MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Inquérito Civil Público n.º 08190.173874/18-08

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 836

(Lei nº 7.347/85, arts. 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 empresa **Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.**, **CNPJ nº 00.475.251/0001-22**, 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 a efetiva prevenção e reparação de danos são direitos básicos dos consumidores (art. 6º, VI, da Lei Federal nº 8.078/90);

Considerando que chegou ao conhecimento do Ministério Público reclamação de consumidor a respeito de cláusulas abusivas no Instrumento de Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção utilizado pela empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.;

Considerando que as Cláusulas 1 e 2 (do prazo de entrega do imóvel) estabelecem prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para a entrega das unidades imobiliárias, com possibilidade de prorrogação em hipóteses de caso fortuito ou por razões de força maior, dispositivo esse que deixa o consumidor desamparado na hipótese de mora por parte da construtora, ferindo o princípio da vinculação da publicidade, previsto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor[1], e a jurisprudência dominante a respeito do tema[2], bem como em afronta ao art. 43-A, §§1º e 2º, da Lei nº 4.591/64[3], alterada pela Lei nº 13.786/2018;

Considerando que a jurisprudência do E. STJ[4] e dos principais tribunais pátrios[5] reconhece ser abusiva a cobrança de taxas condominiais e tributos antes da

---

1 *"Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado."*

2 *"A ocorrência de chuva, escassez de mão de obra e greve no serviço de transporte público não pode ser considerada caso fortuito ou força maior passíveis de afastar o inadimplemento contratual quanto ao atraso na entrega do imóvel."* (TJDFT - Acórdão n. 1129596, 20160710206645 APC, Relator: ROBERTO FREITAS, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 10/10/2018, Publicado no DJE: 15/10/2018. Pág.: 143-152)

3Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. **§1º** Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. **§2º** Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

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

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

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

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

efetiva entrega das chaves ou imissão na posse, conforme consta da Cláusula 9 (do prazo de entrega do imóvel) e da Cláusula 1 (das outras obrigações do adquirente), o que também viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)[6];

Considerando que a Cláusula 2 (da liquidação antecipada) condiciona a antecipação de parcelas futuras à anuência da incorporadora, em desacordo à disposição expressa do Código de Defesa do Consumidor que assegura a liquidação antecipada do débito ao consumidor[7];

Considerando que a Cláusula 1 (das generalidades) institui obrigação de publicidade gratuita *ad eternum* sem contrapartida, ônus excessivo que inclusive polui o ambiente visual do empreendimento;

Considerando que a Cláusula 5 (das generalidades) e a Cláusula s/n (do uso do espaço aéreo e do subsolo) nomeiam e constituem a vendedora como procuradora de seus compradores para celebração de diversos negócios jurídicos, constituindo cláusulas-mandato, reputadas abusivas pelo ordenamento jurídico pátrio por contrariar o art. 51, VIII do CDC[8];

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:

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

6 *"Art. 4º. (...)*
§ 3º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores ***imitidos na posse****, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel.*
Art. 5º. Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes."

7 *"Art. 52. (...)*
§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos."

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

DEVERES DA EMPRESA

Cláusula primeira – a entidade signatária compromete-se a se abster de incluir, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, a prorrogação superior ao prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos de tolerância para entrega do imóvel em situações de caso fortuito e força maior, modificar o teor da Cláusula 1 e suprimir a Cláusula 2 (do prazo de entrega do imóvel) e deixando claro que o prazo para a entrega das unidades imobiliárias será rigorosamente cumprido.

Cláusula segunda – a entidade signatária compromete-se a alterar o disposto na Cláusula 9 (do prazo de entrega do imóvel) e na Cláusula 1 (das outras obrigações do adquirente), estabelecendo que a cobrança de despesas condominiais, tributos e taxas só serão exigíveis dos adquirentes a partir da efetiva entrega das chaves do imóvel ou averbação do habite-se, o que ocorrer primeiro.

Cláusula terceira – a entidade signatária compromete-se a alterar a Cláusula 2 (da liquidação antecipada), passando a facilitar o pagamento dos débitos dos consumidores, total ou parcialmente, inclusive mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

Cláusula quarta – a empresa compromete-se, em seus futuros instrumentos particulares de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, a não incluir dispositivo contratual igual ou semelhante à cláusula que estabelece publicidade gratuita, mediante "anúncio luminoso".

Cláusula quinta – a empresa compromete-se a não manter ou incluir, em seus instrumentos contratuais de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, cláusula igual ou semelhante à Cláusula 5 (das generalidades) e à Cláusula s/n (do uso do espaço aéreo e do subsolo), que constituam a vendedora como procuradora de seus compradores para fins de realização de diversos negócios

jurídicos, ressalvadas aquela que confiram poderes essenciais para adequação de exigências imprevisíveis do poder público e não afetem a Lei 8.078/90.

DA MULTA

Cláusula sexta – em caso de descumprimento da disposição do presente termo de ajustamento, a entidade promitente arcará com o pagamento de multa no valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) por dia, 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 sétima – O presente termo vigorará enquanto vigentes as disposições que regem a matéria, bem como não impedirá novas investigações do Ministério Público ou o ajuizamento de ações civis públicas, nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

Cláusula oitava – Fica ajustado o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para o cumprimento da obrigação ajustada no presente Termo de Ajustamento de Conduta.

Brasília, 7 de maio de 2019.

GUILHERME FERNANDES NETO

PROMOTOR DE JUSTIÇA

Bernardo B. P. de Vasconcelos

PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

BERNARDO BOTELHO PEREIRA DE VASCONCELOS – OAB/DF 10500

PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ISRAEL MARINHO DA SILVA – OAB/DF 39805