



SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0228251-91.2016.8.14.0301

APELANTE: SCORPIUS INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO: YUN KI LEE E OUTROS

APELADO: LAURO SERGIO OLIVEIRA VALENTE

APELADO: MONICA INGRID CARREIRA NASCIMENTO VALENTE

ADVOGADO: CARLA REGINA SANTOS CONSTANTE (DEFENSORIA PÚBLICA)

ENVOLVIDO: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA

ADVOGADOS: CAROLINA FARIAS MONTENEGRO E OUTROS

RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DOS COMPRADORES INADIMPLENTES. APELANTE NÃO RESTITUIU OS VALORES PAGOS. O MAGISTRADO DETERMINOU A RESCISÃO CONTRATUAL, A RESTITUIÇÃO AOS AUTORES A QUANTIA DE R\$ 75.353,61, BEM COMO, O PAGAMENTO DA QUANTIA DE R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) A TÍTULO DE DANOS MORAIS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA AFASTAR OS DANOS MORAIS.

I – Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que os apelados adquiriram um imóvel e por problemas pessoais, acabaram ficando inadimplentes, assim, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa dos apelados, com devida retenção de valores.

II – O recorrente, em sede de contestação (fls. 44/51), requereu o depósito judicial de 78% dos valores pagos pelos apelados, valor que se tornou incontroverso. Posto isso, o apelante vem em sede de recurso pugnar pela redução do valor por ele mesmo indicado no processo de conhecimento, caracterizando verdadeiro Venire contra factum proprium, ocorrendo manifesta preclusão lógica. Não pode o apelante, em avançado trâmite processual, inovar a tese defensiva ao ponto de entrar em contradição, hora acredita que o valor a ser restituído é um, hora acredita que é outro.

III – Em relação aos danos morais, entendo não configurados, pois os autores em nenhum momento trouxeram aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguirem sanar dívidas financeiras, algo que lhe causem angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos.

IV - Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

## ACORDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, Conheceram do Recurso interposto e Deram Provimento Parcial nos termos do voto da Magistrada Relatora. Essa sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, integrando a Turma Julgadora: Desa. Gleide Pereira de Moura, Desa. Edinea Oliveira Tavares e Des. Jose Maria Teixeira do Rosário, 4ª Sessão Ordinária – Plenário Virtual, iniciada em 02 de abril de 2019, 14h e finalizada em 09 de abril de 2019, 13h59min.



---

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA

SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2º TURMA DE DIREITO  
PRIVADO  
APELAÇÃO Nº 0228251-91.2016.8.14.0301  
APELANTE: SCORPIUS INCORPORADORA LTDA  
ADVOGADO: YUN KI LEE E OUTROS  
APELADO: LAURO SERGIO OLIVEIRA VALENTE  
APELADO: MONICA INGRID CARREIRA NASCIMENTO VALENTE  
ADVOGADO: CARLA REGINA SANTOS CONSTANTE (DEFENSORIA PÚBLICA)  
ENVOLVIDO: LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADOS: CAROLINA FARIAS MONTENEGRO E OUTROS  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

#### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de Apelação Cível, interposto por SCORPIUS INCORPORADORA LTDA, nos autos de Ação de Restituição de Valores c/c Indenização por Danos Morais proposta por LAURO SERGIO OLIVEIRA VALENTE e MONICA INGRID CARREIRA NASCIMENTO VALENTE.

Narra a inicial da ação: 1) que os autores adquiriram um imóvel das requeridas e em razão de dificuldades pessoais, restaram inadimplentes, o que fez com que a construtora rescindisse o contrato; 2) que após a notificação acerca da rescisão, foram informados que no prazo de 120 dias os valores já integralizados seriam devolvidos; 3) que decorrido o prazo, diante da falta de pagamento e de resposta da parte ré, ajuizaram a ação; 4) requereram a rescisão contratual, a devolução dos valores pagos (R\$ 77.646,01), bem como indenização referente aos danos morais sofridos.

Contestação da recorrente apresentada às fls. 44/51.

Contestação da LEAL MOREIRA ENGENHARIA LTDA apresentada às fls. 52/63.



Audiência preliminar realizada à fl. 93, sem conciliação.

Sentença proferida às fls. 95/98, onde o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para: 1) Declarar rescindido o contrato de promessa de venda e compra pactuado entre as partes; 2) Condenar as rés a restituírem aos autores a quantia incontroversa de R\$ 75.353,61, acrescida de correção monetária pelo INPC-IBGE e juros de mora de 1% ao mês, a partir de cada evento (pagamento) (Súmula 43 do STJ); 3) Condenar as rés ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, acrescida de correção monetária calculada pelo INPC-IBGE, calculada a partir desta data (Súmula 362 do STJ) e juros de 12% ao ano calculado a partir da citação.

Apelação interposta apenas pela SCORPIUS INCORPORADORA LTDA às fls. 147/157, onde sustenta o recorrente que a sentença deverá ser reformada, aos seguintes argumentos: 1) que o contrato prevê devolução de apenas 50% do valor das prestações em caso de rescisão do comprador, sendo impossível a devolução integral; 2) ausência de dano moral. Requer o apelante, assim, a reforma da sentença de origem, no sentido de seja afasta a indenização por danos morais, bem como declarar válidas a cláusulas que preveem a retenção de parte dos valores já pagos e determinar a parte apelada arque com as despesas de custas e honorários advocatícios. Subsidiariamente, requereu redução do valor arbitrado a título de danos morais e que seja recalculado o valor da restituição pra que fique o mais próximo possível do estipulado em contrato.

