



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N. 0842958-48.2025.8.23.0010

APELANTE: HILDEGARDO BANTIM JUNIOR

**APELADA: EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL DO
MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR**

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por Hildegardo Bantim Junior contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Boa Vista/RR, nos autos da ação indenizatória ajuizada em face da Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Município de Boa Vista – EMHUR, que julgou improcedentes os pedidos de indenização por lucros cessantes e danos morais.

Narra o autor ser proprietário do lote nº 290, quadra nº 190, zona 10, bairro Santa Tereza, adquirido no ano de 1994 e registrado sob a matrícula nº 10.641.

Sustenta que, posteriormente, a EMHUR emitiu título definitivo em favor de terceiro relativamente à área que afirma integrar sua propriedade, circunstância que teria ocasionado a abertura da matrícula nº 77.711 e de registros dela derivados.

Alega que, na ação nº 0821540-69.2016.8.23.0010, foi reconhecida judicialmente a nulidade do título definitivo expedido pela empresa pública e das matrículas dele decorrentes, decisão que teria transitado em julgado.

Na presente demanda, pretende a responsabilização civil da EMHUR pelos prejuízos que afirma ter suportado em razão da controvérsia dominial, postulando lucros cessantes correspondentes aos rendimentos que teria deixado de obter com a exploração econômica do imóvel, além de indenização por danos morais.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento, em síntese, de que, embora existente controvérsia administrativa relacionada à emissão do título imobiliário, não houve comprovação concreta do dano material, do dano moral indenizável e do necessário nexo causal.

O autor opôs embargos de declaração, sustentando omissão quanto ao Parecer Jurídico nº 335/2025 da EMHUR, às provas documentais e fotográficas relativas à exploração econômica do imóvel por terceiros e ao dano moral decorrente da alegada privação prolongada

do bem.

Os aclaratórios foram rejeitados, porquanto o Juízo entendeu que as questões essenciais haviam sido apreciadas e que a insurgência dizia respeito, em verdade, à valoração do conjunto probatório.

Em suas razões recursais, o apelante sustenta, inicialmente, a responsabilidade civil objetiva da EMHUR, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.

Defende que a nulidade do título expedido administrativamente seria suficiente para demonstrar a prática de ato ilícito e o nexo causal com a alegada privação econômica do imóvel.

Quanto aos lucros cessantes, afirma que a sentença teria confundido a demonstração da existência do dano com a definição de seu valor, sustentando ser possível reconhecer desde logo o dever de indenizar e relegar a quantificação do prejuízo à fase de liquidação.

Aduz que o imóvel estaria sendo explorado economicamente por terceiros e apresenta cálculos e estimativas de valores locatícios que entende devidos.

Sustenta, ainda, que a revelia da EMHUR deveria reforçar a verossimilhança dos fatos narrados na inicial e que a prolongada controvérsia envolvendo o imóvel teria ultrapassado o mero dissabor, ensejando reparação por danos morais.

Ao final, requer o provimento da apelação para reformar a sentença e julgar procedentes os pedidos, com condenação da apelada ao pagamento de lucros cessantes, a serem apurados em liquidação, e de indenização por danos morais.

Subsidiariamente, requer a cassação da sentença para reabertura da instrução e realização de prova pericial destinada à apuração do valor locativo e da extensão dos alegados prejuízos.

Certidão atestando a tempestividade e o preparo adequado (EP n.º 9.1)

Instado para apresentar contrarrazões o apelado ficou-se inerte (EP n.º 62.1- autos originários).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Intimem-se.

Inclua-se o feito em pauta de julgamento virtual.

Boa Vista - RR, 14 de setembro de 2026.

(ae) Des. **Elaine Bianchi** – Relatora



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0842958-48.2025.8.23.0010

APELANTE: HILDEGARDO BANTIM JUNIOR

**APELADA: EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL DO
MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR**

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia consiste em verificar se a falha administrativa atribuída à EMHUR enseja indenização por lucros cessantes e danos morais e, subsidiariamente, se a sentença deve ser cassada para produção de prova pericial.

Inicialmente, não merece acolhimento o pedido de reabertura da instrução.

O juízo de origem, após decretar a revelia da requerida, intimou expressamente as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir. Em resposta, o próprio autor afirmou que *“não possui outras provas a produzir”* e manifestou concordância com o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Não é possível, após resultado desfavorável, sustentar a imprescindibilidade de prova da qual a própria parte anteriormente prescindiu. Além da preclusão lógica, a pretensão contraria a boa-fé processual e a vedação ao comportamento contraditório.

A Segunda Seção do STJ reafirmou recentemente essa compreensão ao decidir que, tratando-se de direito disponível, eventual nulidade decorrente de julgamento antecipado possui natureza relativa e não autoriza a desconstituição da sentença quando a própria parte requereu o julgamento sem produção da prova posteriormente reputada necessária.

