

NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELAS AUTORAS. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. 1) No caso concreto, as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, o qual estabelecia que a data prevista para a conclusão da unidade seria 31/08/2015, prevendo, ainda, em sua cláusula 5ª, um prazo de tolerância de 180 dias, o que nos remete a 27/02/2016. 2) Com efeito, é válida a cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o enunciado nº 01, do Aviso Conjunto nº 16, de 01/10/2015, deste Egrégio Tribunal de Justiça. 3) A despeito de as Autoras afirmarem tratar-se de imóvel pronto desde setembro de 2014, não há nos autos qualquer prova de que fosse essa a condição do imóvel quando de sua aquisição, sendo certo que o contrato foi firmado no mês de maio de 2015, antes mesmo do prazo previsto para a entrega da unidade, portanto. 3.1) Assim, se o imóvel foi entregue as Autoras em 20/10/2015, como por elas alegado e confirmado pela parte Ré, tem-se que o mesmo se deu dentro do prazo previsto contratualmente. 4) As Autoras sustentam ter pago R\$ 4.208,00, a título de comissão de corretagem. Entretanto, como se vê do contrato celebrado entre as partes o valor de R\$ 4.208,00 não foi cobrado das Autoras a título de comissão de corretagem, mas, sim, a título de sinal e como parte integrante do preço total do imóvel. 5) Melhor sorte não ocorre às Autoras em relação ao alegado reajuste indevido das parcelas que as mesmas se comprometeram a pagar com recursos próprios, no valor de R\$ 730,00 (conforme item 4.1.2 do quadro resumo), na medida em que consta expressamente no mesmo quadro resumo, em seu item 4.7, que somente as parcelas constantes de seus itens 4.1.1 e 4.1.3.2 não sofreriam reajuste. 6) A chamada "taxa de obra" ou "taxa de evolução da obra" consiste em uma taxa comum em financiamentos adquiridos perante a Caixa Econômica Federal, cujo objeto são imóveis ainda em fase de construção, a qual só começa a ser cobrada após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. No tocante a referida cobrança, inexistente nexo de causalidade entre a conduta da parte Apelada e os danos supostamente sofridos pelas Apelantes, o que afasta a sua responsabilidade na impugnada cobrança. 7) Quanto aos valores supostamente cobrados de forma indevida, a título de seguro e taxa a vista, são eles exigidos, da mesma forma, pelo agente financeiro, a fim de garantir o cumprimento da quantia financiada, caso algum risco venha ocorrer. 8) Quanto aos valores referentes a ITBI, certidões cartorárias e registro cartorário não há que se dizer que os mesmos estariam embutidos no valor pago a título de Serviço de Assessoria, eis que "todas são de responsabilidade do adquirente da unidade imobiliária, sendo tais valores exigidos, no caso do ITBI, pela municipalidade; no caso das certidões, considerando que se tratam de garantias ao adquirente, dele a responsabilidade pelas mesmas; e, no caso do registro cartorário, trata-se de valor exigido pelo cartório extrajudicial para a realização do serviço solicitado." 9) Tem-se, pois, que não houve qualquer cobrança indevida ou abusiva que possa ser atribuída à parte da Ré, sendo todas legítimas, sejam elas previstas contratualmente ou na legislação vigente. Não satisfeitos os pressupostos configuradores da responsabilidade civil, não há que se cogitar do dever jurídico sucessivo de reparação de danos. 10) RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, com majoração dos honorários fixados na primeira instância, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

