



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

**Processo Administrativo** : 0024.12.001.306-5

**Fornecedor/Infrator** : PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
: 02.950.811/0001-89 (CNPJ)

**Natureza** : Decisão Administrativa Condenatória

---

Trata-se de Processo Administrativo instaurado contra o fornecedor PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, inscrito no CNPJ sob o n.º 02.950.811/0001-89, estabelecido na Avenida Doutor Cardoso de Melo, º 1955, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, CRS/Sul Quadra 513, Bloco “A”, lojas 05 e 06, CEP 70380-510, Brasília/DF 11.565.620/0001-94 que buscou apurar e, eventualmente, aplicar sanções de natureza consumerista, em razão da prática, em tese, de infração prevista nos artigos 6, incisos IV e V, 51, incisos II, IV XV e §1º, I, II e III da Lei 8.078/90, c/c art. 22, incisos II, IV, XV e XVI do Decreto 2181/97, conforme portaria ministerial de instauração de processo administrativo lavrada em 20 de julho de 2018.

Às fls. 07/53 constam cópias dos Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda firmados entre os reclamantes e o fornecedor.

Já às fls. 64/92 manifestou-se o fornecedor no sentido de que o atraso apontado pelos consumidores decorreria de fatos alheios à sua vontade, tendo em vista as fortes chuvas que acometeram o município de Belo Horizonte durante a construção da obra em questão, acrescentando também que, não obstante o atraso apontado, as unidades imobiliárias em apreço já haviam sido, à época, em sua maioria, devidamente entregues. Na oportunidade, foram juntados pelo reclamado documentação relativa ao ajuizamento de processo judicial pelos consumidores em questão, bem como Termos de Recebimento de Imóvel pelos respectivos adquirentes.

---

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Às fls. 99/119 consta instrumento procuratório e documentação constitutiva do fornecedor.

Em resposta à requisição ministerial, reiterou o investigado o ajuizamento, pelos consumidores reclamados, de ações judiciais em trâmite no Juizado Especial das Relações de Consumo de Belo Horizonte, em que se pleiteia multa por atraso na entrega e indenização por danos materiais e morais (fls. 120/122). Nesta manifestação consta também o levantamento do montante devido a cada um dos consumidores reclamantes, relativamente ao atraso na entrega das unidades pactuadas.

Às fls. 123/223 o fornecedor colacionou cópia dos contratos de compra e venda, bem como cópia das petições iniciais ajuizadas no JESP – Consumo, além das planilhas contendo o cálculo do prazo de carência e multa por atraso.

Diante de requisição ministerial realizada em sede de audiência administrativa de fl. 227, o investigado acostou cópia do andamento processual dos mencionados feitos judiciais, bem como cópia atualizada do contrato de compra e venda praticado pela empresa (231/303).

Em nova manifestação defensiva, argumentou o fornecedor no sentido de que a questão delineada nos presentes autos já foi devidamente submetida ao Judiciário, tendo sido apresentadas propostas de acordo, alegando também que os modelos contratuais atualmente empregados pelo reclamado sofreram importantes e significativas alterações, em respeito à legislação consumerista (fls. 309/312).

Após a realização de audiência no dia 21 de maio de 2014, informou o fornecedor que, em decorrência da incorporação da pessoa jurídica Asacorp Empreendimentos e Participações S.A pela empresa PDG Realty S.A, as minutas contratuais do fornecedor incorporado passaram a seguir o padrão utilizado pela PDG,





## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

que foram elaborados com base em Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público de São Paulo, além de TAC firmado entre o SECOVI (Sindicato da Habitação) e o Ministério Público de São Paulo, em que consta expressamente multa contratual em caso de atraso na entrega das obras, juntando a respectiva documentação comprobatória do alegado (fls. 321/324). A manifestação fora acompanhada dos documentos de fls. 325/469.

Após a realização de diversas tentativas de intimação dos reclamantes (fls. 472/512), manifestou-se o advogado destes consumidores o interesse no prosseguimento do feito, tendo em vista a permanência da cobrança do encargo alegadamente indevido (fl. 514).

