



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Ação Civil Pública 2015.01.1.078110-2

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 798/2017

(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, de um lado, e a **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.** e as sociedades empresárias de seu grupo, a saber: **JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** CNPJ 09.635.317/0001-79; **JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda** – CNPJ 09.637.910/0001-54; **JFE 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 09.663.835/0001-04; **JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 09.635.555/0001-84; **JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ 11.0196.259/0001-02; e **NS Empreendimento Imobiliário Noroeste I SPE Ltda.** - CNPJ – 11.099.854/0001-93 – cujo grupo empresarial será doravante denominado **JOÃO FORTES ENGENHARIA**, nos procedimentos elencados *a latere (ver anexo)*, 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 nos contratos analisados pactuou-se que caberá ao consumidor adquirente a responsabilidade pelo pagamento de condomínio, IPTU, taxas e encargos condominiais, antes mesmo da entrega das chaves, o que contraria a jurisprudência do TJDFT¹;

1 “(...)3. O promitente comprador não pode ser responsabilizado pelo pagamento do IPTU referente aos meses anteriores à assinatura contrato de compra e venda. 4. O promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas de condomínio apenas depois do recebimento das chaves do imóvel.Precedentes.” (Acórdão n.833685, 20120710186218APC, Relator: SÉRGIO ROCHA, Revisor: JOÃO EGMONT, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 19/11/2014, Publicado no DJE: 24/11/2014. Pág.: 160)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando notícia de descumprimento dos contratos adesivos em decorrência de atrasos na entrega das obras, sem prejuízo da incidência de juros sobre o saldo devedor, o que vem causando insatisfação do consumidor adquirente pela majoração excessiva do valor do contrato para fins de ulterior financiamento da parcela de entrega das chaves junto à instituição financeira;

Considerando que os contratos não especificam os valores das frações ideais e os valores pertinentes às obras, constando tão somente um único valor – subdividido em sinal e saldo restante;

Considerando que, segundo consta do contrato adesivo de fls. 09/30, autos nº 08190.248081/13-18, pelas Cláusulas 3.1.4, 3.8 e 4.6, a empresa inclui no preço da avença os custos relacionados à ligação dos serviços públicos e despesas com despachante, além de taxa de administração de 20% (vinte por cento), sem discriminá-los ou mencioná-los nos quadros III, IV ou V do contrato, violando o art. 51, X do CDC²;

Considerando que a Cláusula 3.2 prevê a inaplicabilidade de norma superveniente ao contrato em benefício do consumidor, muito embora, em diversas outras passagens, permita-se tal aplicação quando o resultado importar em benefício da vendedora – cláusulas 3.1.6 e 5.6, por exemplo –, o que viola o art. 51, inciso IV c/c art. 51, § 1º, inciso II, todos do CDC³;

Considerando que a Cláusula 3.9 prevê que todos os custos e despesas do contrato serão transmitidos aos consumidores, sem distinguir entre custos operacionais da

2 “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;”

3 “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:

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

empresa e custos que serão vertidos em benefício dos compradores, ferindo os princípios da transparência, da informação clara e precisa e da boa-fé objetiva;

Considerando que a Cláusula 4.2 permite aos incorporadores alterarem unilateralmente o objeto do contrato por determinação do poder público, subtraindo do comprador qualquer direito de compensação ou indenização, em afronta ao art. 18 do CDC⁴;

Considerando que a Cláusula 4.7 dispõe que os compradores, desde a assinatura do contrato, serão os responsáveis pelos tributos incidentes sobre a propriedade desde o momento da assinatura da promessa de compra e venda, mesmo não considerados, nessa ocasião, contribuintes ou responsáveis tributários, para fins de direito (conforme art. 123 do CTN⁵ e art. 4º, §§ 4º e 5º do Decreto nº 16.100 do DF -Regulamento do IPTU)⁶;

Considerando que a Cláusula 5.6 prevê aplicação imediata de norma superveniente mais gravosa ao consumidor, a despeito do teor da Cláusula 3.2;

Considerando que houve ajuizamento de Ação Civil Pública, após o que as empresas manifestaram interesse em transacionar sobre parte do objeto da demanda;

Considerando que o NCPC dispõe ocorrer a resolução do mérito quando o juiz homologar a transação (art. 487, III), e possibilita o julgamento parcial do mérito (art. 356, I), pela qual não haveria que se falar em custas (art. 90, § 3º, do NCPC);

4 “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.”

5 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.

6 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.



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

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 alterar a cláusula que isenta a vendedora de responsabilidade do pagamento de IPTU, e de taxas e encargos condominiais antes da entrega das chaves, assumindo tais encargos até 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se”, devendo o consumidor ser comunicado sobre a averbação.

Cláusula segunda - a empresa compromete-se a explicitar o valor da fração ideal do empreendimento em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, destacando-os do valor total, nos futuros contratos.

Cláusula terceira - a empresa compromete-se a esclarecer ao consumidor, em cláusula com destaque, que as despesas com ligações definitivas de serviços públicos não estarão incluídas no preço da unidade indicado no item XX do Quadro Resumo, e que tais despesas deverão ser reembolsadas posteriormente pelo consumidor, a partir da apresentação, por parte da empresa, dos respectivos comprovantes de pagamento.

Cláusula quarta - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária Cláusula idêntica ou semelhante à de número 3.2.

