



21/07/2025

Número: **0003145-84.2017.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE**

Última distribuição : **17/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 112.175,77**

Processo referência: **0003145-84.2017.8.14.0040**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
VALTER MARIO SILVA DA COSTA (APELANTE)	DENISE BARBOSA CARDOSO (ADVOGADO) CARLOS VIANA BRAGA (ADVOGADO) RICARDO VIANA BRAGA (ADVOGADO)
NOVA CARAJAS - CONSTRUCOES & INCORPORACOES LTDA (APELADO)	DENISE GOMES DA SILVA (ADVOGADO) BIANCA BRASILEIRO OLIVEIRA PEREIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28445280	17/07/2025 11:42	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0003145-84.2017.8.14.0040

APELANTE: VALTER MARIO SILVA DA COSTA

APELADO: NOVA CARAJAS - CONSTRUÇOES & INCORPORACOES LTDA

RELATOR(A): Desembargador JOSE ANTONIO FERREIRA CAVALCANTE

EMENTA

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONHECIMENTO DO PROJETO DE SERVIDÃO FERROVIÁRIA. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO EXPRESSA NO CONTRATO. OMISSÃO DO DEVER DE INFORMAR. DANO MORAL CONFIGURADO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA. MULTA POR LITIGÂNCIA PROTELATÓRIA. APLICAÇÃO.

CASO EM EXAME: Recurso de agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto na ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos morais. A agravante sustenta contradição jurisprudencial e inexistência de dever indenizatório.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Avaliação da existência de omissão da parte vendedora quanto à informação prévia e expressa sobre a implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão minerária no imóvel adquirido, e a consequente caracterização do dano moral.

RAZÕES DE DECIDIR: O relator rejeitou a alegação de contradição jurisprudencial, destacando que, nos precedentes invocados pela agravante, havia cláusula contratual expressa sobre a existência da servidão, o que não ocorreu no presente caso. Restou comprovado nos autos que:

- A ré/agravante já tinha conhecimento prévio do projeto de servidão ferroviária antes da celebração do contrato com o comprador, conforme atas de reuniões com a mineradora beneficiária;
- O contrato firmado não continha cláusula informativa sobre a referida servidão;



- Não houve aditivo contratual posterior com a devida informação ao comprador;
- O transtorno causado pela implantação da ferrovia ultrapassa o mero aborrecimento, configurando dano moral indenizável.

Por essas razões, manteve-se a condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00. Também se aplicou multa de 2% por litigância protelatória, nos termos do art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015.

DISPOSITIVO E TESE

Dispositivo:

Conhece-se do agravo interno para, no mérito, negar-lhe provimento, mantendo-se a decisão monocrática em todos os seus termos, inclusive quanto à indenização por danos morais e à inversão dos ônus sucumbenciais. Aplica-se multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, condicionando eventual novo recurso ao seu prévio pagamento.

Tese firmada:

A omissão da parte vendedora quanto à existência de servidão minerária que afeta substancialmente o imóvel comercializado configura violação ao dever de informação e enseja reparação por dano moral, sobretudo quando comprovado o conhecimento prévio da servidão à época da contratação.

DISPOSITIVOS RELEVANTES CITADOS

- Código Civil: Art. 186 (ato ilícito), art. 405 (juros de mora).
- Código de Processo Civil/2015:
- Art. 1.021, §§4º e 5º (agravo interno e multa por litigância protelatória).

Vistos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em conhecer e negar provimento ao presente recurso de Agravo Interno em Apelação, à unanimidade de votos, para manter a decisão agravada, nos termos do voto do Relator.

Julgamento presidido pelo Exmo. Sr. Desembargador Constantino Augusto Guerreiro, na 22ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado - Plenário Virtual, com início às 14h do dia 07/07/2025 e encerramento às 14h do dia 14/07/2025.

Belém/PA, datado e assinado eletronicamente.



RELATÓRIO

Vistos os autos.

NOVA CARAJÁS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA interpôs RECURSO DE AGRAVO INTERNO irresignada com a decisão monocrática proferida pela então relatora, desembargadora Maria do Céu Maciel Coutinho, que deu parcial provimento ao recurso principal de apelação interposto por **VALTER MÁRIO SILVA DA COSTA** nos autos da Ação de Rescisão Contratual e Indenização por Danos Morais nº 0003145-84.2017.814.0040, cujo teor assim restou consignado (Id. 13213345):

