



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Ação Civil Pública nº 2014.01.1.145248-3  
(PA 08190.117915/15-16)

**TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 750/2015**

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT), por sua Quarta Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, de um lado, e a **TECNISA S/A**, bem como as demais sociedades de responsabilidade limitada abaixo identificadas, por seus representantes legais;

- 1) **Ômega Investimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ/MF 09.002.517/0001-94  
Empreendimento Taguá Life Center, situado no Lote 07, CSG-03, Taguatinga/DF;
- 2) **Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.** - CNPJ/MF 08.844.065/0001-25  
Empreendimento Taguá Life Center, situado no Lote 07, CSG-03, Taguatinga/DF.

**Considerando** que compete ao Ministério Público a defesa dos interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores (art. 129, III, da Constituição Federal e arts. 81 e 82 da Lei nº 8.078/90);

**Considerando** que chegou ao conhecimento do Ministério Público que os contratos de promessa de compra e venda dos empreendimentos capitaneados pela TECNISA S/A e as demais empresas relacionadas, preveem cobranças indevidas, bem como estipulam cláusulas abusivas em prejuízo dos consumidores;

**Considerando** a necessidade de dispensar tratamento uniforme a todos os empreendimentos imobiliários das empresas, bem como o objetivo de evitar futura reprodução de cláusulas abusivas de conteúdo semelhante às ora identificadas;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**Considerando** que os contratos analisados fixam a possibilidade de substituição dos índices relacionados pelo mesmo índice, periodicidade de cobrança e de reajuste adotado pelo agente financeiro no contrato de financiamento firmado pela incorporadora com a instituição financeira para obtenção de recursos para construção do imóvel;

**Considerando** que os contratos analisados preveem, em caso de formalização de pedido de pagamento antecipado, a obrigatoriedade de quitação pelo comprador, sob pena de ser constituído em mora, com todas as consequências para a hipótese de inadimplência, em ofensa à função social do instituto, criando ônus exagerado para o comprador em desrespeito ao art. 52, §2º, do CDC<sup>1</sup>; bem como indo de encontro ao art. 18, inciso XXXIII, do Decreto nº 861/93<sup>2</sup>;

**Considerando** que os contratos em análise estabelecem a cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais decorrente do atraso no pagamento de parcelas atreladas ao contrato, fixados à base de 10% (dez por cento) sobre o montante devido apurado, obrigando o consumidor a arcar com tais verbas independentemente de ajuizamento de ação, sendo tal prática ilegal, conforme já discutido na Ação Civil Pública nº 2005.01.1.006687-2 - 19ª Vara Cível de Brasília;

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

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

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.

2 Dec. 861/93 – Art. 19 – inciso XXXIII - impedir ou negar ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**Considerando** que os contratos preveem a rescisão automática caso o comprador não purgue a mora no prazo de 15 (quinze dias), em ofensa ao art. 1º, inciso VI, da Lei 4.864/65<sup>3</sup>, no sentido de que a rescisão por inadimplemento apenas se dará após o atraso mínimo de três meses de vencimento das obrigações;

**Considerando** que os contratos analisados preveem, em caso de rescisão contratual, a retenção de até 80% dos valores efetivamente pagos pelo comprador, estabelecendo prestação excessivamente onerosa ao consumidor;

**Considerando** que, em caso de rescisão contratual, os contratos analisados preveem a restituição ao consumidor em uma única parcela a ser paga em até 45 dias da data de assinatura do distrato, cláusula reconhecidamente abusiva pelo Superior Tribunal de Justiça que, em regime de recurso repetitivo, impôs a restituição imediate das somas devidas ao comprador<sup>4</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados preveem a perda, em favor da vendedora, das benfeitorias úteis e voluptuárias que o comprador vier a introduzir no imóvel, disposição incompatível com o art. 1.219, do Código Civil<sup>5</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados preveem multa moratória a ser paga pela vendedora, em caso de extrapolação do prazo de tolerância de 180 dias, em valor equivalente a 0,5% ao mês, calculado sobre o valor efetivamente pago e quitado pelo comprador até a data da expedição do "habite-se", quantia ínfima e insuficiente para retornar o equilíbrio da obrigação;

