

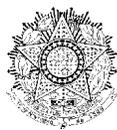
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO ESPECIAL JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA-DF.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, vem, na defesa da sociedade, com lastro no art. 5º, incisos II, XXXII e XXXV; art. 129, incisos III e IX, e art. 217, todos da Constituição Federal; no art. 6º, inciso VII, alínea “c”, e inciso XVII, alínea “e”, da Lei Complementar nº. 75/1993; art. 4º, *caput*, art. 6º, incisos IV, V e VI, art. 29, art. 51, inciso IV e § 4º, art. 52, §1º, art. 81, parágrafo único e incisos I, II e III, art. 83, art. 84, todos da Lei nº. 8.078/90 e na Lei nº. 7.347/85, ajuizar

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

em desfavor de **ASJ INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob nº. 11.943.113/0001-47, sediada na QRSW 07, Comércio Local nº 03, Loja 22, Térreo, Sudoeste, Brasília-DF, CEP: 70.670-100, pelos motivos que passa a aduzir:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

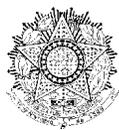
I. DOS FATOS E DAS INVESTIGAÇÕES PRELIMINARES

1. A 4ª Prodecom – Promotoria de Defesa do Consumidor instaurou o Inquérito Civil Público nº 08190.025785/13-89 (doc. 1a) a partir de representação instaurada pelo consumidor Getúlio Cardoso Lopes Filho (doc. 1b), visando à apuração de irregularidades praticadas pela ASJ INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, referente ao empreendimento imobiliário denominado *One Office Residence Mall*. Conforme consta da representação, o imóvel deveria ser entregue em **30/01/2014** (doc. 1a).

2. O requerente aduziu, em apertada síntese, que o grupo econômico mencionado descumpriu seus contratos adesivos de compromisso de compra e venda, incorrendo em atrasos na entrega das unidades imobiliárias do empreendimento em questão, as quais deveriam ser transferidas no dia 30 de janeiro de 2014, o que, contudo, não ocorreu, atrasando a **entrega de 657 (seiscentos e cinquenta sete) unidades imobiliárias**.

3. Segundo as informações obtidas durante a instrução do inquérito civil, a ré, além de incorrer em mora na entrega do empreendimento descrito, abusa do direito de predispor do conteúdo de seus contratos adesivos, impondo cláusulas leoninas aos aderentes, descumprindo os contratos e as normas consumeristas (doc. 02).

4. Apesar dos esforços desta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor (docs. 3, 4, 5 e 8), a empresa ASJ INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. manifestou-se pelo não interesse em firmar o aludido Termo de Ajustamento de Conduta (doc. 9), não restando melhor opção ao *Parquet* senão incoar esta ação.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

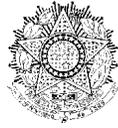
5. Exsurge dos autos que a empresa indicava datas diversas para a conclusão da obra e expedição do habite-se, como se verifica no contrato de Joaquim Santos (doc.2), o qual apontava a **entrega em 30/01/2015**, sendo incontestado que até maio de 2015 a ré sequer sabia se o imóvel “poderia ser concluído” (doc. 5), *ipso facto*, impunha informar aos consumidores sobre tal dúvida e devolver os valores recebidos àqueles que não quisessem correr riscos, sem retenção de qualquer espécie em razão da mora, o que não ocorreu.

II. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

II.1 – DA LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO

6. A presente ação civil pública tem por desiderato tutelar os interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. Tutelam-se os interesses difusos, haja vista que se protegem consumidores **indeterminados** expostos ao contrato de adesão elaborado pela empresa, ou seja, busca-se com tal tutela provimento jurisdicional coibir a ré de agir em desacordo com as normas consumeristas.

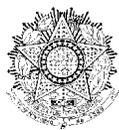
7. Tutelam-se os direitos coletivos, a saber, o direito dos consumidores que efetivamente contrataram com a ré, possuindo com ela uma relação jurídica base, por força da adesão ao contrato com a ré, para os quais se busca a declaração de nulidade das cláusulas abusivas anteriormente descritas. Por fim, defendem-se os direitos individuais homogêneos em razão da devolução aos consumidores dos valores cobrados indevidamente, especialmente em razão da comissão de corretagem, da diferença de metragem e da cláusula penal.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

8. O tema da legitimidade do Ministério Público encontra-se pacificado, notadamente em decorrência de pronunciamentos do Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça. Confira-se ementa de decisão proferida pelo STF no Recurso Extraordinário nº 163.231-3, de 26/02/1997, Rel. Min. Maurício Corrêa:

A Constituição Federal confere relevo ao Ministério Público como instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (CF, art. 127). 2. Por isso mesmo detém o Ministério Público capacidade postulatória, não só para a abertura do inquérito civil, da ação penal pública e da ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente, mas também de outros interesses difusos e coletivos (CF, art. 129, I e III). 3. Interesses difusos são aqueles que abrangem número indeterminado de pessoas unidas pelas mesmas circunstâncias de fato e coletivos aqueles pertencentes a grupos, categorias ou classes de pessoas determináveis, ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base. 3.1 - A indeterminidade é a característica fundamental dos interesses difusos e a determinidade a daqueles interesses que envolvem os coletivos. 4. Direitos ou interesses homogêneos são os que tem a mesma origem comum (art. 81, III, da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990), constituindo-se em subespécie de direitos coletivos; 4.1 Quer se afirme interesses coletivos ou particularmente interesses homogêneos, *stricto sensu*, ambos estão cingidos a uma mesma base jurídica, sendo coletivos, explicitamente dizendo, porque são relativos a grupos, categorias ou classes de pessoas, que conquanto digam respeito às pessoas isoladamente, não se classificam como direitos individuais para o fim de ser vedada a sua defesa em ação civil pública, porque sua concepção finalística destina-se à proteção desses grupos, categorias ou classe de pessoas (...).



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

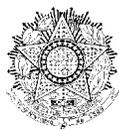
9. De igual forma o STJ – cujo acórdão prolatado em função de demanda originada de nosso Ministério Público –, que também, há muito, colocou fim na celeuma, posicionou-se nestes termos:

(...) Os autos versam sobre ação civil pública promovida pelo Ministério Público em desfavor de consumidores que celebraram contrato de arrendamento mercantil. Para exame de cláusulas de contrato. O interesse é de relevância social porque atinge um grande número de pessoas, e versa a causa sobre contrato que se repete indefinidamente, relação negocial que se insere no âmbito da relação de consumo. **Logo, é uma das hipóteses em que há interesse individual homogêneo de consumidor, que pode ser defendido em juízo pela ação civil promovida pelo Ministério Público.**

O em. Prof. Nelson Nery Jr. Assim explicou a legitimação do Parquet: ‘**O que legitima o MP a ajuizar a ação na defesa dos direitos individuais homogêneos não é a natureza desses mesmos direitos, mas a circunstância da sua defesa ser feita por meio de ação coletiva. A propositura de ação coletiva é de interesse social, cuja defesa é mister institucional do MP**’ (CPC Comentado, Nelson Nery Jr. E Rosa Maria Nery, 3ª ed., p. 1141)’ (Resp 440.617/SP, 4ª Turma, de minha relatoria, j. em 22/10/2002)¹.

10. E, por fim, também entendeu o STJ no sentido da legitimidade ativa do Ministério Público para a propositura de ações visando à **defesa de interesses individuais homogêneos em relações de consumo, ainda que os beneficiários da ação sejam um número determinado de indivíduos**, conforme se extrai do julgado do STJ no REsp 1120253 / PE, Relator Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, 2ª TURMA, Julgado em 15/10/2009, DJ de 28/10/2009:

¹Resp nº 457.579/DF, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, 4ª Turma, publicado no DJU de 10/02/2003



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

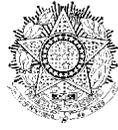
PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DESAPROPRIAÇÃO DE VASTA ÁREA REALIZADA POR CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. ACORDO FIRMADO ENTRE A CONCESSIONÁRIA E A POPULAÇÃO LOCAL A FIM DE GARANTIR REASSENTAMENTO E SUBSISTÊNCIA. PACTO POSTERIORMENTE ALTERADO POR PARTE SUPOSTAMENTE ILEGÍTIMA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA QUE VISA DESCONSTITUIR A ALTERAÇÃO DO ACORDO ORIGINAL. **LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS INDISPONÍVEIS (MORADIA, SUBSISTÊNCIA E VIDA DIGNA), DE ALTA RELEVÂNCIA SOCIAL.**

(...)

