



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Inquérito Civil Público nº 08190.046305/17-83

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 814/2017

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e a sociedade empresária **CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ: 10.668.385/0001-13)**, doravante designada Contemporâneo Empreendimentos, por seus representantes legais, de outro;

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 o artigo 51, inciso IV, da Lei Federal nº 8.078/90 determina que são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Considerando que é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas, nos moldes do art. 6º, inciso V, da Lei Federal nº 8.078/90;

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público a informação de que a Contemporâneo Empreendimentos nem sequer iniciou as obras



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

para a construção da “Torre C” do “Empreendimento Residence” localizado nos Lotes 08 a 13 da QI 05, Setor Industrial de Taguatinga-DF, cuja entrega das unidades imobiliárias estava prevista para a data de 30 de novembro de 2013, e que estipulou cláusulas abusivas em seus contratos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do aludido empreendimento;

Considerando que a cláusula terceira, parágrafo 2º, do contrato de promessa de compra e venda estipula que a referência às dimensões das unidades imobiliárias são meramente enunciativas, convencionando-se que as diferenças de até 1/20 (um vigésimo), para mais ou para menos, não geram repercussão de espécie alguma para as partes, o que, embora encontre amparo no art. 500, § 1º do CC/2002, ofende o disposto nos arts. 18, 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor¹, bem como a jurisprudência do STJ²;

Considerando que a cláusula quinta, parágrafo 9º, do contrato de promessa de compra e venda dispõe que o pagamento de qualquer parcela não

1 “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.”

2 “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)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente em afronta a disposição expressa do Código Civil³.

Considerando que a cláusula sétima, alínea “a”, do contrato de promessa de compra e venda prevê prazo de tolerância de 180 dias no prazo inicialmente avençado para entrega das unidades imobiliárias, dispositivo esse que deixa o consumidor desamparado na hipótese de mora por parte da construtora e que fere o princípio da vinculação da publicidade, previsto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor⁴, e a jurisprudência dominante⁵.

Considerando que a cláusula nona, parágrafo 1º e a cláusula décima primeira do contrato de promessa de compra e venda estipulam cobranças abusivas, na medida em que estabelecem a obrigatoriedade de pagamento, por parte do comprador, de despesas condominiais, tributos e taxas, mesmo antes da imissão na posse, o que viola tanto o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)⁶ quanto a jurisprudência do TJDF⁷.

3 Art. 322. Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores.

4 “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”.

5 “Não caracteriza caso fortuito ou força maior a alegação de escassez de mão-de-obra de profissionais da construção civil, chuvas, greves no sistema de transporte público ou demora na concessão de carta “habite-se”, pois ínsitos ao risco da atividade”. (Acórdão nº. 724342, 20120111959967APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/10/2013, Publicado no DJE: 21/10/2013. Pág. 205).

“A melhor interpretação a ser dada ao parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato sob análise é aquela segundo a qual não é todo e qualquer motivo obstativo da conclusão da obra no prazo estabelecido que justifica a tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias úteis, mas apenas aqueles motivos supervenientes “e” decorrentes de força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil, tal como pressupõe o próprio contrato.” (Acórdão n.373272, 20080110808948APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Revisor: JOÃO BATISTA TEIXEIRA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 26/08/2009, Publicado no DJE: 08/09/2009. Pág.: 63)

6 “Art. 4º. § 3º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitidos na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel. (...) Art. 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
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Considerando que a cláusula décima do contrato de promessa de compra e venda estabelece prazo de 6 (seis) meses, contados da averbação da carta de habite-se, para a outorga da escritura definitiva da compra e venda pela promitente vendedora, prazo este que se mostra excessivo, violando o disposto no art. 39, do Código de Defesa do Consumidor;

Considerando que a cláusula décima sétima, alíneas “a” “d” e “i”, do contrato de promessa de compra e venda constitui a promitente vendedora mandatária do comprador para a celebração de vários negócios jurídicos e que a alínea “d” do mesmo dispositivo contratual, nomeia, quando houver mais de um promissário comprador, os mesmos como procuradores entre si, ferindo o art. 51, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.⁸

Considerando que a cláusula décima sétima, alíneas “b” e “c”, do contrato de promessa de compra e venda institui a obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida em favor da vendedora, ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

Considerando que a cláusula décima oitava do contrato de promessa de compra e venda prevê a possibilidade de rescisão unilateral do contrato por parte da promitente vendedora, o que vai de encontro com o entendimento do STJ⁹ e do

7 “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. (...)” (APL: 1207444520068070001 DF 0120744-45.2006.807.0001, Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Data de Julgamento: 17/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2007, DJU Pág. 345)

8 “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;”

9 Súmula 543 do STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

TJDFT10, que impõe a tutela jurisdicional para a resolução dos contratos de promessa de compra e venda.

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 DAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS

Cláusula primeira – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009) (AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013)

10 (...) Diante da necessidade da observância do princípio da boa-fé objetiva, nos contratos de promessa de compra e venda, ainda que prevista cláusula resolutiva expressa, a notificação extrajudicial não têm o condão de constituir em mora o devedor e resolver de pleno direito o negócio jurídico, sendo necessária a propositura de ação para que se consuma a resolução. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. (...) (TJDFT. Acórdão n.895611, 20080710006399APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/09/2015, Publicado no DJE: 29/09/2015, pag: 187)

A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a cláusula resolutiva expressa prevista em contrato de promessa de compra e venda de imóvel e a notificação extrajudicial não possuem o condão de constituir em mora o devedor e resolver de pleno direito o negócio jurídico. (TJDFT. Acórdão n.683046, 20120910107570APC, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 05/06/2013, Publicado no DJE: 11/06/2013. Pág.: 121)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

unidade imobiliária, a não mais incluir dispositivos contratuais iguais ou semelhantes à cláusula sétima, alínea “a”, deixando claro que o prazo para a entrega das unidades imobiliárias será rigorosamente cumprido.

Cláusula segunda – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar o teor da cláusula terceira, parágrafo 2º, passando a adotar o caráter “ad mensuram”.

Cláusula terceira – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à cláusula quinta, parágrafo 9º.

Cláusula quarta – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a alterar o disposto nas cláusulas nona, parágrafo 1º, e décima primeira, estabelecendo que a cobrança de despesas condominiais, tributos e taxas só serão exigíveis a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel.

Cláusula quinta – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar o disposto na cláusula décima, obrigando-se a outorgar a escritura definitiva de compra e venda dos imóveis quitados em até 30 (trinta) dias, contados da liquidação da dívida.

Cláusula sexta – a Contemporâneo Empreendimentos não poderá manter ou incluir, em seus instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cláusula igual ou semelhante à décima sétima, alíneas “a”, “d” e “i”, abstendo-se de constituir procuradores para o promissário comprador para fins de realização de negócios jurídicos.

✚



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Cláusula sétima – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a modificar a cláusula décima sétima, alíneas “b” e “c”, 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 oitava – a Contemporâneo Empreendimentos compromete-se, em seus futuros instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a não mais incluir cláusula semelhante à décima oitava, abstendo-se de dispor do bem sem que haja a resolução bilateral ou judicial do contrato.

DA MULTA

Cláusula nona – 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 Federal de Defesa dos Direitos Difusos, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula décima – O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do

A blue ink signature or mark, possibly a stylized 'V' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
QUARTA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Cláusula décima primeira – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 12 de dezembro de 2017.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça

CONTEMPORÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


Cecilia Reinaldo Medeiros

OAB/DF 34335