À fl. 531, o investigado fora instado a se manifestar acerca da possibilidade de celebração de Termo de Ajustamento de Conduta, ocasião em que informou não possuir interesse em firmar TAC, ao argumento de que houve a perda do objeto do presente Inquérito Civil, posto que suas minutas contratuais seguem, atualmente, padrões baseados em Compromisso de Ajustamento de Conduta celebrado com o Ministério Público de São Paulo por outra empresa do grupo, prevendo multas compensatórias ao consumidor, no caso de atraso na conclusão das obras. Sustentou o fornecedor, ainda, que as questões relativas ao ressarcimento pelo atraso na entrega das unidades imobiliárias e pela cobrança de taxa de evolução de obra foram resolvidas pela via judicial (fls. 536/539). A manifestação fora acompanhada dos documentos de fls. 540/607.

Notificados para prestar esclarecimentos acerca da manifestação do fornecedor, bem como apontar quais encargos irregulares subsistem (fl.610), os consumidores, às fls. 612/613, responderam dizendo que deixaram de receber cobranças realizadas diretamente pelo reclamado. Ressaltaram os representantes que





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

ainda se encontrava em trâmite, na esfera judicial, ação em face do fornecedor, cuja decisão de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados.

Às fls. 612/613, os representantes noticiaram a possibilidade de que outro consumidor adquirente de imóvel no mesmo prédio estivesse recebendo cobranças relativas à taxa de evolução de obra.

Considerando que, em virtude de Compromisso de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, o fornecedor já alterou suas minutas contratuais com relação ao descumprimento do prazo de entrega dos imóveis, fazendo constar a possibilidade de multa compensatória a ser aplicada em benefício do consumidor (fls.434/435), o *Parquet* oportunizou ao reclamado a possibilidade de celebração de Termo de Ajustamento de Conduta tendo como objeto a adequação da previsão contratual de restituição das quantias pagas pelo consumidor a título de taxa de evolução de obra em virtude de atraso injustificado, por culpa da construtora, na entrega do imóvel (fls. 638/642).

O fornecedor, apesar de ter sido devidamente notificado acerca da proposta de TAC encaminhada por este Órgão Ministerial, quedou-se inerte (fl. 648-v).

Diante de solicitação deste Órgão de Execução ao E. CSMP, foi o presente feito convolado em Processo Administrativo, consoante decisão de fl. 665.

Às fls. 668/678 consta certidão exarada pela Secretaria em que se consignou a ausência de Termo de Ajustamento de Conduta e/ou condenação administrativa com trânsito em julgado em face do fornecedor.



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Diante da instauração de Procedimento Administrativo, foi o reclamado notificado a apresentar defesa, alegando, preliminarmente, a ilegitimidade ativa do Ministério Público, ante a suposta ausência de interesse coletivo a ser tutelado. No mérito, argumentou que, após a incorporação da pessoa jurídica Asacorp pela PDG Realty, atuou em caráter emergencial para solucionar as questões apresentadas, tendo modificado os contratos de venda e compra, os quais foram substituídos por minutas com previsão de cláusula penal na hipótese de atraso da obra.

Ainda em sede de defesa, consignou que as obras do empreendimento em questão foram entregues em 22/03/2012, com a expedição de habite-se pela Prefeitura de Belo Horizonte, tendo o atraso na entrega do empreendimento perdurado por apenas 03 meses e eventuais danos pleiteados pelos consumidores foram efetivamente reparados na via judicial.

A respeito da taxa de evolução de obra, esclareceu que a sua cobrança é feita pela Instituição Financeira em razão do contrato de financiamento celebrado entre o comprador do imóvel e o agente financeiro.

Por fim, argumentou ainda o cumprimento ao Código de Defesa do Consumidor e ao Decreto Federal nº 2.181/97, noticiando que se encontra em processo de recuperação judicial.

Às fls. 341/377 consta documentação referente às alegações do fornecedor.

Em prosseguimento, foi ofertada ao fornecedor proposta de Transação Administrativa, tendo sido fixada, às fls. 910/913, multa administrativa no valor de R\$6.907.873,99 (seis milhões, novecentos e sete mil, oitocentos e setenta e três reais e noventa e nove reais).

---

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor

Rua dos Goitacazes, 1202 – 6º andarBarro Preto – Belo Horizonte – MG

Z:\Manifestações Andréa de Figueiredo\HABITAÇÃO\Decisões Administrativas\Condenatória\PA 0024 12 001396 5 PDG REALTY atraso na entrega taxa de evolução de obra.docx



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Conforme ata da audiência realizada no dia 30/05/2019, o fornecedor solicitou a reanálise dos argumentos expostos, com a apresentação do demonstrativo financeiro de resultados do ano de 2011 relativamente ao empreendimento Residencial Jardim Camargos (fls. 931/932).

