



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público nº 187/2010
TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 633/2010

(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 **APEX Engenharia Comércio e Indústria Ltda.** e **Rodex Investimentos Ltda.**, 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 o que a Lei Federal nº 8.078/80, em seu art. 6º, IV, dispõe que é direito básico do consumidor a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas impostas no fornecimento de produtos e serviços;

Considerando que a efetiva reparação e a prevenção de dano são direitos básicos dos consumidores (art. 6º, VI, do CDC);

Considerando que a Lei Federal nº 8.078/80, em seu art. 53 dispõe que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público, por intermédio de representação, que as empresas Apex Engenharia Com. e Ind. Ltda. e Rodex Investimentos Ltda, vêm inserindo em seus contratos de adesão cláusulas que impõem uma revisão pela Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor;

Considerando que consta do citado contrato adesivo, na cláusula 3.6, a 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 2.4 do item V (Condições Gerais da Contratação) estipula que a unidade imobiliária é prometida à venda *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as suas dimensões;

Considerando que a cláusula 8.2 impõe multa de 30% em caso de resolução contratual, além das eventuais perdas e danos e cláusula penal de 10%, caso o comprador tivesse a posse do imóvel;

Considerando que as cláusulas 9.1 e 9.2. autorizam prorrogação do prazo da obra superior a 30 dias, autorizado pelo art. 43, VI, da Lei 4591/64;

Considerando que a cláusula 9.4 tenta afastar a responsabilidade da construtora quando houver alteração do cronograma físico-financeira pelo agente financeiro;

Considerando que a cláusula 13.1 impõe o percentual mínimo de 60% de adimplemento do preço para a cessão, alienação ou transferência de direitos do comprador;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Considerando que a cláusula 23.2 impõe “em caráter definitivo” a colocação de publicidade da construtora;

Considerando que o item 1 das “Condições Gerais” do formulário de “Proposta de Compra com Recibo de Sinal” autoriza exclusivamente a empresa à rescisão unilateral do contrato impondo, por outro lado, cláusula penal pelo mero não comparecimento do consumidor em 7 dias, com perda integral do sinal;

Considerando que em audiência realizada nesta Promotoria ficou consignado a celebração de um TAC com o objetivo de que as empresas alterem cláusulas de seu contrato adesivo que impunham desequilíbrio em desfavor do consumidor,

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 EMPRESAS

Cláusula Primeira – A empresa APEX compromete-se a alterar o disposto na “Proposta de Compra com Recibo de Sinal”, a fim de que conste que “as partes poderão recusar a proposta no prazo de 10 dias, contados da data de assinatura, sem quaisquer penalidades”.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Cláusula Segunda - A empresa RODEX compromete-se a alterar as cláusulas contratuais seguintes, retirando as cláusulas a seguir descritas e não mais incluir dispositivos contratuais semelhantes, a saber:

Parágrafo primeiro - Alterar o item 3.6, esclarecendo que caso venha a utilizar notas promissórias, o consumidor terá direito ao resgate automático, tão logo efetivado o pagamento referente.

Parágrafo segundo - Retirar e não mais inserir cláusula semelhante à 2.4 do item V (Condições Gerais da Contratação) que estipula que a unidade imobiliária é prometida à venda *ad corpus*.

Parágrafo terceiro - Explicitar em suas publicidades a menção à possibilidade de prorrogação automática do prazo de conclusão das obras em até 180 (cento e oitenta) dias, inclusive no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, sempre que tal cláusula de tolerância for incluída em seus contratos.

Parágrafo quarto - Alterar a cláusula oitava a fim de: a) acrescentar o item 8.9 estabelecendo um teto máximo para a cláusula penal, a fim de que a incidência de nenhuma das multas supere o teto máximo de 10% do valor atualizado do contrato; b) retirar a expressão tributo da alínea "c" da cláusula 8.3; c) alterar a estrutura da cláusula oitava a fim de ficar claro que a cláusula 8.1 é um *caput*, renumerando as demais, se o caso.

Parágrafo quinto - Excluir e não mais incluir em seus Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda as cláusulas 9.2 e 9.4.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Parágrafo sexto – Alterar a cláusula 13.1, alínea “a”, para que o percentual seja alterado para 30%.

Parágrafo sétimo - Excluir e não mais incluir em seus contratos a cláusula 23.2 que impõe “em caráter definitivo” a colocação de publicidade da construtora, limitada a publicidade no prazo máximo de 12 meses a partir da averbação da carta de habite-se.

Cláusula terceira - As empresas comprometem-se a não mais invocar, em desfavor dos consumidores, as cláusulas elencadas neste TAC, bem como cláusulas de teor assemelhado às aqui citadas.

DA MULTA

Cláusula quarta - Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, as entidades promitentes arcarão 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 quinta - O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do Ministério Público



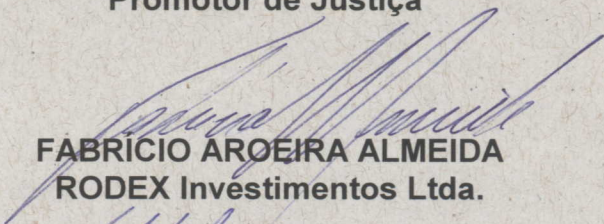
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

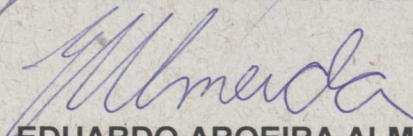
ou o ajuizamento de ações civis públicas – caso exsurja posicionamento jurisprudencial pacífico a fim de justificar a invocação do judiciário, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

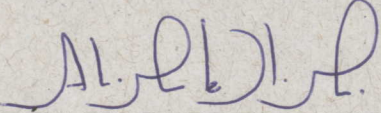
Cláusula sexta – Fica ajustado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC.

Brasília, 24 de agosto de 2010.


GUILHERME FERNANDES NETO
Promotor de Justiça


FABRÍCIO AROEIRA ALMEIDA
RODEX Investimentos Ltda.


EDUARDO AROEIRA ALMEIDA
APEX Engenharia Ltda.


ANDRÉIA MORAES DE O. MOURÃO
Advogada