SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2041654 - RS (2022/0373451-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		LUCIANO MAIA WANDERLEY - RS111659
		ARIELA KESSLER - RS119421
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	:	WALTER HERBERT AREND JUNIOR
RECORRIDO	:	HELIAM BERENICE LAU
ADVOGADOS	:	FABIO MILMAN - RS024161
		MARIANA BISOL GRANGEIRO - RS074236
		MARIA LUÍZA BAILLO TARGA - RS089847B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. TRANSFERÊNCIA AO PROMITENTE COMPRADOR DO PREÇO DAS INSTALAÇÕES E LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. REDAÇÃO DA CLÁUSULA COM DESTAQUE. OBSERVÂNCIA AO DEVER DE INFORMAÇÃO. LIMITAÇÃO DO QUANTUM EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VEDAÇÃO A *REFORMATIO IN PEJUS*. JUROS MORATÓRIOS. TAXA SELIC.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais cumulada com condenatória em obrigação de pagar, ajuizada em 15/4/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2022 e concluso ao gabinete em 29/11/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) nas relações consumeristas é válida a cláusula que transfere ao consumidor a cobrança da tarifa de "instalações e ligações definitivas dos serviços públicos"; (iii) o cálculo da multa deve ser limitado ao valor arbitrado na sentença, sob pena de ***reformatio in pejus***; (iv) o índice de juros moratórios previsto no art. 406 do CC é a Taxa SELIC.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido

Documento eletrônico VDA44895439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/12/2024 14:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 13/12/2024. Código de Controle do Documento: 70feef9b-adce-4c0f-af21-ad49766b6b88

contrário à pretensão da parte. 4. É válida a cláusula contratual que, redigida com destaque, transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar o preço de instalações e ligações de serviços públicos nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, ainda que ausente a quantificação precisa do valor dos serviços.

5. Eventual abuso na cláusula, com a cobrança de valores desproporcionais, ultrapassando o que seria razoavelmente esperado no contexto da relação contratual, poderá ser questionado perante o Judiciário.

6. A taxa dos juros moratórios a que se refere o art. 406 do Código Civil/2002 é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

7. O princípio da proibição da ***reformatio in pejus*** veda a piora da situação do recorrente em virtude do julgamento de recurso unicamente por ele interposto.

8. No recurso sob julgamento, deve ser reformado o acórdão estadual a fim de (i) reconhecer a validade da cláusula que transferiu ao consumidor o pagamento do preço a título de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos, pois redigida de modo eficiente; (ii) limitar o ***quantum*** a ser arbitrado a título de multa invertida em liquidação de sentença ao montante fixado na sentença de primeiro grau, em atenção ao efeito devolutivo do recurso (art. 1.013 do CPC) e à vedação da ***reformatio in pejus***, e (iii) aplicar a Taxa Selic a título de juros moratórios sobre o valor da condenação.

9. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o realinhamento do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 10 de dezembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA44895439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 11/12/2024 14:12:29
Publicação no DJEN/CNJ de 13/12/2024. Código de Controle do Documento: 70feef9b-adce-4c0f-af21-ad49766b6b88

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2041654 - RS (2022/0373451-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		LUCIANO MAIA WANDERLEY - RS111659
		ARIELA KESSLER - RS119421
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	:	WALTER HERBERT AREND JUNIOR
RECORRIDO	:	HELIAM BERENICE LAU
ADVOGADOS	:	FABIO MILMAN - RS024161
		MARIANA BISOL GRANGEIRO - RS074236
		MARIA LUÍZA BAILLO TARGA - RS089847B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. AÇÃO DE COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. TRANSFERÊNCIA AO PROMITENTE COMPRADOR DO PREÇO DAS INSTALAÇÕES E LIGAÇÕES DEFINITIVAS DE SERVIÇO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. REDAÇÃO DA CLÁUSULA COM DESTAQUE. OBSERVÂNCIA AO DEVER DE INFORMAÇÃO. LIMITAÇÃO DO QUANTUM EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VEDAÇÃO A *REFORMATIO IN PEJUS*. JUROS MORATÓRIOS. TAXA SELIC.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais cumulada com condenatória em obrigação de pagar, ajuizada em 15/4/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/8/2022 e concluso ao gabinete em 29/11/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) nas relações consumeristas é válida a cláusula que transfere ao consumidor a cobrança da tarifa de "instalações e ligações definitivas dos serviços públicos"; (iii) o cálculo da multa deve ser limitado ao valor arbitrado na sentença, sob pena de *reformatio in pejus*; (iv) o índice de juros moratórios previsto no art. 406 do CC é a Taxa SELIC.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. 4. É válida a cláusula contratual que, redigida

com destaque, transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar o preço de instalações e ligações de serviços públicos nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, ainda que ausente a quantificação precisa do valor dos serviços.

5. Eventual abuso na cláusula, com a cobrança de valores desproporcionais, ultrapassando o que seria razoavelmente esperado no contexto da relação contratual, poderá ser questionado perante o Judiciário.

6. A taxa dos juros moratórios a que se refere o art. 406 do Código Civil/2002 é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

7. O princípio da proibição da ***reformatio in pejus*** veda a piora da situação do recorrente em virtude do julgamento de recurso unicamente por ele interposto.

8. No recurso sob julgamento, deve ser reformado o acórdão estadual a fim de (i) reconhecer a validade da cláusula que transferiu ao consumidor o pagamento do preço a título de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos, pois redigida de modo eficiente; (ii) limitar o ***quantum*** a ser arbitrado a título de multa invertida em liquidação de sentença ao montante fixado na sentença de primeiro grau, em atenção ao efeito devolutivo do recurso (art. 1.013 do CPC) e à vedação da ***reformatio in pejus***, e (iii) aplicar a Taxa Selic a título de juros moratórios sobre o valor da condenação.

9. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJRS.

Recurso especial interposto em: 5/8/2022.

Concluso ao gabinete em: 29/11/2022.

