



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

**Procedimento Preparatório n.º 08190.040336/19-56**

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA N.º 840**

(Lei n.º 7.347/85, arts. 5.º, § 6.º)

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT)**, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e as empresas **Intermedium Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ n.º 32.922.221/0001-03, Intter XIX Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ n.º 11.898.487/0001-98, e Inttercon Construção e Incorporação Ltda., CNPJ n.º 09.649.771/0001-89**, 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 n.º 8.078/90);

**Considerando** que a efetiva prevenção e reparação de danos são direitos básicos dos consumidores (art. 6.º, VI, da Lei Federal n.º 8.078/90);

**Considerando** o que dispõe atualmente a Lei n.º 4.591/64, alterada pela Lei n.º 13.786/2018;

**Considerando** que chegou ao conhecimento do Ministério Público reclamação de consumidor a respeito de cobrança de taxa condominial antes da imissão na posse do bem;

**Considerando** que foram constatadas cláusulas abusivas no Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária utilizado pela empresa Intter XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.



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

**Considerando** que a Cláusula 6.1 estabelece a possibilidade de cobrança de honorários advocatícios ao consumidor em caso de inadimplência, em evidente violação à jurisprudência do TJDF<sup>1</sup>;

**Considerando** que a jurisprudência do E. STJ<sup>2</sup> e dos principais tribunais pátrios<sup>3</sup> reconhece ser abusiva a cobrança de taxas condominiais e tributos antes da efetiva entrega das chaves ou imissão na posse, constando da Cláusula 8.8, o que também viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)<sup>4</sup>;

---

1 *“A cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação aos honorários advocatícios, custas judiciais e extrajudiciais, quando não lhe é assegurado igual direito, é nula nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC.”* (Acórdão n.1069054, 20120510119249APC, Relator: CRUZ MACEDO, Revisor: FERNANDO HABIBE, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 06/12/2017, Publicado no DJE: 23/01/2018. Pág.: 1002/1017.)

2 *“(…) o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação”* (REsp 1.345.331-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015)

3 *“A cláusula do contrato de promessa de compra e venda, que atribui ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio antes mesmo da imissão na posse ou entrega das chaves, é nula de pleno direito. Tal disposição contratual é abusiva por colocar o consumidor em exagerada desvantagem frente a incorporadora.”* (TJDF - ACJ: 20150910061860, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, Data do Julgamento: 20/10/2015, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Publicado no DJE: 29/10/2015. Pág.: 419)

*“São nulas as cláusulas contratuais de consumo que estabelecem obrigações iníquas, abusivas, que colocam o consumidor em desvantagem exagerada ou incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. Incorre em tais ilegalidades a estipulação contratual que impõe ao consumidor adquirente de unidade imobiliária o encargo de pagar as taxas condominiais vencidas antes da entrega das chaves.”* (TJ-BA – APL: 05162761220158050001, Relator: Heloísa Pinto de Freitas Vieira Graddi, Quarta Câmara Cível, Data da Publicação 22/08/2018)

*“Taxas condominiais que devem ser pagas pelo comprador somente após a entrega das chaves. Responsabilidade da construtora pelo pagamento dos condomínios vencidos até a data da entrega das chaves, bem como, do valor proporcional do IPTU. Abusividade de eventual cláusula contratual disposta em sentido contrário.”* (TJ-RS – Recurso Cível: 71007497571, Relator: Glaucia Dipp Dreher, data do Julgamento: 27/04/2018, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 02/05/2018)

*“Taxa condominial cobrada antes da entrega das chaves. Abusividade da previsão contratual de repasse das taxas condominiais a partir da expedição do habite-se.”* (TJ-SP – 10038542420138260068, Relator: Carlos Alberto de Salles, data de Julgamento: 13/03/2018, 3ª Câmara de Direito Privado, data de Publicação: 13/03/2018)

4 *“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**

**Considerando** que a Cláusula 14.8, alínea "a", institui obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida, ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

**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** – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros instrumentos contratuais cláusulas idênticas ou semelhantes à de número 6.1, excluindo-se do dispositivo a possibilidade de cobrança de honorários advocatícios em caso de inadimplência ou mora por parte do consumidor.

**Cláusula segunda** – as entidades signatárias comprometem-se em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, a alterar o disposto na Cláusula 8.8, estabelecendo que a cobrança de despesas condominiais, tributos e taxas só serão exigíveis dos adquirentes a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel ou sua imissão na posse.

**Cláusula terceira** – as empresas comprometem-se, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à cláusula 14.8, alínea "a", a qual estabelece publicidade gratuita em caráter definitivo, mediante marco ou placa alusiva à construção ou à denominação do edifício.

**DA MULTA**



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

**Cláusula quarta** – em caso de descumprimento da 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**

**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 prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

**Cláusula sexta** – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento da obrigação ajustada no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 27 de junho de 2019.

  
**GUILHERME FERNANDES NETO**

**Promotor de Justiça**

  
**INTTERMEDIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Representante Legal**

  
**INTTER XIX EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**Representante Legal**

  
**INTTERCON Construção e Incorporação Ltda.**

**Representante Legal**

  
**DIEGO GUEDES DA SILVA**  
**Advogado**