020. APELAÇÃO 0028289-88.2012.8.19.0204 Assunto: Antecipação de Tutela / Tutela Específica / Processo e Procedimento / DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO Origem: BANGU REGIONAL 2 VARA CIVEL Ação: 0028289-88.2012.8.19.0204 Protocolo: 3204/2014.00102043 - APELANTE: COMPANHIA ESTADUAL DE AGUAS E ESGOTOS CEDAE ADVOGADO: HISASHI KATAOKA OAB/RJ-034672 ADVOGADO: CARLOS ROBERTO DE SIQUEIRA CASTRO OAB/RJ-020283 ADVOGADO: DEBORA CUNHA WETZLAR DUARTE OAB/RJ-104431 APELADO: FRANCISCO ANTONIO AFONSO RAMOS ADVOGADO: ALINE CRISTINA DA SILVA SOARES OAB/RJ-125487 **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. CEDAE. ESGOTAMENTO SANITÁRIO. PRETENSÃO CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPETIÇÃO DE INDÉBITO, CUMULADA COM COMPENSATÓRIA DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO JURÍDICA EM TORNO DA LEGITIMIDADE DA COBRANÇA INTEGRAL DA TARIFA DE ESGOTO, AINDA QUE A PRESTAÇÃO DO SERVIÇO SEJA PARCIAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE CONCESSIONÁRIA. REFORMA PARCIAL DA R. SENTENÇA POR ESTA E. 25ª CÂMARA CÍVEL, PARA DETERMINAR A REDUÇÃO DA COBRANÇA DE TARIFA PROPORCIONAL PARA 50% A TÍTULO DE ESGOTO SANITÁRIO, E A DEVOLUÇÃO, NA FORMA SIMPLES, DOS VALORES PAGOS A MAIOR. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA PARTE RÉ. DECISÃO DA E. 3ª VICE-PRESIDÊNCIA DETRMINANDO O RETORNO DOS AUTOS A ESTA CÂMARA, CONSOANTE O DISPOSTO NO ARTIGO 1.030, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DIANTE DO JULGAMENTO, PELO E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DO RESP Nº 1.339.313/RJ, SUBMETIDO AO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS, CORRESPONDENTE AO TEMA 565 DAQUELA CORTE. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. 1) Tese firmada no recurso especial paradigma: "A legislação que rege a matéria dá suporte para a cobrança da tarifa de esgoto mesmo ausente o tratamento final dos dejetos, principalmente porque não estabelece que o serviço público de esgotamento sanitário somente existirá quando todas as etapas forem efetivadas, tampouco proíbe a cobrança da tarifa pela prestação de uma só ou de algumas dessas atividades" 2) Data maxima venia, o acórdão proferido por este Órgão Colegiado não diverge da orientação firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, conforme entendimento da e. 3ª Vice-Presidência. Ao revés, reconhece, expressamente, o que restou decidido naquele REsp nº 1.339.313/RJ, no sentido de que a prestação parcial do serviço dá ensejo à cobrança da tarifa de esgoto. 3) Considerando que, no caso concreto, a própria concessionária, em sua contestação, reconhece não prestar o serviço de esgoto sanitário em sua integralidade, este Colegiado decidiu pela redução da cobrança de tarifa proporcional para 50% a título de esgoto sanitário, ao argumento de que, nada obstante a tese firmada pelo e. Superior Tribunal de Justiça, o mencionado recurso paradigma nada dispôs sobre a cobrança da integralidade da tarifa. 4) Inexistência de divergência com a orientação da Corte Superior, eis que a matéria discutida no presente recurso adota a proporcionalidade entre o serviço efetivamente prestado e sua respectiva remuneração, ou seja, o quantum debeatur. 5) E por assim ser, reafirma-se o entendimento anteriormente firmado por este Colegiado, no sentido de se determinar a redução da cobrança de tarifa proporcional para 50% a título de esgoto sanitário, bem como da condenação da concessionária a devolver, na forma simples, dos valores pagos a maior pela parte Autora. 6) Acórdão anteriormente proferido que se mantém, em reexame. Conclusões: Por unanimidade de votos, em reexame, manteve-se o acórdão anteriormente proferido, nos termos do voto do relator.

021. APELAÇÃO 0209352-49.2007.8.19.0001 Assunto: Cobrança de Quantia Indevida / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: CAPITAL 10 VARA FAZ PUBLICA Ação: 0209352-49.2007.8.19.0001 Protocolo: 3204/2014.00146675 - APELANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASA DAS VARANDAS ADVOGADO: ALOISIO CORDEIRO DE FARIA OAB/RJ-000868B REC.ADESIVO: COMPANHIA ESTADUAL DE AGUAS E ESGOTOS CEDAE ADVOGADO: SERGIO BERMUDEZ OAB/RJ-017587 APELADO: OS MESMOS **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. CEDAE. ESGOTAMENTO SANITÁRIO. PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DAS TARIFAS DE ESGOTO, CUMULADA COM CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DISCUSSÃO JURÍDICA EM TORNO DA LEGITIMIDADE DA COBRANÇA INTEGRAL DA TARIFA DE ESGOTO, AINDA QUE A PRESTAÇÃO DO SERVIÇO SEJA PARCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE AUTORA. REFORMA PARCIAL DA R. SENTENÇA POR ESTA E. 25ª CÂMARA CÍVEL, PARA DETERMINAR A REDUÇÃO DA COBRANÇA DE TARIFA PROPORCIONAL PARA 50% A TÍTULO DE ESGOTO SANITÁRIO, E A DEVOLUÇÃO, NA FORMA SIMPLES, DOS VALORES PAGOS A MAIOR. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELA PARTE