Ação: declaratória de nulidade de cláusulas contratuais cumulada com condenatória em obrigação de pagar, ajuizada em 15/4/2016 por WALTER HERBERT AREND JUNIOR e HELIAM BERENICE LAU em face de BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para: "(a) declarar a nulidade da cláusula 4.4 do contrato; b) condenar a parte ré à restituição dos valores desembolsados a este título, no total de R$ 830,03 a serem corrigidos pelo IGP-M, a contar do desembolso, com a

incidência de juros de mora de 1%, a contar da citação, bem como determinar a inversão da cláusula penal; c) determinar as rés ao pagamento de multa de 2% sobre o valor de mercado do imóvel durante o período de mora da construtora, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente pelo IGP-M, mês a mês e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado" (e-STJ fl. 671).

Acórdão: o Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por BARRASUL para adequar a quantificação da cláusula inversa, determinando a apuração em liquidação de sentença por arbitramento pelo período do atraso, e redimensionar o ônus da sucumbência, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. - CLÁUSULA ABUSIVA. TAXA. SERVIÇOS PÚBLICOS. O CDC PROTEGE A PESSOA NATURAL OU JURÍDICA QUE ADQUIRA BENS OU CONTRATE SERVIÇOS PARA CONSUMO FINAL. A ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL ABUSIVA É INEFICAZ EM FACE DO CONSUMIDOR. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE A CLÁUSULA É ABUSIVA; E NO PONTO SE IMPÕE MANTER A SENTENÇA. - ENTREGA DE IMÓVEL. DEMORA. CLÁUSULA PENAL. APLICAÇÃO INVERSA. POSSIBILIDADE E QUANTIFICAÇÃO. A PREVISÃO DE CLÁUSULA PENAL EM BENEFÍCIO EXCLUSIVO DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR QUANDO SE TRATA DE RELAÇÃO DE CONSUMO JUSTIFICA APLICAÇÃO INVERSA PARA ESTABELECER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL. NO CONTRATO DE ADESÃO FIRMADO ENTRE O COMPRADOR E A CONSTRUTORA/INCORPORADORA, HAVENDO PREVISÃO DE CLÁUSULA PENAL APENAS PARA O INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE, DEVERÁ ELA SER CONSIDERADA PARA A FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO PELO INADIMPLEMENTO DO VENDEDOR. AS OBRIGAÇÕES HETEROGÊNEAS (OBRIGAÇÕES DE FAZER E DE DAR) SERÃO CONVERTIDAS EM DINHEIRO, POR ARBITRAMENTO JUDICIAL, COMO DITOU O E. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.631.485/DF, REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA AFETADO PELO TEMA 971. A QUANTIFICAÇÃO É, EM REGRA, ESTABELECIDA EM VALOR EQUIVALENTE AO LOCATIVO, COMO ENUNCIADO PELA TESE DO TEMA 970. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE MANTER A SENTENÇA QUE ADMITIU A APLICAÇÃO INVERSA; E REFORMÁ-LA NA QUANTIFICAÇÃO, REMETENDO À LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. - JUROS MORATÓRIOS. OS JUROS DE MORA SÃO CONSECTÁRIO LÓGICO DO INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÃO. O DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO PECUNIÁRIA SUJEITA O DEVEDOR, AINDA QUE CONSUMIDOR, AO PAGAMENTO DOS JUROS MORATÓRIOS PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL. A TAXA, DE ACORDO COM O ART. 404 DO CC, COMBINADO COM O ART. 106 DO CTN, AINDA QUE CONVENCIONADA, NÃO PODE EXCEDER A 1% AO MÊS. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE MANTER A SENTENÇA RECORRIDA. - SUCUMBÊNCIA. CRITÉRIO DE PROPORCIONALIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIO PERCENTUAL. O DECAIMENTO RECÍPROCO DAS PARTES IMPLICA NO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA PROPORCIONAL, COMO DISPOSTO NO ART. 86 DO CPC/15. OS HONORÁRIOS

ADVOCATÍCIOS DEVEM SER FIXADOS EM PERCENTUAL TENDO EM CONTA O VALOR DA CONDENAÇÃO, DO PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO OU, NÃO SENDO POSSÍVEL MENSURÁ- LO OU NÃO HAVENDO CONDENAÇÃO, SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE SE IMPÕE ADEQUAR A SUCUMBÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ fls. 839-840).

Recurso especial: aponta a existência de (i) dissídio jurisprudencial em relação ao art. 51, IV e XV, do CDC, porquanto não há ilegalidade no repasse da "taxa de ligação definitiva dos serviços públicos", cobrada pelas concessionárias prestadoras de serviços públicos, aos promitentes compradores do imóvel (recorrido), sobretudo porque há cláusula contratual expressa nesse sentido; (ii) violação aos arts. 492 e 1.013 do CPC, pois não foram observados os limites do valor fixado pela sentença e do pedido de aplicação de multa invertida pelo atraso na entrega do bem formulado na petição inicial; (iii) violação aos arts. 406 e 389 do Código Civil, sob o fundamento de que deve ser aplicada a Taxa Selic; e, subsidiariamente, (iv) violação aos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, do CPC, ante a negativa de prestação jurisdicional.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJRS admitiu o recurso especial (e-STJ fl. 1053).

É o relatório.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) nas relações consumeristas é válida a cláusula que transfere ao consumidor a cobrança da tarifa de "instalações e ligações definitivas dos serviços públicos"; (iii) o cálculo da multa deve ser limitado ao valor arbitrado na sentença, sob pena de ***reformatio in pejus***; (iv) o índice de juros moratórios previsto no art. 406 do CC é a taxa SELIC.

1. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Confira-se: AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

2. No recurso sob julgamento, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das questões que lhe foram submetidas, de maneira que os embargos de declaração opostos pelo recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

3. Ademais, devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489, § 1º, do CPC.

2. DO DIREITO À INFORMAÇÃO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS ABUSIVAS

4. A fim de concretizar o comando constitucional de proteção ao consumidor (art. 5º, XXXII, CF/88) e de combater as desigualdades materiais decorrentes da vulnerabilidade deste no mercado de consumo (art. 4º, I, do CDC), o Código de Defesa do Consumidor elenca, de modo exemplificativo, os diversos direitos do consumidor e os inúmeros deveres a que se submetem os fornecedores de produtos e serviços.

5. Dentre os direitos básicos do consumidor, inclui-se "a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem (art. 6º, III, do CDC).