2. No mais, trata-se de ação civil pública ajuizada contra a Companhia Hidroelétrica do São Francisco - Chesf em razão do descumprimento de um acordo firmado entre esta empresa e os trabalhadores residentes em área 4. No caso em análise, observa-se que o **objetivo da ação civil pública é o resguardo de direitos individuais homogêneos com relevante cunho social - e, portanto, indisponíveis -, tais como os direitos de moradia**, de garantia de própria subsistência e de vida digna (arts. 1º, inc. III, 3º, inc. III, 5º, caput, 6º e 7º, inc. VII, todos da Constituição da República vigente).

5. **Ainda que os beneficiários desta ação sejam um número determinado de indivíduos, isso não afasta a relevância social dos interesses em jogo, o que é bastante para que, embora em sede de tutela de direitos individuais homogêneos, autorize-se o manejo de ação civil pública pelo Ministério Público.** É essa a inteligência possível do art. 1º da Lei n. 7.347/85, à luz do art. 129, inc. III, da Constituição da República de 1988.(...)

11. Dessa forma, além dos permissivos legais, especialmente o disposto nas Leis nº. 8.078/90 e nº. 7.347/85, a jurisprudência está consolidada no sentido da legitimidade do Ministério Público para atuar na tutela dos interesses a que se refere a presente ação, o que comprova a sua legitimidade para a causa.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

III. DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DE SEUS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

12. Inicialmente, há que se salientar que a relação jurídica estabelecida entre as partes em contrato de promessa de compra e venda de imóvel é de consumo, enquadrando-as nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, já que a construtora comercializa, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos adquirentes como destinatários finais.

13. É exatamente nesse sentido o entendimento do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

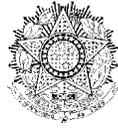
CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CDC. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. CLÁUSULA PENAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INPC. RECURSOS IMPROVIDOS.

1. Devem incidir as normas do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre o adquirente do imóvel e a construtora, devendo essa relação ser analisada à luz dos princípios norteadores da norma consumerista, que é norma de natureza cogente, comparecendo o autor na qualidade de consumidor e a construtora na de prestadora de serviços, tais como definidos nos artigos 2º e 3º do CDC.

(...)

6. Recursos improvidos.(grifo nosso)².

²Acórdão n. 779222, 20130310100628APC, Relator: JOÃO EGMONT, Revisor: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/04/2014, Publicado no DJE: 22/04/2014. Pág.: 168.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

IV – DA MORA NA ENTREGA DOS EMPREENDIMENTO

14. Não há, portanto, dúvidas de que os princípios e determinações legais constantes do Código de Defesa do Consumidor devem incidir sobre as cláusulas abusivas ora combatidas, servindo de fundamento para sua supressão ou alteração.

15. Provada a mora da ré, inclusive tendo sido confessada nas vias inquisitoriais, impõe-se a necessidade de fixação da responsabilidade para que os consumidores possam se habilitar em juízo na fase adequada e liquidar os valores em que foram prejudicados.

16. A fixação da responsabilidade quanto aos imóveis é medida cogente. Deverá a ré indenizar, a título de lucros cessantes, pelos valores que os consumidores efetivamente deixaram de ganhar. Dos empreendimentos, muitos dos imóveis são destinados a atividades comerciais. Podem ser vários os consumidores que foram privados de alugar um imóvel que comprou para tal fim. A propósito:

3. Transcorrido o prazo estabelecido no contrato para entrega do imóvel e não tendo sido configurado caso fortuito ou de força maior, necessário entender-se pela inadimplência da construtora.

4. No caso do atraso não justificado na entrega do imóvel gera a mora para a construtora/incorporadora e conseqüente dever de ressarcir o comprador em lucros cessantes, referente aos alugueres que o autor deixou de poder aferir por não estar na posse do imóvel.(...).³

17. Os lucros cessantes constituem aquilo que efetivamente deixou de ser ganho em função do descumprimento da obrigação. Nesse sentido:

³TJDFT. Acórdão n.873973, 20140110440880APC, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/06/2015, Publicado no DJE: 18/06/2015. Pág.: 108



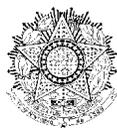
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

“(…)O imóvel gera potencialidade de ganhos, seja pela locação, seja pela ocupação própria; em uma ou em outra situação, os lucros cessantes devem ser calculados pelo seu potencial de renda, que é apurado pela estimativa de valor de aluguel do imóvel equivalente. 3.1. Nesse descortino, devida se mostra a indenização por lucros cessantes, os quais ostentam caráter compensatório, isto é, tem por escopo recompor o patrimônio do promitente comprador ao que deixou de auferir com a locação do imóvel devido à demora na entrega do bem.”⁴

18. Portanto, sugere-se sua fixação no importe de 1% do valor do imóvel por mês de inadimplência, proporcionais nos imóveis com atrasos inferiores a um mês, contados do esgotamento do prazo de tolerância previsto em contrato. O valor é razoável e se coaduna com a jurisprudência desta E. Corte, *in verbis*:

ATRASO NA ENTREGA DE CHAVES DO IMÓVEL. ATRASO NA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE". COBRANÇA DA TAXA DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. CABIMENTO. ALEGAÇÃO DE FUGA DO CONTROLE GERENCIAL DA AUTORA. PROVIDÊNCIAS NÃO EFATUADAS NO PRAZO DO CONTRATO. (...). 5. A MERA ALEGAÇÃO DA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO, FUNDAMENTADA NA DEMORA DA ADMINISTRAÇÃO EM EXPEDIR O "HABITE-SE", DESACOMPANHADA DE PROVAS, NÃO JUSTIFICA O ATRASO DA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA PROMETIDA À VENDA DURANTE A CONSTRUÇÃO. 6. É LÍCITA A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELEÇA COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA O INCC - ÍNDICE NACIONAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL, AINDA QUE TENHA HAVIDO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, PORQUANTO FOI PACTUADO PELAS PARTES DE FORMA LIVRE E CONSCIENTE E PORQUE O ALUDIDO ÍNDICE REFLETE AS VARIAÇÕES DOS CUSTOS DA MATÉRIA PRIMA. 7. EVIDENCIADO O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA, DEVEM OS CONTRATADOS RESPONDER PELA CLÁUSULA PENAL CONTRATADA. 8.

⁴TJDFT. Acórdão n.890545, 20141010055390APC, Relator: JOÃO EGMONT, Revisor: LEILA ARLANCH, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 26/08/2015, Publicado no DJE: 03/09/2015. Pág.: 109



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

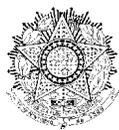
RESTANDO INCONTROVERSA A MORA DA RÉ NA ENTREGA DO IMÓVEL AOS AUTORES, RAZOÁVEL A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO ATRASO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO, FIXADA EM 1% (UM POR CENTO) DO VALOR DO IMÓVEL, A TÍTULO DE ALUGUEL, POR TODO O PERÍODO DE ATRASO JÁ OCORRIDO E DAQUELE QUE DECORRER AO LONGO DA DEMANDA. 9. SE A SOCIEDADE EMPRESÁRIA SE OBRIGOU CONTRATUALMENTE A ENTREGAR UM IMÓVEL AO ADQUIRENTE, EM DETERMINADO PRAZO, RESPONDE PELO INADIMPLENTO, AINDA QUE A CAUSADORA DA DEMORA TENHA SIDO A CONSTRUTORA CONTRATADA PARA EXECUTAR A OBRA. 10. DESCUMPRIDO O PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, É CABÍVEL A CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES.⁵

19. Mesmo em mora, a ré, quando dos distratos solicitados pelos consumidores – em razão do inadimplemento – reteve, em alguns casos, 10% a título de “arras”, como ocorreu com os consumidores Adilson Alves Amorim (doc. 6a) e Ivani de Souza Almeida (doc. 6b).