Já às fls. 981/988 o fornecedor apresentou a referida documentação financeira, reiterando os argumentos já apresentados.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, em respeito ao devido processo legal, considero atendidas todas as condições para a prolação de decisão de mérito, oportunizados o contraditório e a ampla defesa, nos termos do Decreto Federal n.º 2.181/97 e Resolução PGJ n.º 14/19.

De imediato, verifica-se que, ao longo da instrução processual, o fornecedor apresentou diversas peças de defesa administrativa, tecendo argumentos de ordem preliminar e meritória, de modo que passo, desde já, ao enfrentamento das impugnações, em conjunto com a análise das infrações descritas na portaria do presente processo administrativo.

Preliminarmente, destaca-se a ausência de motivos hábeis a ensejar a ilegitimidade ativa do *Parquet*, tendo em vista que os interesses discutidos na presente demanda possuem natureza de direitos individuais homogêneos, cuja tutela foi expressamente conferida ao Ministério Público no Código de Defesa do Consumidor, em seus artigos 81 e 82<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> CDC - "Art. 81. A defesa dos interesses e direitos dos consumidores e das vítimas poderá ser exercida em juízo individualmente, ou a título coletivo.

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;







## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Nesse sentido, não há que se falar em ausência de interesse coletivo no caso em análise, tendo em vista que a tutela dos consumidores é, via de regra, dotada de relevância social, consoante recentemente decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA A DEFESA DE INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS DE CONSUMIDORES, AINDA QUE DISPONÍVEIS. LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO ENTRE MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL E FEDERAL. AMPARO LEGAL: § 5º DO ART. 5º DA LEI N. 7.347/1985, EM VIGOR. IMPOSSIBILIDADE DO LITISCONSÓRCIO NO CASO.*

*1. O Ministério Público tem legitimidade ativa para a propositura de ação civil pública destinada à defesa de direitos individuais homogêneos de consumidores, ainda que disponíveis, pois se está diante de legitimação voltada à promoção de valores e objetivos definidos pelo próprio Estado.*

*2. A tutela efetiva de consumidores possui relevância social que emana da própria Constituição Federal (arts. 5º, XXXII, e 170, V). 3. O veto presidencial ao parágrafo único do art. 92 do Código de Defesa do Consumidor não atingiu o § 5º do art. 5º da Lei da Ação Civil Pública, inserido por força do art. 113 do CDC, que não foi vetado.*

---

*II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;*

*III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum.*

*Art. 82. Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente:*

*I - o Ministério Público,*

*II - a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal;*

*III - as entidades e órgãos da Administração Pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, especificamente destinados à defesa dos interesses e direitos protegidos por este código;*

*IV - as associações legalmente constituídas há pelo menos um ano e que incluam entre seus fins institucionais a defesa dos interesses e direitos protegidos por este código, dispensada a autorização assemblear.*

*§ 1º O requisito da pré-constituição pode ser dispensado pelo juiz, nas ações previstas nos arts. 91 e seguintes, quando haja manifesto interesse social evidenciado pela dimensão ou característica do dano, ou pela relevância do bem jurídico a ser protegido."*

---

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor

Rua dos Goitacazes, 1202 – 6º andar Barro Preto – Belo Horizonte – MG

Z:\Manifestações Andréa de Figueiredo\HABITAÇÃO\Decisões Administrativas\Condênatoria\PA 0024 12 001396 5 PDG REALTY atraso na entrega taxa de evolução de obra.docx



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

4. [...]5. *Recurso especial conhecido e parcialmente provido.*

*(REsp 1254428/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 10/06/2016: grifo nosso)*

No tocante à **1ª infração**, qual seja, “o fornecedor deixou de cumprir a oferta, suficientemente precisa, relativamente à entrega dos imóveis em construção por ele comercializados, no que se refere ao prazo de entrega das unidades habitacionais”, verifica-se que a Construtora PDG Realty não obedeceu aos prazos pactuados nos contratos de compra e venda firmados para proceder à entrega do **empreendimento Residencial Camargos**.

Observa-se que a data de entrega contratualmente ajustada era junho de 2011, sendo certo que, ainda que incluído o prazo máximo de carência admitido, o investigado somente entregou os imóveis a partir de abril de 2012, o que confirma o inadimplemento do fornecedor no que tange ao cumprimento dos prazos previstos em contrato, conforme comprovado pela documentação de fls. 9/53 e 72/79.