6. O direito do consumidor à informação e o correlato dever do fornecedor de informá-lo decorrem do princípio da boa-fé objetiva, positivado

tanto no Código de Defesa do Consumidor (art. 51, IV) como no Código Civil (art. 113) (MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado. Sistema e tópica no processo obrigacional*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999, p. 381).

7. Por oportuno, confira-se a lição de Bruno Miragem sobre o tema:

> "[...] não basta para atendimento do dever de informar pelo fornecedor que as informações consideradas relevantes sobre o produto ou serviço, sejam transmitidas ao consumidor. **É necessário que esta informação seja transmitida de modo adequado, eficiente, ou seja, de modo que seja percebida ou pelo menos perceptível ao consumidor. A eficácia do direito à informação do consumidor não se satisfaz com o cumprimento formal do dever de indicar dados e demais elementos informativos, sem o cuidado ou a preocupação de que estejam sendo devidamente entendidos pelos destinatários destas informações**. Incide neste aspecto, de modo combinado ao dever de informar, outros deveres anexos decorrentes da boa-fé objetiva, como o dever de colaboração e de respeito à contraparte. Trata-se, neste sentido, de um dever de informar com veracidade, como projeção sobre as relações de consumo do direito fundamental de acesso à informação (artigo 5º, XIV, da Constituição), que pode se considerar mesmo como fundamento de um direito difuso à informação verdadeira. Isto implicará, igualmente, o dever de abstenção do fornecedor em dar causa a obstáculos que impeçam ou dificultem o acesso à informação, tais como a exigência de submissão do consumidor a procedimentos complexos (preenchimento de formulários extensos), excessivamente burocráticos, ou mesmo a cobrança de taxas pelo uso de serviço de informações, cujo conteúdo é inerente à execução do contrato e insere-se no dever de boa-fé do fornecedor. [...] O direito à informação do consumidor, como referimos acima, é, por sua natureza, multifacetado. Isto porque, seu conteúdo e eficácia apresentam-se de diferentes modos, conforme a situação de fato ou de direito sob enfoque. Em todas estas situações, todavia, percebe-se dentre os requisitos da informação transmitida ao consumidor, que a mesma seja adequada e veraz. O significado de adequação remete ao de finalidade. Ou seja, será adequada a informação apta a atingir os fins que se pretende alcançar com a mesma, o que no caso é o esclarecimento do consumidor. **Em uma relação contratual, o conteúdo da informação adequada deve abranger essencialmente: a) as condições da contratação; b) as características dos produtos ou serviços objetos da relação de consumo; c) eventuais consequências e riscos da contratação**. Na ausência de contrato, o dever de informar assume caráter mais difuso, mas nem por isso menos preciso. É o caso da publicidade, que na medida em que conta também com eficácia vinculativa de natureza contratual (artigo 30 do CDC), deverá oferecer informação precisa, clara e objetiva (artigo 31), assim como apresentar-se ao consumidor com seu caráter promocional e publicitário, em acordo com o princípio da identificação (integra o dever de informar do fornecedor o de identificar uma publicidade como tal, não a disfarçando ou ocultando sob a forma de informação desinteressada). (MIRAGEM, Bruno. *Curso de direito do consumidor*. 6. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019).

8. Inclusive, no que tange à proteção contratual do consumidor, o art. 46 do CDC dispõe que "os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance".

9. Nesse contexto, o legislador consumerista escolheu por enumerar algumas das cláusulas que são consideradas nulas de pleno direito, como, por exemplo: as disposições relativas ao fornecimento de produtos e serviços que "estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade" (art. 51, IV) e que "permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral" (art. 51, X), entre outras.

10. Do mesmo modo, recorda-se que, nos contratos de adesão, "as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão" (art. 54, § 4º, do CDC).

11. Há, portanto, um dever de que as informações consideradas relevantes sobre o produto ou serviço sejam transmitidas ao consumidor de modo adequado e eficiente, com o devido destaque das cláusulas onerosas no momento da realização dos contratos consumeristas.

12. Com efeito, prezando pelo cumprimento do dever de informação e de proteção ao consumidor, esta Corte firmou a seguinte tese jurídica no Tema 938/STJ: (i) "validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem"; e (ii) "abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de

promessa de compra e venda de imóvel" (REsp 1.599.511/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016).

13. Quando do julgamento, reconheceu-se a importância da clareza e da transparência para a validade da previsão contratual que transfere ao consumidor (promitente comprador) o dever de pagar a comissão de corretagem. Com o precedente, pretende-se evitar que a referida comissão seja **encoberta** na fase pré-contratual, como se estivesse inserida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, **impossibilitando** o consumidor de dimensionar previamente o montante efetivamente devido – o que poderia até mesmo influenciar na decisão de compra ou não do bem.

14. Por outro lado, com fundamento no art. 51, IV, do CDC, é abusiva ***de per si*** a cláusula de cobrança do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou de atividade congênere vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel, visto que se trata de serviço inerente à celebração do próprio contrato e de responsabilidade exclusiva do fornecedor.

3. DA TARIFA PELAS LIGAÇÕES DEFINITIVAS DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

15. A partir das lições supra referidas e do raciocínio jurídico elaborado nas decisões prolatadas por esta Corte, examina-se a abusividade das cláusulas contratuais que transferem ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da "taxa de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos".

16. De início, salienta-se que esta Corte ainda não enfrentou diretamente o tema, pois, em razão das peculiaridades dos processos anteriores, ou estava ausente o prequestionamento (AgInt no REsp 1.859.216/RJ, Quarta Turma, DJe 28/5/2020) ou subsistiam os óbices da impossibilidade de reexaminar os fatos e provas e de simples interpretação de cláusula contratual (AgInt no AREsp 2.168.919/RJ, Terceira Turma, DJe 30/11/2022; AgInt no AREsp 2.089.581/RJ, Terceira Turma, DJe 18/8/2022; AgInt no REsp 1.835.650/SP, Terceira Turma, julgado em 19/10/2020, DJe 27/10/2020; AgInt no AREsp 2.326.694/RJ, Quarta

Turma, DJe 18/8/2023; AgInt no AREsp 1.873.573/RJ, Quarta Turma, DJe de 15/12/2021 e AgInt no AREsp n. 874.052/RJ, Terceira Turma, julgado em 2/8/2016, DJe de 16/8/2016).