V. DA PROIBIÇÃO DA ESTIPULAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS E DA IMPOSIÇÃO DA PROIBIDADE E BOA-FÉ À PESSOA JURÍDICA E AOS CONTRATOS QUE CELEBRA

20. O Código de Defesa do Consumidor, atendendo à determinação constitucional, regulamentou os princípios insculpidos nos arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal, que consignam ser a proteção ao consumidor direito e garantia fundamental, bem como princípio da ordem econômica.

⁵ TJ-DF - APC: 20120110493455 DF 0013996-76.2012.8.07.0001, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 08/01/2014, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/01/2014. Pág.: 63.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

21. O art. 4º do Código de Defesa do Consumidor fixou as diretrizes da Política Nacional do Consumidor, e, em especial, cuidou de ressaltar em seus incisos I e III: a importância do reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo; a harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na **boa-fé** e **equilíbrio** nas relações entre consumidores e fornecedores.

22. O Código de Defesa do Consumidor positivou, ainda, a teoria do abuso do direito, elencando no art. 6º, entre os direitos básicos do consumidor – o direito à modificação contratual de cláusulas que estabeleçam **prestações desproporcionais**, impondo a proporcionalidade como princípio fundamental nas relações de consumo, nos seguintes termos:

Art. 6: São direitos básicos do consumidor:

“V – a **modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais** ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas” (grifos nossos).

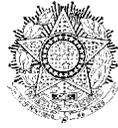
23. Denotando a preocupação com a modalidade na relação consumidor/fornecedor, no capítulo pertinente à proteção contratual, está ainda o art. 51, dispondo serem nulas de pleno direito, entre outras, disposições contratuais que:

“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:**

(...)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.” (grifos nossos).

24. Da interpretação do dispositivo mencionado, tira-se a lição de Nelson Nery Júnior⁶, segundo a qual:

O direito básico do consumidor, reconhecido no art. 6º, nº V, do Código, **não é o de desonerar-se da prestação por meio da resolução do contrato, mas o de modificar a cláusula que estabeleça prestação desproporcional**, mantendo-se íntegro o contrato que se encontra em execução ou de obter a revisão do contrato se sobrevierem fatos que tornem as prestações excessivamente onerosas para o consumidor.

25. A doutrina assevera, ainda, que:

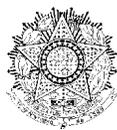
Na estipulação da possibilidade de resolução alternativa, deverão ser observados os princípios fundamentais do CDC, entre os quais ressaltam o da boa-fé (art. 4º, III; art. 51, IV), o do equilíbrio nas relações de consumo (art. 4º, III) e o da **proporcionalidade**, que indica **proibição de o fornecedor auferir vantagem excessiva em detrimento do consumidor** (art. 51, IV, e § 1º).⁷

26. Como se pode observar, a legislação consumerista e a doutrina primam pela aplicação do princípio da proporcionalidade com a finalidade de evitar abuso de direito, especialmente em casos de contrato de adesão. Na hipótese em que o consumidor, para usufruir da prestação de um serviço, se submete a cláusulas exorbitantes, deve incidir o referido princípio, com vistas a excluir da contratação a latente abusividade.

27. Tem-se, portanto, que a força obrigatória dos contratos não pode ultrapassar a legalidade, como nitidamente ocorre na hipótese, em que o exercício do direito

⁶ CDC Comentado, Ed. Forense Universitária, p. 479, 7.ª edição.

⁷ Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto/Ada Pellegrini Grinover...[et. al.].7ª ed.- Rio de Janeiro: Forense Universitária,2001, pág. 567.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

da ré de predispor das cláusulas contratuais afrontou tanto o princípio da legalidade como o da boa-fé, incorrendo em abuso de direito.

28. Não é demais salientar que o Código Civil, em seu art. 1.011 impôs a diligência do homem probo, nestes termos:

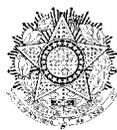
O administrador da sociedade deverá ter, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios.

29. Assim, todo e qualquer ato praticado pela pessoa jurídica deve ser lastreado na probidade, em especial os contratos que são firmados, nos termos do art. 422 do Código Civil, que impõe aos contratantes a obrigação de **“guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”**.

30. A ré, todavia, afrontou a probidade em atos incompatíveis com a moralidade, ao manter cláusulas abusivas em seus contratos de adesão, mesmo após a notificação pelo Ministério Público e as diversas tentativas de firmar Termo de Ajustamento de Conduta.

31. *Ex positis*, verifica-se que a conduta da ré de estipular cláusulas abusivas afronta os princípios e as determinações do Código de Defesa do Consumidor, bem como a boa-fé imposta pelo Código Civil, aplicado subsidiariamente às relações de consumo, especialmente quando tutela de maneira efetiva os direitos dos consumidores.

32. Não se trata aqui de questionar a validade dos contratos assinados, nem a autonomia da vontade, mas tão-somente fazer valer o direito à modificação contratual de cláusulas que estabeleçam **prestações desproporcionais**. Em outros termos, o Ministério



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

Público pleiteia tão-somente a adequação contratual aos princípios basilares das relações de consumo, expurgando do contrato aquelas cláusulas abusivas e desproporcionais.

VI. DAS CLÁUSULAS ABUSIVAS DO CONTRATO DA RÉ

33. Tendo em vista a existência de diversas cláusulas abusivas, com matérias diversas, mostra-se necessária sua análise individual, como se passa a fazer.

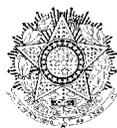
VI.1 CLÁUSULAS XVI – TAXAS REFERENTES ÀS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

Cláusula XVI– Recorrendo a VENDEDORA à justiça ou se, simplesmente contratar advogado para satisfação de obrigações não atendidas, suportará o COMPRADOR, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito ou sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.⁸

34. O Ministério Público requer a declaração de nulidade das cláusulas epigrafadas, haja vista que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios vem entendendo por suas abusividades.

35. As despesas próprias de serviços não devem ser passadas de forma dissimulada aos consumidores. Assim, todos os custos referentes à transferência do imóvel (certidões cartorárias, judiciais, matrícula, certidão de “habite-se”, etc.) devem ser custeadas pela vendedora.

⁸Cláusula semelhante é repetida no contrato padrão atualmente utilizado pela ré (doc. 07) no seu item 3.7, “e”.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

36. A exigência de honorários advocatícios, custas judiciais e extrajudiciais, pactuada pelas partes, se revela abusiva, conforme o inciso XII do art. 51 do Código de Defesa do Consumidor.

37. Os serviços advocatícios extrajudiciais são de responsabilidade da empresa contratada, que eventualmente utiliza os serviços de um advogado, não sendo lícito, nem razoável, que a ré repasse os custos desses serviços ao consumidor.

38. Nesse sentido, já se manifestou a Corte, conforme ementas transcritas, *in verbis*:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. CDC. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. LEGALIDADE. PREVISÃO DE FIEL DEPOSITÁRIO. DECRETO LEI 911/69. LEGALIDADE. VENCIMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E DESPESAS DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR. NULIDADE DA CLÁUSULA.

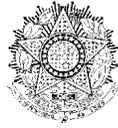
1. A capitalização mensal de juros deve ser admitida em contratos bancários celebrados posteriormente à edição da MP 2.170-36/01. Precedentes do STJ e do TJDFT.

2. Até pronunciamento definitivo acerca da constitucionalidade da MP 2.170-36/01, é permitida a cobrança de juros capitalizados em periodicidade inferior a um ano, desde que expressamente pactuada.

3. A imputação de infiel depositário ao devedor resulta da natureza resolúvel da propriedade instituída pela alienação fiduciária em garantia, sendo que, a partir do inadimplemento total, esta passa a ser da instituição financeira.

4. Em razão da natureza sinalagmática e de comutatividade do contrato, estabelecendo direitos e obrigações para as duas partes, não se apresenta puramente potestativa a cláusula contratual que prevê o vencimento antecipado da dívida do contrato por inadimplemento, que encontra amparo no artigo 474 do Código Civil.

