



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

**ICP nº 08190.049605/15-61**  
**(antigo PP nº 08190.153320/14-61)**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 766/2015**

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 **3L Engenharia 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, através de representações, que a empresa 3L Engenharia Ltda. está descumprindo seus contratos adesivos de promessa de compra e venda de imóveis no empreendimento imobiliário denominado Residência Vila Bela, incorrendo em cobranças indevidas, bem como estipulando cláusulas abusivas;

**Considerando** que, igualmente, houve notícia segundo a qual, requerida a desistência do contrato de promessa de compra e venda, a restituição seria equivalente a 60% do valor pago à construtora e que tal restituição seria feita de forma parcelada;

**Considerando** que tais condutas violam o ordenamento jurídico nacional afeto aos direitos imobiliário e consumerista, especialmente os arts. 39 e 51 do Código de Defesa do Consumidor;



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

**Considerando** que a Cláusula nº 3.10 do contrato acostado às fls. 06/18 do procedimento preparatório nº 08190.153320/14-61 estipula condição subjetiva ao pagamento antecipado de parcelas (amortização), deixando ao arbítrio da vendedora conceder ou não esse direito do consumidor, caso considere que isso possa prejudicá-la;

**Considerando** que a Cláusula nº 6.1, item *g*, expressa que o material da divulgação do empreendimento não vincula a vendedora, o que destoa do enunciado dos arts. 30 e 37, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor;

**Considerando** que as Cláusulas nº 6.1, item *f*, nº 6.2.1, itens *a*, *b* e *e*, nº 6.2.1, parágrafo único, e nº 6.2.1.1 estipulam cobranças abusivas, na medida em que estabelecem a obrigatoriedade de pagamento, por parte do consumidor, de despesas condominiais, tributárias e de serviços públicos antes da imissão na posse, o que contradiz a jurisprudência pacífica do TJDF<sup>1</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº 7.6 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 TJDF<sup>2</sup> e STJ<sup>3</sup>;

---

1 *“Salvo quando comprovada a culpa exclusiva do consumidor pelo atraso, as despesas com o pagamento do IPTU somente devem ser arcadas pelo promitente comprador de imóvel adquirido na planta após a imissão na posse direta, que se dá com a entrega das chaves pela construtora, razão pela qual comparece impositiva a declaração da inexigibilidade da obrigação imposta a tal título.”*

Acórdão n.821994, 20140110049490ACJ, Relator: LUIS MARTIUS HOLANDA BEZERRA JUNIOR, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 23/09/2014, Publicado no DJE: 26/09/2014. Pág.: 313.

2 Acórdão n. 498274, 20050110133514APC, Relator ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, julgado em 10/11/2010, DJ 28/04/2011 p. 72.

3 REsp 436.853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006.



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

**Considerando** que a Cláusula nº 9.4 condiciona a anuência da promitente-vendedora à cessão dos direitos do promitente-comprador ao pagamento de taxa de transferência na importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), em afronta à jurisprudência do TJDF<sup>4</sup>;

**Considerando** que a cláusula 8.1 prevê a tolerância de 180 dias, após o prazo inicialmente previsto, para a entrega da obra;

**Considerando** que a Cláusula nº 11.3 prevê as parcelas retidas a título de multa em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, sem nelas incluir os valores pagos a título de sinal pelos consumidores, tendo chegado ao conhecimento deste órgão, posteriormente, que a empresa pratica a cumulação da multa acima prevista com o sinal, conduta essa considerada abusiva pela jurisprudência do TJDF<sup>5</sup>;

**Considerando** que as Cláusulas nº 11.3.1 e nº 11.4.2 afirmam que a restituição do saldo remanescente, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador, será feita de forma parcelada, violando a jurisprudência do TJDF<sup>6</sup>;

4 *“Mostra-se ilegal condicionar a cessão de direitos e obrigações de imóvel mediante o pagamento de taxa de transferência, pois se cuida de encargo excessivamente desproporcional ao consumidor, ex vi do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.”*

Acórdão n.807910, 20080111484519APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 24/07/2014, Publicado no DJE: 01/08/2014.

5 *“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.”*

(Acórdão n.812886, 20130111240503APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/08/2014, Publicado no DJE: 22/08/2014. Pág.: 49)

6 *“A resolução do contrato implica em devolução imediata e de uma só vez das parcelas pagas pelo contratante. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça.”*

Acórdão n.784160, 20130110435404APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: ANTONILIO LOPES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 30/04/2014, Publicado no DJE: 08/05/2014



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

**Considerando** que a Cláusula nº 11.4 estabelece que, em caso de rescisão do contrato por iniciativa do comprador após a emissão do Habite-se, a empresa terá direito ao valor de 1% (um por cento) por mês do valor atualizado do contrato, a título de fruição, contradizendo o parâmetro da Cláusula nº 8.1 (indenização por lucros cessantes), que também deve ser o de fruição, conforme o entendimento do TJDFT<sup>7</sup>;

**Considerando** que a Cláusula nº 12.4 constitui mandato à promitente vendedora, em nome do promitente-comprador, com poderes amplos e gerais para a execução do empreendimento, o que infringe o art. 51, VIII do CDC;

**Considerando** que, no caso específico do consumidor representante, o valor da restituição após rescisão contratual destoa do teor da Cláusula nº 11.3, fazendo presumir que, além das parcelas previstas pela referida cláusula, a empresa cumulativamente retém o sinal prestado pelo promitente-comprador, conduta essa que apenas duplamente o consumidor e é repudiada pela jurisprudência do TJDFT<sup>8</sup>;