3 Art. 1º, VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga".

4 REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013.

5 CC/2002 Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**Considerando** que os contratos analisados preveem possibilidade de variação de 5% a menor das medidas de áreas comuns e privativas, de áreas totais e de fração ideal do terreno, sem possibilidade de indenização ao consumidor, mesmo tratando-se de venda *ad mensuram*, o que não encontra amparo no art. 500, § 1º do CC/2002 e viola o disposto nos arts. 18, 30 e 31 do CDC<sup>6</sup>, bem como a jurisprudência do STJ<sup>7</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados isentam a vendedora da responsabilidade de realizar reparos caso o comprador deixe de assinar o termo de entrega das chaves em 10 dias, o que agride o previsto nos arts. 26, inc. II, § 1º, e art. 51, inc. I, ambos do Código de Defesa do Consumidor<sup>8</sup>; e afronta por via oblíqua o art. 445, § 1º, do Código Civil;

**Considerando** que os contratos analisados autorizam a vendedora a indicar a contratação de empresa especializada para administrar o futuro condomínio e

6 Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

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.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.”

7 “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” (REsp 436853/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 27/11/2006, p. 273)

8 CDC Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

**II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.**

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

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

I- impossibilitem, onerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

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

para a administrar a garagem coletiva pelo prazo de 02 (dois) anos, cláusulas que consubstanciam-se em venda casada, obstada pelo art. 39, inc. I, do Código de Defesa do Consumidor<sup>9</sup> e pelo art. 18, I, do Decreto nº 861/93<sup>10</sup>;

**Considerando** que os contratos apurados determinam que a responsabilidade pelo pagamento de tributos, taxas condominiais e quaisquer outras despesas incidentes sobre os imóveis será atribuída aos compradores após a emissão do Habite-se, independentemente da entrega das chaves ou da imissão na posse<sup>11</sup>, o que viola o art. 4º, §§ 3º e 5º do Decreto nº 28.445/2007 do DF (Regulamento do IPTU)<sup>12</sup> bem como a jurisprudência do TJDFT<sup>13</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados elencam, em seu bojo, uma série de cláusulas-mandato, entendidas como aquelas que outorgam poderes à vendedora para praticar atos em nome do consumidor-comprador, realizar atos de financiamento, alienar, ceder ou caucionar, total ou parcialmente, os direitos e créditos decorrentes do contrato a quaisquer pessoas físicas, jurídicas, e/ou fundos de investimentos regulados pela CVM, o que é vedado pelo art. 51, VIII, do CDC<sup>14</sup>;

9 CDC Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

10 Dec. 861/93 - Art. 18. Será aplicada multa ao fornecedor de bens e serviços, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, quando:

I- condicionar o fornecimento de produto ou serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos.

11 V. ERESP 489.647/RJ

12 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."*

13 *No caso vertente, o promitente-comprador sequer chegou a receber as chaves do imóvel. "Se não há elemento seguro a indicar que o promitente-comprador exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente-vendedor" (Resp 722.501/SP; Relator Ministro Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma; DJ de 28.05.2007). Assim, e pelo mesmo motivo, não poderá ser compensado pela promitente-vendedora, do valor a ser reembolsado, qualquer despesa condominial, tributária ou de quaisquer outros encargos que recaiam sobre a unidade imobiliária. (...)"*

*(TJ-DF - APL: 1207444520068070001 DF 0120744-45.2006.807.0001, Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA, Data de Julgamento: 17/10/2007, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2007, DJU Pág. 345)*