Contrarrazões apresentadas às fls. 179/182, pela manutenção da sentença.

É o relatório. Peço julgamento (PLENÁRIO VIRTUAL).

Belém, de de 2019.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

.  
. .  
. .

#### VOTO

De plano, vale ressaltar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015).

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Sem preliminares, passo a análise.

#### MÉRITO:

Pretende o apelante, conforme relatado, a reforma da sentença que determinou a rescisão contratual, determinou a restituição aos autores a quantia de R\$ 75.353,61 (setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos) e determinou o pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais.

Em mérito, sustenta o apelante: 1) que o contrato prevê devolução de apenas 50% do valor das prestações em caso de rescisão do comprador, sendo impossível a devolução integral; 2) ausência de dano moral.



Da análise da documentação acostada aos autos, nota-se que os apelados adquiriram um imóvel e por problemas pessoais, acabaram ficando inadimplentes, assim, é cabível a rescisão de contrato de compra e venda, por culpa dos apelados, com devida retenção de valores como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas realizadas com a divulgação, comercialização e corretagem, além do pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel, e a eventual utilização do bem pelo comprador.

No entanto, o apelante, em sede de contestação (fls. 44/51), requereu o depósito judicial da quantia de R\$ 75.353,61 (setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos), referente a restituição de 78% dos valores pagos pelos autores, deduzidos da retenção que entendeu cabível. Nota-se que, embora os apelados tenham requerido a restituição de R\$ 77.646,01 (setenta e sete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e um centavo), o apelante reconheceu somente o valor de R\$ 75.353,61 (setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e um centavos), tornando-se valores incontroversos que, posteriormente, foram confirmados em sentença e aceitos pelos compradores que não recorreram.

Posto isso, o apelante vem em sede de recurso pugnar pela redução do valor por ele mesmo indicado no processo de conhecimento, caracterizando verdadeiro *Venire contra factum proprium*, ocorrendo manifesta preclusão lógica. Não pode o apelante, em avançado trâmite processual, inovar a tese defensiva ao ponto de entrar em contradição, hora acredita que o valor a ser restituído é um, hora acredita que é outro.

Ressalto que é possível sim a retenção pela promitente vendedora, ora apelante, de percentual razoável, quando a rescisão se deu por culpa dos compradores, como é o caso em análise, por isso, houve ressarcimento de 78% e não 100%.

Importante transcrever os termos da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Em relação aos danos morais, entendo não configurados, os autores em nenhum momento trouxeram aos autos alguma prova indicando prejuízo ou abalo emocional, como frustração de compra de outro imóvel, ou não conseguirem sanar dívidas financeiras, algo que lhe causem angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses que nesta situação não podem ser presumidos. Pois bem, os Tribunais assim têm se posicionado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – INSURGÊNCIA RECURSAL QUE SE LIMITA AO RECONHECIMENTO DOS PREJUÍZOS MORAIS, DECORRENTES DA NEGATIVA DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE SINAL, EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – MERO DESACERTO COMERCIAL QUE NÃO CONFIGURA ABALO MORAL – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

A negativa da construtora em devolver o valor dado como sinal da compra e venda de imóvel, por si só, não é capaz de abalar o estado anímico do comprador e ensejar o dano moral pleiteado. (TJ – MT – APL: 0010034-11.2012.8.11.0041, Ap 157408/2016, DES.DIRCEU DOS SANTOS, TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 01/02/2017.



Publicado no DJE 10/02/2017).

A negativa da construtora em devolver o valor pago do contrato compra e venda de imóvel, por si só, não é capaz de abalar o estado anímico do comprador e ensejar o dano moral pleiteado, os valores a serem restituídos serão pagos com as devidas atualizações monetárias, o que por si só, compensa a demora na restituição.

Ressalto que restou incontroverso nos autos que a rescisão contratual ocorreu devido ao descumprimento dos termos contratados pelos autores/apelantes, que acabaram atrasando as parcelas por dificuldades pessoais, o que ensejou a rescisão da avença e a consequente restituição dos valores. Em regra, o descumprimento contratual causa a restituição material e não configura a indenização por danos morais, posto isso, entendo que a negativa da ré em devolver o valor pago, tão somente, não é capaz de abalar o estado psíquico ou emocional dos apelados e ensejar o dano moral.

Somente haveria a reparação se devidamente provado o abalo íntimo sofrido pela parte, o que não ocorreu no caso dos autos. Tratando-se de mero aborrecimento que qualquer relação contratual pode estar sujeita, descabe falar-se em indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa. Diante do exposto, analisando todos os aspectos trazidos no presente recurso, entendo que o mesmo deve ser CONHECIDO, e PARCIALMENTE PROVIDO, para reformar a sentença e afastar o dano moral, mantendo a sentença recorrida nos demais aspectos.

É o voto.

Belém, de de 2019.

**DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA**  
Relatora