



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quinta Câmara Cível



Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.1

Apelante: Administradora Reis Príncipe Ltda

Apelado: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Relator: Desembargador Claudio de Mello Tavares

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. COBRANÇA DE “TAXAS DE RESERVA E DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA.” COMPROVADA A COBRANÇA PELA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EM CONTRARIEDADE AO ARTIGO 22, IV E VII DA LEI Nº 8245/91 E AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (ART. 6º, IV). INQUÉRITO CIVIL. REJEITADA A PROPOSTA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. CLÁUSULA ABUSIVA EM CONTRATO DE ADESÃO. NULIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO EM DOBRO (ART. 42, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CDC). DANO MORAL COLETIVO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 5º, V, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 6º, VI, DO CDC E 1º DA LEI Nº 7.347/85. CONFIGURADO *IN RE IPSA*, QUE NÃO REQUER A DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DE PREJUÍZO, PORQUE TEM COMO FINALIDADE REPARAR UMA LESÃO A DIREITO TRANSINDIVIDUAL, QUE ACARRETE ABALO MORAL E OFENSA AOS VALORES DA COLETIVIDADE. VALOR FIXADO PELO JUÍZO A *QUO* EM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE, DA RAZOABILIDADE E DA VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, MERECENDO SER MANTIDO. PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORADOS (ART. 85, § 11, DP CPC). RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos esses autos de **Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001**, em que figuram como Apelante **Administradora Reis Príncipe Ltda** e Apelado **Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro**.

Secretaria da Décima Quinta Câmara Cível

Rua D. Manuel, 37, 3º andar – Sala 335 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090
Tel.: + 55 21 3133-6015 – E-mail: 15cciv@tjrj.jus.br

AR





Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.2

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade, em negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Cuida-se de Ação Civil Pública movida pelo **Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro** em face de **Administradora Reis Príncipe Ltda**, objetivando que a ré se abstenha de cobrar “taxas de reserva de apartamento e de laudo de vistoria”, além da condenação em danos materiais e morais coletivos.

Alegou, em síntese, que a empresa ré presta serviços no ramo de locação de imóveis, no qual realiza cobranças indevidas do candidato a locatário, sendo R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) a título de "taxa de reserva de apartamento" e R\$ 400,00 (quatrocentos reais) pela “elaboração do laudo de vistoria.”

Afirmou que a ré justifica as cobranças ao argumento de que são efetuadas a fim de evitar qualquer tipo de lesão a uma das partes da relação jurídica, sendo, portanto, abusivas.

Por estas razões, requereu: (a) a antecipação de tutela para que a ré se abstenha de cobrar do locatário ou candidato a locação, a "taxa de reserva de apartamento", ou qualquer outra assemelhada, advinda de serviço de administração imobiliária e de intermediação; bem como pela elaboração do “laudo de vistoria”, devendo estas cláusulas serem declaradas nulas de pleno direito, sob pena de multa diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais); (b) a condenação do réu a repetição em dobro do que auferiu indevidamente, além dos danos morais em valor não inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

A ré apresentou contestação (index 87). Sustentou que sua atuação, em um primeiro momento da prestação dos serviços, atende tanto aos locadores quanto aos locatários; que quando o imóvel é identificado, a ré visando evitar qualquer prejuízo para uma das partes da relação torna indisponível o imóvel desejado, por este motivo, realiza a cobrança de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais); já o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) é cobrado, pois interessa diretamente ao locatário a produção adequada de um laudo de vistoria por agente técnico. Ressaltou, ainda, que não há na legislação pátria qualquer vedação à cobrança desses serviços, argumentando que o contrato não pode ser considerado contrato de adesão, pois todas as cláusulas são negociáveis.



Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.3

A sentença (index 214) julgou procedentes os pedidos nos seguintes termos:

“(…) Por todo o exposto, CONFIRMANDO A TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA À fl. 74, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, na forma do artigo 487, inciso I do CPC, para DECLARAR a nulidade da cobrança de "taxas" para serviços de reserva de imóvel e para a elaboração do laudo de vistoria, CONDENANDO, ainda, a Ré a repetir em dobro e devidamente atualizado a cada locatário ou pretendente à locação que tenha pago as referidas "taxas". O valor da repetição deve ser acrescido de juros de mora de 1% a.m., a partir do pagamento efetivado pelo locatário, devidamente atualizadas monetariamente até a data do efetivo pagamento ao locatário.

O Cartório deverá expedir carta de sentença a qualquer consumidor que se declare nesta situação legitimamente, a fim de que ele possa demandar o cumprimento da presente sentença coletiva em juízo cível ou juizado competente.

Quanto aos danos morais coletivos, CONDENO a Ré no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais), montante este que deverá ser revertido ao Fundo da Reconstituição dos Bens Lesado, conforme artigo 13 da Lei nº 7.347/85.

Por fim, CONDENO a Ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários de sucumbência, que fixo em 15% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, CPC e artigo 18, Lei nº 7.347/85.”