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**Considerando** que os contratos analisados preveem a cobrança de Taxa de Abertura de Crédito – TAC, sendo esta pactuação inválida nos contratos posteriores a 30.4.2008<sup>15</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados estabelecem que estarão revogadas quaisquer outras cláusulas anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o comprador, nada podendo ser invocado em desacordo com o ora pactuado, medida ofensiva ao disposto nos arts. 30 e 48, do Código de Defesa do Consumidor<sup>16</sup>; e ao previsto no art. 18, inciso XXVII, do Decreto nº 861/93<sup>17</sup>;

**Considerando** que os contratos analisados autorizam a vendedora, a seu exclusivo critério, alterar o projeto no que se refere à quantidade e características das unidades autônomas e às áreas comuns, visando a atender à demanda do mercado vigente no momento da comercialização da fase, o que ofende o art. 51, XIII, do Código de Defesa do Consumidor<sup>18</sup>, bem como o art. 43, IV, da Lei nº 4.591/64<sup>19</sup>;

Considerando que os contratos analisados preveem que a empresa incorporadora não apresentará ao consumidor certidão negativa de débitos fiscais e previdenciários, violando o art. 32, alíneas b e f da Lei nº 4.591/64<sup>20</sup>;

14 CDC – art. 51, VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

15 (...)6. A Tarifa de Abertura de Crédito (TAC) e a Tarifa de Emissão de Carnê (TEC) não foram previstas na Tabela anexa à Circular BACEN 3.371/2007 e atos normativos que a sucederam, de forma que não mais é válida sua pactuação em contratos posteriores a 30.4.2008. (REsp 1255573/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2013, DJe 24/10/2013)

16 CDC Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

17 Dec. 861/93 – Art. 18, inciso XXVII - impedir ou negar o cumprimento das declarações constantes de escritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo;

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

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

19 Lei nº 4.591/64 – art. 43, inciso IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

20 “Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

**Considerando** que esta Promotoria de Defesa do Consumidor já ajuizou, em face das empresas relacionadas, a Ação Civil Pública de nº 2014.01.1.145248-3, que tramita perante a 21ª Vara Cível de Brasília -TJDFT, visando a reparação dos danos e reconhecimento de nulidade das cláusulas constantes nos contratos de compra e venda relativos ao Empreendimento Taguá Life Center;

**Considerando** que a empresa Tecnisa S/A e as demais, por meio de seus representantes, demonstraram interesse na solução extrajudicial dos questionamentos suscitados pelo Ministério Público, dando início à tratativas e providências que busquem preservar o direito dos consumidores e a adequação de seus contratos às disposições legais e jurisprudenciais que disciplinam a matéria;

**Considerando** que foi assinado o Termo de Ajustamento de Conduta nº 740/2015, em que a Tecnisa S/A e demais empresas se comprometeram a efetuar a correção de uma série de cláusulas abusivas que foram também questionadas no bojo da ação civil pública intentada;

**Considerando** a necessidade de dispensar tratamento uniforme a todos os empreendimentos imobiliários das empresas, bem como o objetivo de evitar futura reprodução de cláusulas abusivas de conteúdo semelhante às então identificadas;

---

(...)

*b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;*

(...)

*f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno fôr responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;"*



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

**RESOLVEM,**

firmar, com fundamento no artigo 5º, § 6º da Lei nº 7.347/85, o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, a reger-se pelas seguintes disposições:

**DEVERES DA EMPRESA**

**Cláusula primeira** – As empresas comprometem-se a não mais inserir qualquer cláusula que disponha sobre a possibilidade de substituição unilateral dos índices apontados antecipadamente pelo mesmo índice, periodicidade de cobrança e de reajuste adotado pelo agente financeiro no contrato de financiamento firmado pela incorporadora com a instituição financeira para obtenção de recursos para construção do imóvel.

