

APELAÇÃO CÍVEL N. 0815052-92.2023.8.19.0001

APELANTE 1: EDINALVA MARGARIDA DOS SANTOS SILVA

APELANTE 2: JOSÉ NILSON MARTINS DA SILVA

APELADA: CYRELA JAMAICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATOR: DES. ARTHUR NARCISO

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO COM PEDIDO CUMULADO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, INDENIZAÇÃO E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS. PAGAMENTO EM DUPLICIDADE. DANO MORAL. PROVIMENTO.

CASO EM EXAME

SENTENÇA (INDEXADOR 133467022) QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS E CONDENOU A RECLAMADA AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$8.248,04, COM CORREÇÃO A CONTAR DO DESEMBOLSO E JUROS DE 1% AO MÊS A PARTIR DA CITAÇÃO.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

RECURSO DOS DEMANDANTES REQUERENDO QUE OS (I) VALORES COBRADOS INDEVIDAMENTE SEJAM DEVOLVIDOS NA MODALIDADE DOBRADA, CONFORME A LETRA DA LEI (ART. 42. PARÁGRAFO ÚNICO DO CDC; BEM COMO (II) A CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS DE R\$10.000,00.

RAZÕES DE DECIDIR

Secretaria da Décima Sétima Câmara de Direito Privado
Beco da Música, 175, 1.º andar – Sala 107A – Lâmina IV
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010 Tel.: + 55 21 3133-5396

Apelação Cível n. 0815052-92.2023.8.19.0001 (MZ)
26.05.2025



Trata-se, na origem, de demanda na qual Consumidores reclamaram de cobranças indevidas, relativas à taxa de instalação definitiva de serviços públicos em contrato de aquisição de imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Considerando-se que o apelo é exclusivo dos Autores, visando à condenação da Ré à devolução, na modalidade dobrada, do valor cobrado referente à taxa de ligação definitiva, conforme art. 42, parágrafo único, do CDC); bem como ao pagamento de compensação por danos morais de R\$10.000,00, esta decisão limitar-se-á a tratar de tais questões, diante do efeito *tantum devolutum quantum appellatum*.

Os Requerentes alegaram que a sobredita taxa já estaria incluída no financiamento, conforme item 1.8 do contrato habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal, que estipula que todos os custos referentes às ligações definitivas estariam incluídos no preço do imóvel.

A controvérsia reside, portanto, na validade da cobrança adicional efetuada pela Requerida, à luz da existência de cláusula contratual que abarcaria tal despesa.

Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o tema, a cobrança das taxas de ligações definitivas encontra amparo no art. 51 da Lei n. 4.591/94.

Da análise, verifica-se que os Reclamantes comprovaram o pagamento (indexador 45604130) da quantia de R\$8.248,04, em parcelas, referentes às despesas com “ligações definitivas”, ainda que diante de cláusula contratual existente no contrato de financiamento indicando que tais custos já estariam inclusos no preço do imóvel.

Desta forma, havendo previsão contratual de inclusão de todos os encargos no valor do financiamento, é indevida a cobrança separada de taxa de ligações

definitivas de serviços públicos, sob pena de enriquecimento sem causa por parte da incorporadora.

Destaca-se, ainda, que a cobrança em duplicidade, além de configurar prática abusiva, ofende os princípios da boa-fé e da transparência (arts. 4º e 6º do CDC), razão pela qual enseja a restituição do valor indevidamente pago em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CODECON.

No tocante à configuração dos danos morais, verifica-se que a conduta da Ré se revelou abusiva, causando aos Autores danos morais merecedores de reparação pecuniária, ademais, houve a perda de tempo útil dos Consumidores, obrigando-os a recorrer ao Judiciário para solucionar a questão. Tal situação configura desvio produtivo caracterizador da violação a direito da personalidade e ensejando, pois, dano moral indenizável.

No que se refere ao arbitramento da verba compensatória do dano moral, deve o montante observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, ser compatível com a reprovabilidade da conduta do agente sem que, no entanto, represente enriquecimento sem causa para a vítima, situação vedada pelo art. 884, do Código Civil. Deve-se atentar, ainda, para a finalidade preventivo-pedagógica da indenização, de modo a coibir a reiteração de determinadas condutas. Levando-se em conta os parâmetros norteadores, conclui-se que o valor para compensação por danos morais, deve ser arbitrado em R\$5.000,00, para cada um dos Reclamantes. Precedente.