Recurso de Apelação da ré (index 300). Reedita a tese de defesa de inexistência de vedação legal à cobrança de serviços prestados aos locatários na fase de intermediação, vistoria e confecção do contrato de locação, conduta lícita que impede o reconhecimento de prejuízo extrapatrimonial coletivo. Ao final, pugna pela reforma da sentença, julgando-se improcedentes os pedidos, subsidiariamente pela redução do *quantum* arbitrado por danos morais coletivos.

As contrarrazões prestigiam o julgado (index 316).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pelo desprovimento do recurso (index 347).

É o relatório.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso.



Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.4

Cuida-se de Ação Civil Pública, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro em face da ADMINISTRADORA REIS PRÍNCIPE LTDA, com base no Inquérito Civil nº 976/2018, tendo como causa de pedir a cobrança de “taxa de serviços de reserva de imóvel” e “taxa de elaboração do laudo de vistoria” dos candidatos a locar os imóveis, consideradas abusivas.

No curso do Inquérito, houve tentativa de solução amigável que restou infrutífera, tendo a ré/apelante rejeitado a proposta do Termo de Ajustamento de Conduta, conforme certificado no index 56.

In casu, a documentação trazida aos autos (index 16/40) pelo *Parquet* comprova que a Administradora ré vem efetuando a cobrança dessas taxas aos consumidores.

A conduta da Apelante viola o disposto no art. 22, incisos V e VII, da Lei nº 8.245/91, considerando que a obrigação de pagar as taxas de administração imobiliária é do locador. Neste sentido:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

(...)

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;”

E ainda o art. 45 considera nula qualquer disposição contratual que contrarie o disposto na referida lei:

“Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.”

A atitude da ré/apelante também contraria o estabelecido pelo art. 6º, inciso IV da Lei nº 8.078/90, que protege os direitos básicos do consumidor:





Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.5

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;
(grifou-se).

Diferentemente do que a apelante alega, há previsão na lei determinando expressamente quem deve pagar "taxas" para a administração do imóvel e este não é o locatário, mas sim o locador.

Ademais, a alegação de que não se trata de “contrato de adesão” não socorre a ré, eis que bastava trazer aos autos algum contrato que não cobrasse as referidas taxas aqui discutidas, na forma do artigo 373, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu.

Tal conduta impõe a nulidade da cláusula abusiva em contrato de adesão com a devolução em dobro dos valores indevidamente cobrados, nos termos do art. 42, parágrafo único, do CDC, tal como determinado na sentença.

No que tange ao dano moral coletivo, este encontra arrimo nos artigos 5º, V, da Constituição Federal, art. 6º, VI, do CDC e 1º da Lei nº 7.347/85. Configurado *in re ipsa*, não requer a demonstração concreta de prejuízo, porque tem como finalidade reparar uma lesão a direito transindividual, que acarrete abalo moral e ofensa aos valores da coletividade.

E nesse passo, cumpre notar que a jurisprudência do STJ e deste TJRJ tem se posicionado no sentido de reconhecer a existência do dano moral coletivo nos casos em que restar configurada lesão intolerável de valores primordiais da sociedade.

Confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ART. 6º, I E VII, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE CIVIL. JOGO DE AZAR ILEGAL. BINGO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL COLETIVO. CABIMENTO. *DANO IN RE IPSA*.”



Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.6

1. Cuida-se de Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público Federal visando à condenação dos réus na obrigação de não desenvolver atividade de bingo e no pagamento de indenização por dano moral coletivo.

2. **O art. 6º do CDC traz como direitos básicos do consumidor: "(...) I - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos" (inciso I) e a "prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados" (inciso VII).**

3. Na hipótese dos autos, patente a necessidade de correção de lesão supraindividual às relações de consumo, no que resulta transcender o dano em questão aos interesses individuais dos frequentadores de bingo ilegal. Exploração comercial de atividade ilícita configura, em si mesma, dano moral coletivo (cf., no mesmo sentido, REsp 1.509.923/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 22/10/2015).

4. **No Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade civil é objetiva e solidária. O dano moral coletivo não depende de prova da dor, do sofrimento ou do abalo psicológico. Demonstrá-los, embora possível, em tese, na esfera individual, é completamente inviável no campo dos interesses difusos e coletivos, razão pela qual dispensado, principalmente quando incontestável a ilegalidade da atividade econômica ou da prática comercial em questão. Trata-se, portanto, de dano in re ipsa" (REsp 1.410.698/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 30/6/2015; REsp 1.057.274/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe de 26/2/2010).**

5. Recurso Especial provido.

(REsp 1567123/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 28/08/2020)." (Grifei)





Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.7

Assim é que, na hipótese trazida, considerando o dano da coletividade de consumidores expostos à prática abusiva da apelada em razão da violação dos deveres de informação e transparência, verifica-se ofensa grave e intolerável aos valores da sociedade, apta a justificar a indenização pleiteada.