5. Nos termos do art. 51, inciso XII, do CDC, é nula a cláusula que prevê a responsabilidade do consumidor em relação aos honorários advocatícios, custas judiciais e extrajudiciais, quando não lhe é assegurado igual direito.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

6. Recurso parcialmente provido⁹.

39. Verifica-se, assim, a abusividade da referida cláusula, devendo ser declarada nula de pleno direito.

VI.2 CLÁUSULA VIII, ITEM “I”, e CLÁUSULA IX – CLÁUSULAS PENAIIS¹⁰

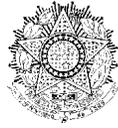
Cláusula VIII, item “I” – A parte inocente pode pedir indenização suplementar se provar maior prejuízo, valendo as arras como taxa mínima, que fica estipulado as estas o valor de 10% (dez por cento) *sobre o valor da venda* contante do instrumento particular de promessa de compra e venda pactuado entre as partes. Pode também a parte inocente pedir a execução do contrato, com perdas e danos, valendo as arras como o mínimo da indenização.

Cláusula VIII, §1º – Acordam as partes que no caso de rescisão operar-se por culpa do COMPRADOR, o saldo excedente apurado, nos moldes do “caput” desta cláusula, será devolvido a este em tantas parcelas mensais quanto forem os meses decorridos da data da assinatura deste contrato até a sua rescisão.

Cláusula IX – Na hipótese da rescisão operar-se após a posse do imóvel pelo comprador, à dedução expressa na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes deduções:

⁹Acórdão n.669147, 20121010014637APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 03/04/2013, Publicado no DJE: 17/04/2013. Pág.: 140

¹⁰Cláusula igualmente abusiva foi inserida no contrato padrão atualmente utilizado pela ré (doc. 07) no seu item 9.2, a qual prevê a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago pelo consumidor em caso de rescisão.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

Cláusula IX (Item a) – 1% (um por cento) do preço atualizado da venda, atualizado pelo IGP-M da FGV contado a partir da data do Habite-se, estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;

Cláusula IX (Item b) – 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda, atualizado pelo IGP-M da FGV contado a partir da data do Habite-se, a título de depreciação do imóvel;

40. Consideram-se também abusivas as cláusulas penais descritas, em virtude de impor uma penalidade exageradamente desproporcional ao consumidor, situação esta que prejudica a estrutura da relação contratual consumerista.

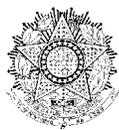
41. Não é permitida a estipulação de obrigação que contrarie os princípios básicos do direito e as disposições legais vigentes.

42. O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de receber a restituição das importâncias pagas.

43. Mesmo que este comprador (ou mero promitente) seja o único responsável pela rescisão do contrato, por motivo de desistência ou inadimplência, deverá ser restituído da maior parte do valor investido até então. Caso contrário, a VENDEDORA obterá vantagem indevida a partir de enriquecimento ilícito.

44. A jurisprudência dos tribunais tem se manifestado no sentido de reconhecer este direito, como é possível observar na ementa abaixo:

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO -
CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - DIREITO À DEVOLUÇÃO



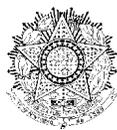
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES RESTITUÍVEIS A TÍTULO DE PERDAS E DANOS - PERCENTUAL DE FRUIÇÃO - CLÁUSULA ABUSIVA - CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - JUROS - CITAÇÃO VÁLIDA

O artigo 53 do CDC estabelece que, em se tratando de rescisão contratual, mesmo no caso de inadimplência do consumidor, tem ele o direito ao reembolso do que pagou. O promitente vendedor, no entanto, pode reter parte dos valores a serem restituídos, em virtude das perdas e danos que suporta com o fim do negócio, inclusive em razão da fruição do imóvel, sendo o percentual de 10% razoável para tal finalidade. É abusiva a cláusula que impõe ao consumidor o pagamento de percentual sobre o valor do imóvel, a título de fruição do bem, no momento da rescisão contratual. (...)(TJMG - Apelação Cível Nº 2.0000.00.483001-1/000 da Comarca de Belo Horizonte. Rel. D. Viçoso Rodrigues. Data da Publicação 09/11/2005).

45. Esta restituição se refere às parcelas pagas e não ao valor total do contrato. Além disso, essa devolução, em função do valor recolhido do comprador, deverá ser feita em parcela única. A manutenção de parte do valor visa a compensar o vendedor pelos valores investidos no negócio.

46. A abusividade na previsão de reembolso parcelado constitui-se em exigir do consumidor manifesta obrigação desproporcional. A jurisprudência é pacífica no sentido da devolução, de uma única vez, do saldo remanescente ao consumidor, devendo ser acrescido de juros e atualizado monetariamente. Importante relembrar que o imóvel objeto da rescisão contratual será colocado à venda em favor da construtora. Tal entendimento, inclusive, restou sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

Súmula 543 - 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.

47. Ademais, a devolução pela construtora de parcelas pagas deve ser acrescida da correção monetária, sob pena de enriquecimento ilícito da empresa, pois a correção monetária é apenas a atualização da moeda, não acrescentando em nada o valor da dívida, mas apenas o que é devido de forma atualizada.

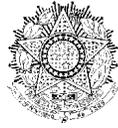
48. A aplicação da cláusula penal, como pactuada no compromisso de compra e venda de imóvel, importaria em ônus excessivo para o comprador, impondo-lhe, na prática, a perda substancial das prestações pagas, e atendendo-se ao espírito do que dispõe o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, cumpre ao Juiz adequar o percentual de perda das parcelas pagas a um montante razoável.

49. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça¹¹ tem considerado razoável, em princípio, a retenção pelo promitente vendedor de 10% do total das parcelas quitadas pelo comprador, levando-se em conta que o vendedor fica com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-lo.

50. Com o mesmo entendimento, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO. RETENÇÃO DE 30%. DESCABIMENTO. RETENÇÃO DO VALOR DO SINAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. CLÁUSULA DE PARCELAMENTO ABUSIVA.

¹¹ REsp 85936/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, DJ 21/09/1998, p. 166



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

1. **É abusiva a cláusula penal que prevê a retenção de 30% dos valores pagos sendo correta a redução desse percentual para 10%, uma vez que a penalidade busca cobrir despesas operacionais, administrativas e comerciais do bem que se manterá na posse da vendedora, podendo ser novamente comercializado.**
2. "O silêncio do réu acerca da pretensão autoral, impõe a este os efeitos da revelia, não podendo ser conhecida questão levantada apenas em sede de apelação, sob pena de afronta ao efeito devolutivo do recurso e de supressão de instância."(Acórdão n.719247, 20110310306156APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Publicado no DJE: 08/10/2013. Pág.: 180) .
3. **É abusiva a cláusula contratual que estabelece a restituição dos valores pagos de maneira parcelada, pois beneficia demasiadamente a construtora em detrimento do consumidor.**
4. Recurso desprovido¹².

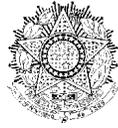
51. Dessa forma, pugna-se pela redução da cláusula penal para o patamar de 10% (dez por cento) dos valores pagos, devendo o valor residual ser entregue ao consumidor em parcela única e de forma imediata.

VI.3 CLÁUSULA XVII – DENOMINADA “CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA”

Cláusula XVII – As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no Quadro Resumo III, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, para mais, além dos atrasos decorrentes de força maior ou caso fortuito, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços.

52. **A cláusula XVII prevê tolerância automática de 180 dias, independentemente de motivo.** Desnecessário mencionar que o prazo ajustado deve ser cumprido (art. 30 do CDC) e que as hipóteses de caso fortuito e força maior não estão elencadas como excludentes de responsabilidade no CDC, haja vista ter sido adotada tipologia taxativa no art. 14, §3º, do CDC.

¹² Acórdão n.774457, 20110111890973APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 26/03/2014, Publicado no DJE: 02/04/2014. Pág.: 137



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

53. Ademais, a violação ao princípio da publicidade também deve operar no caso concreto, a despeito da ré prometer empreendimento em determinada data e por ocasião do contrato se valer de cláusula adesiva para munir-se de prazo dilatado, sem fixação de limite para entregar partes das áreas comuns que também são de posse e propriedade dos adquirentes.

