



Número: **0001337-44.2017.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **05/07/2023**

Valor da causa: **R\$ 153.052,95**

Processo referência: **0001337-44.2017.8.14.0040**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
MAURICIO DUTRA NASCIMENTO (APELANTE)	RICARDO VIANA BRAGA (ADVOGADO) DENISE BARBOSA CARDOSO (ADVOGADO) CARLOS VIANA BRAGA (ADVOGADO)
MARINALVA BATISTA DA CUNHA (APELANTE)	RICARDO VIANA BRAGA (ADVOGADO) DENISE BARBOSA CARDOSO (ADVOGADO) CARLOS VIANA BRAGA (ADVOGADO)
NOVA CARAJAS - CONSTRUCOES & INCORPORACOES LTDA (APELADO)	DENISE GOMES DA SILVA (ADVOGADO) BIANCA BRASILEIRO OLIVEIRA PEREIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28751365	30/07/2025 10:43	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0001337-44.2017.8.14.0040

APELANTE: MARINALVA BATISTA DA CUNHA, MAURICIO DUTRA NASCIMENTO

APELADO: NOVA CARAJAS - CONSTRUCOES & INCORPORACOES LTDA

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTRUÇÃO DE RAMAL FERROVIÁRIO NAS PROXIMIDADES DO BEM. ALEGAÇÃO DE DESVALORIZAÇÃO E OMISSÃO DE INFORMAÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO SEM REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. PRELIMINAR ACOLHIDA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA ANULADA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais. O autor pleiteia a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote urbano e indenização por danos, alegando ausência de informação adequada sobre a existência de ramal ferroviário nas proximidades do imóvel adquirido, o que teria causado sua desvalorização. A sentença rescindiu o contrato, determinou a restituição parcial das parcelas pagas com retenções e impôs pagamento de taxa de fruição, mas indeferiu a produção de prova pericial requerida pela parte autora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) a ocorrência de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado sem realização de provas técnicas e testemunhais; (ii) a ausência de fundamentação quanto aos documentos apresentados pelo autor; (iii) a existência de julgamento extra



petita em razão das retenções determinadas sem pedido da parte ré; e (iv) a necessidade de revisão dos critérios de restituição das parcelas pagas, especialmente quanto à incidência de juros e multa de mora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O julgamento antecipado da lide, com base no art. 355, I, do CPC/2015, exige que a matéria controvertida esteja suficientemente instruída por provas documentais, prescindindo de outras formas de prova, sob pena de violação ao contraditório e à ampla defesa.
4. A controvérsia envolve alegações de desvalorização de imóvel decorrente da construção de ramal ferroviário, ausência de informação prévia ao consumidor e danos materiais e morais — matéria que demanda apuração técnica e fática não possível de ser suprida apenas por documentos.
5. A negativa de produção de prova pericial, expressamente requerida pela parte autora, sem fundamentação concreta sobre sua inutilidade, configura cerceamento de defesa, sobretudo por se tratar de meio de prova essencial para a elucidação dos fatos alegados.
6. A jurisprudência desta Corte reconhece, em casos semelhantes envolvendo a mesma empresa ré e situação fático-jurídica idêntica, que a realização de perícia técnica é imprescindível para apuração da depreciação de imóveis afetados por obras ferroviárias.
7. A existência de documentos nos autos não supre a necessidade de perícia quando o objeto da controvérsia depende de conhecimentos técnicos especializados para aferição de impacto econômico e social no bem adquirido.
8. Diante da anulação da sentença por cerceamento de defesa, resta prejudicada a análise das demais alegações do recurso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso de apelação provido. Sentença anulada. Retorno dos autos ao juízo de origem para a reabertura da fase instrutória com produção de prova pericial.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 355, I; 370, parágrafo único; 98, §§ 2º e 3º; 85, § 2º; 86, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: TJPA, ApC nº 0018309-26.2016.8.14.0040, Rel. Des. Alex Pinheiro Centeno, 2ª Turma de Direito Privado, j. 05.03.2025; TJPA, ApC nº 0807257-58.2020.8.14.0040, Rel. Des. Constantino Augusto Guerreiro, 1ª Turma de Direito Privado, j. 21.08.2024.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores integrantes da 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em CONHECER E



RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por MARINALVA BATISTA DA CUNHA e MAURÍCIO DUTRA NASCIMENTO contra sentença proferida pela Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Parauapebas-PA, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e materiais, ajuizada em face de NOVA CARAJÁS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Na origem, pleiteou a parte autora a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de lote urbano, firmado com a requerida, alegando vício no objeto (instalação de ramal ferroviário próximo ao imóvel), ausência de boa-fé contratual e descumprimento do dever de informação, pois a promovida teria omitido a existência do projeto da ferrovia e induzido o autor à aquisição do imóvel mediante promessas de valorização da área, o que não se concretizou. Requereu, com isso, a rescisão contratual com devolução integral das parcelas pagas, bem como indenização por danos morais. Juntou documentos.

Após a apresentação de contestação e réplica e em que pese o deferimento do pedido de produção de prova pericial, em sentença, o magistrado *a quo* julgou antecipadamente a lide, entendendo pela parcial procedência da demanda, com a seguinte parte dispositiva:

“(…)

DISPOSITIVO Ante o exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE os pedidos, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:

- a) DECLARAR rescindido os contratos de compromisso de compra e venda firmado pela parte autora com a requerida. Por consequência, consolidar a propriedade em nome da requerida Nova Carajás Construções e Incorporações LTDA.
- b) DETERMINAR a restituição das parcelas pagas (excluídos eventuais juros e multa de atraso) ao compromissário comprador, em valor único



(Tema 577-RR/STJ), sobre o qual deve incidir apenas a correção monetária pelo IGPM, a partir de cada desembolso, sendo incabível a aplicação de juros de mora, podendo o promissário vendedor RETER, no caso de culpa do comprador, conforme fundamentação adotada:

b.1) o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor a ser devolvido, a título de ressarcimento das despesas com publicidade, administração, etc.

b.2) o percentual de 10% (dez por cento) das importâncias pagas até a data da rescisão, a título de multa compensatória pela rescisão.

c) CONDENAR a parte autora a pagar taxa de ocupação (fruição) e uso do imóvel, no importe de 1% incidente sobre o valor total da compra e venda corrigido monetariamente, por mês, a título de aluguel, contados da inadimplência, não podendo, contudo, haver saldo negativo depois da devida compensação com o que tiver a receber.

d) CONDENAR a requerida a indenizar a parte autora das benfeitorias na forma da lei, comprovado nos autos sua efetiva e regular realização, a serem apuradas em liquidação de sentença, podendo compensar com os valores que terá que restituir.

Considerando a sucumbência da requerida em parte mínima e que a rescisão do contrato decorreu na inadimplência do comprador, invoca-se a norma do parágrafo único do art. 86 do CPC/15 e, assim, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor a ser efetivamente restituído, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil. Contudo, sendo beneficiária da Justiça Gratuita, ficam as obrigações sob condição suspensiva de exigibilidade (art. 98, §§ 2º e 3º, Idem).

P.R.I.C

(...)"

Em suas razões recursais, o apelante sustenta: (i) nulidade da sentença por cerceamento de defesa, diante do indeferimento da produção de provas requeridas, especialmente a prova pericial e testemunhal, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa; (ii) julgamento extra petita, na medida em que a sentença determinou retenções de valores não requeridas pela parte ré em contestação; (iii) ausência de análise de documentos relevantes, como laudo técnico produzido pela associação de moradores que demonstraria desvalorização do imóvel, bem como de ata de reunião interna da empresa requerida, revelando ciência da interferência da linha férrea; (iv) omissão quanto aos pedidos subsidiários formulados na exordial, como o pleito de indenização pela desvalorização do imóvel; (v) aplicação da cláusula penal compensatória prevista contratualmente, com extensão da multa também à vendedora, conforme jurisprudência do STJ que assegura o equilíbrio nas relações contratuais.