17. No mais, há controvérsia entre julgados dos Tribunais Estaduais do Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro e São Paulo acerca da interpretação conferida aos arts. 46 e 51, IV e XV, do Código de Defesa do Consumidor, ora decidindo-se pela ilicitude e ora pela validade da cláusula que transfere ao consumidor (promitente comprador) a "taxa de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos".

18. Quanto ao tema, de antemão se verifica que o valor cobrado pelas concessionárias e permissionárias de serviços públicos não tem caráter de tributo, nos termos do art. 145, II, da Constituição Federal e art. 3º do Código Tributário Nacional, e, portanto, não é verdadeiramente uma taxa.

19. Trata-se do preço público (tarifa) destinado às despesas com instalações (materiais e equipamentos, mão de obra, deslocamento, testes de segurança, etc.) para as ligações definitivas de serviços públicos, como luz urbana e saneamento básico (abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, drenagem de resíduos sólidos e manejo das águas pluviais urbanas, nos termos do art. 3º, I, da Lei n. 11.445/2007).

20. A possibilidade de cobrança, inclusive, está prevista no art. 51 da Lei n. 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, nos seguintes termos:

> Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual fôr 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.
>
> Parágrafo único. Quando o serviço público fôr explorado mediante concessão, **os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias** no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

21. Ao examinar a relação entre incorporador imobiliário (construtor) e a

Administração Pública *lato sensu*, a doutrina especializada leciona a importância de se ter, no momento da negociação, transparência e clareza no que diz respeito à identificação do responsável pelo adimplemento do preço pela ligação dos serviços públicos, *in verbis*:

> "152. Prazo de entrega, ligações de serviços públicos e custo global. Como um dos pontos de maior interesse para as partes é a fixação da oportunidade de conclusão das obras, do contrato de construção deverá constar a expressa menção do prazo de entrega e, para a eventualidade de não ser possível a sua observância rigorosa, as condições de sua ocasional prorrogação. **O contrato de construção mencionará, igualmente, a responsabilidade pelas despesas com as ligações de serviços públicos, sejam as referentes àqueles explorados diretamente pela Administração Pública, sejam os que se prestam em regime de concessão (art. 51). Não se trata de minúcia despicienda. Ao revés, o assunto merece a atenção dos adquirentes, e a lei trouxe uma cautela razoável na exigência, porque este é um ponto de frequentes discórdias. O sistema de autofinanciamento, ora muito em voga, traz às vezes ao usuário do serviço encargos elevados, com a imposição de despesas com linhas de transmissão, redes particulares que não se limitam ao edifício, porém demandam o entroncamento com as redes gerais ou outra qualquer modalidade de condicionamento para a ligação**. **Contrato de construção redigido à pressa, ou imprevidente, transfere a discussão para o momento da entrega, e nesta hora, quando o adquirente já se acha exausto pelas despesas do final da obra, a surpresa dos ônus com as ligações gera desentendimentos, em que as partes mal se acomodam, quando não marcham para litígios intermináveis. Desde que o contrato de construção, qualquer que seja a modalidade escolhida, preveja a quem competem os gastos, serão estes assumidos na hora em que se convencionam as cláusulas da construção e, pois, no momento em que trazem as partes a necessária frieza para tratarem o assunto**." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. Atualizadores CHALHUB, Melhim Namen; ABELHA, André. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 320-321) (grifou-se)
>
> ---
>
> "3.2.4. Obras de infraestrutura e regras de administração e convivência. **Com frequência, a realização de qualquer empreendimento imobiliário terá de suportar, como contrapartida decorrente de lei municipal, custos requeridos para a adequação da infraestrutura do entorno (reforma e construção de equipamentos, doação de áreas, ajuste do viário etc.).** Já de modo específico, em um condomínio de lotes, as obras de infraestrutura equivalerão, entre outras, a vias internas de acesso ou circulação, muros, portões, redes internas de água e esgoto, equipamentos de iluminação das áreas coletivas e os destinados a escoar as águas pluviais e que, bem dimensionadas, serão integradas ao sistema da cidade. São as obras que conformam, eventualmente em conjunto com outras existentes (como áreas de lazer), a propriedade comum do empreendimento. Havendo incorporação imobiliária, será o incorporador o responsável por coordenar e levar a termo a construção da infraestrutura e de mais partes da área comum, em consonância com o que determinam o art. 1.358-A, § 3°, do CC e o art. 29 da Lei 4.591/1964. Aliás, é prudente esclarecer, as obras de

> infraestrutura e outras da parte comum poderão ser realizadas pelo incorporador ou construtor por ele contratado (empreitada a preço global) ou, ainda, a preço de custo, mediante contratação direta pelos adquirentes de construção por administração (v. arts. 48 a 62 da Lei 4.591/1964). [...] **O que importa, aqui, é a transparência na relação contratual e o papel assumido pelo incorporador na realização do empreendimento**." (FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad Condomínio de Lotes. *In*. BORGES, Marcus Vinícius Motter [Org.]. *Doutrinas Essenciais Direito Imobiliário*: *condomínio e incorporação imobiliária*. v. II. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. p. 252-253) (grifou-se)

22. A mesma lisura deve existir nos contratos estabelecidos entre o fornecedor (incorporador), promitente vendedor da unidade imobiliária, e o consumidor, promitente comprador. Este deve tomar conhecimento prévio sobre a assunção de eventual responsabilidade perante as concessionárias e permissionárias, a fim de sopesar os riscos envolvidos na contratação.

23. Nessa linha de intelecção, não se pode afirmar que a cobrança da tarifa pela instalação e ligações definitivas dos serviços públicos, por si só, seja abusiva, pois o valor que tem como finalidade remunerar serviço essencial e autônomo que será efetivamente prestado pelas concessionárias e permissionárias após a construção do bem.

24. Nada obstante, em observância ao dever de informação que permeia os contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, a cláusula que lhe transfere os ônus pelo pagamento de eventuais custos adicionais deve ser **redigida com destaque e de modo eficiente.**

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

4.1 DA TRANSFERÊNCIA AO PROMITENTE COMPRADOR DA COBRANÇA DA TARIFA DE INSTAÇÕES E LIGAÇÕES DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

25. No particular, as instâncias ordinárias concluíram pela abusividade da cláusula que transferiu ao consumidor o pagamento do preço a título de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos, porquanto ausente a quantificação dos valores a serem pagos.