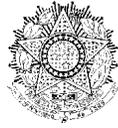
54. Exemplificativamente, cita-se que a escassez superveniente de mão-de-obra, o excesso de chuvas, as greves no sistema de transporte público ou a demora na concessão do “Habite-se” não são reconhecidos como fortuitos ensejadores da superação do prazo de entrega. Confirmam-se os seguintes julgados:

(...) Não caracteriza caso fortuito ou força maior a alegação de escassez da 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, não havendo como, por tais fundamentos, isentar o devedor pela responsabilidade quanto ao tempestivo cumprimento da obrigação (...)¹³

O excesso de chuvas ou eventual greve no transporte público ou falta de mão de obra qualificada não se prestam a afastar a obrigação da construtora em cumprir o pactuado, que deve ser suportada por ela, que é obrigada a arcar com os riscos da atividade. Não cabe à empresa contratada elidir-se de obrigação a qual assumiu contratualmente, utilizando-se de argumentos inconsistentes para desvencilhar-se de seu cumprimento, em especial, tratando-se de casos previsíveis.¹⁴

¹³ Acórdão n.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.

¹⁴ Acórdão n.778180, 20130110487334APC, Relator: ALFEU MACHADO, Revisor: LEILA ARLANCH, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/04/2014, Publicado no DJE: 23/04/2014. Pág.: 71



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

VI.4 CLÁUSULA XVIII – DA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA “AD CORPUS”

Cláusula XIII – A vendedora obriga-se a executar o projeto de acordo com as plantas e as especificações contantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros e pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial de partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privada¹⁵.

55. A cláusula em destaque é abusiva, pois também fere frontalmente o art. 51 do CDC, que assim prescreve:

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

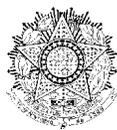
IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, **abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada**, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. (...)

56. A prática da ré de incluir cláusula estipulando ser o imóvel adquirido em caráter “*ad corpus*” é abusiva, pois estabelece ônus excessivo ao consumidor.

57. Há, nesta situação, óbvia desvantagem para o consumidor. Isso porque ele está pagando pela metragem milimetricamente ofertada. Qualquer variação nesse sentido, é prejuízo ao consumidor.

58. Além disso, é patente a violação à boa-fé objetiva. Não se pode afirmar que as rés mantêm comportamento ético, probó, reto, em relação aos consumidores.

¹⁵Cláusula semelhante é repetida no contrato padrão atualmente utilizado pela ré (doc. 07) no seu item 5.6.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

59. A cláusula *ad corpus*, inicialmente positivada no Código Civil de 1916, objetivava evitar o conflito na venda de fazendas e sítios, cuja importância para o comprador era o bem como um todo, diante da dificuldade, à época, de se delimitar a metragem exata do imóvel negociado, o que, definitivamente não é o caso. O consumidor, atualmente, está pagando por metragem milimetricamente ofertada e qualquer variação, nesse sentido, corre em seu prejuízo.

60. O Superior Tribunal de Justiça entende pela abusividade da referida cláusula:

Civil. Recurso especial. Contrato de compra e venda de imóvel regido pelo Código de Defesa do Consumidor. Referência à área do imóvel.

Diferença entre a área referida e a área real do bem inferior a um vigésimo (5%) da extensão total enunciada. Caracterização como venda por corpo certo. Isenção da responsabilidade do vendedor.

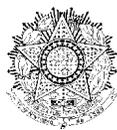
Impossibilidade. Interpretação favorável ao consumidor. Venda por medida. Má-fé. Abuso do poder econômico. Equilíbrio contratual.

Boa-fé objetiva.

- 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.

- A disparidade entre a descrição do imóvel objeto de contrato de compra e venda e o que fisicamente existe sob titularidade do vendedor provoca instabilidade na relação contratual.

- O Estado deve, na coordenação da ordem econômica, exercer a repressão do abuso do poder econômico, com o objetivo de compatibilizar os objetivos das empresas com a necessidade coletiva.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

- Basta, assim, a ameaça do desequilíbrio para ensejar a correção das cláusulas do contrato, devendo sempre vigorar a interpretação mais favorável ao consumidor, que não participou da elaboração do contrato, consideradas a imperatividade e a indisponibilidade das normas do CDC.
- O juiz da equidade deve buscar a Justiça comutativa, analisando a qualidade do consentimento.
- Quando evidenciada a desvantagem do consumidor, ocasionada pelo desequilíbrio contratual gerado pelo abuso do poder econômico, restando, assim, ferido o princípio da equidade contratual, deve ele receber uma proteção compensatória.
- Uma disposição legal não pode ser utilizada para eximir de responsabilidade o contratante que age com notória má-fé em detrimento da coletividade, pois a ninguém é permitido valer-se da lei ou de exceção prevista em lei para obtenção de benefício próprio quando este vier em prejuízo de outrem.
- Somente a preponderância da boa-fé objetiva é capaz de materializar o equilíbrio ou justiça contratual.

Recurso especial conhecido e provido¹⁶.

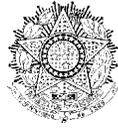
61. A contrariedade ao sistema jurídico é flagrante, considerando a incidência dos dispositivos do CDC antes destacados. Em razão da abusividade, decorre a onerosidade excessiva para o consumidor que pode se ver na obrigação de pagar por uma metragem e não recebê-la, só aproveitando à ré, em flagrante **desequilíbrio da relação contratual**.

VI.5 CLÁUSULAS XXVIII E XXXIII, ITEM “I” - CLÁUSULAS-MANDATO¹⁷

Cláusula XXVIII – Com o fim de cumprir o disposto no item anterior o COMPRADOR, por este instrumento, nomeia e constitui a sua procuradora a VENDEDORA, de início qualificada, a qual outorga os poderes irrevocáveis, na forma prevista no artigo 683, 684 e 686, parágrafo único da Lei n. 10.406, de 10.01.2002

¹⁶ REsp 436853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006, p. 273.

¹⁷Cláusula semelhante é repetida no contrato padrão atualmente utilizado pela ré (doc. 07) no seu item 6.13.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

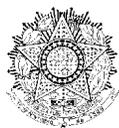
(Código Civil Brasileiro), para, em nome dele, COMPRADOR, junto a qualquer agente financiador, assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária ou alienação fiduciária e outras avenças, para produção no empreendimento, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo, ainda, representar o COMPRADOR para registro de hipoteca ou alienação, perante o cartório de registro de imóveis competente, cartório notarial e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autárquicas, etc.

Cláusula XXXIII – O comprador expressamente declara:

i) – que nomeia e constitui, neste ato a VENDEDORA, como sua bastante procuradora para apresentá-lo junto à repartições e órgãos públicos municipais, estaduais e federais, especialmente do Governo do Distrito Federal, e seus administradores regionais e, na sua ausência, nas assembleias geral e extraordinária, de constituição de condomínio de constituição de condomínio da unidade objeto deste contrato, até a data de sua emissão, na posse do imóvel, podendo a VENDEDORA, para tanto, praticar todos os atos necessários para a execução do presente mandato.

62. A empresa ré, além de estabelecer obrigação contratual de anuência prévia, irrestrita e irrevogável do consumidor em relação aos contratos de financiamento que celebrará tendo como garantia o imóvel àquele pertencente, faz-se sua procuradora com amplos poderes para representá-lo perante a instituição financiadora da construção, possuindo autorização para praticar todos os atos necessários, para concordar com os termos dos contratos e escrituras, para assinar contratos e escrituras de re-ratificação, bem como para representá-lo perante repartições e órgãos públicos municipais, estaduais e federais, especialmente do Governo do Distrito Federal, e seus administradores regionais e, na sua ausência, nas assembleias geral e extraordinária

63. Ainda, torna-se, por meio de contrato de adesão, procuradora do consumidor para regularização de eventuais alterações ou modificações no projeto de



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

construção, bem como perante o cartório de registro de imóveis competente, para efetivar a averbação da construção e os registros decorrentes da futura especificação e Convenção de Condomínio, podendo, para tanto, assinar todos os documentos necessários.

