



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

Inquérito Civil Público nº 08190.248328/13-61
Procedimento Preparatório nº 08190.248095/13-14
Procedimento Preparatório nº 08190.025750/13-03
Procedimento Administrativo nº 08190.025308/13-50

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 722

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 **Incorporação Garden Ltda.** e **Incorporadora Borges Landeiro S.A.**, por seu(s) representante(s) legal(is);

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 **Incorporação Garden Ltda.** está descumprindo seus contratos adesivos de promessa de compra e venda de imóveis, incorrendo em atrasos na entrega das obras, sem prejuízo da incidência de juros sobre o saldo devedor, e retirando dos consumidores o direito de buscar judicialmente o que lhes é devido em face dessa mora;

Considerando que tais condutas violam o art. 5º, XXXV da Constituição Federal de 1988 e o art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor;

Considerando, ainda, que consta do citado contrato adesivo, fls. 03/19 dos autos do Procedimento Preparatório nº 08190.025308/13-50, na cláusula 4ª, a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

imposição de uma única nota promissória para garantir todas as obrigações dos compromissários compradores, razão pela qual o consumidor mesmo tendo pago a maioria das parcelas não teria como resgatar a cártula emitida;

Considerando que a cláusula 5ª afirma ser de responsabilidade dos compradores o pagamento da taxa de emissão de boleto bancário relativo às prestações dos imóveis¹;

Considerando que a cláusula 7ª afirma que os compradores, desde a expedição do Habite-se, serão os responsáveis pelo IPTU incidente sobre o imóvel, mesmo que não tenham recebido a posse da unidade, o que viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)²;

Considerando que as cláusulas 10ª, 11ª e 12ª subtraem dos compradores o direito de indenização por quaisquer tipos de benfeitorias realizadas nos imóveis, bem como o direito de retenção, enquanto precária for a posse, em discordância com o art. 1.219 do Código Civil³;

Considerando que a cláusula 13ª institui prazo de tolerância de 180 dias para entrega das obras e obtenção do Habite-se no prazo inicialmente avençado,

1 “É abusiva a cobrança de tarifa de cadastro e de despesas de serviços de bancários porque não configuram contraprestação a serviço nenhum.”

(Acórdão n.749777, 20090111534415APC, Relator: ANTONINHO LOPES, Revisor: CRUZ MACEDO, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/11/2012, Publicado no DJE: 24/01/2014. Pág.: 130)

2 “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.”

3 “Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

porém desconsiderando desse prazo hipóteses fortuitas ou razões de força maior, o que deixa o consumidor desamparado em caso de mora por parte da construtora e que contradiz a jurisprudência do TJDFT na hermenêutica de cláusula contratual semelhante

4.

Considerando que o contrato não prevê qualquer sanção à empresa pelo descumprimento de suas cláusulas, especialmente as que se referem ao prazo estipulado para entrega e obtenção do Habite-se;

Considerando que a cláusula 14ª exclui do preço da avença os custos relacionados às ligações definitivas dos serviços públicos e as despesas decorrentes de instalações exigidas pelo Poder Público;

Considerando que a cláusula 21ª constitui a vendedora como procuradora do comprador, para representar o consumidor *“perante órgãos, representações e repartições públicas federais, distritais, estaduais e municipais, autarquias, sociedades de economia mista, Cartórios de Registro de imóveis”*, violando o art. 51, VIII do CDC⁵;

Considerando que a cláusula 27ª impõe multa rescisória de 30% sobre o valor atualizado do contrato, em violação ao entendimento dos parâmetros considerados razoáveis pelo TJDFT;

4 *“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)

5 *“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;”



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

Considerando que a cláusula 41ª estipula como prazo decadencial para reclamar contra vícios aparentes o do art. 26, II do CDC, e, contra os vícios ocultos, o do art. 445 do CC/2002, contado da data da entrega das chaves, o que, neste caso, se trata da interpretação legal mais prejudicial ao consumidor;

Considerando que a cláusula 42ª não é clara em afirmar quem será o responsável pelo pagamento da comissão de corretagem, o que viola o direito básico do consumidor de informação clara e precisa (art. 6º, III do CDC), devendo, portanto, ser adotada a interpretação contratual em benefício do consumidor (art. 47 do CDC), qual seja, a vendedora será responsável por esse ônus;

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 Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da cláusula 4ª, esclarecendo que, caso venha a utilizar notas promissórias, o consumidor terá direito ao resgate automático, tão logo efetivado o pagamento pertinente.

Cláusula Segunda - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da cláusula 5ª, ficando sob sua responsabilidade as custas referentes à emissão dos boletos bancários.

Cláusula Terceira - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da cláusula 7ª, esclarecendo que os consumidores só serão responsáveis pelo pagamento do IPTU após emissão do habite-se e a comunicação ao consumidor, informando de que o imóvel está apto a ser habitado.

Cláusula Quarta - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao das cláusulas 10ª, 11ª e 12ª, adequando-o aos preceitos do art. 1.219 do Código Civil, permitindo que o consumidores levatem as benfeitorias desde que devolvam os imóveis nas condições originais da planta, no prazo de 30 dias.