Ademais, ressalta-se ainda que tal desídia do fornecedor na entrega dos imóveis foi judicialmente reconhecida no bojo do processo de autos nº 9011075.80.2014.8.13.0024, que tramitou no Juizado Especial Cível de Belo Horizonte:

*“Inequívoco o atraso para a entrega do imóvel adquirido pelos Autores.*

*A data da entrega estava contratualmente ajustada para junho de 2011, e ainda que admitida a aplicação do prazo de carência de 180 dias, as Rés ficaram inequivocamente em mora para com os Autores*

*[...]*







## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

*Assim, a data inicial ajustada para a entrega do imóvel, junho de 2011, acrescida do prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, fixado no contrato, prorrogou o prazo de entrega para dezembro de 2011, quando teve início a mora das Rés. Considerando que o imóvel foi entregue em junho de 2012, fato este não impugnado em constatação, resta reconhecido o inadimplemento das Rés pelo período de seis meses. ” (fl. 747)*

Dito isso, registre-se que os motivos apresentados pela construtora para justificar o atraso na entrega das obras questionadas no presente Processo Administrativo, concernentes à ocorrência de fatos alheios à sua vontade, tendo em vista as fortes chuvas que acometeram o município durante a construção da obra em questão não merecem prosperar.

Ao contrário do alegado pelo fornecedor, as intempéries climáticas não constituem hipótese de caso fortuito, por fazerem parte do risco da atividade desenvolvida pela empresa e, portanto, não são aptos a afastar a responsabilidade do fornecedor, como por exemplo situações de excesso de chuva, escassez de mão de obra e questões burocráticas, que se caracterizam como situações próprias da atividade econômica do fornecedor, inerentes ao risco do empreendimento.

Neste sentido é a jurisprudência sedimentada dos Tribunais:

***Ementa:*** CIVIL E PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE. DISTRATO. REJEIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. VALOR. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1. A relação jurídica é de consumo quando as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor

Rua dos Goitacazes, 1202 – 6º andar Barro Preto – Belo Horizonte – MG

Z:\Manifestações Andréa de Figueiredo\HABITAÇÃO\Decisões Administrativas\Condenatória PA 0024 12 001396 5 PDG REALTY atraso na entrega taxa de evolução de obra.docx



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

*2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor , já que a empresa ré comercializa, no mercado de consumo, bem como o imóvel adquirido pela autora como destinatária final. [...]*

*A responsabilidade da ré não pode ser afastada em razão de a obra ser de grande complexidade e exigir trâmites burocráticos no setor da construção civil, fatos imputados a terceiros, tais como a escassez de mão de obra ou de insumos utilizados no setor da construção civil, chuvas torrenciais em determinado período e constantes em outro, bem como greve no sistema de transporte urbano, porquanto tais fatos não caracterizam motivo de caso fortuito ou força maior, mas de fato previsível risco inerente à atividade desenvolvida pela empresa ré. 5. O atraso na entrega do empreendimento causa prejuízos aos adquirentes que deixaram de auferir renda com a unidade autônoma adquirida ou mesmo dela não puderam se utilizar na data final prevista para entrega, fazendo nascer o direito à indenização por lucros cessantes, desde a configuração da mora até, no caso concreto, o dia anterior ao distrato. 6.[...] (grifo nosso) (Apelação Cível 20140111882499 TJ- DF; DP 15/03/2016).*

***Ementa:*** PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INEXISTÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO DE CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. OMISSÃO EVIDENCIADA. ACOLHIMENTO SEM EFEITOS MODIFICATIVOS. 1. Alegado prejuízo no andamento das obras do empreendimento imobiliário em virtude de invocado caso fortuito ou força maior, consubstanciado em expedição de licenças e alvarás. 2. Para a jurisprudência "... os problemas decorrentes de mão-de-obra, equipamentos, temporadas climáticas desfavoráveis, entraves burocráticos perante o Poder Público, dentre outros, são fortuitos internos da construção civil e não se caracterizam como caso fortuito ou força maior." (APC 20140310231952 25/11/2015 3ª Turma Cível Publicado no DJE: 10/12/2015).[...](grifo nosso) (ED 4093605 TJ-PE, DP 23/03/2016)



## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Já no tocante à 2ª infração, qual seja, “*O fornecedor realizou a cobrança irregular de taxa de evolução de obra em virtude de atraso injustificado, por culpa da construtora, na entrega dos imóveis em construção por ele comercializados*”, caracteriza-se a cobrança irregular de taxa de evolução de obra - tarifa paga pelo adquirente durante a construção do imóvel - na medida em que tal cobrança perdurou após o prazo contratualmente previsto para a entrega das chaves, sendo certo que constatado o atraso injustificado da construtora, o ônus quanto ao pagamento de taxa de evolução da obra, ou juros de obra, não pode ser imputado aos promitentes compradores que não concorreram para o atraso na entrega do empreendimento.

