



**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL N. 230130-87.2012.8.09.0051 (201292301309)**

COMARCA DE GOIÂNIA (1ª Vara Cível)

AGRAVANTE : RESIDENCIAL LYCEU LTDA.

AGRAVADO : JOAQUIM MARTINS DA SILVA JÚNIOR

RELATOR : **DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO**

## **RELATÓRIO E VOTO**

O RESIDENCIAL LYCEU LTDA. interpõe agravo interno da decisão monocrática de f. 292/303, por meio da qual se negou seguimento à apelação cível por ele interposta e ao recurso adesivo manejado por JOAQUIM MARTINS DA SILVA JÚNIOR, ora agravado, porquanto manifestamente improcedentes.

Nas suas razões (f. 329/344), a recursante reitera, consoante tese desenvolvida no apelo, que foi requerida "...a produção de prova testemunhal...", mas restou "...proferida sentença de mérito sem a produção da aludida prova...", acarretando "...CERCEAMENTO DE DEFESA..." (f. 334).

No mérito, também em ratificação dos argumentos apelatórios, aponta a "...INFRINGÊNCIA DO ART. 422, CÓDIGO CIVIL..." (f. 338), pois a manutenção do julgamento da lide como consignado na sentença assegura que o autor/agravado seja "...beneficiado pela sua má-fé, em clara infringência ao princípio de que ninguém pode ser beneficiado pela própria torpeza..." (f. 339), porquanto lhe permite alegar que comprou



Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

imóvel por preço inferior ao negociado, quando sabe que tal informação, contida nos documentos correspondentes, foi aditada a seu pedido apenas para reduzir-lhe o encargo tributário decorrente das duas aquisições em testilha.

Alfim, requer seja promovido o juízo de retratação ou, do contrário, submetida a insurgência ao Colegiado, onde espera seja provida a insurgência, acolhendo-se a preliminar de cerceamento de defesa ou, no mérito, invertendo-se o julgado.

O preparo é regular (f. 345).

É o relatório. **Passo ao voto.**

Após compulsar os autos, tenho que não merece amparo o inconformismo esposado neste agravo interno, pois ao contrário do que aqui se alega, manifesta é a improcedência da apelação cível interposta, tendo a norma inserta no artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil, portanto, plena aplicabilidade ao caso.

Deveras, o *decisum* ora fustigado encontra-se devidamente alicerçado nas legislações processual e civil e na jurisprudência desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça, não havendo motivos, portanto, para reconsiderá-lo, máxime porque as questões ora suscitadas restaram muito bem analisadas quando da sua prolação, ainda que com resultado diverso daquele defendido pela agravante, que pelo que se constata, "...não apresenta, no regimental, argumentos suficientes para desconstituir a decisão agravada...", limitando-se à "(...) SIMPLES REITERAÇÃO DAS



## Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

ALEGAÇÕES VEICULADAS NO RECURSO ANTERIOR..." (STJ, 1ª turma, AgRg no REsp n. 1138700/PR, Rel. Min. Regina Helena Costa, DJe de 2-9-2015), o que não é tolerado.

Com efeito, citem-se os seguintes trechos da decisão guerreada, *litteris*:

"Pois bem. O ponto nodal do mérito da insurgência reside na definição do modo como foram realizadas as vendas de dois apartamentos (n. 801 e 802 do Edifício Residencial Lyceu - f. 22/57) pela ré/apelante ao autor/apelado, particularmente quanto aos preços ajustados, pois ainda que a maioria das provas escritas indique o valor individual de R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), em consonância com as alegações exordiaias, defende a vendedora, também com lastro documental (f. 101/113), que o negócio foi realizado com preços superiores (R\$ 150.000,00 e R\$ 147.000,00, respectivamente), consignando-se, porém, aqueles montantes inferiores nos documentos a pedido do próprio comprador, sob a justificativa de diminuir seu encargo tributário.

Estas diferenças, evidentemente, definiriam o sucesso ou fracasso da demanda, porquanto calçada justamente na alegação de quitação integral e até com



## Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

sobras dos preços, a justificar os pedidos, dentre os quais o de repetição do indébito.

Diante de versões distintas para os mesmos negócios e à míngua de provas conclusivas trazidas pelas partes, foi promovida, por ato ordinário (f. 170), a intimação dos sujeitos processuais para especificarem as provas a serem produzidas e justificarem-nas, ocasião em que o autor/apelado ratificou os termos exordiaes, pela inversão do ônus da prova (f. 173/174), enquanto a demandada/apelante requereu '...a produção de prova testemunhal e depoimento pessoal do Requerente...', por considerá-la '...necessária a fim de se comprovar a realidade dos fatos que foram completamente distorcidos pelo Requerente em sua inicial.' (f. 185/186).