Cláusula Quinta – as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária conteúdo semelhante ao da cláusula 13ª, esclarecendo que eventual caso fortuito ou força maior será incluído no prazo de 180 dias de tolerância.

Cláusula Sexta – as empresas comprometem-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, entre as quais se incluirão o pagamento de multa moratória e indenização mensal não inferiores a 2% e 0,5%, respectivamente, dos valores dos contratos, ou, alternativamente, o pagamento de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 722

prestações equivalentes ao aluguel de imóvel similar da mesma localidade⁶, devidos a partir da extrapolação do prazo de tolerância, para o caso dos consumidores que tiverem quitado as suas unidades.

Cláusula Sétima – as empresas signatárias concordam que a indenização mensal será devida e paga, em parcela única, aos consumidores lesados pelo atraso nas obras do empreendimento Borges Landeiro Garden, no equivalente a 0,6% dos valores pagos. para cada consumidor, contando-se a partir de escoado o prazo de tolerância de 180 dias, findando com a entrega das chaves, se procederá mediante compensação, nas primeiras 5 parcelas.

Parágrafo Primeiro – no caso do *caput*, os consumidores que ajuizaram ações individuais ou os que tiverem interesse, poderão aderir ao presente acordo no prazo de 35 dias contados de sua ciência oficial.

Parágrafo Segundo – os consumidores que já assinaram os contratos com a Caixa Econômica Federal receberão a indenização no prazo de 12 parcelas mensais, iguais e consecutivas com prazo de carência de 5 meses.

Parágrafo Terceiro – os consumidores que ainda não assinaram o contrato com a Caixa Econômica Federal serão beneficiados com desconto no saldo devedor, proporcional aos meses de atraso, nos termos do *caput* da presente cláusula.

Cláusula Oitava - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade

⁶ “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
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 2

Imobiliária conteúdo semelhante ao da cláusula 14^a, esclarecendo que os custos referentes às ligações de serviços públicos, referentes à obra, excluindo os custos referentes as ligações individuais de cada apartamento.

Cláusula Nona - as empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária cláusula que tenha natureza de constituição de mandato em nome dos compradores, salvo eventual exigência de órgãos e concessionárias de públicos, referentes aos serviços a serem prestados nos imóveis negociados.

Cláusula Décima - as empresas comprometem-se a alterar o teor da cláusula 27^a em seus Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, consignando que, caso o consumidor pretenda rescindir unilateralmente o contrato, perderá, a qualquer título, uma parcela igual a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos, desde que não seja superior a 6% (seis por cento) do valor total do contrato⁷.

Cláusula Décima-primeira - as empresas comprometem-se a retirar a cláusula 41^a em seus Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, a que trata do prazo decadencial.

Cláusula Décima-segunda – as empresas signatárias deste TAC comprometem-se a enviar correspondência a todos os compradores de unidades imobiliárias do empreendimento Borges Landeiro Garden remetendo cópia desse TAC por AR ou E-mail , em 25 dias, junto ao Setor de Apoio da Prodecon.

⁷ Parâmetros idênticos ao da Cláusula Primeira, parágrafo décimo-segundo do TAC nº 640/2011, celebrado entre o MPDFT e as empresas OAS Empreendimentos S.A., Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Figueiredo Ávila Engenharia Ltda.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 722

DA MULTA

Cláusula Décima-quinta - 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de 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 Décima-sexta - O presente termo vigorará no Distrito Federal, 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 ou as ações individuais já ajuizadas.

Cláusula Décima-sétima – Assinam como garantes e responsáveis solidários das obrigações ora constituídas, renunciando ao benefício de ordem, e a empresa Incorporadora Borges Landeiro S.A.

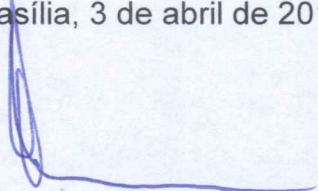
Cláusula Décima-oitava - A empresa compromete-se a remeter a esta PRODECON relatório em 30 dias informando o valor individualizado que cada consumidor receberá em razão da **cláusula sétima**.

Cláusula Décima-nona – Fica ajustado o prazo de carência de 10 (dez) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC, exceto nos casos em que prazo especial tenha sido estipulado.

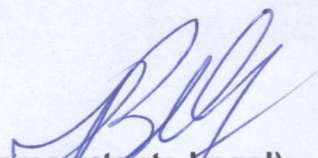


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 722

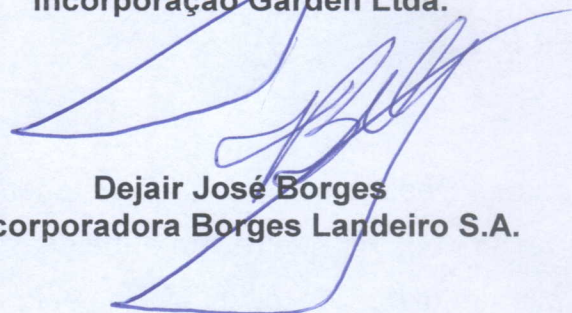
Brasília, 3 de abril de 2014.



GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça



(Representante Legal)
Incorporação Garden Ltda.



Dejair José Borges
Incorporadora Borges Landeiro S.A.