64. O que se vê, portanto, é que tais cláusulas desequilibram a relação contratual em favor da ré.

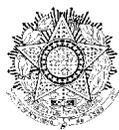
65. Há nesta situação óbvio **conflito de interesses**, ficando o consumidor ao alvedrio da vendedora, independentemente de sua vontade ou de seus planos, circunstância de denota abusividade, como demonstra o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

CIVIL E CONSUMIDOR - AÇÃO DECLARATÓRIA - PRETENSÃO REVISIONAL DE CONTRATO - CARTÃO DE CRÉDITO - SUJEIÇÃO À LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA - INEXISTÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE JUROS - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - TAXA DE JUROS ELEVADA - ENCARGOS VARIÁVEIS - ONEROSIDADE EXCESSIVA (ART. 6, V, CDC) - TEORIA DA REVISÃO PURA - ILEGALIDADE DA CLÁUSULA-MANDATO.

(...) 4 - **A cláusula-mandato afigura-se extremamente potestativa e destoa completamente do sistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90 (art. 51, IV), bem como dos novos postulados do Direito das Obrigações contemplados pelo Código Civil de 2002 (art. 122 do Código Civil), porquanto sujeita o consumidor ao arbítrio da administradora, ao mesmo tempo em que permite que esta realize um novo negócio jurídico em nome do cliente, eximindo-se, por completo, do risco inerente ao negócio.**¹⁸

66. A despeito desse assunto, cite-se artigo do prof. Alberto do Amaral Júnior, publicado no Boletim Jurídico, tratando da abusividade da cláusula mandato:

¹⁸ 20070110153666, Relator J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, julgado em 12/11/08, DJ 26/01/09 p. 102.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

Se é verdade que a estipulação da cláusula mandato não provoca necessariamente a prática de abusos, não se pode deixar de reconhecer que na maioria das hipóteses a sua inserção nos “contratos para o consumo” é, nos termos do Código de Defesa do Consumidor, **abusiva**.

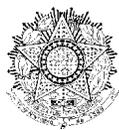
O artigo 51, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor considera nulas as cláusulas que "imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor". Como se depreende do teor do dispositivo legal, a questão deve ser analisada sob o ângulo da relação jurídica fundamental que faculta ao fornecedor concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor. O problema, nesse sentido, não pode ser encarado à luz do direito cambiário, que não oferece os elementos necessários para a interpretação correta da norma em exame. **O que está em causa é investigar as condições em que a inserção da cláusula mandato é abusiva nos contratos para o consumo.**

A questão referente à abusividade da cláusula mandato 'nos contratos para o consumo' não comporta solução única. **O problema consiste em saber se a cláusula mandato afeta ou não o equilíbrio das relações contratuais, fator básico para a caracterização da sua abusividade.** A propósito, o núcleo do conceito de abusividade das cláusulas contratuais do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor está na existência de **cláusulas contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada perante o fornecedor.** A desvantagem exagerada resulta do desequilíbrio das posições contratuais, que pode ou não ser consequência direta da disparidade de poder econômico entre fornecedor e consumidor.¹⁹

67. A contrariedade ao sistema jurídico é flagrante, considerando a incidência dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor outrora destacados. Em razão da abusividade, decorre o flagrante **desequilíbrio da relação contratual**.

68. Desastrosos são os efeitos oriundos de tais cláusulas abusivas, leoninas, e até porque não dizer vexatórias; utilizar-se de cláusulas contratuais que concedem às rés

¹⁹ <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=121>, pesquisado em 25/06/09.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

poderes para agir em nome da outra parte contratante é ato que, indubitavelmente, extrapola todos e quaisquer limites ou conceitos de justiça.

69. Recorde-se, por oportuno, das 42 mil famílias²⁰ que foram vítimas da falência da construtora Encol e acompanharam a derrocada da maior incorporadora e construtora do Brasil na segunda metade da década de 90, que possuía cláusula-mandato em seu contrato padrão e utilizou-a em prejuízo dos consumidores. Em maior ou menor grau, todas essas famílias sentiram no bolso a crise da empresa que abalou a confiança de milhões de brasileiros no mercado imobiliário.

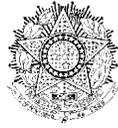
70. Logo, é abusiva a conduta da ré dada a garantia postada no Código de Defesa do Consumidor que veda as cláusulas que imponham mandatário ou representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor (art. 51, VIII), sendo impositiva sua supressão.

VI.6 – CLÁUSULA XXVI – IMÓVEL EM GARANTIA HIPOTECÁRIA DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Cláusula XXVI – Tendo em vista o aludido financiamento que venha a ser tomado pela VENDEDORA para a construção do empreendimento, a totalidade do terreno e suas acessões, inclusive as frações ideais de exclusiva propriedade do COMPRADOR, entre aquelas objeto deste instrumento, poderão ser hipotecadas ou alienadas, figurando, então, como credor hipotecário o agente financiador que vier a financiar a construção do empreendimento, com o que o COMPRADOR concorda em caráter irrevogável e irretratável, ficando a VENDEDORA, desde já, constituída como bastante procuradora do COMPRADOR conforme abaixo ajustado²¹.

²⁰ Informação obtida em: <http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html>. Acesso em 28 de abril de 2014.

²¹ Cláusula semelhante é repetida no contrato padrão atualmente utilizado pela ré (doc. 07) no seu item 11.1.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

71. Trata-se de cláusula leonina, reconhecida como abusiva pelo Superior Tribunal de Justiça, que sumulou tal entendimento:

Súmula 308 – A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

72. Resta claro, pois, que o financiamento realizado pela construtora é ônus de sua atividade empresarial que não pode ser transferido ao consumidor.

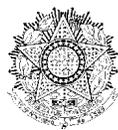
VII-DANOS MORAIS COLETIVOS

73. Dispõe o Código de Defesa do Consumidor que é direito básico do consumidor a “*efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos*” (art. 6º, VI).

74. A Constituição Federal, em seu art. 1º, III, tutela a dignidade da pessoa humana, garantindo a inviolabilidade da integridade das pessoas e assegurando o direito à *indenização* pelo dano material ou moral decorrente de sua violação. Não esquece, entretanto, a Magna Carta, de proteger os direitos coletivos, por intermédio do Ministério Público (art. 127 da CF).

75. Analisando o artigo da Constituição acima mencionado, Carlos Alberto Bittar Filho afirma que:

seja protegendo as esferas psíquica e moral da personalidade, seja defendendo a moralidade pública, a teoria do dano moral, em ambas as dimensões (individual



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

e coletiva), tem prestado e prestará sempre inestimáveis serviços ao que há de mais sagrado no mundo: o próprio homem, fonte de todos os valores.²²

76. Os danos morais ou anímicos, esclarece Fernando Noronha, são “todas as ofensas que atinjam as pessoas nos aspectos relacionados com os sentimentos, a vida afetiva, cultural e de relações sociais; elas traduzem-se na violação de valores ou interesses puramente espirituais ou afetivos, ocasionando perturbações na alma do ofendido”.²³

77. Encampano a linha intelectual aqui defendida, acrescenta Bittar Filho:

(...) O dano moral coletivo é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico: quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (damnum in re ipsa).²⁴

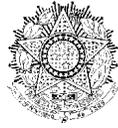
78. No mesmo caminho da doutrina supracitada, em abalizado comentário sobre o dever de indenizar os danos morais coletivos, pondera Luis Gustavo Grandinetti Castanho de Carvalho:

O Direito se preocupou durante séculos com os conflitos intersubjetivos. A sociedade de massas, a complexidade das relações econômicas e sociais, a

²² Bittar Filho, Carlos Alberto. Dano Moral Coletivo. Revista de Direito do Consumidor nº 12, p. 55.

²³ Noronha, Fernando. Direito das Obrigações: fundamentos das obrigações: introdução à responsabilidade civil. v. São Paulo; Saraiva, 2003, P. 560.

²⁴ Bittar Filho, Carlos Alberto. Dano Moral Coletivo. Revista de Direito do Consumidor nº 12.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

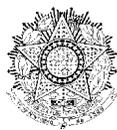
percepção da existência de outros bens jurídicos vitais para a existência humana, deslocaram a preocupação jurídica do setor privado para o setor público; do interesse individual para o interesse difuso ou coletivo; do dano individual para o dano difuso ou coletivo. Se o dano individual ocupou tanto e tão profundamente o Direito, o que dizer do dano que atinge um número considerável de pessoas? É natural que o Direito se volte, agora, para elucidar as intrincadas relações coletivas e difusas e especialmente à reparação de um dano que tenha esse caráter.²⁵

79. Nesse diapasão é que o Ministério Público, tutor dos direitos meta individuais, vem pleitear a condenação da empresa por danos morais coletivos causados pelas cláusulas abusivas impostas em seus contratos, desestimulando, por outro lado, condutas similares.