Também sobre este aspecto pronunciou-se o juiz na sentença do supramencionado processo judicial nº 9011075.80.2014.8.13.0024, instaurado em face do investigado:

*“Uma vez reconhecida a mora das Rés quanto à entrega da unidade habitacional, a partir de janeiro de 2012, toda a despesas suportada pelos Autores decorrente do contrato de financiamento para a aquisição do imóvel deve ser ressarcida, já que, resta claro que os Autores estão pagando por despesas para a qual não deram causa.*

*Assim, ainda que lançada pela instituição financeira, verificada a ilegalidade na cobrança da denominada taxa de evolução de obra em razão da mora das Rés, o pedido de declaração de sua inexigibilidade deve ser acolhido, assim como o pedido de repetição dos valores que os Autores pagaram a este título. ” (fl. 748)*

Nesse sentido é também a jurisprudência pacífica dos Tribunais. Senão vejamos:

---

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor

Rua dos Goitacazes, 1202 – 6º andarBarro Preto – Belo Horizonte – MG

Z:\Manifestações Andréa de Figueiredo\HABITAÇÃO\Decisões Administrativas\Condenatória\PA 0024 12 001396 5 PDG REALTY atraso na entrega taxa de evolução de obra.docx





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

**EMENTA:** APELAÇÃO CIVIL. PRELIMINAR. PROCEDIMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEFERIDO EM FAVOR DA RÉ. AÇÃO DE CONHECIMENTO. SUSPENSÃO DO PROCESSO. NÃO CABIMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL. ATRASO. CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DESPENDIDOS COM PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. CABIMENTO. MULTA CONTRATUAL. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA. RESSARCIMENTO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO.

- O processamento da recuperação judicial não acarreta a suspensão automática das ações que demandam quantia ilíquida, uma vez que o patrimônio da parte não será imediatamente atingido, inexistindo risco evidente de qualquer constrição judicial.

- Conforme conceituação legal prevista no 393 do Código Civil, o caso fortuito ou de força maior são aqueles fatos cujos efeitos são impossíveis de se evitar ou impedir.

- A alegada dificuldade de contratação de mão de obra especializada ou de aquisição de materiais de construção constitui risco inerente à própria atividade.

- O atraso injustificado na entrega do imóvel atribuível à promitente vendedora enseja sua condenação ao pagamento da multa contratual, não havendo óbice à sua cumulação com a restituição dos danos emergentes quando se mostra insuficiente à reparação integral do dano.

- Responde a construtora pelo ressarcimento dos valores despendidos pelo promissário comprador a título de taxa de evolução da obra, durante o período de atraso na entrega do imóvel.

- O atraso injustificado na entrega de imóvel por parte da construtora, frustrando as justas expectativas nela depositadas pelos adquirentes, gera dano moral indenizável. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.377722-7/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/08/2019, publicação da súmula em 09/08/2019)





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - REQUISITOS - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - MORA INJUSTIFICADA - ÔNUS DA CONSTRUTORA. A antecipação de tutela, nos termos do art. 273, CPC, tem cabimento quando o juiz, convencido da verossimilhança das alegações, diante da prova inequívoca dos fatos, verificar a presença de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu. Constatada a mora injustificada da construtora, não pode o ônus de pagamento da taxa de evolução da obra ser imputado ao adquirente do imóvel. (TJ-MG - AI: 10245130259535001 MG, Relator: Evangelina Castilho Duarte, Data de Julgamento: 10/04/2014, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/04/2014; grifo nosso)*

*OBRIGAÇÃO DE FAZER - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CLÁUSULA PENAL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA/ INCC - DANO MORAL*