**Cláusula segunda** – As empresas comprometem-se a, após formalizada por escrito a intenção do adquirente em proceder à antecipação de parcelas de preço, não mais exigir do comprador a obrigatoriedade do pagamento antecipado, sob ameaças de constituição do adquirente em mora, com todas as consequências para a hipótese de inadimplência.

**Cláusula terceira** – As empresas comprometem-se a não exigir ou prever em seus contratos a cobrança de honorários advocatícios extrajudiciais decorrentes do atraso no pagamento de parcelas atreladas ao contrato.

**Cláusula quarta** – As empresas comprometem-se a reformular a previsão de rescisão automática na hipótese de o comprador não purgar a mora no prazo de 15 (quinze dias), estabelecendo aos consumidores a rescisão por





MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

inadimplemento apenas após o atraso mínimo de três meses de vencimento das obrigações, assegurado ao consumidor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

**Cláusula quinta** – As empresas comprometem-se a, em caso de rescisão unilateral do contrato por parte do consumidor, antes de transmitida a posse do imóvel, não exigir a título dos custos indicados no negócio (ex. perdas e danos, lucros cessantes, custos administrativos etc) valores superiores a 25% (vinte e cinco por cento) daquilo que já fora pago pelo adquirente, soma esta que também não deverá ultrapassar o limite de 6% (seis por cento) do valor total do contrato.

**Cláusula sexta** – As empresas comprometem-se a reformular e não mais estabelecer qualquer fixação de prazo superior a 15 (quinze) dias, ou forma de parcelamento para restituir aos consumidores as verbas devidas após a assinatura do distrato.

**Cláusula sétima** – As empresas comprometem-se a excluir de seus contratos cláusulas que estabeleçam a perda, em favor da vendedora, das benfeitorias úteis e voluptuárias que o comprador vier a introduzir no imóvel.

**Cláusula oitava** – As empresas comprometem-se, em razão do descumprimento do prazo previsto para entrega dos imóveis do empreendimento Taguá Life, a efetuar o pagamento de indenização mensal, nos seguintes termos: 1) no que se refere às lojas e salas comerciais o ressarcimento será o equivalente ao aluguel de imóvel similar da mesma localidade<sup>21</sup>, devida a partir da extrapolação do prazo de

<sup>21</sup> “A jurisprudência desta egrégia Corte de Justiça tem-se posicionado no sentido de que o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta, sem justificativa plausível, dá direito ao promitente comprador à indenização por lucros cessantes, que devem ser apurados, no caso, de acordo com o valor do aluguel do bem, devidamente comprovado pelo autor.”

(Acórdão n.678.908, 2011.07.1.036532-6 APC, Relator: Alfeu Machado, Revisor: Flávio Rostirola, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 22/05/2013, Publicado no DJE: 27/05/2013. Pág.: 68)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

tolerância até a emissão do “habite-se”, utilizando como base de cálculo os valores em reais (R\$), por metro quadrado(m<sup>2</sup>), conforme os índices enunciados pelo “Boletim da Conjuntura Imobiliária” da ECONSULT – Consultoria Econômica e pelo SECOVI-DF (valor da mediana por m<sup>2</sup> na região do empreendimento), com base no último boletim publicado, anteriormente ao pagamento da indenização; 2) as empresas comprometem-se, em razão do descumprimento do prazo previsto para entrega dos imóveis do empreendimento Taguá Life, a ressarcir os consumidores compromissários compradores de unidades denominadas “Apart Hotel”, devida a partir da extrapolação do prazo de tolerância até a emissão do “habite-se”, no equivalente ao pagamento de indenização mensal semelhante ao aluguel de imóvel similar da mesma localidade no valor de R\$ 35,43 (trinta e cinco reais e quarenta e três centavos) por metro quadrado.

**Parágrafo primeiro:** No que se refere à indenização mensal, os valores apontados, e os que vierem a constar do citado boletim, possuem caráter “*rebus sic standibus*”, de modo que qualquer alteração significativa na conjuntura econômica não inviabiliza a designação de outro índice mais compatível com os valores de mercado e a revisão desta cláusula deste TAC.