26. Confira-se o seguinte trecho da sentença, ratificado pelo acórdão

estadual:

> "Quanto a taxa de instalações e ligações definitivas dos serviços públicos, prevista na cláusula 4.4 (fl. 47 dos autos digitalizados), destaco a abusividade na cláusula contratual que prevê a cobrança da referida taxa, por **tratar-se de previsão em que não há quantificação dos valores a serem pagos**. Uma vez que não foi observado o direito de informação, bem como presente a desvantagem exagerada ao consumidor, evidenciada a sua abusividade. (...)
>
> Em sendo assim, necessária a declaração da nulidade, de pleno direito, da referida disposição contratual, com a consequente condenação da parte ré à restituição dos valores desembolsados a este título, no total de R$ 830,03 a serem corrigidos pelo IGP-M, a contar do desembolso, com a incidência de juros de mora de 1%, a contar da citação." (e-STJ fl. 667) (grifou-se)

27. De fato, em um primeiro momento, esta Relatora se inclinou por manter o acórdão estadual no ponto, reconhecendo a abusividade da cláusula que não quantifica expressamente o montante a ser pago, no futuro, pelo consumidor referente ao preço de instalação e ligação definitiva dos serviços públicos.

28. Nada obstante, na sessão do dia 10/12/2024, o e. Min. Moura Ribeiro divergiu da referida conclusão, suscitando, em síntese, algumas ponderações: (i) no contrato estabelecido entre promitente vendedor (incorporador) e promitente comprador, há uma impossibilidade de se quantificar previamente o valor das ligações definitivas, cujo montante depende das instalações que serão feitas e das estações nas quais realizadas, por imposição dos órgãos públicos; (ii) em razão dessa peculiaridade, o dever de informação se alcança com a identificação expressa do responsável pelo adimplemento do preço; (iii) "*a falta da identificação do quantum na cláusula que repassa esses encargos não isenta o fornecedor de colocar à disposição dos promitentes compradores toda a documentação detalhada relativa a essas despesas, no momento da sua cobrança, para fins de demonstrar a higidez dos valores cobrados*"; e (iv) "*nada impede que, a depender do caso concreto, o consumidor alegue eventual abusividade dessa tarifa, caso os valores cobrados a esse título se mostrem excessivos ou desproporcionais, ultrapassando o que seria razoavelmente esperado no contexto da relação contratual*" (p. 5).

29. Com efeito, considerando os instrutivos apontamentos realizados, adiro à solução proposta pelo e. Min. Moura Ribeiro, a fim de concluir que **é válida a cláusula contratual que, redigida com destaque, transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar o preço de instalações e ligações de serviços públicos nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, ainda que ausente a quantificação precisa do valor dos serviços.**

30. Dito isso, assiste razão ao recorrente no julgamento do recurso especial, devendo ser considerada válida a cláusula 4.4 do contrato entabulado entre as partes, visto que esta foi redigida de modo eficiente, informando devidamente o promitente comprador acerca de sua responsabilidade sobre os custos adicionais relacionados a ligações e instalações exigidas pelas concessionárias de serviços públicos.

31. No mais, o montante cobrado se mostra razoável e proporcional quando comparado ao custo total envolvido na aquisição do bem.

4.2 DA LIMITAÇÃO DO VALOR A TÍTULO DE MULTA INVERTIDA

32. O recorrente (BARRASUL) pretende o reconhecimento da violação dos arts. 492 e 1.013 do CPC "para fins de determinar que a liquidação da cláusula penal invertida deve observar os limites da r. sentença proferida, visto que apenas a ré recorreu, bem como os limites do pedido de aplicação de multa invertida formulado pela parte autora no item c.3 da petição inicial, tudo sob pena de nulidade" (e-STJ fl. 946).

33. Na origem, em atenção aos Temas 970 e 971/STJ, a sentença condenou o recorrente ao pagamento da multa invertida pelo atraso na entrega do bem no montante de 2% (dois por cento) sobre o valor de mercado do imóvel durante o período de mora da construtora, nos seguintes termos:

> "Da Inversão da Cláusula Penal e Dos Lucros Cessantes (...)
> A cláusula 5.1 do referido contrato determinam a aplicação, quanto à promitente, de multa decorrente do inadimplemento do autor.

> Requereu o autor a inversão da penalidade, bem como a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes decorrentes do inadimplemento contratual pelo atraso. Quanto à aplicação da cláusula penal, o STJ, no julgamento do Tema 971, confirmou a tese da aplicação da multa moratória inversa, de forma que há respaldo para o pedido do autor. (...)
>
> Diante do teor das teses fixadas pelo egrégio STJ, o valor da multa em desfavor da construtora ré deverá ser de 2% sobre o valor do imóvel, com juros de mora de 1% ao mês desde o início da mora até a efetiva entrega do bem. (...)
>
> c) DETERMINAR as rés ao pagamento de multa de 2% sobre o valor de mercado do imóvel durante o período de mora da construtora, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente pelo IGP-M, mês a mês e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado; (e-STJ fl. 671)"

34. Em embargos de declaração, o Juízo de primeiro grau esclareceu o seguinte:

> "A parte autora alega que a multa de 2% deverá ser aplicada sobre o valor pago no contrato firmado entre as partes, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M desde a data da assinatura do instrumento, assim como incidindo juros legais, conforme pedido fundamentado em sede inicial.
>
> Já a parte ré, em contraposição, requer o esclarecimento do termo inicial e final de incidência dos juros e correção incidentes sobre a multa de 2% do valor do imóvel, constante do contrato como sendo o trânsito em julgado.
>
> No caso, realmente houve contradição na sentença proferida, na medida que o critério adotado na fundamentação divergiu daquele exposto no dispositivo. Ressalto que a multa é fixada tendo como base o valor do imóvel, visto que a Cláusula 5.1 menciona expressamente ser a multa incidente sobre o valor da obrigação principal. (...).
>
> Pelo que, dou parcial provimento aos embargos declaratórios de ambas as partes, para corrigir a decisão do evento 19, devendo assim constar no dispositivo:
>
> c) **CONDENAR a ré ao pagamento de multa contratual de 2% durante o período de mora da construtora, corrigido monetariamente pelo IGP-M desta data e os juros de mora de 1% ao mês desde a citação, atualizando-se da mesma forma até o efetivo pagamento, que deverá ser perquirida em liquidação de sentença**" (e-STJ fl. 708-709)". (grifou-se)

35. Contra a sentença, apenas o recorrente se insurgiu, pleiteando, em primeiro lugar, o afastamento da multa e, subsidiariamente, a fixação do montante em relação ao que fora pago pelo consumidor até a data prevista para a entrega do imóvel, e não sobre o valor do bem.

