



Número: **0843862-14.2022.8.19.0001**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Órgão julgador: **5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital**

Última distribuição : **13/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.000.000,00**

Assuntos: **Serviços Profissionais, Cláusulas Abusivas**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (AUTOR)	JULIO MACHADO TEIXEIRA COSTA (PROCURADOR)
QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)	DOUGLAS WILSON MAROSTICA LEITE JUNIOR (ADVOGADO) ERICK DA SILVA REGIS (ADVOGADO)
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11000 3792	01/04/2024 19:01	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

### Comarca da Capital

#### 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital

Palácio da Justiça, Avenida Erasmo Braga 115, Centro, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20020-903

## SENTENÇA

Processo: 0843862-14.2022.8.19.0001

Classe: AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65)

AUTOR: MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PROCURADOR: JULIO MACHADO TEIXEIRA COSTA

RÉU: QUINTO ANDAR

Trata-se de Ação Civil pública consumerista com pedido de liminar ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO em face de QUINTO ANDAR SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Alega o Ministério Público que foi instaurado procedimento administrativo (Inquérito Civil Reg. 296/2022) para apurar prática ilícita perpetrada pela empresa Ré no fornecimento de serviço de intermediação de contratos de locação de imóveis, pois foi constatada a existência de reclamações de consumidores narrando a cobrança abusiva de “taxa de serviço” e “taxa de reserva” a inquilinos. Afirma que cobrar pela manutenção da plataforma e serviços que são disponibilizados ao inquilino antes da locação significa tratamento desigual entre consumidores: somente aqueles que porventura venham a alugar algum imóvel arcarão com a disponibilização da ferramenta de busca que é utilizada por todos, inclusive aqueles que não se beneficiam pela intermediação do réu. A “taxa de reserva”, por outro lado, é explicada como uma cobrança para suspender a oferta do imóvel enquanto o propenso locatário tem sua documentação analisada. Pugna, em liminar, que seja determinado, sob a pena de multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a incidir desde o dia em que se configurar o descumprimento da decisão e enquanto não cumprida a determinação, que se abstenha de cobrar do locatário ou pretendente a “taxa de reserva” e a “taxa de serviço”, ou encargos análogos, sob qualquer outra denominação. No mérito, pugna pela confirmação da liminar; que seja o réu condenado a indenizar os danos materiais e morais de que tenha padecido o consumidor, individualmente considerado, em virtude dos fatos narrados, a serem apurados em liquidação, inclusive com a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente; a condenação do réu a reparar os danos materiais e morais causados aos consumidores, considerados em sentido coletivo, no valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), corrigidos e acrescidos de juros, cujo valor reverterá ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados.

A inicial veio acompanhada dos documentos em ids 2947667, 29476670, 29476673 e 29476675.

Decisão de id 32046258 condiciona a apreciação da liminar à formação do contraditório.

Espontaneamente, a Ré apresentou contestação em id 34696532. Em preliminar, alega



ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir. No mérito, afirma que tanto a taxa de reserva e a taxa de serviço estão dentro da legalidade, sendo a primeira um serviço opcional que garante vantagens para o proprietário. Alega que a taxa de serviço é algo comum no mundo digital e que outras marcas realizam essa cobrança. Acrescenta que não vislumbra ofensa ao código de defesa do consumidor, bem como salienta que não há tratamento discriminatório já que a taxa de serviço é cobrada igualmente de todos os locatários que contam com os benefícios da plataforma digital do Quinto Andar durante a vigência do contrato de aluguel. Assevera, ainda, que não é caso da venda casada e que a taxa de reserva beneficia o locador. Por fim, afirma não existir conduta ilícita sendo transparente as informações, portanto, inexistente o dever de indenizar. Pugna pela improcedência dos pedidos autorais.

Réplica em id 42224828, pugnando o Ministério Público pela rejeição das preliminares e procedência dos pedidos.

Decisão em id 50527261 que concedeu a tutela de urgência e determinou a manifestação em provas.

Em provas, as partes se manifestaram em id 52029958 e 34696535.

Informação de interposição de Agravo de Instrumento pela Ré em id 53485819.

Manifestação do MP em id 55749161, afirmando que continua a receber reclamações de consumidores em face da prática impugnada nesta ação.

Decisão no AI que deferiu o efeito suspensivo anexada em id. 59159222.

Despacho de id. 62955668, designando audiência para o dia 12/07/2023.

Ata da audiência em id. 67352655, que deferiu a juntada de documentos suplementares.

Documentos suplementares juntados em ids 34696538 e 76923971, sobre os quais se manifestaram as partes em id 89257719 e 89649838.

