



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

ICP nº 08190.112992/16-61

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 793/2017

(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, e a empresa TRV Construções e Incorporações Ltda, por seu representante legal;

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 são direitos básicos do consumidor a proteção da vida, saúde e segurança, bem como a prevenção aos danos materiais e morais;

Considerando o que dispõe o Código de Defesa do Consumidor sobre a proteção contra publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como sobre práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, através de representação, que a empresa TRV Construções e Incorporações Ltda. prevê em seus contratos na Cláusula Oitava, inciso III, a perda do sinal do negócio já consignado, como arras e princípio de pagamento, além da retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores já pagos, a despeito da redação do art. 51 do CDC¹, o que representa desvantagem exagerada ao consumidor, conduta considerada abusiva pelo TJDFT²;

1 “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: [...] III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.”

2 “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



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a retenção pela vendedora a título de despesas administrativas, em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do promitente comprador, não poderá ultrapassar o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total já pago, de acordo com a jurisprudência³;

Considerando que a Cláusula Décima Primeira, inciso I, prevê a tolerância de 180 dias, após o prazo inicialmente previsto, bem como prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, para a entrega da obra;

Considerando que a empresa ora aderente declara que suas políticas de tratamento com os consumidores são de estrita observância das normas protetivas da legislação consumerista e na intenção de evitar qualquer litígio judicial por equívoco de interpretação;

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 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 oitava, inciso III, no sentido de determinar que o consumidor perderá, além do valor de 10% (dez por cento) sobre as parcelas já pagas, o sinal de negócio já consignado no contrato como arras e princípio de pagamento.

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)

- 3 "A jurisprudência do STJ e deste Tribunal de Justiça admite, em caso de rescisão unilateral do contrato por culpa do promitente-comprador, a retenção de valores para o pagamento de despesas administrativas do contrato, independentemente da entrega e ocupação do imóvel, desde que o montante a ser abatido não ultrapasse o percentual de vinte e cinco por cento (25%) do total pago pelo promitente-comprador."

(Acórdão n.899936, 20140110699513APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/10/2015, Publicado no DJE: 20/10/2015, Pág.: 134)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula segunda – 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 poderá ultrapassar o limite de 6% (dez por cento) do valor total do contrato (quando pertinente aos denominados imóveis integrais).

Parágrafo único: Para as hipóteses de rescisão de contratos das denominadas multi-propriedades, antes de transmitida a posse do imóvel, compromete-se a empresa a 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 poderá ultrapassar o limite de 10% (dez por cento) do valor total do contrato (quando pertinente aos denominados imóveis integrais).

Cláusula terceira – A empresa signatária compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, não mais incluir a denominada “cláusula tolerância”.

DA MULTA

Cláusula quarta – 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\$ 100.000,00 (cem 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.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula quinta – 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 prejudicará o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Brasília, 9 de fevereiro de 2017.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


VANESSA ABREU BATISTA PEREIRA
TRV Construções e Incorporações Ltda.