36. Quanto ao ponto, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu o seguinte:

> "No caso dos autos, a parte ré sustenta que ***apesar da possibilidade***

de "inversão" de cláusulas contratuais em determinados casos específicos, no caso específico em tela, não se verifica a possibilidade de criação de uma multa não contratada ou com base na cláusula 5.1 do contrato, sob pena de desvirtuamento da cláusula penal prevista no contrato; que a cláusula invocada pela(e-STJ Fl.832) Documento recebido eletronicamente da origem parte apelada para embasar o pedido de aplicação de multa consiste na cláusula "5.1"7 , a qual prevê expressamente sua aplicação para uma única hipótese, bastante específica e restrita, qual seja, o pagamento com atraso pelo promitente comprador de parcela do preço; que a mera possibilidade de inversão de cláusula contratual em determinadas situações específicas não torna necessária a criação de cláusula incompatível com a situação específica em tela; que não há, no caso, como se equiparar a cobrança de 2% sobre o ínfimo valor de uma parcela atrasada com a aplicação de 2% sobre o valor integral do contrato; que caso não seja julgado improcedente o pedido de fixação de uma multa contratual não pactuada, merece ser determinado ao menos que a multa deve incidir sobre o valor efetivamente pago pelos promitentes compradores até a data prevista para entrega do imóvel.

No entanto, a sentença está fundamentada na linha de aplicação inversa; e no ponto não merece reparo.

No que concerne à quantificação cabe revisão para arbitramento de penalidade adequada ao caso concreto.

A sentença não é sonante com os fundamentos antes exauridos e merece reparo para determinar a apuração em liquidação de sentença por arbitramento da conversão em dinheiro da obrigação de fazer inadimplida pela construtora,

Com efeito, a previsão de cláusula penal em benefício exclusivo do compromissário vendedor quando se trata de relação de consumo justifica aplicação inversa para estabelecer o equilíbrio contratual. *No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial*, como ditou o e. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.631.485/DF, representativo de controvérsia afetado pelo Tema 971. A quantificação é, *em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo*, como enunciado pela tese do Tema 970.

Circunstância dos autos em que se impõe manter a sentença que admitiu a aplicação inversa; e reformá-la na quantificação, remetendo à liquidação de sentença." (e-STJ fl. 833)

37. A matéria foi devolvida ao TJRS por meio de embargos de declaração, os quais foram rejeitados, mantendo-se integralmente o teor do *decisum* (e-STJ fls. 853 e 908-909).

38. Todavia, assiste razão ao recorrente, devendo-se determinar que a liquidação da cláusula penal invertida observe as balizas estabelecidas na sentença de primeiro grau, que apreciou a questão nos exatos limites da lide.

39. Veja-se que a sentença condenou o recorrente, estabelecendo o valor e os consectários legais incidentes sobre a multa invertida, sendo que contra a sentença apenas o recorrente interpôs recurso. Por sua vez, ao julgar a apelação, o acórdão estadual reformou a quantificação arbitrada, remetendo o cálculo do montante devido à liquidação de sentença.

40. Portanto, em atenção ao efeito devolutivo do recurso (art. 1.013 do CPC) e à vedação da ***reformatio in pejus***, é de se reconhecer que o ***quantum*** a ser arbitrado em liquidação não poderá superar o que restou fixado na sentença a título de multa invertida.

4.3 DA APLICAÇÃO DA TAXA SELIC

41. A Corte Especial, no recente julgamento do REsp 1.795.982/SP, em 21/8/2024, reafirmou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no sentido de que a taxa de juros moratórios a que se refere o art. 406 do Código Civil é a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC. A propósito: EREsp 727.842/SP, Corte Especial, DJe 20/11/2008 e REsp 1.111.117/PR, Corte Especial, DJe 2/9/2010.

42. Inclusive, as duas Turmas que compõem a Seção de Direito Privado convergem acerca da aplicação da taxa SELIC às condenações posteriores à entrada em vigor do Código Civil, que não pode ser cumulada com a aplicação de outros índices de atualização monetária, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 2.133.359/RS, 3ª Turma, DJe de 28/8/2024; AgInt no REsp 2.070.287/SP, 3ª Turma, DJe de 15/5/2024; AgInt no AREsp 2.009.253/RS, 4ª Turma, DJe de 2/5/2024; REsp 2.117.094/SP, 3ª Turma, DJe de 11/3/2024; e AgInt no AREsp 1.491.298/ES, 4ª Turma, DJe de 11/3/2024; EDcl no AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1.645.236/RJ, 4ª Turma, DJe de 28/9/2023.

43. Destarte, encontrando-se o entendimento do Tribunal de origem em divergência com a jurisprudência desta Corte, o recurso deve ser provido no ponto a fim de determinar a aplicação da Taxa Selic.

44. A título de acréscimo, anote-se que o art. 406 do Código Civil foi

alterado pela Lei 14.905/2024 para esclarecer que “quando não forem convencionados, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal. § 1º A taxa legal corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 deste Código”.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para (i) declarar a validade da cláusula contratual que transferiu ao consumidor a cobrança da tarifa de “instalações e ligações definitivas dos serviços públicos”, (ii) limitar o *quantum* a ser arbitrado a título de multa invertida em liquidação de sentença ao montante estabelecido na sentença de primeiro grau e (ii) aplicar a Taxa Selic a título de juros moratórios sobre o valor da condenação.