Como bem destacado pela Procuradoria de Justiça em seu parecer (index 347):

“(...) É exatamente essa a hipótese dos autos, em que a contumaz abusividade da cobrança, comprovada nos documentos juntados pelo Ministério Público às fls. 16/40, extravasa os limites da esfera individual e confere, por si só, inegável relevância social à postulação de condenação ao pagamento de justa e adequada compensação por dano extrapatrimonial coletivo.(...)”

Neste contexto, considerando os critérios sugeridos pela doutrina e jurisprudência e em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e ainda da vedação ao enriquecimento sem causa, conclui-se que o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) que será revertido ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei nº 7.347/85, arbitrado pelo Juízo *a quo* obedece a esses parâmetros, não merecendo redução.

A jurisprudência desta Corte Estadual tem fixado este patamar em julgamento de casos semelhantes:

“0379107-90.2015.8.19.0001 – APELAÇÃO - Des (a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 29/01/2020 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO CÍVEL PÚBLICA. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE TRANSPORTE COLETIVO. EXPRESSO PEGASO LTDA. CONSÓRCIO SANTA CRUZ TRANSPORTES. INQUÉRITO CIVIL INSTAURADO E QUE CONSTATOU A INADEQUADA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO** NA LINHA DE ÔNIBUS 850 (MEDANHA X CAMPO GRANDE), ESPECIFICAMENTE EM RELAÇÃO AO NÃO CUMPRIMENTO DO ITINERÁRIO DETERMINADO PELO PODER CONCEDENTE. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR OS RÉUS, EM





Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.8

SEDE DE TUTELA ANTECIPADA, A PRESTAREM O SERVIÇO CONFORME DETERMINADO PELO PODER CONCEDENTE, ABSTENDO-SE A RÉ, EXPRESSO PÉGASO, DE CIRCULAR COM OS COLETIVOS DA LINHA 850 (MEDANHA X CAMPO GRANDE) FORA DO ITINERÁRIO QUE DEVE PERCORRER, SOB PENA DE MULTA DE R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) PELO DESCUMPRIMENTO, **BEM COMO PARA CONDENAR OS RÉUS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL COLETIVO NO VALOR DE R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS). IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS.** AGRAVO RETIDO REITERADO PELO RÉU CONSÓRCIO SANTA CRUZ A TEOR DO CPC/1973. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES ARGUIDAS PELOS RÉUS. CONCESSÃO QUE PRESSUPÕE A PRESTAÇÃO ADEQUADA DO SERVIÇO PÚBLICO AOS USUÁRIOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 175, INCISO IV E PARÁGRAFO ÚNICO DA CRFB/88, C/C ART. 6º, CAPUT, DA LEI 8.987/1995 E ART. 6º, INCISO X, E 22, AMBOS DO CDC. MPERJ QUE LOGROU ÊXITO EM COMPROVAR O DESCUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS DO QUE SE PODE ESPERAR DE UM SERVIÇO ADEQUADO AOS SEUS USUÁRIOS. FROTA DE ÔNIBUS QUE SE ENCONTRAVA EM ROTAS ALTERNATIVAS ÀQUELAS FIXADAS CONTRATUALMENTE, GERANDO NÃO SOMENTE LEGÍTIMA INSATISFAÇÃO, COMO TAMBÉM IMPREVISIBILIDADE DO SERVIÇO, FRUSTRAÇÃO DE EXPECTATIVAS CONSOLIDADAS E JURIDICAMENTE AMPARADAS E, POR FIM, VIOLAÇÃO À SISTEMÁTICA E LOGÍSTICA DE TRANSPORTE PÚBLICO DIMENSIONADO EM LINHA COM AS NECESSIDADES DA POPULAÇÃO. PRESTAÇÃO INEFICIENTE DE UM SERVIÇO TÃO IMPORTANTE À COMUNIDADE, **SITUAÇÃO ESSA QUE NÃO PODE SER ENQUADRADA COMO UM SIMPLES DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL, SENDO**





Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001

FLS.9

IMPERIOSO RECONHECER A EXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS COLETIVOS. VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM VALOR ADEQUADO, OBSERVADAS AS PECULIARIDADES DO CASO EM QUESTÃO E EM CONSONÂNCIA COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE, SEM OLVIDAR A NATUREZA COERCITIVA-PEDAGÓGICA DA CONDENAÇÃO. SÚMULA 343 DO TJRJ. MULTA POR DESCUMPRIMENTO ARBITRADA EM VALOR PROPORCIONAL AO CARÁTER COERCITIVO DO INSTITUTO, DE MODO QUE PARA QUE A MULTA NÃO SEJA APLICADA, BASTA O CUMPRIMENTO DA DETERMINAÇÃO JUDICIAL. DESPROVIMENTO DO AGRAVO RETIDO E DOS RECURSOS DE APELAÇÃO INTERPOSTOS POR AMBOS OS RÉUS.” (Grifei)

Diante de tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, os honorários advocatícios em razão da sucumbência recursal devem ser majorados em 2% (dois por cento) sobre o valor fixado na sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR CLAUDIO DE MELLO TAVARES
Relator