DISPOSITIVO

APELO DOS REQUERENTES AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO, PARA JULGAR PROCEDENTES OS PEDIDOS, A FIM DE CONDENAR A REQUERIDA: (I)

À DEVOLUÇÃO DO VALOR DE R\$8.248,04, EM DOBRO, DO MONTANTE COBRADO EM DUPLICIDADE, TOTALIZANDO R\$16.496,08, O QUAL DEVE SER ACRESCIDO DE JUROS DE 1% AO MÊS, DESDE A CITAÇÃO, E DE CORREÇÃO MONETÁRIA, A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO; E (II) AO PAGAMENTO DE VERBA COMPENSATÓRIA POR DANOS MORAIS, DE R\$5.000,00 (CINCO MIL REAIS), PARA CADA UM DOS REQUERENTES, ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA, A CONTAR DA CITAÇÃO, E DE CORREÇÃO MONETÁRIA, A PARTIR DA DATA DESTA DECISÃO, INVERTIDA A SUCUMBÊNCIA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível entre as partes sobreditas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **dar provimento ao apelo dos Autores**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de inexistência de débito com pedido cumulado de nulidade de cláusula contratual, repetição de indébito com nulidade, repetição de indébito, indenização e compensação por danos morais.

Afirmaram os Autores que em 28 de dezembro de 2019, com a intenção de financiar um imóvel pelo programa habitacional Minha

Casa, Minha Vida, pelo prazo de 36 meses, teriam se dirigido a *stand* de vendas de Ré.

Relataram os Reclamantes que, ao buscarem financiamento habitacional pelo programa Minha Casa, Minha Vida, foram informados por prepostos que deveriam, primeiramente, assinar contrato com a Reclamada e, somente depois, seriam chamados para firmar contrato com a Caixa Econômica Federal.

Afirmaram que entregaram os documentos exigidos e, de imediato, receberam um contrato de promessa de compra e venda com linguagem técnica e extensa, o qual assinaram rapidamente, sem tempo para análise, devido à pressão do vendedor e ao ambiente tumultuado.

Após a assinatura, foram surpreendidos com a exigência de pagamento de R\$45.000,00, sendo R\$36.618,50 como entrada, a ser depositado em conta da construtora, e R\$8.381,50 como comissão de corretagem para profissionais de corretagem que não contrataram, valor este imposto como condição para efetivação da compra.

Além disso, alegaram desconhecer que o contrato previa encargos como taxas de obra e seguros, e que teriam iniciado o pagamento de parcelas sob a promessa de que isso facilitaria a aprovação do financiamento e de que os valores seriam incorporados como entrada no financiamento com alienação fiduciária.

Por fim, afirmaram que, em 30 de julho de 2020, foram convocados para assinar o contrato de financiamento com a Caixa, no qual constava que o valor total financiado já incluía todas as taxas

relativas à ligação de serviços públicos e demais encargos exigidos por concessionárias e órgãos públicos, não sendo possível nova cobrança desses valores ao comprador.

Contudo, próximo à entrega das chaves, e como condição, os Demandantes teriam sido surpreendidos com a imposição de cobrança indevida de R\$8.284,04, referentes às taxas de ligação definitiva, o que geraria “*bis in idem*”, pois esse valor já estaria incluso nas parcelas do financiamento, conforme página 6, item 1.8 do contrato.

Esgotadas as tentativas de solução, administrativamente, socorreram-se do judiciário.

Diante disso, requereram: (i) inversão probatória; (ii) restituição dobrada do valor de R\$8.248,04, que foi cobrado indevidamente, referente às taxas de instalação/ligação definitivas; (iii) devolução dobrada da taxa de corretagem de R\$8.481,20; e (iv) compensação por danos morais em valor não inferior a R\$10.000,00.

Contestação (indexador 71295429).

Réplica (indexador 77002467).

Decisum saneador (indexador 92638976), que afastou preliminar e deferiu requerimento de inversão probatória.

A sentença (indexador 133467022), proferida pelo r. Juízo de Direito da 27ª Vara Cível da Capital, em sede aclaratória, anulou a sentença, de indexador 116271250, e julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

“[...] Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido na inicial, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos

6

termos do artigo 487, I do CPC, para **condenar a ré ao pagamento do valor de R\$8.248,04, com correção a contar do desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação. NO MAIS, DEVE PERMANECER A SENTENÇA TAL QUAL LANÇADA.** Retifique-se o registro da sentença, anotando-se.

Diante da sucumbência recíproca, eis que os demais pedidos foram julgados improcedentes no index 116271250, condeno cada litigante ao pagamento da metade das despesas processuais. Condeno, ainda, o réu ao pagamento de honorários de sucumbência em favor da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, e a parte autora ao pagamento de honorários em favor da ré, fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se que foi deferida gratuidade de justiça aos embargantes.”