Veja-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DIREITOS DISPONÍVEIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. NÃO POSSIBILIDADE. JULGAMENTO EXTRA PETITA. PRECEDENTES. EMBARGOS PROVIDOS. 1. Não é possível o reconhecimento, de ofício, de cerceamento de defesa pelo Tribunal, no julgamento de apelação, especialmente em causas relativas a direitos disponíveis, pois trata-se de nulidade relativa que depende de arguição, no recurso, pela parte prejudicada. 2. Hipótese em que a parte autora/embargada postulou o julgamento antecipado da lide, descurando-se do ônus de requerer prova pericial para comprovar a alegada falsidade dos cheques compensados pelo banco, fundamento de sua pretensão, não tendo igualmente requerido, no recurso de apelação, a anulação da sentença de improcedência por cerceamento de defesa. Inércia da parte no cumprimento de seu ônus

probatório que não cabe ao julgador suprir. 3. Embargos de divergência providos. (STJ - EREsp: 00000000000001895933 PA 2020/0242515-0, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 07/05/2026, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJEN 13/05/2026)

O AgInt no REsp n.º 1.679.420/MT, invocado pelo apelante, não conduz a resultado diverso. Naquele precedente, a prova pericial havia sido requerida pelo interessado e indeferida pelo juízo; aqui, ao contrário, o autor, intimado na fase própria, expressamente dispensou outras provas e requereu o julgamento antecipado.

Superada essa questão, passo ao mérito indenizatório.

A irregularidade administrativa encontra suporte nos autos. O Parecer Jurídico n.º 335/2025 da própria EMHUR consignou que o lote foi “*erroneamente desmembrado e registrado por terceiro*” e opinou pelo cancelamento do Título Definitivo n.º 22.526.

Todavia, a responsabilidade objetiva prevista no art. 37, § 6º, da Constituição Federal não prescinde da demonstração do dano e do correspondente nexos causal. A ilicitude da atuação administrativa, isoladamente considerada, não torna presumidos todos os prejuízos alegados.

Quanto aos lucros cessantes, o art. 402 do Código Civil assegura o ressarcimento daquilo que o lesado razoavelmente deixou de lucrar. A expressão legal pressupõe probabilidade objetiva de ganho, não simples possibilidade econômica.

A orientação do Superior Tribunal de Justiça é firme:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. PERDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As razões apresentadas pela agravante são insuficientes para a reconsideração da decisão. 2. A jurisprudência do STJ não admite a indenização de lucros cessantes sem comprovação, rejeitando os lucros hipotéticos, remotos ou presumidos. 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1963583 SP 2021/0025527-6, Data de Julgamento: 13/06/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/06/2022)

Os contratos utilizados pelo apelante demonstram que terceiros exploraram economicamente áreas relacionadas à controvérsia, inclusive mediante locação comercial. Um deles registra aluguel mensal de R\$ 6.500,00.

Isso evidencia aptidão econômica do bem, mas não comprova que o apelante, não fosse a atuação administrativa, teria celebrado aqueles contratos, pelos mesmos valores e durante todo o período indicado no recurso.

Além disso, documentos destinados a demonstrar tais locações somente foram juntados após a sentença, por ocasião dos embargos de declaração (EP n.º 39.2-39.34- autos

originários), embora relativos a relações contratuais preexistentes. Ainda que considerados para fins de julgamento, não possuem alcance suficiente para demonstrar os lucros cessantes do próprio autor.

Também não prospera a invocação da jurisprudência relativa ao atraso na entrega de imóveis por incorporadoras. Nessa hipótese específica, a presunção de prejuízo decorre da mora contratual na entrega de bem previamente adquirido e com data determinada para disponibilização. A situação dos autos envolve irregularidade administrativa e registral, posse e exploração econômica por terceiros e sucessivas controvérsias dominiais, não se mostrando adequada a transposição automática daquela presunção.

Igualmente, a liquidação prevista nos arts. 491 e 509 do CPC não substitui a prova do dano. A liquidação serve à definição do *quantum debeatur* depois de reconhecida a existência da obrigação; não se presta a demonstrar, pela primeira vez, o próprio *an debeatur*.

No tocante ao dano moral, embora a situação experimentada pelo apelante revele relevante controvérsia patrimonial e tenha exigido atuação judicial para regularização do imóvel, não há demonstração concreta de repercussão autônoma sobre direito da personalidade.

O dano extrapatrimonial não decorre automaticamente da irregularidade administrativa, sendo necessária, nas circunstâncias do caso, prova de consequência que ultrapasse a esfera patrimonial e os transtornos inerentes à disputa imobiliária. Tal elemento não foi suficientemente demonstrado.

A revelia da EMHUR não altera essa conclusão. Além de o juízo ter expressamente ressaltado a ausência de seus efeitos materiais, a revelia não implica procedência automática da demanda nem afasta o exame dos pressupostos jurídicos da responsabilidade civil.

Por fim, a sentença também fez referência à coisa julgada em relação a pretensão indenizatória deduzida em demanda anterior. Não considero necessário adotar esse fundamento como razão determinante para o julgamento desta apelação. Ainda que afastada tal questão, a improcedência subsiste autonomamente pela ausência de prova suficiente dos danos materiais e morais postulados.

Diante do exposto, conheço da apelação e nego-lhe provimento, mantendo a sentença de improcedência, pelos fundamentos ora expostos.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados na origem de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa.