**Parágrafo segundo:** o ressarcimento será efetuado mediante compensação de eventual saldo devedor que o consumidor tenha em aberto; caso o consumidor tenha quitado o preço da unidade, o pagamento da indenização ocorrerá em 45 dias, a partir da emissão do “Habite-se”, mediante depósito em conta bancária a ser informada pelos compradores.

**Parágrafo terceiro:** que a aceitação da forma de indenização ora ajustada é opção individual do consumidor, podendo o mesmo recusá-la e, se o caso, pleiteá-la em juízo.

**Cláusula nona –** As empresas comprometem-se a não mais inserir em seus contratos a cláusula de venda *ad corpus*, já que os imóveis comprados ainda na planta devem possuir metragem definida de acordo com os projetos arquitetônicos averbados no memorial de incorporação.



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

**Cláusula décima** – As empresas comprometem-se a alterar a cláusula que isenta a vendedora de responsabilidade a fim de que fique claro que a exclusão de responsabilidade somente será possível nos casos em que a deterioração do imóvel decorrer de culpa exclusiva do consumidor que, notificado para proceder à vistoria de entrega das chaves, retardar a prática do ato a fim de desobrigar-se das implicações daí decorrentes (eg. condomínio etc).

**Cláusula décima primeira** – As empresas comprometem-se a facultar aos futuros condôminos a escolha e contratação de prestadora de serviços responsável pela administração do condomínio e da garagem coletiva, sem prejuízo da contratação temporária, ao exclusivo critério da incorporadora, de empresa de sua preferência pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, após o qual os condôminos, suficientemente organizados, poderão designar nova administradora ou renovar o contrato, querendo.

**Parágrafo único:** A contratação temporária da administradora de condomínios não poderá conter cláusula penal, nem exigir notificação por prazo superior a 30 (trinta) dias para a rescisão do contrato.

**Cláusula décima segunda** – As empresas comprometem-se a estabelecer que a cobrança de taxa condominial só será exigível a partir da Assembleia de Instalação do condomínio, não mais efetuando o repasse, ao consumidor, de despesas referentes às certidões em nome da vendedora/incorporadora.

**Cláusula décima terceira** – As empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros contratos, ainda que em outro empreendimento, qualquer cláusula que tenha natureza de constituição de mandato em nome dos compradores, ressalvados aqueles que confirmam poderes essenciais para registro do empreendimento junto aos órgãos públicos competentes e ofício de registro de imóveis, respeitando-se as demais limitações constantes no presente Termo de Ajustamento de Conduta.



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

**Cláusula décima quarta** – As empresas comprometem-se a não cobrar Taxa de Abertura de Crédito.

**Cláusula décima quinta** – As empresas comprometem-se a não mais inserir em seus futuros contratos, ainda que em outro empreendimento, cláusulas que ignorem ao previsto nos arts. 30 e 48, do Código de Defesa do Consumidor.

**Cláusula décima sexta** – As empresas comprometem-se a condicionar as alterações do projeto de execução à prévia consulta aos compradores, salvo aquelas estritamente técnicas ou definidas por exigência dos poderes públicos.

**Cláusula décima sétima** – As empresas comprometem-se a adequar sua conduta aos ditames do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

**DA PROMESSA DE DOAÇÃO**

**Cláusula décima oitava** – As empresas comprometem-se a custear a prestação de serviços de monitoramento de presos em regime aberto, com o uso de tornozeleiras ou outro sistema análogo no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

**Parágrafo primeiro** – O serviço de monitoramento e os equipamentos mencionados no caput serão compatíveis com a utilização de tecnologia 4G.

**Parágrafo segundo** – O serviço de monitoramento e equipamentos mencionados na presente cláusula serão testados por 30 (trinta) dias, sob supervisão da Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal, antes que a empresa realize qualquer tipo de despesa.