Inconformados, os Demandantes interpuseram apelação (indexador 143537883), requerendo que os (i) valores cobrados indevidamente sejam devolvidos na modalidade dobrada, conforme a letra da lei (art. 42. parágrafo único do CDC; bem como (ii) a condenação da Ré ao pagamento de compensação por danos morais de R\$10.000,00.

Sustentaram, em resumo, que teriam experimentado dissabores em decorrência da violação pela Ré do dever de informação na condução do negócio jurídico.

Contrarrazões (indexador 173133215).

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade do recurso, razão pela qual deve ser conhecido.

Trata-se, na origem, de demanda na qual Consumidores reclamaram de cobranças indevidas, relativas à taxa de instalação

7

definitiva de serviços públicos em contrato de aquisição de imóvel pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou a Ré ao pagamento de R\$8.248,04, com correção a contar do desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação.

Considerando-se que o apelo é exclusivo dos Autores, visando à condenação da Ré à devolução, na modalidade dobrada, do valor cobrado referente à taxa de ligação definitiva, conforme art. 42, parágrafo único, do CDC); bem como ao pagamento de compensação por danos morais de R\$10.000,00, esta decisão limitar-se-á a tratar de tais questões, diante do efeito *tantum devolutum quantum appellatum*.

Os Requerentes alegaram que a sobredita taxa já estaria incluída no financiamento, conforme item 1.8 do contrato habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal, que estipula que todos os custos referentes às ligações definitivas estariam incluídos no preço do imóvel.

A controvérsia reside, portanto, na validade da cobrança adicional efetuada pela Requerida, à luz da existência de cláusula contratual que abarcaria tal despesa.

Destaque-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que contém normas de ordem pública e de interesse social, objetivando a proteção e defesa do consumidor, em razão de sua vulnerabilidade.

Sobre o tema, a cobrança das taxas de ligações definitivas encontra amparo no art. 51 da Lei n. 4.591/94, o qual dispõe que:

“Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.”

Da análise, verifica-se que os Reclamantes comprovaram o pagamento (indexador 45604130) da quantia de R\$8.248,04, em parcelas, referentes às despesas com “ligações definitivas”, ainda que diante de cláusula contratual existente no contrato de financiamento indicando que tais custos já estariam inclusos no preço do imóvel.

Veja-se o contrato de financiamento (indexador 45604805).

1.8 O preço estipulado para a unidade ora contratada inclui todos os custos adicionais para ligações definitivas de serviços públicos, vault, ETE (estação de tratamento de esgotos), extensões externas de rede de água potável e gás e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos, nada mais podendo ser cobrado do(s) DEVEDOR(ES).

Desta forma, havendo previsão contratual de inclusão de todos os encargos no valor do financiamento, é indevida a cobrança separada de taxa de ligações definitivas de serviços públicos, sob pena de enriquecimento sem causa por parte da incorporadora.

Destaca-se, ainda, que a cobrança em duplicidade, além de configurar prática abusiva, ofende os princípios da boa-fé e da transparência (arts. 4º e 6º do CDC), razão pela qual enseja a restituição do valor indevidamente pago em dobro, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CODECON.

No tocante à configuração dos danos morais, verifica-se que a conduta da Ré se revelou abusiva, causando aos Autores danos morais merecedores de reparação pecuniária, ademais, houve a perda de tempo útil dos Consumidores, obrigando-os a recorrer ao Judiciário

para solucionar a questão.

Tal situação configura desvio produtivo caracterizador da violação a direito da personalidade e ensejando, pois, dano moral indenizável.

No que se refere ao arbitramento da verba compensatória do dano moral, deve o montante observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, ser compatível com a reprovabilidade da conduta do agente sem que, no entanto, represente enriquecimento sem causa para a vítima, situação vedada pelo art. 884, do Código Civil.

Deve-se atentar, ainda, para a finalidade preventivo-pedagógica da indenização, de modo a coibir a reiteração de determinadas condutas.

Levando-se em conta os parâmetros norteadores, conclui-se que o valor para compensação por danos morais, deve ser arbitrado em R\$5.000,00 (cinco mil reais), para cada um dos Reclamantes.