(...) À vista do exposto: 1. REJEITO as preliminares de cerceamento de defesa e de decisão *extra petita* suscitadas; 2. CONHEÇO DO RECURSO e DOU A ELE PARCIAL PROVIMENTO para: 2.1. Reformar o capítulo da sentença atinente à improcedência dos danos morais, no sentido de condenar a parte ré à compensação pecuniária de R\$20.000,00 (vinte mil reais), com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (art. 405 do CC) e correção monetária pelo INPC a partir do arbitramento (Enunciado da Súmula nº 362 do STJ); 2.2. Reformar o capítulo da sentença referente à condenação da parte autora/apelante ao pagamento de taxa de fruição em relação a todo o período da contratação, devendo ser somente a partir da edificação do imóvel, apurável em procedimento de liquidação; 2.3. Reformar o capítulo da sentença atinente aos ônus sucumbenciais, para invertê-los em desfavor da parte ré/apelada e majorar os honorários advocatícios fixados na origem para 15% (quinze por cento), considerando o trabalho adicional do patrono da parte autora/apelante nesta instância, conforme inteligência do art. 85, §11 do CPC/2015; 2.4. Manter, quanto ao mais, incólume a sentença alvejada, por seus próprios fundamentos, tal como lançada. 3. DELIBERO: 3.1. Intimem-se, com a advertência de que a eventual insurgência abusiva não será tolerada; 3.2. Transitada em julgado, devolvam-se imediatamente os autos à origem para os ulteriores de direito; 3.3. Após, providencie-se a baixa no sistema; 3.4. Cumpra-se, podendo servir a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria nº 3.731/2015 - GP. (...)

Em suas razões (Id. 14458526), sustenta a existência de conflito entre a



decisão agravada e a decisão proferida nos autos do recurso nº 0002534-34.2017.814.0040, pois em dois processos praticamente idênticos, a relatora concluiu entendimentos divergentes entre si, a respeito dos mesmos fatos e provas, já que os documentos e os pedidos são os mesmos em todas as ações ajuizadas em face da parte agravante, cuja indenização moral é perseguida.

Acrescenta que nos autos de um outro processo (0008632-69.2016.814.0040) a mesma relatora julgou, em concordância com os demais membros, improcedente o pleito indenizatório, cujo objeto é idêntico ao objeto do presente recurso, o que configura conflito de teses e, sobretudo, insegurança jurídica. Pontua a inexistência de dano moral em virtude da informação clara e precisa a respeito da servidão minerária, o que teria sido reconhecido pela própria parte autora/apelada/agravada.

Aduz que os documentos mencionados na decisão agravada denotam que a agravante concedeu por mera liberalidade descontos de 20% no saldo devedor dos adquirentes optantes, após a passagem do ramal ferroviário, não havendo que se falar em dano moral, até porque qualquer infortúnio não passou de mero dissabor.

Outrossim, pleiteia o provimento deste recurso derivado, a fim de que seja reformada a decisão agravada, no sentido de ser julgado improcedente o pedido de condenação em dano moral.

A ausência de contrarrazões foi certificada nos autos (Id. 14459684).

Relatados.

VOTO

O EXMO. DES. JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE, RELATOR:

Inexistindo preliminares contrarrecursais, procedo ao juízo de admissibilidade, identifico que o recurso é tempestivo, adequado e devidamente preparado (Id. 14458527), restando preenchidos os pressupostos extrínsecos (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer e preparo) e intrínsecos (cabimento, legitimidade e interesse recursais).

Inocorrendo preliminares recursais/prejudiciais de mérito, adentro



diretamente na análise meritória propriamente dita.

Relativamente à tese de contradição com o julgado no processos nº 0002534-34.2017.814.0040, ocorrido no ano de 2023, afiguro inconsistente, porquanto no referido processo havia contrato catalogado com expressa previsão acerca da servidão de passagem, do que se infere da respectiva decisão (Id. 13165694):

(...) Da análise dos autos, mais precisamente do contrato de promessa de venda e compra entabulado entre as ora contendoras em 11/02/2011 (Id. 1621670, pág. 11/15), identifico, *prima facie*, que a sua cláusula 19 aborda expressa e transparentemente a existência de implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão administrativa da mineradora Vale S/A no terreno do empreendimento, dando inequívoca ciência a seu respeito à parte apelante, promitente compradora (Id. 1621670, pág. 15): 19. DA SERVIDÃO MINERÁRIA O COMPRADOR, agora "DEVEDOR" confessa e declara-se ciente da existência da Implantação do Ramal Ferroviário/Projeto S11D de propriedade da empresa Vale S/A, e da servidão Instituída por força de lei sobre a área total de 161.486,17m² do Loteamento Nova Carajás de propriedade da VENDEDORA (Decreto 226/67; Decreto 3365/41; artigo 176 §1 da CF/88), concordando o COMPRADOR em manter a VENDEDORA livre e isenta de quaisquer ônus, dever ou responsabilidade em demandas extra ou judicial, eventuais danos morais ou materiais e indenizações de qualquer natureza relacionadas ao disposto nesta cláusula decorrentes da implantação e/ou existência do Ramal Ferroviário e da servidão minerária instituída. Outrossim, cai por terra a tese segundo a qual não teria a promitente compradora/apelante, conhecimento da referida servidão, em virtude de omissão intencional da promitente vendedora/apelada ao tempo da contratação, não havendo que se cogitar, pois, a culpa desta última, respectivamente, pela rescisão contratual, de maneira que a mencionada ata de reunião realizada em 25/11/2011 não tem o condão de militar em seu favor. (...)