Cláusula quinta - a empresa compromete-se não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas idênticas ou semelhantes à de número 3.9, a qual transfere ao consumidor todo e qualquer custo e despesa do empreendimento, taxas de despachantes, despesas administrativas ou outras que sejam intrínsecas à natureza da atividade econômica.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula sexta - a empresa compromete-se a reformar em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas como a de número 4.2, retirando de tal disposição a impossibilidade de o consumidor pleitear compensação ou indenização em caso de redução da metragem da unidade imobiliária contratada.

Cláusula sétima - a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusulas idênticas ou semelhantes à de nº 4.7, devendo a empresa, na qualidade de proprietária e, portanto, contribuinte, arcar com os tributos incidentes sobre a propriedade dos imóveis até 5 (cinco) dias após a averbação do “habite-se” e comunicação ao consumidor.

Cláusula oitava - a empresa compromete-se a regulamentar, em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, sanções para o caso de descumprimento do prazo inicialmente previsto para entrega dos imóveis, à luz do art. 43, II, da Lei nº 4.591/64, com o pagamento de prestação de um aluguel de imóvel similar da mesma localidade, limitado a 0,5% do valor total de contrato e uma multa moratória, incidente uma única vez, de 2% calculada sobre os valores já pagos pelo consumidor.⁷.

Parágrafo único – a multa e a indenização mensal acima previstas serão devidas e pagas, apenas aos consumidores adimplentes, não fazendo jus à indenização os clientes que tiveram os seus contratos rescindidos ou distratados. Para os clientes que já tiverem quitados os seus contratos, o pagamento deverá ser feito em parcela única; para os clientes que tiverem saldo deverá, far-se-á mediante compensação de seus respectivos saldos devedores.

7 “A jurisprudência desta egrégia Corte de Justiça tem-se posicionado no sentido de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, sem justificativa plausível, dá direito ao promitente comprador à indenização por lucros cessantes, que devem ser apurados, no caso, de acordo com o valor do aluguel do bem, devidamente comprovado pelo autor.”

(Acórdão n.678.908, 2011.07.1.036532-6 APC, Relator: Alfeu Machado, Revisor: Flávio Rostirola, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/05/2013, Publicado no DJE: 27/05/2013. Pág.: 68)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula nona – a empresa compromete-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula idêntica ou semelhante à de nº 5.6.

Cláusula décima - as empresas signatárias deste TAC comprometem-se a enviar correspondência aos consumidores que promoveram as representações das quais o presente documento é conseqüente, informando sobre sua celebração, por meio de envio de cópia desta TAC e as alterações do conteúdo contratual, comprovando-se tais remessas, em 30 dias, junto ao Setor de Apoio da Prodecon.

DA PROMESSA DE DOAÇÃO

Cláusula décima-primeira – A João Fortes Engenharia compromete-se a doar: 1) ao Distrito Federal 3 (três) receptáculos subterrâneos de lixo, em aço, com 5 (cinco) metros cúbicos cada, que será pela empresa instalados em local a ser ajustado com o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal (SLU), no Plano Piloto e 2) R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao Fundo de Defesa dos Direitos do Consumidor (Banco de Brasília - BRB, Agência nº 100, Conta Corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16).

Parágrafo único – Caso não seja possível a concretização da doação acima mencionada, no prazo de 60 (sessenta) dias, a sociedade empresária compromete-se a doar o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ao Fundo de 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 segunda – A João Fortes Engenharia compromete-se a comprovar o cumprimento integral deste contrato (tanto no que se refere à doação, como no que tange à alteração da minuta de seus contratos de adesão) em 60 dias, perante o juízo da 1.^a Vara Cível de Brasília, sob pena de multa no valor R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que será destinada ao Fundo mencionado na cláusula anterior.

Cláusula décima terceira – Caso ocorra o descumprimento de quaisquer outras cláusulas deste TAC, após o arquivamento da ação civil pública e o cumprimento obrigações previstas nas cláusulas anteriores, pagarão as empresas a multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser a ser revertida para o Fundo de Defesa dos Direitos do Consumidor:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Banco de Brasília - BRB, Agência nº 100, Conta Corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16.

Cláusula décima quarta – As empresas assumem solidariamente as obrigações previstas no presente TAC.

Cláusula décima quinta - As empresas se comprometem a alterar a cláusula 5.9 para não rescindir o contrato antes da inadimplência por 90 dias seguidos ou vencimento de três parcelas, nos termos da lei.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS


Cláusula décima quinta – A presente transação não implica prejuízo ao direitos individuais, nem impõe a extinção das investigação existentes perante o Ministério Público, requerendo as partes a homologação do presente TAC sobre parte do objeto desta ação civil pública (art. 356, I, do NCPC) e a continuidade desta ação civil pública, tão somente para a apreciação dos pedidos deduzidos: 1) no item 128.13 (referente à cláusula 8.1, que exige anuência obrigatória da vendedora e cobrança de taxa em caso de cessão), 2) item 128.12 da inicial (que trata das cláusulas 5.7, 6.1, 6.2, 7.1, 7.5.2, letra a, também denominadas de cláusulas-mandato) 3) item 128.5 da inicial (que trata da cláusula nº 4.3, referente à venda *ad corpus*), 4) item 128.6 (que trata da cláusula n. 4.7.1, denominada cláusula de tolerância) e 5) item 128.7 (referente às Cláusulas 5.3 e 5.8 - cobrança de honorários advocatícios em razão de cobranças judiciais)

Brasília, 22 de maio de 2017.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


JOÃO FORTES ENGENHARIA
Representante Legal


JOÃO FORTES ENGENHARIA
Advogado


AMX 95.978
7/7