É como voto.

Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos nos termos do artigo 1.006 do CPC.

Boa Vista - RR, data constante do sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** - Relatora

APELAÇÃO CÍVEL N. 0842958-48.2025.8.23.0010

APELANTE: HILDEGARDO BANTIM JUNIOR

**APELADA: EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL DO
MUNICÍPIO DE BOA VISTA - RR**

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E RESPONSABILIDADE CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS DECORRENTES DE IRREGULARIDADE ADMINISTRATIVA E REGISTRAL. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE REABERTURA DA INSTRUÇÃO. PRECLUSÃO LÓGICA. AUSÊNCIA DE PROVA DOS DANOS E DO NEXO CAUSAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença de improcedência em demanda indenizatória fundada em falha administrativa atribuída à empresa municipal responsável pela regularização de imóvel, consistente no desmembramento e registro equivocados de lote por terceiro. O autor postula indenização por lucros cessantes e danos morais e, subsidiariamente, a cassação da sentença para produção de prova pericial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se a sentença deve ser cassada para reabertura da instrução e produção de prova pericial anteriormente dispensada pelo autor; (ii) saber se a irregularidade administrativa comprovada enseja indenização por lucros cessantes; e (iii) saber se a mesma irregularidade configura dano moral indenizável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não cabe reabrir a instrução quando a parte, expressamente intimada para especificar provas, declara não possuir outras provas a produzir e concorda com o julgamento antecipado do mérito. A posterior alegação de imprescindibilidade da prova anteriormente dispensada caracteriza preclusão lógica e contraria a boa-fé processual e a vedação ao comportamento contraditório.

4. Em controvérsia sobre direito disponível, eventual nulidade decorrente do julgamento antecipado possui natureza relativa e não autoriza a desconstituição da sentença quando a própria parte prescindiu da produção da prova posteriormente reputada necessária. O precedente invocado pelo apelante, relativo a prova requerida e indeferida pelo juízo, não se aplica à hipótese em que houve dispensa expressa da instrução probatória.

5. A irregularidade administrativa está demonstrada pelo parecer jurídico da própria entidade pública, segundo o qual o lote foi erroneamente

desmembrado e registrado por terceiro. A responsabilidade objetiva prevista no art. 37, § 6º, da CF/1988, contudo, exige demonstração do dano e do nexo causal, que não decorrem automaticamente da ilicitude administrativa.

6. Lucros cessantes pressupõem probabilidade objetiva de ganho, e não mera possibilidade econômica. Contratos que demonstram exploração econômica de áreas relacionadas à controvérsia evidenciam a aptidão econômica do bem, mas não comprovam que o autor teria celebrado os mesmos negócios, pelos mesmos valores e durante todo o período indicado.

7. Documentos relativos a relações contratuais preexistentes, juntados somente após a sentença, ainda que considerados, não demonstram suficientemente os lucros cessantes do próprio autor. A jurisprudência relativa à presunção de prejuízo por atraso na entrega de imóvel por incorporadora não se aplica automaticamente a controvérsia decorrente de irregularidade administrativa e registral, posse por terceiros e disputas dominiais.

8. A liquidação prevista nos arts. 491 e 509 do CPC destina-se à definição do *quantum debeatur* após reconhecida a existência da obrigação e não substitui a prova do próprio *an debeatur*.

9. O dano moral não é presumido pela irregularidade administrativa. A controvérsia patrimonial e a necessidade de atuação judicial para regularização do imóvel, sem demonstração de repercussão autônoma sobre direito da personalidade, não bastam para caracterizar dano extrapatrimonial indenizável.

10. A revelia da requerida não implica procedência automática dos pedidos nem afasta a necessidade de demonstração dos pressupostos jurídicos da responsabilidade civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Recurso conhecido e não provido, mantida a sentença de improcedência. Honorários advocatícios majorados de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: “1. A parte que, intimada para especificar provas, expressamente dispensa sua produção e concorda com o julgamento antecipado não pode, após resultado desfavorável, obter a reabertura da instrução para produzir prova anteriormente dispensada. 2. A responsabilidade objetiva da Administração Pública exige demonstração do dano e do nexo causal, não bastando a comprovação isolada da irregularidade administrativa. 3. Lucros cessantes dependem de prova de probabilidade objetiva de ganho, sendo insuficiente a mera demonstração da aptidão econômica do bem. 4. A irregularidade administrativa relacionada a controvérsia patrimonial não configura, por si só, dano moral, quando ausente prova de repercussão autônoma sobre direito da personalidade.”

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 37, § 6º; CC, art. 402; CPC, arts. 355, I, 491, 509 e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, EREsp 1.895.933/PA, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 07/05/2026, DJEN 13/05/2026; STJ, AgInt no REsp 1.963.583/SP, Quarta Turma, j. 13/06/2022, DJe 17/06/2022; STJ, AgInt no REsp 1.679.420/MT.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, acordam os membros da 2ª Turma da Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Participaram da sessão de julgamento os eminentes Desembargadores: Mozarildo Cavalcanti (Presidente e Julgador), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sala de Sessão Virtual do Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, data constante do sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** – Relatora