80. O pedido justifica-se pela conduta reiterada e consciente adotada pela ré, que se recusa a adequar os seus contratos às normas consumeristas, fato este que tem gerado inconformismo de diversos consumidores. Tal circunstância é comprovada pela prova nos autos, especialmente.

81. Não se pode olvidar, ainda, do aspecto retributivo que tal sanção encerra, o que é investigado no âmbito da **Teoria do Desestímulo**.

²⁵CARVALHO, Luis Gustavo Grandinetti Castanho de. Responsabilidade por dano não patrimonial e interesse difuso (dano moral coletivo). Revista da Emerj – Escola da Magistratura do Rio de Janeiro, v. 3, n. 9, p. 21-42.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

VIII – DA APLICAÇÃO DAS VERBAS PUNITIVAS E DA TEORIA DO DESESTÍMULO

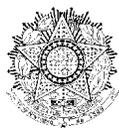
82. A atribuição desta Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor surge da constatação de que há cláusulas no referido contrato que preveem desvantagem exagerada ao consumidor.

83. Nesse ensejo, impende utilizar a **Teoria do Desestímulo**, fixando indenização razoável a inibir atitudes similares, tendo em vista que a condenação em verbas punitivas tem o condão de punir o autor do ato ilícito, desestimulando-o a repeti-lo ou a terceiros copiá-lo.

84. Portanto, ao Juiz de Direito é dado o direito potestativo de fixar o *quantum* indenizatório devido nas ações judiciais que envolvam interesses coletivos, haja vista a indenização não ter só caráter ressarcitório, pois o que se quer é a prevenção de atos futuros, coibindo atitudes antijurídicas análogas.

85. Na determinação do *quantum* compensatório deverá avaliar e considerar o potencial e a força econômica do lesante, elevando artificialmente o valor da indenização a fim de que este sinta o reflexo da punição, com a observância da **TEORIA DO DESESTÍMULO**. Ou seja, o valor não deve enriquecer indevidamente o ofendido, mas deve ser suficientemente elevado para desencorajar novas agressões a direito alheio.

86. Não é outra a conclusão a ser adotada, em face do que abaixo se expõe, transcrito *ipsis litteris* do voto vencedor da **Desembargadora do Tribunal de Justiça do Distrito Federal Dra. Fátima Nancy Andrighi, emérita doutrinadora no campo da responsabilidade civil, na Apelação Cível nº 47.303/98:**

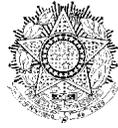


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. PAGAMENTO DE TRIBUTOS. AUSÊNCIA DE REPASSE DA RECEITA PELO BANCO. AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL. NEGLIGÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. 1- EFETUADO O PAGAMENTO ATEMPADO DO IPTU EM INSTITUIÇÃO BANCÁRIA E NÃO TENDO ESTA REALIZADO O REPASSE DA RECEITA À SECRETARIA DE FAZENDA, CULMINANDO NA INSCRIÇÃO DO DÉBITO COMO DÍVIDA ATIVA E NO AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL CONTRA O CIDADÃO, INCORRE O BANCO EM CONDUTA CULPOSA, COLORADA PELA NEGLIGÊNCIA NA DESTINAÇÃO DAS VERBAS RECOLHIDAS, ACENTUADA PELO POUCO CASO COM QUE DILIGENCIOU PARA SOLUCIONAR O PROBLEMA. 2- A HONRA, OBJETIVA OU SUBJETIVA, É BEM TUTELADO JURIDICAMENTE E, ATINGIDA, FAZ NASCER OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR, FIXADO O QUANTUM SEGUNDO ALGUNS CRITÉRIOS BÁSICOS: A UM, REPARATÓRIO, OU SEJA, ARBITRAR VALOR CAPAZ DE DAR À VÍTIMA COMPENSAÇÃO E LHE CONSEGUIR SATISFAÇÃO DE QUALQUER ESPÉCIE, AINDA QUE MATERIAL; A DOIS, PUNITIVO DO INFRATOR PELO FATO DE HAVER ATINGIDO UM BEM JURÍDICO DA VÍTIMA E, A TRÊS, DESESTIMULADOR, FAZENDO COM QUE O AGENTE ACREDITE LHE SER MAIS VANTAJOSO MANTER O CUIDADO OBJETIVO NECESSÁRIO EM SUA CONDUTA A PAGAR INDENIZAÇÕES POR DANOS MORAIS.

87. Cabe ainda a referência ao acórdão do Tribunal de Justiça do DF, cujo relator é o ilustre *Desembargador* Alfeu Machado, na ACJ 2006011033223-5:

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONSUMIDOR. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. VÍCIO NA ATIVIDADE. RECEBIMENTO DO MONTANTE INTEGRAL DO PRÊMIO. UTILIZAÇÃO NÃO AUTORIZADA DOS RECURSOS DO CONTRATANTE PELA CORRETORA. APÓLICE CANCELADA POR FALTA DE PAGAMENTO DO PRÊMIO. PREJUÍZOS MATERIAIS E MORAIS. NÃO RENOVAÇÃO DA APÓLICE. ABUSO DE DIREITO. QUEBRA DA BOA FÉ CONTRATUAL. OFENSA À BOA FÉ. ART. 422, DO CCB/02. QUEBRA DE CONFIANÇA. DANO MORAL SUPORTADO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. TEORIA DO RISCO DA ATIVIDADE. ART. 186 E 927, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CCB/02 C/C ART. 14



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

DO CDC - LEI 8078/90. VÍCIO NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICABILIDADE DO CDC. DANO MORAL CONFIGURADO. CONSTRANGIMENTO E ANGÚSTIA ANORMAIS. TORMENTOS. FRUSTRAÇÃO. ABUSO DE DIREITO. DEVER DE INDENIZAR. VALOR DA INDENIZAÇÃO FIXADO ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES DAS TURMAS RECURSAIS. **O "QUANTUM" FIXADO NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, DEVE ATENTAR PARA AS CIRCUNSTÂNCIAS ESPECÍFICAS DO EVENTO, PARA A SITUAÇÃO PATRIMONIAL DAS PARTES, PARA A GRAVIDADE E A REPERCUSSÃO DA OFENSA, BEM COMO PARA OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, SEM GERAR ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DEVE BUSCAR EFETIVA ALTERAÇÃO DE CONDUTA NA PARTE QUE AGRIDE DIREITO DO CONSUMIDOR. TEORIA DO DESESTÍMULO. VIOLAÇÃO DE DIREITO DA PERSONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. MAIORIA. (20060110332235ACJ, Relator ALFEU MACHADO, Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., julgado em 24/04/2007, DJ 03/07/2007 p. 183).(GRIFAMOS)**

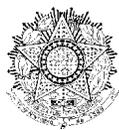
88. O saudoso doutrinador Carlos Alberto Bittar, também mencionado pela *Desembargadora Andrigui*, assim tratou da teoria do desestímulo:

"... a reparação de danos morais exerce função diversa daquela dos danos materiais. Enquanto estes se voltam para a recomposição do patrimônio ofendido, através da aplicação da fórmula "danos emergentes e lucros cessantes" (C. Civ., art. 1.059), aqueles procuram oferecer compensação ao lesado, para atenuação do sofrimento havido. De outra parte, quanto ao lesante, objetiva a reparação impingir-lhe sanção, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

É que interessa ao Direito e à sociedade que o relacionamento entre os entes que contracenam no orbe jurídico se mantenha dentro de padrões normais de equilíbrio e de respeito mútuo. Assim, em hipótese de lesionamento, cabe ao agente suportar as conseqüências de sua atuação, desestimulando-se, com a atribuição de pesadas indenizações, atos ilícitos tendentes a afetar os referidos aspectos da personalidade humana.

(...) omissis (...)