**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:

7 *“DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE OMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. LUCROS CESSANTES. VALOR DE ALUGUEL DE IMÓVEL SEMELHANTE.”*

Acórdão n.806384, 20130310227470APC, Relator: ANTONINHO LOPES, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/07/2014, Publicado no DJE: 06/08/2014. Pág.: 164

8 *“A fixação de perda do sinal e a fixação de indenização em percentual equivalente ao valor do contrato configura uma das modalidades de cláusula abusiva, assim como fere os princípios que regem a relação de consumo, porque desconsidera a desigualdade da força econômica das partes envolvidas (...). Portanto, é devida apenas a retenção do valor pago a título de arras.”*

Acórdão n.744737, 20130110883738ACJ, Relator: ANTÔNIO FERNANDES DA LUZ, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 17/12/2013, Publicado no DJE: 10/12/2013. Pág.: 226



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

**DEVERES DA EMPRESA**

**Cláusula primeira** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 3.10, assegurando ao consumidor os descontos decorrentes da amortização, total ou parcial, do saldo devedor, nos termos do art. 52, § 2º do CDC.

**Cláusula segunda** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 6.1, item *g*, obrigando-se a cumprir com as características do empreendimento constantes da publicidade, sob pena de abatimento proporcional do preço ou dar causa à rescisão do contrato (art. 18, §§ 1º e 3º do CDC).

**Cláusula terceira** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusulas semelhantes às de nº 6.1, item *f*, nº 6.2.1, itens *a*, *b* e *e*, nº 6.2.1, parágrafo único, e nº 6.2.1.1, esclarecendo ao consumidor, com cláusula em destaque, que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos não estarão incluídas no preço da unidade, e que tais despesas deverão ser reembolsadas posteriormente pelo condomínio, a partir da apresentação, por parte da empresa, em Assembleia, dos respectivos comprovantes de pagamento.

**Parágrafo único** – a empresa compromete-se a alterar a cláusula que isenta a vendedora de responsabilidade do pagamento de IPTU, e de taxas e encargos condominiais antes da entrega das chaves, a fim de que fique claro que a exclusão de responsabilidade somente será possível 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se”. com prévia comunicação ao consumidor, ressalvados



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

os casos em que a deterioração do imóvel decorrer de culpa exclusiva do consumidor que, notificado para proceder à vistoria de entrega das chaves, retardar a prática do ato a fim de desobrigar-se das implicações daí decorrentes (eg. condomínio etc).

**Cláusula quarta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 7.6, indenizando o consumidor em caso de metragem menor da unidade imobiliária comprada, em relação ao projeto, sob pena de dar causa à rescisão do contrato (art. 500, *caput*, do CC/2002 e art. 18, *caput*, do CDC).

**Cláusula quinta** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 9.4, não cobrando, por taxa de transferência ou anuência em cessão de direito do promitente-comprador, valor superior a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), salvo pacificação jurisprudencial do TJDFT que venha a isentar os consumidores de tais taxas, quando a empresa deverá, *sponte propria*, alterar sua conduta.

**Cláusula sexta** – A empresa compromete-se a, em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do consumidor, antes de transmitida a posse do imóvel, não exigir a título dos custos indicados no negócio (ex. perdas e danos, lucros cessantes, custos administrativos etc) valores superiores a 25% (vinte e cinco por cento) daquilo que já fora pago pelo adquirente, soma esta que também não deverá ultrapassar o limite de 8% (oito por cento) do valor total do contrato.

**Cláusula sétima** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de



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

unidade imobiliária, a não incluir cláusulas semelhantes às de nº 11.3.1 e 11.4.2, informando que, em caso de rescisão contratual por culpa do consumidor, a restituição das parcelas pagas, deduzidos os abatimentos contratuais, dar-se-á em parcela única, **dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias.**

**Cláusula oitava** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o teor da Cláusula de nº 11.4 fazendo constar que em caso rescisão contratual, motivada pelo consumidor após a emissão do “habite-se”, será devido à vendedora, a título de fruição, indenização mensal no percentual de 0,5% do valor total do contrato mesmo percentual, por mês, *pro rata die*, que será devido ao consumidor para hipótese de atraso na entrega da obra, a título de lucros cessantes devendo ainda arcar com a multa fixa de 0,5% do valor total do imóvel.

**Cláusula nona** – a empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não incluir cláusula semelhante à de nº 12.4, deixando de constituir mandato à construtora em nome dos promitentes-compradores.

**Cláusula décima** – A entidade promitente compromete-se a doar em 90 (noventa) dias, ao o 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] o valor de 20.000,00 (vinte mil reais), devendo entregar o comprovante de depósito à PRODECON no citado prazo.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.



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

**Cláusula décima primeira** – Que a empresa compromete-se a modificar a cláusula nº 8.1 e não mais incluir em seus futuros lançamentos a denominada cláusula de tolerância.

**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\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por infração, 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 tem por carência o prazo de 90 (noventa) dias, quando entrará em vigor e não impedirá novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Brasília, 3 de setembro de 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guilherme Fernandes Neto', written over a horizontal line.

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elias Roberto de Paiva', written over the printed name.

**REPRESENTANTE LEGAL**  
**3L ENGENHARIA LTDA**  
**ELIAS ROBERTO DE PAIVA**