Em seguida, o autor/apelado retornou ao feito para pedir o julgamento antecipado da lide (f. 189/190 e 192), ao passo que a ré/apelante juntou novos documentos (f. 194/204 e 206/210), a respeito dos quais houve manifestação da parte adversa (f. 214/218).

Por meio da petição de f. 222, a ré/apelante reiterou o pedido de produção de provas, mas após a audiência de

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

conciliação designada (f. 225 e 227), que restou infrutífera (f. 229), prosseguiu-se a instrução com a juntada de novo documento pelo autor/apelado (f. 231/238) e, imediatamente, a prolação da sentença recorrida (f. 239/250), na qual o juízo *a quo* relatou a existência do pedido de produção de prova (f. 241), mas considerou-a desnecessária (f. 242), especialmente porque, sob sua ótica, '(...) No confronto entre as duas alegações e uma possível prova testemunhal com aquilo que está expressamente inserido no instrumento, deve prevalecer este. Até porque, a prova exclusivamente testemunhal não pode ser admitida nos contratos superiores ao décuplo do salário mínimo (CPC, art. 401)'" (*sic*, f. 246).

Neste particular, em que pese a argumentação da apelante, saliento, desde logo, que a sentença recorrida '...está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, quanto à possibilidade de indeferimento das provas que o magistrado entender desnecessárias ao julgamento da causa. (...)'. (STJ, 1ª Turma, AgRg no REsp n. 1466410/SC, Rel. Min. Sérgio Kukina, DJe de 18-6-2015).

Isso porque, '(...) De acordo com o art. 330, I, do CPC é facultado ao juízo

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

proferir sentença, desde que não haja necessidade de produzir provas em audiência. (...)'. (STJ, 3ª Turma, AgRg no AREsp n. 636628/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 21-5-2015).

Deveras, além da questão propriamente pontuada, da inadmissibilidade da prova exclusivamente oral em razão do valor do objeto contratual, merece realce o fato de que para justificar seu pleito de que fossem ouvidas testemunhas por ela indicadas, a ré apelante cingiu-se em '...destacar que a referida prova é necessária a fim de se comprovar a realidade dos fatos que foram completamente distorcidos pelo Requerente em sua inicial.' (f. 185/186).

Evidentemente, a demonstração concreta da necessidade e da utilidade da indigitada prova para a solução do presente litígio é *munus* processual do qual não se desincumbiu a insurgente, preponderando a constatação de que '(...) Em âmbito judicial vige o princípio do livre convencimento motivado do Juiz (art. 131 do CPC) e não o sistema de tarifação legal de provas. Assim, se o Magistrado, analisando as provas dos autos, entender não haver necessidade de produção de prova testemunhal para o julgamento da lide, não há se falar em



## Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

cerceamento de defesa na impugnação do pedido. (...)'. (STJ, 1ª Turma, AgRg no AREsp n. 572484/DF, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe de 6-5-2015).

Com efeito, afigura-se desmerecedora de acolhida a alegação preliminar se, (...) De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte quando devidamente demonstrado pelas instâncias de origem que o feito se encontrava suficientemente instruído, afirmando-se a presença de dados bastantes a formação do seu convencimento. Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, autorizam o julgador a determinar as provas que entende necessárias à solução da controvérsia, bem assim o indeferimento daquelas que considerar desnecessárias ou meramente protelatórias. Precedentes. (...)'. (STJ, 1ª Turma, AgRg no AREsp n. 572484/DF, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, DJe de 6-5-2015).

Superada a preliminar, no mérito, consoante análise contextualizada declinada alhures, antecipo entendimento

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

consentâneo com aquele manifestado no provimento zurzido, pois se o caderno de provas não autoriza o reconhecimento de que o negócio foi realizado com os preços pretendidos pela recorrente (R\$ 150.000,00 e R\$ 147.000,00), também não há elementos contundentes que caracterizem sua má-fé, de sorte a autorizar a repetição do indébito em dobro, nos moldes cogitados pelo autor no recurso adesivo.

Ora, não há verossimilhança alguma na alegação da ré/apelante, de que aceitou consignar nos documentos negociais preços menores que os originalmente propostos, a pedido do próprio comprador/apelado, sob a justificativa de diminuir seu encargo tributário, pois tratando-se a vendedora de uma '**...SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)...**' (f. 91), constituída para (objeto social) promover a '**...incorporação, construção, venda e imóveis próprios e recebimento total das parcelas das unidades imobiliárias do empreendimento RESIDENCIAL LYCEU...**' (f. 92), é ela (ou deveria ser) profissional na área imobiliária, sabedora, portanto, das implicações legais de se fazer constar, num contrato, preço distinto daquele supostamente aceito pelo adquirente.



Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

Nesse toar, prepondera a percepção de que a diferença apurada entre os preços decorre de uma simples renegociação feita entre as partes, motivo por que da correção da conclusão judicial de fazer prevalecer, nos dois casos, '...a quantia de R\$ 116.000,00 constante no 'INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA...' (f. 246) trazido pelo autor/apelado (f. 22/25 e 54/57), pois a desnaturação da segurança havida das plausíveis alegações exordiais competia à demandada, que como visto, não se desincumbiu deste ônus.

A respeito, a orientação jurisprudencial:

'Agravado Regimental em Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Materiais e Morais. (...) II - Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. É aplicável a Lei n. 8.078/90, frente à relação consumerista estabelecida entre incorporador e adquirente da unidade imobiliária, nos termos de seu art. 3º, § 1º. Nesse contexto, necessária a aferição no que concerne à prova da existência do ato ilícito, bem como da responsabilidade da apelante (construtora). III - Ônus da prova.

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

Não demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores. *In casu*, não cumpriu a requerida/apelante a determinação do art. 333, II, do CPC, se desincumbindo do ônus de produção de prova de fato modificativo do direito do autor. (...)'. (TJGO, 2ª Câmara Cível, AgRg na AC n. 191374-72.2013.8.09.0051, Rel. Des. Carlos Alberto França, DJe 1.803, de 12-6-2015).

Mantida, portanto, a sentença, na parte que reconheceu o valor declarado na inicial atinente ao preço individual dos imóveis adquiridos (R\$ 116.000,00), quanto aos danos materiais, insiste o autor em dizer que pagou, além do preço ajustado (R\$ 232.000,00), R\$ 61.500,00 (sessenta e um mil e quinhentos reais), montante que, sob sua ótica, deve ser repetido em dobro.

Ocorre que também aqui a pretensão recursal não encontra lastro.

A prova produzida é segura em demonstrar, inclusive com reconhecimento, neste particular, da ré/apelante (f. 71/72), que pelo apartamento n. 801 o autor/apelado pagou R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), daí resultando,



## Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

portanto, um crédito de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)<sup>1</sup>.

Por pertinente, salienta-se que os recibos de f. 26/28 realmente referem-se a este apartamento (n. 801), pois ainda como bem observou o Magistrado *a quo*, foram eles preenchidos com erro material, tanto que o próprio autor/apelado indica na exordial tais documentos como comprovantes de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) atinentes a este imóvel (*cf.* f. 4).

Lado outro, quanto ao apartamento n. 802, houve o pagamento de R\$ 127.500,00 (cento e vinte e sete mil e quinhentos reais), consoante se verifica dos documentos de f. 29/32, 34/35 e 37/40, daí resultando um crédito ao adquirente na ordem de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais)<sup>2</sup>.

Somados, os valores pagos além do preço global ajustado alcançam R\$ 45.500,00 (quarenta e cinco mil e quinhentos reais), montante que deve ser objeto de repetição, na forma simples, pois nada há nos autos que indique tenha agido a vendedora com má-fé, para autorizar a repetição em dobro, pretendida no recurso adesivo.

1 R\$ 150.000,00 – R\$ 116.000,00 = R\$ 34.000,00.

2 R\$ 127.500,00 – R\$ 116.000,00 = R\$ 11.500,00.

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

Nesse sentido, os precedentes jurisprudenciais:

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. (...) Quanto à repetição do indébito, esta eg. Corte tem jurisprudência pacífica no sentido de seu cabimento na forma simples, pois a devolução em dobro dos valores pagos pelo consumidor somente é possível quando demonstrada a má-fé do credor. (...).' (STJ, 4ª Turma, AgRg no AgRg no AREsp n. 618411/MS, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 24-6-2015).

'Embargos de declaração em Agravo Regimental em Apelação Cível. Ação de Repetição de Indébito c/c Reparação de Danos Materiais e Morais. Contrato de compra de imóvel. I - Restituição em dobro. Impossibilidade. Não há se falar em restituição em dobro se não restou demonstrada má-fé por parte da ré/apelada, o que constitui pressuposto da devolução em dobro. (...).' (TJGO, 2ª Câmara Cível, EDcl no AgRg na AC n. 359167-70.2012.8.09.0051, Rel. Des. Carlos Alberto França, DJe 1.740, de 5-3-2015). " (f. 295/302).