Essa diretriz vem de há muito tempo sendo adotada na jurisprudência norte-americana, em que cifras vultosas têm sido impostas aos infratores,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

como indutoras de comportamentos adequados, sob os prismas moral e jurídico, nas interações sociais e jurídicas”²⁶

89. Maria Celina Bodin Moraes, seguindo tal entendimento, leciona que “*não são poucos os que hoje afirmam que a satisfação do dano moral visa, além de atenuar o sofrimento injusto, desafrontar o inato sentimento de vingança, retribuindo o mal com o mal; **prevenir ofensas futuras**, fazendo com que o ofensor não deseje repetir tal comportamento; e servir de exemplo, para que tampouco se queira imitá-lo.*”

90. E continua a citada jurista:

*“Diz-se, então, que a **reparação do dano moral detém um duplo aspecto**, constituindo-se por meio de um **caráter compensatório**, para confortar a vítima – ajudando-a a sublimar as aflições e tristezas decorrentes do dano injusto -, e de um **caráter punitivo**, cujo objetivo, em suma, é impor uma penalidade exemplar ao ofensor, consistindo esta na diminuição de seu patrimônio material e na transferência da quantia para o patrimônio da vítima.”²⁷*

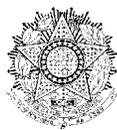
91. *Conclui:*

*“Ao lado desta tese, surgiu uma outra, decorrente da exemplaridade normalmente contida nas regras de punição. É chamada a **teoria do desestímulo**, segundo a qual deve estar inserida no âmbito da indenização 'quantia significativa o bastante, de modo a conscientizar o ofensor de que não deve persistir no comportamento lesivo, todavia é preciso cuidar para não enriquecer excessivamente o lesado'. Em igual sentido, sustentou-se que há necessidade de se impor uma pena ao ofensor, no dano moral, “para não passar impune a infração, e, assim, estimular novas agressões”, de modo que a indenização funcionará também como “uma espécie de pena privada em benefício da vítima”²⁸.*

²⁶ Danos Morais: critérios para a sua fixação, in Repertório IOB Jurisprudência, n. 15/93, p. 293, nº 5.

²⁷ Moraes, Maria Celina Bodin de; Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais; Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 219 (grifos nossos).

²⁸ *Op. cit.* p. 221/222.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

92. Assim, a condenação ao pagamento da quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) mostra-se razoável, face ao porte da ré, bem como aos parâmetros fornecidos pelas decisões prolatadas nos Processos nº. 2014.01.1.064315-6 (Rossi Residencial), 2008.01.1.087822-2 (Golden Cross), 2009.01.1.042361-6, (Emplavi), e 2011.01.1.214153-2 (Carrefour), cujas cópias das decisões encontram-se anexas (doc. 10), todos referentes à condenações por danos morais coletivos.

IX – DOS PEDIDOS

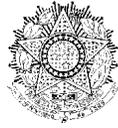
93. *Ex positis*, requer o Ministério Público a **procedência** da presente Ação Civil Pública, em especial para:

94. **condenar** a ré em perdas e danos pelo atraso na entrega dos imóveis do empreendimento aludido na inicial, cujo valor será liquidado oportunamente, com a fixação dos lucros cessantes no importe de 1% sobre o valor do imóvel ao mês;

95. declarar a **abusividade** da Cláusula VIII, §1º, modificando-a para que a devolução do saldo remanescente ao consumidor seja feita de uma única vez, e não “**de forma parcelada, dos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(s) comprador(es) à vendedora**;

96. declarar **abusivas** e desproporcionais as cláusulas VIII, item “I” e “IX”, itens “a” e “b”, **reduzindo-as** a 10% sobre o total das parcelas pagas pelo consumidor adquirente;

97. declarar a **abusividade e nulidade** da Cláusula XVI, modificando-a para que suprimir a expressão “*das despesas judiciais e extrajudiciais provocadas e os honorários de advogado desde já arbitrados na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito ou sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.*;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

98. declarar a **abusividade** da Cláusula XVII denominada “cláusula de tolerância” e a exclusão das alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h” e “i”, que não configuram hipóteses de força maior para dilação do prazo de entrega;

99. declarar **abusiva** e **reconhecer a nulidade** de pleno direito das cláusulas XXVIII e XXXIII do Instrumento de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e outras avenças, que instituem cláusulas-mandato;

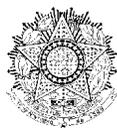
100. declarar a **abusividade** e nulidade da cláusula XIII;

101. **condenar** a ré a devolver em dobro as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios pagos pelos consumidores, sem determinação judicial, nos últimos cinco anos, sob pena de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) – no caso de descumprimento da ordem judicial –, a ser destinada ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97;

102. **condenar** a ré a devolver o percentual retido a título de arras, em favor dos consumidores que subscreveram distratos após maio de 2015;

103. **condenar** a ré a devolver em dobro a diferença percentual paga pelos consumidores que, nos últimos 5 (cinco) anos, adimpliram multas superiores a 10% (dez por cento), em razão da cláusula de rescisão do contrato mencionado, sob pena de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) – no caso de descumprimento da ordem judicial –, a ser destinada ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97;

104. **declarar** a nulidade da cláusula XVIII;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

105. determinar à ré que se abstenha (obrigação de não-fazer) de incluir as cláusulas combatidas nos novos contratos, ou cláusulas com teor assemelhado, sob pena de multa cominatória no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a cada descumprimento, a ser revertido ao Fundo de Defesa do Consumidor;

106. **condenar** a ré em danos morais coletivos no valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), verba a ser destinada ao Fundo de Defesa do Consumidor do Distrito Federal (criado pela Lei Complementar do Distrito Federal nº 50/97);

107. não sendo condenada no valor requerido na alínea anterior, o que se admite por epítrope, requer seja condenada em danos morais coletivos no valor a ser arbitrado por esse juízo.

108. Requer-se ainda a Vossa Excelência:

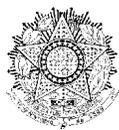
a) a citação, na pessoa do representante da ré, para, querendo, contestar o pedido, sob pena de revelia e confesso;

b) a produção de toda a espécie de provas documentais, testemunhais, periciais e outras necessárias e admitidas em direito, especialmente auditoria contábil;

c) em razão da verossimilhança das alegações, a inversão do ônus da prova sobre os fatos narrados nesta exordial;

d) a publicação do edital previsto no art. 94 do CDC; e

e) a condenação da ré ao pagamento das custas processuais, diligências e verba honorária, tudo a ser recolhido ao Fundo criado pelo art. 13 da Lei Federal nº 7.347/85 e Lei Complementar Distrital nº 50/97.



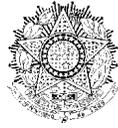
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

Por oportuno, informa inexistir interesse na designação de audiência de conciliação ou mediação, nos termos do Art. 319, VII, da Lei nº 13.105/2015, tendo em vista o objeto da ação versar sobre direitos transindividuais.

Dá-se a causa o valor de R\$ R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

Brasília-DF, 15 de julho de 2016.

THIAGO GOMIDE ALVES
Promotor de Justiça Adjunto



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Território

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

- Doc. 1a** – Despacho que instaurou o Inquérito Civil Público;
- Doc. 1b** – Representação formulada por Getúlio Lopes Filho;
- Doc. 1c** – Cópia do contrato de Getúlio Lopes Filho;
- Doc. 2** – Instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças;
- Doc. 3** – Termo da audiência realizada em 12 de maio de 2015;
- Doc. 4** – Minuta de Termo de Ajustamento de Conduta nº. 01/2015
- Doc. 5** – Termo da audiência realizada em 25 de maio de 2015;
- Doc. 6a** – Cópia do distrato de Adilson Alves de Amorim
- Doc. 6b** – Cópia do distrato de Ivani de Souza Almeida
- Doc. 6c** – Cópia do distrato de Carlos Eduardo Batista
- Doc. 7** – Contrato padrão utilizado pela empresa;
- Doc. 8** – Minuta de Termo de Ajustamento de Conduta nº. 03/2015.
- Doc. 9** – Termo da audiência realizada em 20 de outubro de 2015;
- Doc. 10** – Cópia das sentenças prolatadas nos processos nºs 2009.01.1.199748-2, 2004.01.1.102028-0, 2014.01.1.064315-6, 2008.01.1.087822-2, 2009.01.1.042361-6, e 2011.01.1.214153-2, a fim de servir de parâmetro ao valor a ser arbitrado a título de danos morais coletivos.