*A cláusula penal estipula, previamente, o montante da reparação por perdas e danos, caso uma das partes descumpra o contrato. Havendo previsão de cláusula penal, incabível a indenização a título de danos materiais, decorrentes de gastos com aluguéis, sob pena de se configurar bis in idem. Constatada a mora injustificada da construtora, o ônus quanto ao pagamento de taxa de evolução da obra, ou reajuste pelo INCC, não pode ser imputado aos promitentes compradores que não concorreram para o atraso na entrega da obra. Entendo que deve ser mantida condenação ao pagamento de indenização por danos morais, já que a situação ocorrida não pode ser enquadrada como mero aborrecimento ou dissabor. [...] (TJ-MG - AC: 10145130196754001 MG, Relator: Evangelina Castilho Duarte, Data de Julgamento: 13/02/2014, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/02/2014)*







MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

Por fim, ressalta-se que a construtora/incorporadora tem **responsabilidade** sobre os valores despendidos pelo promissário comprador a título de taxa de evolução de obra, durante o período de atraso na entrega do imóvel, sendo certo que o encargo em questão somente é legítimo durante o prazo regular da contratação, decorrente do contrato de financiamento firmado entre as partes.

Assim, pelos motivos acima expostos, é possível concluir que fornecedor incorreu em atraso na entrega das obras do Condomínio Residencial Jardim Camargos, bem como realizou a cobrança indevida da taxa de evolução de obra, condutas vedadas pela arcabouço protetivo do direito do consumidor, de modo que se afirma, pois, subsistente as infrações administrativas descritas no ato de instauração do processo administrativo consumerista sancionador.

Passo, doravante, à definição e quantificação da sanção administrativa, a que se sujeita o fornecedor PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações nos termos do art. 56, da Lei n.º 8.078/90 (CDC) e seu Decreto Regulamentador (Dec. Fed. Nº 2181/97).

Dentre as sanções administrativas possíveis, opto pela MULTA ADMINISTRATIVA (art. 56, inciso I), reprimenda que se mostra mais adequada ao fato.

Levando em consideração a natureza da infração cometida, a condição econômica e a vantagem auferida, aplico ao infrator a pena de multa, conforme artigo 56 da Lei 8.078/90. Atento aos dizeres do artigo 57 do CDC e artigos 24 e segs. do Decreto 2.181/97 e art. 20 da Resolução PGJ n.º 14/2019, passo à graduação da pena administrativa.

a) A infração cometida, em observância à Resolução PGJ n.º 14/19, figura no grupo II, em razão de sua gravidade, natureza e potencial ofensivo (art. 21,







## MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

inciso II, itens 4 - “deixar de cumprir a oferta suficientemente precisa, publicitária ou não, ou obrigação estipulada em contrato””, pelo que aplico fator de pontuação 2.

b) Verifica-se não ter sido apurado auferimento de vantagem econômica com a prática infrativa, razão pela qual aplico o fator 1 no item vantagem.

c) Por fim, com o intuito de se definir a condição econômica do infrator, com base na documentação apresentada pelo fornecedor à fl. 981, verifica-se que a receita bruta anual referente ao exercício financeiro de 2011, restringindo-se ao empreendimento imobiliário em questão, posto que a conduta analisada diz respeito somente a esta incorporação imobiliária, é de R\$728.541,67 (setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e sete centavos).

Assim, o porte econômico do fornecedor, em razão de seu faturamento bruto é considerado PEQUENO, o qual tem como referência o fator 440.

Isto posto, estabelecido o valor do faturamento bruto anual, é de se calcular a receita mensal média no valor de R\$60.711,81 (sessenta mil, setecentos e onze reais e oitenta e um centavos) o qual será usado como parâmetro para a aplicação da multa.

d) Com os valores acima apurados, estando retratadas a gravidade da infração, a vantagem auferida e a condição econômica, aplico os dados à fórmula prevista no artigo 28 da Resolução PGJ n.º 114/19, motivo pelo qual fixo o quantum da pena-base no valor de R\$1.654,24 (um mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) conforme se depreende da nova planilha de cálculos que ora se junta, que integra a presente decisão, nos termos do art. 27 da Resolução PGJ n.º 14/19.

