judicial”.

**Cláusula segunda** - a empresa compromete-se a reformular a Cláusula VI, item 1), a qual prevê a rescisão automática na hipótese de o comprador incorrer em mora, passando a se estabelecer aos consumidores a rescisão por inadimplemento apenas após o atraso mínimo de três meses de vencimento das obrigações, assegurado ao consumidor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

**Cláusula terceira** - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas como a de nº VI, 1), item “a”, que prevê o vencimento antecipado e integral da dívida no caso de cessão contratual pelos consumidores sem permissão dos fornecedores.

**Cláusula quarta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar a Cláusula nº VI, 1.1 consignando que, caso o consumidor pretenda rescindir unilateralmente o contrato, perderá em favor da empresa signatária, a qualquer título, uma parcela não superior a 6% (seis por cento) do valor do contrato, com exceção daqueles devidos a título de IPTU, TLP (taxa de limpeza urbana), TIP (taxa de iluminação pública) e taxas de condomínio.

**Cláusula quinta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda, a alterar a Cláusula VI, 1.3), deixando claro que aos consumidores poderá ser imputada apenas a cobrança de honorários advocatícios em razão de cobranças judiciais.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**Cláusula sexta** - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da Cláusula VIII, item 1.

**Cláusula sétima** - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária dispositivo igual ou semelhante ao IX, 3), devendo a empresa, na qualidade de proprietária e, portanto, contribuinte, arcar com o pagamento de impostos, taxas, tributos, despesas/taxas de condomínio, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, até a data da imissão na posse dos compradores.

**Cláusula oitava** - a empresa compromete-se a alterar a redação da Cláusula nº IX, item 3.3), excluindo a expressão “autorizada a proceder o rateio entre as unidades”.

**Cláusula nona** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº IX, 5).

**Cláusula décima** - a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à Cláusula nº IX, 8).

**Cláusula décima primeira** - a promitente vendedora compromete-se a não mais incluir Cláusula de conteúdo igual ou semelhante à de número IX, 9), a) em seus futuros instrumentos contratuais.

Two handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. The signature on the left is more stylized and appears to be 'JMM', while the one on the right is a cursive signature.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO**  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**  
**MINUTA DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2**

**DA MULTA**

**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\$ 400.000,00 (quatrocentos 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.

**Cláusula décima terceira** - 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, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

**Cláusula décima quarta** – Fica ajustado o prazo de carência de 15 (quinze) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC.

Brasília, 10 de junho de 2015

  
**GUILHERME FERNANDES NETO**  
**Promotor de Justiça**

  
**COL CONSTRUÇÕES ORTEGA INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**  
**EMÍLIA ORTEGA PEDROSA**

  
**COL CONSTRUÇÕES ORTEGA INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**  
**ROBERTO ORTEGA PEDROSA**