**Parágrafo terceiro** – Fica ajustado o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para o cumprimento desta promessa de doação, o qual será contado da



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

data da homologação da presente TAC pela 6ª Câmara de Coordenação e Revisão da Ordem Jurídica Cível Especializada.

**Parágrafo quarto** – Caso a empresa venha a encontrar dificuldades de propiciar uma doação do serviço de monitoramento, com a tecnologia mencionada, efetuará a doação do serviço de monitoramento, com a tecnologia disponível e compatível com a SESIPE.

**Parágrafo quinto** – Caso a empresa venha a encontrar dificuldades de propiciar uma doação do serviço de monitoramento, em face do andamento do processo administrativo que tramita perante a SESIPE – o qual poderá propiciar que o GFD venha a aderir ao pregão eletrônico de outra unidade da Federação – poderá a empresa, de forma subsidiária, efetuar a doação diretamente Fundo de Defesa do Consumidor.

**Cláusula décima nona** – As empresas signatárias deste TAC comprometem-se a enviar correspondência aos consumidores que promoveram as representações das quais o presente documento é consectário, informando sobre sua celebração e as alterações do conteúdo contratual, comprovando-se tais remessas, em 30 dias, junto ao Setor de Apoio da Prodecon.

**Cláusula vigésima** – As empresas comunicarão a assinatura do presente Termo de Ajustamento de Conduta ao magistrado da **21ª Vara Cível de Brasília - TJDF**, requerendo a homologação judicial do acordo parcial nos autos da Ação Civil Pública de nº 2014.01.1.145248-3, remanescendo a discussão judicial dos pontos controversos acerca dos quais não foi possível a transação, a saber a denominada cláusula de tolerância.

**DA MULTA**

**Cláusula vigésima primeira** – Em caso de descumprimento de qualquer disposição do presente termo de ajustamento, as entidades promitentes arcarão solidariamente com o pagamento de multa no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) por infração, que será revertida ao Fundo Defesa dos Direitos

13/14



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

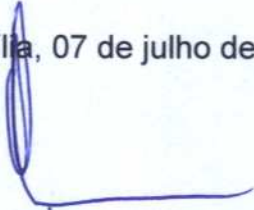
do Consumidor: Banco de Brasília – BRB, Agência nº 100, Conta-corrente nº 100016530-0, CNPJ nº 10.610.296/0001-16, nos termos do art. 13 da Lei nº 7.347/85 c/c Lei Complementar Distrital nº 50/97.

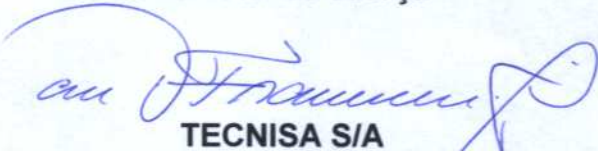
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula vigésima segunda** – 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 a continuidade dos procedimentos em trâmite na PRODECON e da Ação Civil Pública, que tramita na 21ª Vara Civil dessa capital (ACP nº 2014.01.1.145248-3 – na qual se requererá tão somente a declaração de nulidade da cláusula de tolerância e a condenação em danos morais coletivos em patamar inferior ao que foi inicialmente indicado na ACP) - nem prejudica o exercício de direitos individuais, coletivos e difusos.

**Cláusula vigésima terceira** – Fica ajustado o prazo de carência de 60 (sessenta) dias para o cumprimento das obrigações ajustadas no presente TAC, salvo o disposto no parágrafo terceiro, da cláusula décima oitava.

Brasília, 07 de julho de 2015.

  
**GUILHERME FERNANDES NETO**  
Promotor de Justiça

  
**TECNISA S/A**  
**Ômega Investimentos Imobiliários Ltda.**  
**Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.**  
MARCELO TOLEDO DE FREITAS  
OAB/SP 162185