Em Id 67352655, o MOVIMENTO INOVAÇÃO DIGITAL requer o ingresso nos autos na condição de Amicus Curiae.

Os autos vieram conclusos.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

De início, INDEFIRO o pedido de intervenção do amicus curiae formulado no Id 67352655, eis que não se discute nestes autos a possibilidade ou não da prestação digital dos serviços pela ré, mas sim a legalidade da cobrança de taxas referentes a serviços ofertados de forma compulsória aos consumidores.

É cediço que, não se admite o ingresso de terceiro, que não esteja apto a apresentar elementos que contribuam para o bom esclarecimento da causa diante das questões complexas que serão postas em discussão, como no caso em comento em que o requerente apenas procrastinaria o julgamento do feito. Ademais, não é função do amicus curiae defender o interesse de uma das partes da lide.

Portanto, não vislumbro pertinência temática visto que a questão debatida é relativa a legalidade das cobranças, sendo matéria de direito adstrita ao Código de Defesa do Consumidor e a Lei da Locação, não tendo relação com a prestação dos serviços de forma digital.

Portanto, inexistente relevância, especificidade ou repercussão social que justifique a presença da



MOVIMENTO INOVAÇÃO DIGITAL como amicus curiae no processo.

Superada a análise sobre a possibilidade ou não do ingresso de terceiro na qualidade de amicus curiae, passo a enfrentar as preliminares suscitadas na Defesa.

Em que pese a alegação de ilegitimidade ativa do Ministério Público e a falta de interesse de agir, verifico sim, que *in casu*, os interesses tutelados na presente Ação Civil Pública atingem a universalidade dos potenciais consumidores dos produtos, não apenas o interesse individual como consta na Defesa.

O interesse de agir e a legitimidade do Ministério Público para a propositura da Ação Civil Pública estão fundados na presença do interesse individual homogêneo, ainda que disponível e divisível, já que presente o interesse social e a repercussão da causa em relação ao bem jurídico tutelado, qual seja, a contratação de serviços de forma compulsória pelo consumidor.

Ademais, a integração entre o art. 90 do Código de Defesa do Consumidor e o art. 21 da Lei de Ação Civil Pública tornou possível a defesa de quaisquer espécies de interesses individuais homogêneos via ação civil pública.

Preliminares rejeitadas, passo a análise do mérito.

O cerne da questão versa sobre a existência das cobranças de “taxa de reserva” e a “taxa de serviço”, ou encargos análogos, sob qualquer outra denominação, reputadas abusivas pelo Ministério Público.

Com efeito, a ré Quinto Andar atua no mercado de consumo com o intuito lucrativo, habitualidade e profissionalismo, sendo evidente a sua condição de fornecedor na forma do CDC (art. 3º) e os seus usuários, por sua vez, são os destinatários finais de sua atividade empresarial (art. 2º da Lei 8078/90).

A prestação de serviços de locação de imóveis caracteriza-se como relação de consumo, motivo pelo qual devem incidir as regras destinadas à proteção do consumidor, o qual, por ser a parte mais vulnerável, merece especial atenção quando da interpretação das leis que, de alguma forma, incidem sobre as relações consumeristas.

Por oportuno, cabe reiterar que, embora nas relações locatícias propriamente ditas não haja a incidência do CDC, no caso da ré Quinto Andar, conhecida StartUp, deve-se reconhecer que atua no mercado de consumo com intuito lucrativo, habitualidade e profissionalismo, sendo evidente sua condição de fornecedora, na forma do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, incidindo ainda a Lei de Locações sobre os contratos administrados pela Ré.

É fato que não podemos negar que hoje vivemos a era digital, entretanto, não se discute aqui a possibilidade ou não da utilização de contratos digitais, que tornaram-se figuras constantes na compra e venda e locação dos bens de consumo, mas, sim a legalidade das cláusulas contratuais inseridas no bojo do contrato de adesão entabulado pela Ré e que imputam ao consumidor obrigatoriedade do pagamento de “taxa de reserva” e a “taxa de serviço”, ou encargos análogos, sob qualquer outra denominação, configurando uma verdadeira venda casada. Devendo-se levar em conta que a ré não nega a referida cobrança dessas taxas aos consumidores, apenas sustenta a sua legalidade.

Muito embora a Ré tente convencer o Juízo de que há uma contraprestação do serviço, verifico que o mesmo é ofertado dentro de um contrato de adesão e de forma compulsória, ou seja, sem que os contratantes (Locatário/Locador) possam optar pela não contratação dos serviços. Entre os serviços oferecidos dentro desta nomenclatura, exemplificativamente, podemos mencionar o oferecimento de atendimento de reparo; auxílio automatizado de planejamento de rescisão;



acesso fácil ao laudo de vistoria; rescisão de contrato, consultar ajuste de aluguel e ajuda de autoatendimento.