Arestos desta Egrégia Corte Estadual, em casos semelhantes:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. I. Caso em exame. 1. A autora requer seja declarada a nulidade da cláusula contratual XV-2, que prevê a cobrança de custos de ligações definitivas, bem como a nulidade da cobrança do valor de R\$ 4.200,00 a esse título, sendo o valor restituído em dobro, aduzindo que houve cobrança em duplicidade, primeiramente na cláusula 1.8 do contrato de financiamento com a CEF e após quando da entrega das chaves do imóvel adquirido. Pugna ainda pela condenação da parte ré a uma indenização por danos morais

no valor de R\$ 10.000,00. 2. A sentença julgou procedente em parte o pedido, condenando a parte ré a restituir o valor pago em duplicidade, em dobro, e ainda a uma indenização por danos morais, na quantia de R\$ 3.000,00. II. Questão em discussão. 3. Considerando a improcedência do pedido declaratório de nulidade da cláusula contratual que prevê a cobrança dos custos de ligações definitivas, e se tratando de recurso exclusivo da parte ré, cinge-se a controvérsia recursal a analisar se houve cobrança e pagamento em duplicidade dos custos de ligações definitivas, e, em caso positivo, se a restituição do valor indevidamente pago deve se dar de forma simples ou em dobro, e ainda se restaram configurados os danos morais. III. Razões de decidir. 4. A cobrança das taxas de ligações definitivas encontra amparo legal no art. 51, caput, e parágrafo único, da Lei nº 4.591/64. 5. Observa-se que o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, datado de 21/08/2020, prevê na cláusula XV-2 a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento das ligações definitivas. 6. Por seu turno, o contrato de financiamento do imóvel, realizado com a Caixa Econômica Federal, com interveniência da parte ré, datado de 03/09/2020, prevê em sua cláusula 1.8 que no valor da unidade imobiliária estavam inclusos os custos para as ligações definitivas de serviços públicos. 7. Em sua contestação, a parte ré, ora apelante, aduz que os custos de ligação definitiva não poderiam estar embutidos no financiamento, uma vez que, quando da contratação, estes sequer eram conhecidos, o que somente ocorreu depois de realizadas as respectivas obras. Sustenta ainda que as ligações definitivas às quais o contrato de financiamento se refere se tratam daquelas internas da unidade. 8. Não obstante o alegado, a cláusula 1.8 do contrato de financiamento não é expressa nesse sentido, e, ademais, a parte ré nada comprova a respeito, sequer informando quais teriam sido os custos com ligações definitivas da área interna do imóvel da autora. 9. Acresce-se que tampouco se infere da leitura da cláusula XV-2 da promessa de compra e venda que as ligações definitivas internas do imóvel não estão inclusas. 10. **Por seu turno, no extrato simplificado da Construtora ré é possível verificar o pagamento do financiamento do imóvel, em que, portanto, já estavam embutidos os custos das ligações definitivas, e, posteriormente, o pagamento dos referidos custos, no total de R\$ 4.200,00, realizado em três parcelas de R\$ 1.400,00, nos meses de abril e junho de 2021.** 11. Logo, não restam dúvidas de que houve

11

pagamento em duplicidade, evidenciando-se a falha na prestação do serviço, devendo a restituição do valor indevidamente pago se dar em dobro, diante da ausência de engano justificável, na forma do art. 42, § único, do CDC, considerando a expressa previsão no contrato de financiamento de que os custos das ligações definitivas estariam embutidos no preço do imóvel, com a expressa interveniência da parte ré. 12. Nesse contexto, verifica-se que a conduta da parte ré se revelou abusiva, causando à autora danos morais mercedores de reparação pecuniária. 13. Em acréscimo, o fato de a consumidora ter sido obrigada a ingressar em juízo para solucionar o problema também se mostra relevante para a caracterização dos danos morais. Destaque-se que o tempo, pela sua escassez, é um bem precioso para o indivíduo, tendo um valor que extrapola sua dimensão econômica, sendo irrecuperável sua perda. Nesse diapasão, o dano moral, in casu, consiste igualmente na perda do tempo útil da vida da parte autora, em razão da cobrança indevida. 4. IV. Dispositivo. 12. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: art. 51, caput, e parágrafo único, da Lei nº 4.591/64.

Jurisprudência relevante citada: Súmula nº 343 TJRJ.

(0828899-68.2022.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 10/10/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL) (grifos nossos)

Ante o exposto, o voto é no sentido do **provimento do recurso dos Requerentes, para julgar procedentes os pedidos, a fim de condenar a Requerida:**

- (i) à devolução do valor de R\$8.248,04, em dobro, do montante cobrado em duplicidade, totalizando R\$16.496,08, o qual deve ser acrescido de juros de 1% ao mês, desde a citação, e de correção monetária, a contar de cada desembolso; e**
- (ii) ao pagamento de verba compensatória por**

12

danos morais, de R\$5.000,00 (cinco mil reais), para cada um dos Requerentes, acrescidos de juros de mora, a contar da citação, e de correção monetária, a partir da data desta decisão.

Diante da inversão da sucumbência, e tendo em vista que os Autores decaíram de parte mínima dos pedidos, ao Ré deve ser condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários sucumbenciais, fixados em 10% do valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Arthur Narciso de Oliveira Neto
Desembargador Relator