A propósito, a decisão ao norte, transitada em julgado, ultrapassou o outro julgado reportado pela parte agravante nos autos do apelo nº 0008632-69.2016.814.0040, ocorrido no ano de 2020, que, com efeito, manteve a improcedência do pedido de dano moral, o que não tem o condão de caracterizar contradição, tampouco insegurança jurídica, pois mantida a coerência com a primeira, mais recente.

Já no presente caso, foi consignado na decisão ora agravada que (Id. 13213345-págs. 04/05):

(...) Da análise dos autos, mais precisamente do contrato de promessa de venda e compra entabulado entre as ora contendoras em 24/08/2011 (Id. 1621670, pág. 11/15), não identifico qualquer previsão sobre a implantação de ramal ferroviário decorrente de servidão administrativa da mineradora Vale S/A no terreno do



empreendimento, dando inequívoca ciência a seu respeito à parte apelante, promitente compradora (Id. 1614887).

Outrossim, pertinente a tese segundo a qual não teria a promitente compradora/apelante conhecimento da existência de projeto da referida servidão, em virtude de omissão da promitente vendedora/apelada ao tempo da contratação, a qual, em contrapartida, já possuía inequívoca ciência a seu respeito, conforme elucida o documento de Id. 1614889-págs. 14/16, consistente em ata de reunião entre os responsáveis pela obra e o proprietário do loteamento, realizada em 25/01/2011, para tratativas sobre a viabilidade do projeto.

Ademais, mesmo considerando, *ad argumentandum*, que o dever de informação somente obrigaria a parte apelada a partir de 08/07/2013, como vislumbrado pelo juízo de origem, não há elementos nos autos que apontem para a sua observância após essa data, sequer aditivos contratuais, como, à guisa de exemplo, os realizados em outros contratos (Id. 1614912, págs. 25/26 e Id. 1614912, págs. 27/28), onde os promitentes compradores aquiesceram expressamente com a continuidade negocial a despeito da servidão ferroviária. (...)

De posse dessa informação, filio-me à conclusão obtida ao norte, ratificando, após detida análise dos autos, sobretudo do contrato de compromisso de compra e venda celebrado em **24/08/2011** (Id. 1614887-págs. 11/16), que não houve prévia e expressa informação contratual acerca do projeto de servidão administrativa de passagem de ramal ferroviário, embora já de conhecimento da parte ré/apelada/agravante, conforme faz prova inequívoca a mencionada ata de reunião com a mineradora beneficiada, datadas de **03/02/2011** e **28/06/2011** (Id. 1614889-págs. 14/16).

Por derradeiro, no que concerne à tese de que os documentos mencionados na decisão agravada denotam que a agravante concedeu por mera liberalidade descontos de 20% no saldo devedor dos adquirentes optantes, após a passagem do ramal ferroviário, não havendo que se falar em dano moral, até porque qualquer infortúnio não passou de mero dissabor, melhor sorte não socorre à parte agravante.

Primeiramente, porque os documentos mencionados consistem em aditivos contratuais celebrados com promitentes compradores distintos do presente, quais sejam, Bruna Rafaela dos Santos (Id. 1614912-págs. 25/26) e Cleiton Vieira da Silva (Id. 1614912-págs. 27/28), os quais foram apenas utilizados como exemplo pela então relatora justamente para ressaltar que na espécie também poderia ter sido realizado e, contudo, não o foi. Posteriormente, porquanto o desassossego decorrente não apenas do ruído/trepidação da passagem ferroviária próxima de um condomínio residencial,



como da sensação de desvantagem quando do conhecimento da desvalorização decorrente do imóvel, à toda evidência, transborda os limites do mero dissabor.

Outrossim, ao revés do sustentado pela parte agravante, houve flagrante violação do dever de informação contratual, determinante para a aquisição ou não do imóvel nas condições celebradas.

À vista do exposto, deixando de exercer o juízo de retratação, voto pelo CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do recurso, mantendo incólume a decisão agravada, por seus próprios fundamentos, bem como pela aplicação de multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa de 1º grau (Id. 11831844), restando condicionada a interposição de qualquer outro recurso ao pagamento prévio desse gravame, tudo nos termos dos §§4º e 5º do art. 1.021 do CPC/2015[1].

Belém/PA, datada e assinada eletronicamente.

Des. JOSÉ ANTÔNIO CAVALCANTE

Relator

[1] Art. 1.021. Contra decisão proferida pelo relator caberá agravo interno para o respectivo órgão colegiado, observadas, quanto ao processamento, as regras do regimento interno do tribunal. (...) § 4º Quando o agravo interno for declarado manifestamente inadmissível ou improcedente em votação unânime, o órgão colegiado, em decisão fundamentada, condenará o agravante a pagar ao agravado multa fixada entre um e cinco por cento do valor atualizado da causa. § 5º A interposição de qualquer outro recurso está condicionada ao depósito prévio do valor da multa prevista no § 4º, à exceção da Fazenda Pública e do beneficiário de gratuidade da justiça, que farão o pagamento ao final.

Belém, 17/07/2025