14ª Promotoria de Justiça da Capital – Defesa do Consumidor

Rua dos Goitacazes, 1202 – 6º andarBarro Preto – Belo Horizonte – MG

Z:\Manifestações Andréa de Figueiredo\HABITAÇÃO\Decisões Administrativas\Condutoria\PA 0024 12 001396 5 PDG REALTY atraso na entrega taxa de evolução de obra.docx



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

e) Reconheço a circunstância atenuante do Dec. n.º 2.181/97 (art. 25, II – primariedade), consoante certidão de fl. 678, motivo pelo qual diminuo a pena-base em 1/3 (um terço), nos termos do art. 29 da Resolução PGJ n.º 14/19, resultando no valor de R\$1.102,83 (um mil, cento e dois reais e oitenta e três centavos).

f) Reconheço a circunstância atenuante do Dec. n.º 2.181/97 (art. 25, III – ter o infrator adotado as providências pertinentes para minimizar ou de imediato reparar os efeitos do ato lesivo), haja vista que o infrator procedeu à alteração dos seus contratos de compra e venda, de modo a prever em suas cláusulas multa contratual em caso de atraso na entrega das obras, motivo pelo qual diminuo a pena em 1/3 (um terço), nos termos do art. 29 da Resolução PGJ n.º 14/19, resultando no valor de R\$735,22 (setecentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos).

Assim, fixo a MULTA DEFINITIVA no valor de R\$735,22 (setecentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos).

Isto posto, DETERMINO:

1 - A intimação do infrator, **PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações**, na pessoa de seu procurador, **Dr. Paulo Vinícius de Carvalho Soares**, OAB/SP 257.092, do escritório Lee, Brock, Camargo Advogados, com endereço à Rua Tenente Negrão, 166, 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04530-912, **bem como via e-mail, nos endereço [erika.loiola@lbca.com.br](mailto:erika.loiola@lbca.com.br) e [pdg.especiais@lbca.com.br](mailto:pdg.especiais@lbca.com.br)** para que, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do recebimento da notificação:

a) recolha à conta do Fundo Estadual de Proteção e Defesa do Consumidor (C/C nº 6141-7 – Agência nº 1615-2 – Banco do Brasil), o percentual de 90% do valor da multa fixada acima, isto é, o valor de R\$661,69 (seiscentos e sessenta e



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

14ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor da Capital

um reais e sessenta e nove centavos) nos termos do PU, do art. 37 da Resolução PGJ nº 14/19;

b) ou apresente recurso, nos termos dos arts. 46, § 2º e 49, ambos do Decreto nº 2.181/97;

2. Publique-se, no site deste órgão e no SRU o inteiro teor desta decisão. Registre-se;

3. Após, conclusos.

Cumpra-se, na forma legal.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2019.

Andréa de Figueiredo Soares

**Promotora de Justiça de Defesa do Consumidor**





Ministério Público  
do Estado de Minas Gerais  
Procuradoria-Geral de Justiça  
PROCON Estadual

## PLANILHA DE CÁLCULO DE MULTA

ATENÇÃO: INSERIR INFORMAÇÕES NOS CAMPOS DESTACADOS PELA COR CINZA

Setembro de 2019

Infrator	PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações		
Processo	0024.12.001306-5		
Motivo			
1 - RECEITA BRUTA			R\$ 728.541,67
Porte =>	Pequena Empresa	12	R\$ 60.711,81
2 - PORTE DA EMPRESA (PE)			
a	Micro Empresa	220	R\$ 0,00
b	Pequena Empresa	440	R\$ 440,00
c	Médio Porte	1000	R\$ 0,00
d	Grande Porte	5000	R\$ 0,00
3 - NATUREZA DA INFRAÇÃO			
a	Grupo I	1	2
b	Grupo II	2	
c	Grupo III	3	
d	Grupo IV	4	
4 - VANTAGEM			
a	Vantagem não apurada ou não auferida	1	1
b	Vantagem apurada	2	
<b>Multa Base = PE + (REC BRUTA / 12 x 0,01) x (NAT) x (VAN)</b>			<b>R\$ 1.654,24</b>
<b>Multa Mínima = Multa base reduzida em 50%</b>			<b>R\$ 827,12</b>
<b>Multa Máxima = Multa base aumentada em 50%</b>			<b>R\$ 2.481,35</b>
Valor da UFIR em 31/10/2000			1,0641
Taxa de juros SELIC acumulada de 01/11/2000 a 31/08/2019			229,22%
Valor da UFIR com juros até 31/08/2019			3,5032
<b>Multa mínima correspondente a 200 UFIRs</b>			<b>R\$ 700,64</b>
<b>Multa máxima correspondente a 3.000.000 UFIRs</b>			<b>R\$ 10.509.648,56</b>