Entretanto, há de ressaltar que muitas outras imobiliárias ofertam também muitos dos mencionados serviços só que sem a cobrança de taxas “extras” ao locatário ou locador, inclusive, a prestação de vários serviços elencados acima é ínsito da locação.

Como bem destacado pelo Ministério Público “(...) Ademais, a “taxa de serviço” não constitui uma alternativa ao locatário, mas sim uma imposição. O locatário não tem escolha entre contratar ou não as supostas funcionalidades, com o consequente pagamento taxa de serviço. A taxa é forçosamente impingida ao locatário. Também não pode optar por interromper a prestação das supostas funcionalidades que lhe são oferecidas, com a cessação do pagamento da taxa (apenas o locador pode rescindir a relação contratual com a cessação das cobranças também ao locatário). A QUINTO ANDAR cobra um encargo extra pelo serviço de intermediação, além da remuneração já paga pelo locador, valor do qual as partes não podem dispor. Logo, a imposição do custo condiciona a locação intermediada e já paga do imóvel, a configurar venda casada, prática abusiva vedada pelo CDC como afronta a direito básico do consumidor (art. 6º, IV, e art. 39, I).(…)”

Some-se a isso que, durante a Audiência, ao ser questionada por esta Magistrada sobre a funcionalidade de um dos serviços ofertados, foi perguntado o seguinte: “Quais as medidas tomadas pela ré se o inquilino durante a madrugada informa um vazamento de gás em sua unidade imobiliária?”. Ocasão em que a ré esclareceu que, neste caso, as instruções a serem seguidas estão no site e no dia seguinte (no primeiro horário) indicam uma pessoa para inspecionar o local.

Diante da resposta dada pela empresa Quinto Andar e a título de esclarecimento, pelo menos, neste caso, vejo que a contraprestação do serviço ofertado pela ré não justifica nenhuma cobrança obrigatória, pois o inquilino poderia facilmente obter as informações necessárias em um site, bem como ele mesmo poderia entrar em contato com a emergência da empresa fornecedora de gás ou no dia seguinte (na primeira hora) procurar um técnico da sua confiança para solucionar o problema.

Portanto, obrigar o locatário a pagar esse serviço, e, tantos outros, que vem embutido na cobrança mensal, sob a rubrica de “taxa de serviço”, só se justificaria se o inquilino tivesse como optar por sua contratação.

Sendo os contratos entabulados pela ré de adesão, eis que o negócio jurídico bilateral ou plurilateral, no qual apenas uma das partes – proponente ou estipulante –, decide, previamente, quais as cláusulas serão efetivamente inseridas no contrato, de modo que a outra parte – a aderente – apenas anui ou não, com aquilo já estabelecido, ficando esta impedida de modificar substancialmente as condições do contrato, não é possível a inserção das cobranças ora questionadas pelo Ministério Público, eis que configurada a venda casada.

A venda casada em seus contratos de locação é uma “ditadura perigosa”, mormente no caso em comento em que a ré Quinto Andar cobra ao proprietário, pela intermediação da locação, o valor correspondente a 1 (um) aluguel; e, de outro lado, o inquilino fica responsável pelo pagamento da taxa de serviço no valor mensal equivalente a 2,2% do aluguel – sendo que o pagamento das taxas discutidas não são negociáveis (conforme constatado pelo Ministério Público).

Sem contar que 2,2%, é um valor considerável, não importando se estamos falando de um imóvel simples em que o locatário, via de regra, não possui muitos recursos ou se estamos diante de um imóvel de luxo, mormente por se tratar de cobrança mensal que onera muito o consumidor.



Some-se a isso, que a conduta da ré viola o disposto na Lei nº 8.245/91, considerando que a obrigação de pagar as taxas de administração imobiliária é do locador. Portanto, há previsão legal determinando que quem deve pagar "taxas" para a administração do imóvel o locador, o que, por si só, já deixa claro que a conduta da empresa Quinto Andar viola a Lei.

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

“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.”

No que tange à cobrança da chamada “taxa de reserva”, melhor sorte não socorre a ré, eis que oferece o serviço alegando beneficiar o Locador e, para tanto, cobra pela reserva do imóvel para que eventuais outras propostas e visitas ao imóvel fiquem suspensas enquanto o interessado apresenta a documentação necessária à locação. Essa documentação é analisada e seguem-se os trâmites necessários à celebração da locação, serviço este remunerado em quota única através da chamada taxa de reserva, no percentual correspondente a 10% do valor do aluguel.

