

APELAÇÃO N. 0829092-40.2023.8.19.0208

APELANTE: FELIPE PEIXOTO SILVA

APELADA 1: CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

APELADA 2: LIVING PROVANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

RELATOR: DES. ARTHUR NARCISO

EMENTA. APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS, COM PEDIDO CUMULADO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. COBRANÇA DE TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS. PREVISÃO CONTRATUAL DE INCLUSÃO NO PREÇO DO IMÓVEL. COBRANÇA EM DUPLICIDADE. PRÁTICA ABUSIVA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC. AUSÊNCIA DE ENGANO JUSTIFICÁVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. DESVIO PRODUTIVO DO CONSUMIDOR. *QUANTUM* INDENIZATÓRIO FIXADO COM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA.

PROVIMENTO.

CASO EM EXAME

SENTENÇA (INDEXADOR 170810632), QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS E CONDENOU AS RECLAMADAS, SOLIDARIAMENTE, NA DEVOLUÇÃO, NA FORMA SIMPLES, DO VALOR PAGO PELO AUTOR POR LIGAÇÕES DEFINITIVAS.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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 n. 0829092-40.2023.8.19.0208 (MZ)
05.12.2025



RECURSO DO DEMANDANTE, REQUERENDO DEVOLUÇÃO, NA MODALIDADE DOBRADA, DO VALOR COBRADO REFERENTE À TAXA DE LIGAÇÃO DEFINITIVA, CONFORME ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC); BEM COMO COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS.

RAZÕES DE DECIDIR

Trata-se, na origem, de demanda na qual Consumidor reclamou de cobrança indevida, relativa à instalação definitiva de serviços públicos em contrato de aquisição de imóvel.

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

O Requerente alegou que a sobredita cobrança já estaria incluída no financiamento, conforme item 1.8 do contrato habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal, que estipulava que todos os custos referentes às ligações definitivas estariam incluídos no preço do imóvel.

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

Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

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

Da análise, verifica-se que o Reclamante comprovou o pagamento (indexadores 87450069 e 87450070) referente 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 (indexador 87450088).

Desta forma, havendo previsão contratual de inclusão de todos os encargos no valor do financiamento, é indevida a cobrança separada 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 das Rés se revelou abusiva, causando ao Autor danos morais merecedores de compensação pecuniária, ademais, houve a perda de tempo útil do Consumidor, obrigando-o 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.

DISPOSITIVO

PROVIMENTO DO RECURSO DO REQUERENTE, PARA JULGAR PROCEDENTES OS PEDIDOS, A FIM DE CONDENAR AS REQUERIDAS, SOLIDARIAMENTE: (I) À DEVOLUÇÃO DE R\$6.486,92, JÁ DOBRADO, O QUAL DEVE SER ACRESCIDO DE JUROS DE 1% AO MÊS, DESDE A CITAÇÃO, E DE CORREÇÃO MONETÁRIA, A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO; (II) AO PAGAMENTO DE VERBA COMPENSATÓRIA POR DANOS MORAIS, DE R\$5.000,00, ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA, A CONTAR DA CITAÇÃO, E DE CORREÇÃO MONETÁRIA, A PARTIR DA DATA DESTA DECISÃO; E (III) DIANTE DA INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA, AOS RÉS DEVEM SER CONDENADAS AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, FIXADOS EM 10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO.

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, no julgamento do presente recurso, nos termos da certidão a ser lavrada pela Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de ação indenizatória por danos materiais, com pedido cumulado de compensação por danos morais.

Afirmou o Autor que, em maio de 2021, teria adquirido junto

às Rés o apartamento de número 901, no bloco 3, localizado no Empreendimento Condomínio Vivaz Del Castilho, através de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

Relatou que no início do ano de 2023 teria sido surpreendido com cobrança R\$ 3.243,46, referente ao custo de ligações definitivas das concessionárias.

Ponderou que, de acordo com a cláusula 1.8 do instrumento de promessa de compra e venda, o valor já estaria incluído no preço do imóvel.

Disse que por não ter logrado solução, administrativamente, socorreu-se do judiciário

Diante disso, requereu: (i) inversão probatória; (ii) restituição do valor de R\$6.486,92, já dobrado, cobrado indevidamente, referente às taxas de instalação/ligação definitivas; (iii) devolução dobrada do valor de R\$2.785,89, referente ao pagamento do imposto de renda, de 34,38%, por ter sido retirado do PGBL no regime regressivo; e (iv) compensação por danos morais, de R\$50.000,00.

Contestação (indexador 121418020).

A sentença (indexador 170810632), proferida pelo r. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional do Méier, julgou parcialmente procedentes os pedidos, nos seguintes termos:

“[...] Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido na forma do art. 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil para **CONDENAR as Rés solidariamente na devolução na forma simples do valor pago pelo Autor a título de ligações definitivas**, corrigidos monetariamente na forma do parágrafo único do art. 389 do Código Civil e com

juros legais calculados de acordo com a taxa SELIC, contados a partir da citação, devendo ser observado o §1º do art. 406 do Código Civil.

CONDENAR o Autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, na forma do § 2º do art. 85 c/c o parágrafo único do art. 86, ambos do NCPD, fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, observando-se o disposto no art. 98, § 3º do referido diploma legal em razão da gratuidade de justiça concedida. [...]"

Inconformado, o Demandante interpôs apelação (indexador 175813578), 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) o pagamento de compensação por danos morais.

Sustentou, em resumo, que a má-fé da cobrança estaria demonstrada, considerada a existência de cláusula contratual proibitiva, além da configuração do dano moral.

Contrarrazões (indexador 216082171).

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 Consumidor reclamou de cobrança indevida, relativa à instalação definitiva de serviços públicos em contrato de aquisição de imóvel.

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos e condenou as Rés, solidariamente, na devolução, na forma simples, do valor pago pelo Autor por ligações definitivas.

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

O Requerente alegou que a sobredita cobrança já estaria incluída no financiamento, conforme item 1.8 do contrato habitacional firmado com a Caixa Econômica Federal, que estipulava que todos os custos referentes às ligações definitivas estariam incluídos no preço do imóvel.

A controvérsia reside, portanto, na validade da cobrança adicional efetuada pelas Requeridas, 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 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 o Reclamante comprovou o pagamento (indexadores 87450069 e 87450070) referente 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 87450088).

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 das Rés se revelou abusiva, causando ao Autor danos morais merecedores de compensação pecuniária, ademais, houve a perda de tempo útil do Consumidor, obrigando-o 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).

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 pagamento em duplicidade, evidenciando-se a falha na prestação do serviço, devendo a restituição do valor

10

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 do Requerente, para julgar procedentes os pedidos, a fim de condenar as Requeridas, solidariamente:**

- (i) à devolução de R\$6.486,92, já dobrado, o qual deve ser acrescido de juros de 1% ao mês, desde a citação, e de correção monetária, a contar de cada desembolso;**
- (ii) ao pagamento de verba compensatória por danos morais, de R\$5.000,00, acrescidos de juros de mora, a contar da citação, e de correção**

monetária, a partir da data desta decisão; e
(iii) diante da inversão da sucumbência, aos Rés
devem ser condenadas 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