Deixo de majorar os honorários em razão do provimento do recurso especial, consoante orientação da Segunda Seção (AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0373451-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.041.654 / RS**

Número Origem: 50004538620168210001

PAUTA: 12/11/2024 JULGADO: 12/11/2024

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		LUCIANO MAIA WANDERLEY - RS111659
		ARIELA KESSLER - RS119421
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	:	WALTER HERBERT AREND JUNIOR
RECORRIDO	:	HELIAM BERENICE LAU
ADVOGADOS	:	FABIO MILMAN - RS024161
		MARIANA BISOL GRANGEIRO - RS074236
		MARIA LUÍZA BAILLO TARGA - RS089847B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo do recurso e dando-lhe parcial provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze.

Documento eletrônico VDA44442986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 12/11/2024 19:25:08
Código de Controle do Documento: 9626E96B-AD1D-42B4-8670-99E6196E4867

RECURSO ESPECIAL Nº 2041654 - RS (2022/0373451-7)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		LUCIANO MAIA WANDERLEY - RS111659
		ARIELA KESSLER - RS119421
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	:	WALTER HERBERT AREND JUNIOR
RECORRIDO	:	HELIAM BERENICE LAU
ADVOGADOS	:	FABIO MILMAN - RS024161
		MARIANA BISOL GRANGEIRO - RS074236
		MARIA LUÍZA BAILLO TARGA - RS089847B

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Ao bem lançado relatório da Ministra Relatora NANCY ANDRIGHI, acrescenta-se que o recurso foi levado a julgamento perante a Terceira Turma em 12/11/2024, momento em que ela apresentou voto conhecendo do recurso especial e a ele deu parcial provimento, para (i) limitar o *quantum* a ser arbitrado a título de multa invertida em liquidação de sentença ao montante estabelecido na sentença de primeiro grau e (ii) aplicar a Taxa Selic a título de juros moratórios sobre o valor da condenação.

Em relação à cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a responsabilidade de pagar pelo custo de instalações e ligações definitivas de serviços públicos, a Ministra Relatora manteve o acórdão recorrido, que concluiu pela sua abusividade, sob o entendimento de que se trata de um ônus que impõe ao consumidor uma obrigação sem a devida quantificação do preço a ser cobrado, em violação ao direito à informação.

Pedi vista dos autos, para melhor apreciar a questão.

Com a devida vênia, ouso divergir do voto da ilustre Ministra Relatora, apenas em relação à abusividade da cláusula contratual ora em exame, pelas razões que seguem.

A questão que ora se discute está circunscrita em saber se o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul teria violado o art. 51, IV e X do CDC, ao declarar nula a cláusula 4.4 que transferiu ao promitente comprador a obrigação pelo adimplemento de valores para instalação e ligações definitivas de serviços públicos.

O art. 51 da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, determina que os contratos de construção devem especificar, de forma clara e expressa, **quem será responsável por certas despesas**, que incluem: ligações de serviços públicos, isto é, os custos associados à conexão dos serviços essenciais, como água, energia elétrica, esgoto e outros; e despesas necessárias para o condomínio, que abrangem os gastos indispensáveis para a sua instalação, funcionamento e regularização. Veja-se:

> *Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual fôr 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.*
> *Parágrafo único. Quando o serviço público fôr explorado mediante concessão, os contratos de construção **deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias** no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.* (grifou-se).

O objetivo dessa regra é, justamente, evitar dúvidas ou disputas entre as construtoras e os promitentes compradores sobre quem deve assumir esses custos que, geralmente, são pagos ao Poder Público, ou às concessionárias responsáveis, assegurando, assim, uma maior transparência e equilíbrio nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel na planta.

Nesse contexto, como bem salientou a Ministra Relatora, não se pode afirmar que a cobrança desse preço público (tarifa), por si só, seja abusiva, pois o valor tem como finalidade remunerar um serviço essencial e autônomo que é do interesse do adquirente e que será efetivamente prestado para viabilizar o funcionamento das unidades e das áreas comuns do empreendimento.

Por outro lado, a falta de informação prévia quanto ao montante dos custos associados à instalação e às ligações de serviços públicos, a meu ver, não caracteriza uma violação ao princípio da transparência. Isso porque, no momento da aquisição de um imóvel na planta, esses valores ainda são desconhecidos, porquanto são calculados e cobrados pelos prestadores de serviços públicos em etapas posteriores da obra e conforme as regulamentações locais.

Com efeito, referida tarifa é exigida pelos prestadores de serviços públicos

somente quando são realizadas as ligações definitivas dos serviços, dependendo das estações nas quais são feitas tais ligações, por imposição dos órgãos públicos.

Assim, diante da impossibilidade de serem previamente quantificados, não seria razoável exigir que a ora recorrente BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pudesse incluir no preço da unidade pactuada, com precisão, os custos de serviços públicos que seriam executados por terceiros, destinados às despesas com instalações para as ligações definitivas envolvendo abastecimento de água, esgoto, extensão de rede elétrica, entre outros.

A lógica é semelhante à aplicada aos condomínios, já que o seu valor é estabelecido somente no momento da constituição do condomínio e deve ser, obrigatoriamente, cumprido por todos os condôminos.

Por tal motivo, o dever de informação, no caso, deve se limitar à identificação do responsável pelo adimplemento do preço pela ligação dos serviços públicos, conforme exigido pela lei.

Nesse sentido manifesta-se CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

> ***O contrato de construção mencionará, igualmente, a responsabilidade pelas despesas com as ligações de serviços públicos****, sejam as referentes àqueles explorados diretamente pela Administração Pública, sejam os que se prestam em regime de concessão (art. 51).*
> *(...)*
> *Desde que o contrato de construção, qualquer que seja a modalidade escolhida,* ***preveja a quem competem os gastos****,* ***serão estes assumidos na hora em que se convencionaram as cláusulas da construção*** *e, pois, no momento em que trazer as partes a necessária frieza para tratarem do assunto.*
> (Condomínio e incorporações. Atualizadores CHALHUB, Melhim Namen; ABELHA, André. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 320/321).

Não se desconhece que o direito do consumidor à informação exige que as informações relevantes lhe sejam fornecidas de forma clara e acessível. No entanto, o atendimento a esse dever deve ser interpretado à luz das circunstâncias do negócio jurídico realizado.