Ocorre que, na verdade, só quem se beneficia com a referida cobrança da taxa é o Quinto Andar, já que o imóvel é retirado do mercado para análise da documentação, mas, caso, o negócio jurídico não se realize o valor equivalente aos 10% do valor do aluguel é revertido para a Ré que não teve nenhum prejuízo.

No mínimo é incoerente o locador retirar a publicidade de sua locação, o que pode levar a perda de um contrato de locação do seu imóvel (perda de uma chance), e a Ré receber de forma altamente lucrativa o equivalente a 10% do valor do aluguel.

Não é demais lembrar que é muito comum na locação fora da plataforma digital essa prática de retirada do imóvel para análise da documentação sem que a locadora receba qualquer taxa, eis que a empresa não tem nenhuma perda caso a locação não seja concretizada, mas para o locador a perda de uma chance ao ter o seu imóvel retirado do mercado pode significar um prejuízo.

Portanto, também não se justifica nem há amparo legal para cobrança da “taxa de reserva”, também compulsória inserida no contrato de adesão.

Destarte, as cobranças questionadas pelo Ministério Público são custos ínsitos na atividade desenvolvida pela empresa QUINTO ANDAR, não se justificando a compulsoriedade dos serviços cobrados.

Devendo ser ressaltado, ainda, que a não permissão de tais cobranças não impede financeiramente a Ré de continuar a prestar os serviços, pois o que se vê na prática é que tais cobranças não são perpetradas por imobiliárias físicas, visto que a sua remuneração deve observar os ditames da Lei de Locações.

Consigne-se que, na prática, o que se tem percebido é que a prestação de serviços na modalidade digital gera um custo até menor, pois, num breve comparativo, muitas vezes verificamos que o mesmo produto vendido pela mesma loja custa mais barato na modalidade online, donde se conclui que as negociações digitais tem custos menores com encargos que deixam de pagar a empregados destinados a venda do produto – vendedor.



Sem contar que o fato de oferecer a prestação dos serviços por plataforma digital atrai ainda mais clientes, de modo que as cobranças que estão sendo questionadas apenas servem para aumentar e muito o lucro da empresa Quinto andar em detrimento do Locatário e do Locador.

Ressalte-se que no julgamento da Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001 ocorrido em 02/09/2021, cujo processo tramitou junto à 4ª Vara Empresarial desta Comarca, foi mantida a sentença que considerou ilegal e abusiva a cobrança ao locatário tanto da "taxa" de reserva da locação quanto da "taxa" para elaboração do laudo de vistoria, cuja ementa transcrevo a seguir, in verbis:

“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. Apelação Cível nº 0135245-14.2019.8.19.0001. Apelante: Administradora Reis Príncipe Ltda. Apelado: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro. Relator: Desembargador Claudio de Mello Tavares.”

Neste ponto, cabe ainda a transcrição de parte da fundamentação do referido acórdão, in verbis:

“(…) 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: “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. (...) grifos nossos.”

Desta forma, impõe-se 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.



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.

Neste particular, “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. Demonstrarlos, 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”.

E nesse passo, cumpre notar que a jurisprudência do STJ 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: 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).

A jurisprudência desta Corte Estadual, da mesma forma, tem reconhecido a ocorrência do dano moral coletivo em julgamento de casos semelhantes:

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 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 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.

(TJ-RJ - APL: 03791079020158190001, Relator: Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA, Data de Julgamento: 29/01/2020, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL)

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\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) que será revertido ao Fundo de Reconstituição de Bens Lesados, mencionado no art. 13 da Lei nº 7.347/85.

Isto posto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS AUTORAIS, na forma do artigo 487, inciso I do CPC, para DETERMINAR a imediata suspensão, pela requerida, de qualquer cobrança ao locatário ou candidato à locação de verbas referentes taxas de serviço e taxa de reserva ou encargos análogos, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por infração cometida; DECLARAR a nulidade da cobrança de toda e qualquer " taxa de reserva" e a "taxa de serviço de reserva de imóvel", ou encargos análogos, sob qualquer outra denominação, 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, 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.

Quanto aos danos morais coletivos, CONDENO a Ré no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), montante este que deverá ser revertido ao Fundo da Reconstituição dos Bens Lesado, conforme artigo 13 da Lei nº 7.347/85.

Sem custas processuais e honorários, na forma do art. 18 da Lei nº 7347/1985, eis que não evidenciada má-fé.

Na forma do inciso I do art. 207 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, ficam as partes cientes de que os autos serão remetidos à Central de Arquivamento.

Certificado quanto ao trânsito em julgado, não havendo requerimento das partes, dê-se baixa e arquivem-se, encaminhando-se ao DIPEA.

P.I

RIO DE JANEIRO, 1 de abril de 2024.



ELISABETE FRANCO LONGOBARDI  
Juiz Substituto