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

Nesta senda, não havendo no arrazoado nada que autorize a reforma do *decisum*, seja na pretensão preliminar ou mesmo na de cunho meritório, o desprovemento desta insurgência é de rigor, até porque, como demonstrado *quantum satis*, "(...) A análise quanto à necessidade ou não da produção das provas testemunhal é uma faculdade do magistrado condutor do feito, em observância aos princípios do livre convencimento motivado e da persuasão racional adotados na sistemática do Código de Processo Civil. Logo, o indeferimento de provas consideradas inúteis não configura cerceamento do direito de defesa ou ofensa ao princípio do contraditório, ao contrário, servem para incentivar os princípios da celeridade e economia processuais. (...)". (TJGO, 6ª Turma, AgRg no Ag. Inst. n. 204628-03.2015.8.09.0000, Rel. Des. Jeová Sardinha de Moraes, DJe 1.829, de 20-7-2015).

Com efeito, porque desprovido de balizamento bastante à modificação da conclusão alvitrada, merece ser desprovido o agravo interno, com a manutenção da decisão zurzida por seus próprios fundamentos.

Neste sentido, eis a jurisprudência da Corte da Cidadania:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SIMPLES REITERAÇÃO DAS ALEGAÇÕES VEICULADAS NO RECURSO ANTERIOR. (...) III - O Agravante não apresenta argumentos capazes de

Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

desconstituir a decisão agravada, reiterando apenas as alegações veiculadas no recurso anterior. IV - Agravo regimental improvido." (STJ, 1ª Turma, AgRg no REsp n. 1525524/PE, Rel. Min. Regina Helena Costa, DJe de 31-8-2015).

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. (...) ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. (...) II. Consoante a jurisprudência desta Corte, é 'insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem que, com base nos elementos de convicção do autos, entendeu que não ocorreria cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide, e concluiu como suficiente as provas contidas nos autos, com indeferimento da produção de provas prescindíveis, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula 7/STJ' (STJ, AgRg nos EDcl no AREsp 430.913/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/03/2014). III. Manutenção da aplicação, in casu, da Súmula 07/STJ. IV. Agravo Regimental improvido." (STJ, 2ª Turma, AgRg no AREsp n. 720659/SP, Rel. Min. Assusete Magalhães, DJe de 4-9-2015).

Assim, por não estar convicto de que deva



Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

modificar a decisão vergastada, atento ao disposto no art. 557, § 1º, do CPC, deixo de reconsiderá-la, ao tempo em que submeto a insurgência em epígrafe à apreciação do Órgão Colegiado, manifestando-me, desde logo, pelo total desprovimento do recurso.

É como voto.

Goiânia, 22 de setembro de 2015.

**DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO**

Relator

RS



**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL N. 230130-87.2012.8.09.0051 (201292301309)**

COMARCA DE GOIÂNIA (1ª Vara Cível)

**AGRAVANTE** : RESIDENCIAL LYCEU LTDA.  
**AGRAVADO** : JOAQUIM MARTINS DA SILVA JÚNIOR  
**RELATOR** : **DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO**

**EMENTA:** AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZATÓRIA. PROVA ORAL. PRODUÇÃO INDEFERIDA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO. VENDA DE IMÓVEIS. PREÇO PAGO EM EXCESSO. REPETIÇÃO SIMPLES. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS. **1.** Considerando que de um lado a parte interessada não justificou satisfatoriamente a necessidade e a utilidade da prova oral intentada e, de outro, em atenção ao princípio do livre convencimento motivado (CPC, art. 131), o Magistrado entendeu, analisando as provas dos autos, não haver imprescindibilidade da respectiva produção para o julgamento da lide, não há se falar em cerceamento de defesa. Precedentes do STJ. **2.** Caracterizada a vulneração dos termos negociais, com a constatação do pagamento de valor superior ao avençado como preço pelas duas vendas realizadas, é cabível a repetição do indébito, na forma simples, dada a ausência de indícios de má-fé. **3.** Não havendo no agravo interno qualquer argumento novo capaz





Gabinete do Desembargador Zacarias Neves Coêlho

---

de modificar a conclusão vergastada, a manutenção da decisão monocrática recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos, é de rigor. **Agravo interno desprovido.**

## **ACÓRDÃO**

*Vistos*, relatados e discutidos estes autos, *acordam* os integrantes da 2ª Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER DO AGRAVO INTERNO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do *RELATOR*.

**VOTARAM** com o *RELATOR*, os Desembargadores *CARLOS ALBERTO FRANÇA* e *AMARAL WILSON DE OLIVEIRA*, que presidiu a sessão.

**PRESENTE** O ilustre Procurador de Justiça, Dr. *WALDIR LARA CARDOSO*.

Custas de lei.

Goiânia, 22 de setembro de 2015.

**DES. ZACARIAS NEVES COÊLHO**

Relator