Neste intelecto, destaca-se a doutrina de BRUNO MIRAGEM: “o direito à informação do consumidor, como referimos acima, é, por sua natureza, multifacetado. Isto porque, **seu conteúdo e eficácia apresentam-se de diferentes modos, conforme a situação de fato ou de direito sob enfoque.**” (Curso de direito do consumidor. 8ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019, p. 290).

A cláusula 4.4 em análise transmitiu de modo eficiente, para o promitente comprador, que existiriam custos adicionais relacionados a projetos e instalações

exigidos pelas concessionárias de serviços públicos e que competiria a ele os respectivos gastos. Dessa forma, é certo afirmar que o consumidor foi adequadamente informado e tinha uma expectativa razoável sobre essa cobrança em momento futuro, não havendo, portanto, nenhum elemento que possa caracterizar surpresa desse ônus, ou omissão de informação.

Ademais, verifica-se que no caso dos autos, o valor da tarifa foi de R$ 830,03 (oitocentos e trinta reais e três centavos), um montante razoável quando comparado ao custo total envolvido na aquisição de um imóvel na planta, de modo que não há que se falar em desvantagem exagerada, uma vez que, em termos financeiros, esse custo adicional é aceitável dentro do contexto geral de um negócio imobiliário.

Cumpre destacar que a *ratio decidendi* da tese firmada no Tema nº 938 do STJ não é aplicável ao presente caso, porque a controvérsia abordada naquele julgamento tratava do cumprimento do dever de informação relacionado à cláusula que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a **comissão de corretagem.**

Inclusive o relator do Tema nº 938, o saudoso Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, esclareceu que a exigência de “informação prévia” visa assegurar que a comissão de corretagem não seja mascarada na fase pré-contratual, como se estivesse incluída no preço do imóvel, para, posteriormente, ser cobrada como um valor adicional, o que resultaria em um aumento indevido do custo total ao consumidor.

Esse cenário se distingue da tarifa relativa às ligações definitivas de serviços públicos, pois a comissão de corretagem é um custo previamente quantificável e intrinsecamente ligado à intermediação imobiliária. Por essa razão, sua previsão no contrato de compra e venda, não só é possível, como também é necessária para garantir transparência e evitar prejuízos ao consumidor.

Ressalta-se que os serviços prestados, de claro interesse do consumidor, foram devidamente realizados e cobrados com base em preços razoáveis, sem nenhum caráter abusivo. Assim, não parece justificável exonerar os recorridos WALTER HERBERT AREND JUNIOR e HELIAM BERENICE LAU da obrigação de pagar por esses serviços apenas porque os valores não foram previamente informados. Desobrigá-los desses custos implicaria manifesto enriquecimento indevido, na medida em que eles se beneficiariam das ligações das concessionárias de serviço público sem a devida contraprestação a quem efetivamente arcou com tais despesas.

A propósito, ensinam ARRUDA ALVIM, THEREZA ALVIM, EDUARDO ARRUDA ALVIM e JAMES ALVIM:

> *Não nos parece que, no caso de elaboração de serviço sem orçamento, a solução seja a de exonerar o consumidor da obrigação*

> *de pagamento, como pensam alguns. Parece-nos que neste caso, a solução mais consentânea com os princípios que informam este Código, notadamente com o equilíbrio que deve presidir as relações de consumo (art. 4º, inc. III, fine, deste Código), deverá necessariamente demandar avaliação do custo do serviço equivalente, durante a instrução probatória.*
> (Código do Consumidor Comentado. 2ª ed. São Paulo: RT, 1995, p. 216).

Por todo o exposto, no caso *sub judice*, não se vislumbra violação ao direito de informação, devendo ser reconhecida a validade da cláusula 4.4, pois ela não estabelece obrigações consideradas "iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade" (art. 51, IV, do CDC), nem tampouco se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas nos incisos I a XVI do art. 51 do CDC, que estabelece um rol exemplificativo de cláusulas abusivas.

Por fim, é prudente esclarecer que a falta da identificação do *quantum* na cláusula que repassa esses encargos não isenta o fornecedor de colocar à disposição dos promitentes compradores toda a documentação detalhada relativa a essas despesas, no momento da sua cobrança, para fins de demonstrar a higidez dos valores cobrados.

Consequentemente, nada impede que, a depender do caso concreto, o consumidor alegue eventual abusividade dessa tarifa, caso os valores cobrados a esse título se mostrem excessivos ou desproporcionais, ultrapassando o que seria razoavelmente esperado no contexto da relação contratual. Para tanto, caberia ao promitente comprador demonstrar que os custos não foram justificados de maneira clara, ou que a cobrança extrapolou os limites previstos pela boa-fé objetiva, causando desequilíbrio significativo em seu prejuízo, o que não se verificou na hipótese em análise.

Nessas condições, pedindo vênia a eminente relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, a quem rendo minhas homenagens, ouso dela divergir para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial, a fim de (i) limitar o *quantum* a ser arbitrado a título de multa invertida em liquidação de sentença ao montante estabelecido na sentença de primeiro grau; (ii) aplicar a Taxa Selic a título de juros moratórios sobre o valor da condenação; e **(iii) declarar válida a cláusula 4.4 do contrato.**

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0373451-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.041.654 / RS**

Número Origem: 50004538620168210001

PAUTA: 12/11/2024 JULGADO: 10/12/2024

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BARRASUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO LEAL DE MORAES - RS056486
		GUILHERME QUEIROLO FEIJO - RS089512
		LUISA SIEBENEICHLER HENZE - RS106950
		LUCIANO MAIA WANDERLEY - RS111659
		ARIELA KESSLER - RS119421
		IGOR FALCÃO GASPAR - RS125776
RECORRIDO	:	WALTER HERBERT AREND JUNIOR
RECORRIDO	:	HELIAM BERENICE LAU
ADVOGADOS	:	FABIO MILMAN - RS024161
		MARIANA BISOL GRANGEIRO - RS074236
		MARIA LUÍZA BAILLO TARGA - RS089847B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e o realinhamento do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA44877340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 10/12/2024 17:06:59
Código de Controle do Documento: 3E202946-475D-43F3-B62F-4109D495CA48