Postulam, ao final, seja decretada a nulidade da sentença ou, caso superada a preliminar, a sua reforma com provimento integral do apelo.

Contrarrazões apresentadas.

Coube-me o feito por distribuição.



É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta da sessão do plenário virtual.

Belém, 7 de julho de 2025.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

VOTO

1. Pressupostos de Admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

2. Preliminar de cerceamento de defesa

A matéria devolvida à apreciação deste Colegiado, em sede preliminar, cinge-se à análise da alegada nulidade da sentença por cerceamento do direito de defesa, ante o indeferimento da produção de provas requeridas pelo autor.

Com efeito, consta dos autos que a demanda foi julgada antecipadamente com fundamento no art. 355, I, do Código de Processo Civil, ao entendimento de que os elementos constantes nos autos seriam suficientes para o deslinde do feito.

O julgamento antecipado do mérito é uma ferramenta posta à disposição do magistrado para dar celeridade e economia processual sempre que a matéria versada nos autos não necessitar da produção de outras provas, conforme preceitua o artigo 355, inc. I do CPC/15, abaixo transcrito:



Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

Para decidir o processo conforme o estado em que se encontra, ao magistrado foi conferido o poder de indeferir diligências que considerar inúteis ou meramente protelatórias, desde que, para isso, fundamente sua decisão, segundo dispõe o art. 370, § único, do referido diploma legal.

Assim, embora se reconheça que a produção da prova seja uma das prerrogativas processuais da parte, esse direito sofre temperamentos ao prudente arbítrio do magistrado, a quem incumbe a verificação de sua utilidade, por também lhe ser imposto o ofício de fiscalizar e disciplinar a marcha processual.

Não obstante, a desnecessidade de produção de provas há de ficar bem evidenciada para que o julgamento antecipado se opere, sendo legítimo sempre que a causa estiver suficientemente “madura” para embasar o convencimento do julgador.

No caso concreto, verifica-se que a controvérsia estabelecida nas razões da inicial envolve alegações de ausência de informação adequada, suposta publicidade enganosa, desvalorização do imóvel adquirido e perturbações à posse em razão da construção de ramal ferroviário pela empresa VALE S/A — fatores estes que, à toda evidência, exigem a apuração de aspectos técnicos e fáticos não evidenciáveis apenas por prova documental.

A parte autora postulou, expressamente, a produção de prova pericial e testemunhal, com vistas à comprovação da desvalorização do imóvel, dos impactos ambientais e sociais provocados pela ferrovia e da extensão dos danos alegadamente suportados, o que, inclusive havia sido deferido durante a instrução probatória. A negativa de produção da referida prova em sentença, ao meu sentir, vulnera o exercício pleno do direito de defesa, porquanto inexistente nos autos qualquer elemento probatório capaz de demonstrar, de forma objetiva, os eventuais prejuízos ocasionados ao autor em decorrência da passagem da ferrovia nas imediações do imóvel, tampouco se houve efetiva desvalorização do bem após a instalação da linha férrea — área esta onde o demandante alega já ter edificado sua residência.

A discussão dos autos engloba matéria de fato e de direito que exige instrução probatória, de forma que o julgamento antecipado configura verdadeiro cerceamento de defesa, mormente quando requerida a produção de provas tanto na inicial quanto na contestação.

Diante disso, entendo que a sentença merece ser invalidada por *error in procedendo* consistente no indevido julgamento da lide sem que tenha sido oportunizada às partes a produção de provas com o intuito de corroborar suas alegações. No mesmo sentido vem decidindo as duas turmas de direito privado, ainda que não de forma unânime, em casos que envolvem à mesma relação fático-jurídica com a empresa recorrida — Nova Carajás Construções e Incorporações Ltda:



Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE SEM A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA. NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA TÉCNICA PARA AFERIÇÃO DA DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA ANULADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta por Maria Selma Vieira da Silva e Ana Regina Szadura contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Materiais movida em face de Nova Carajás Construções & Incorporações Ltda. As apelantes alegam que adquiriram lote urbano sem serem informadas sobre a construção de um ramal ferroviário nas proximidades, promovido pela Vale S/A, o que teria causado significativa desvalorização do imóvel e ensejado danos materiais e morais. O juízo de primeiro grau rescindiu os contratos, determinando a restituição parcial das parcelas pagas e a indenização por benfeitorias, mas indeferiu o pedido de danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há três questões em discussão: (i) a ocorrência de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide sem a realização de prova pericial; (ii) a negativa de indenização por danos morais; e (iii) a revisão dos critérios de restituição das parcelas pagas e encargos deduzidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. O cerceamento de defesa configura-se quando a parte é impedida de produzir prova essencial ao deslinde da controvérsia, especialmente em casos em que a prova técnica é imprescindível para a apuração dos fatos relevantes ao julgamento.
2. Em precedentes similares, esta Corte tem reconhecido a necessidade de realização de perícia técnica para aferir a real depreciação dos imóveis situados próximos ao ramal ferroviário, não sendo suficiente a mera existência de documentos nos autos ou laudos elaborados antes da construção da linha férrea.
3. A perícia técnica é essencial para verificar se a passagem do trem pela ferrovia impactou negativamente o valor econômico do imóvel, bem como os possíveis transtornos ocasionados, devendo ser oportunizada sua realização antes da prolação da sentença.
4. A anulação da sentença torna prejudicada a análise das demais alegações recursais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso de apelação provido. Sentença anulada. Retorno dos



autos ao juízo de origem para a realização de perícia técnica.

Tese de julgamento:

1. O julgamento antecipado da lide, sem a realização de perícia técnica essencial à verificação da depreciação do imóvel, caracteriza cerceamento de defesa.
2. Em casos que envolvem a valorização ou desvalorização de imóveis em razão de obras externas, a prova pericial é imprescindível para a adequada resolução do litígio.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 926, §1º; 932, IV e V, "a".

Jurisprudência relevante citada: TJPA, AI nº 0805784-94.2019.8.14.0000, Rel. Desª Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, 2ª Turma de Direito Privado, j. 07.07.2020; TJPA, ApC nº 0001702-98.2017.8.14.0040, Rel. Des. Constantino Augusto Guerreiro, 1ª Turma de Direito Privado, j. 23.08.2021.

(TJPA, Apelação Cível 0018309-26.2016.8.14.0040, Rel. ALEX PINHEIRO CENTENO, Órgão Julgador 2ª Turma de Direito Privado, Julgado em 05/03/2025, Publicado em 08/03/2025)

EMENTA: PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PERÍCIA CONTÁBIL. IMPRESCINDIBILIDADE. SENTENÇA CASSADA. PRECEDENTES DO TJPA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. No caso em tela a realização de perícia técnica torna-se imprescindível para o deslinde da demanda, pois em que pese a realização de provas nos autos da referida ação, esta não tem o condão de obstar a prova pericial requerida, na qual se inclui a avaliação acerca da depreciação do terreno, objeto da lide, a partir da instalação da linha férrea no mês de setembro/2015.

2. Recurso conhecido e provido.

(TJPA, Apelação Cível 0807257-58.2020.8.14.0040, Rel. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, Órgão Julgador 1ª Turma de Direito Privado, Julgado em 21/08/2024, Publicado em 23/08/2024)

Portanto, diante da natureza complexa da matéria em discussão, da existência de elementos controvertidos cuja elucidação depende de conhecimentos técnicos especializados e da expressa postulação da parte autora pela produção da prova pericial, entendo que a sentença de origem deve ser anulada por cerceamento de defesa, a fim de que seja reaberta a fase



instrutória para a devida produção das provas requeridas, especialmente a prova pericial.

3. Dispositivo

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso e DOU-LHE PROVIMENTO para acolhendo a preliminar de cerceamento de defesa, anular a sentença recorrida e devolver os autos à origem, a fim de que seja aberta a fase instrutória e dado prosseguimento regular ao feito, conforme fundamentação supra.

A análise dos demais fundamentos recursais fica prejudicada.

É o voto.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

Belém, 29/07/2025

