SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881774 - SP (2025/0087425-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRAESTRUTURAS S.A.
ADVOGADOS	:	BEATRIZ CARVALHAL MOURA GHILARDI - SP483482 MARCO ANTONIO DA COSTA SABINO - SP222937
AGRAVADO	:	LUCI SILVA
ADVOGADA	:	ANDREIA RIBEIRO CUSTODIO - SP400859

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NULIDADE DO ACÓRDÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PROVIDO.

1. O julgamento antecipado da lide, sem a produção de provas consideradas essenciais para a elucidação de fatos controvertidos, configura cerceamento de defesa, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa, conforme os artigos 355 e 370 do Código de Processo Civil.

2. A ausência de intimação específica para a especificação de provas antes do julgamento antecipado evidencia a supressão da fase instrutória, comprometendo a regularidade do processo.

3. A ausência de assinatura em documento utilizado como base para a condenação em danos materiais é uma questão de validade jurídica que exigia manifestação expressa e fundamentada, conforme os artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

4. A ausência de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, bem como contradições internas na valoração das provas, configura vício de fundamentação e nulidade da decisão judicial.

5. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de anular as decisões das instâncias ordinárias e determinar o retorno dos autos à origem para reabertura da fase instrutória, com a produção de provas pertinentes, especialmente prova pericial para aferição e quantificação dos valores de reconstrução do imóvel.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52816847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:20:26
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 85e47e7d-d756-4d47-825b-14326f0df688

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52816847 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:20:26
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: 85e47e7d-d756-4d47-825b-14326f0df688

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881774 - SP (2025/0087425-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRAESTRUTURAS S.A.
ADVOGADOS	:	BEATRIZ CARVALHAL MOURA GHILARDI - SP483482 MARCO ANTONIO DA COSTA SABINO - SP222937
AGRAVADO	:	LUCI SILVA
ADVOGADA	:	ANDREIA RIBEIRO CUSTODIO - SP400859

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NULIDADE DO ACÓRDÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO PROVIDO.
1. O julgamento antecipado da lide, sem a produção de provas consideradas essenciais para a elucidação de fatos controvertidos, configura cerceamento de defesa, violando os princípios do contraditório e da ampla defesa, conforme os artigos 355 e 370 do Código de Processo Civil.
2. A ausência de intimação específica para a especificação de provas antes do julgamento antecipado evidencia a supressão da fase instrutória, comprometendo a regularidade do processo.
3. A ausência de assinatura em documento utilizado como base para a condenação em danos materiais é uma questão de validade jurídica que exigia manifestação expressa e fundamentada, conforme os artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.
4. A ausência de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, bem como contradições internas na valoração das provas, configura vício de fundamentação e nulidade da decisão judicial.
5. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de anular as decisões das instâncias ordinárias e determinar o retorno dos autos à origem para reabertura da fase instrutória, com a produção de provas pertinentes, especialmente prova pericial para aferição e quantificação dos valores de reconstrução do imóvel.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS S/A** fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal contra v. acórdão do TJ, assim ementado:

Documento eletrônico VDA52495871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:36:41
Código de Controle do Documento: 43a04b4e-4e61-4f23-b140-dedaea2ec10a

"APELAÇÃO. Contrato de locação de imóvel para instalação de torre de telefonia. "Ação de obrigação de fazer e indenização por perdas materiais, lucros cessantes e danos morais". Celebrado o contrato de locação com a ré-apelante e cumpridas as obrigações por ela exigidas para o atendimento das necessidades da locatária, a saber, rescisão do contrato de locação com inquilino anterior; demolição da casa e do estacionamento existentes no terreno; instalação de portão; e regularização de pendências fiscais e documentais. A ré rescindiu o contrato, imotivadamente, nos termos da cláusula 11.2, que não prevê o pagamento de qualquer multa ou outra penalidade indenizatória. Relatório de Vistoria Inicial ilustrado por fotografias do local. Termo de reembolso de despesas firmado entre as partes, que consistiu no reembolso das despesas feitas pela apelante no imóvel da apelada (portão), com o abatimento no valor do aluguel. Certificado de conclusão de demolição. Recibos assinados eletronicamente por engenheiro civil, referentes aos pagamentos, realizados pela autora, para o processo de alvará de execução de demolição do imóvel e do estacionamento. Recibo subscrito por empresa de demolição, comprovando o pagamento do serviço pela demandante. Orçamento para reconstrução do imóvel demolido, sem contraprova capaz de neutralizar a sua legitimidade. Considerado o contexto surgido com a assinatura do contrato de locação entre as partes, é decorrência lógica da avença toda a movimentação promovida pela apelada. Daí que motivada a demolição do imóvel e do estacionamento. Lucros cessantes parcialmente comprovados, relacionados com a locação do imóvel, conforme contrato de locação e demais documentos carreados aos autos, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por mês, desde setembro de 2020 (data da demolição do imóvel) até o pagamento da indenização referente aos gastos com demolição da casa e do estacionamento, regularização documental e reconstrução do bem. Opostos pela ré-apelante aclaratórios, os quais foram rejeitados em fundamentada decisão, inexistindo vício a inquiná-la de nulidade. Preliminar de cerceamento de defesa que não comporta acolhimento. Elementos probatórios aptos e suficientes a embasar a plena convicção do magistrado. Menção de verossimilhança que, em face da concretude das provas produzidas nos autos, revelou-se suficiente e, também, conforme a verdade dos fatos examinados, com a observação a respeito dos lucros cessantes. Desnecessária a produção de outras provas. No mérito, o apelo prospera em parte. Deve ser mantida a condenação da ré na quantia de R$ 315.302,19 (trezentos e quinze mil, trezentos e dois reais e dezenove centavos), diante da existência da cláusula contratual nº 10.1, estabelecendo que, em caso de rescisão do contrato por qualquer motivo, a locatária se

Documento eletrônico VDA52495871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:36:41
Código de Controle do Documento: 43a04b4e-4e61-4f23-b140-dedaea2ec10a

compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições retratadas no Relatório de Vistoria Inicial. Termos contratuais pactuados livremente entre as partes, sob o crivo da autonomia da vontade dos contratantes, devendo ser honrados, em atenção ao princípio do pacta sunt servanda e, prestigiando, ainda, a probidade e o primado da boa-fé objetiva. Condenação de ambas as partes ao ônus sucumbencial, porquanto restaram reciprocamente vencidas e vencedoras. Preliminar rejeitada. Recurso parcialmente provido, nos termos do v. acórdão." (fls. 324/325)

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(a) arts. 355 e 370 do Código de Processo Civil. A parte sustentou que houve cerceamento de defesa, pois o Juízo julgou antecipadamente o mérito sem intimar para especificação de provas, e indeferiu, na prática, prova pericial e oral essenciais, violando o contraditório e a ampla defesa;

(b) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. A parte afirmou que o acórdão de apelação e o acórdão dos embargos de declaração incorreram em omissão e negativa de prestação jurisdicional, ao não enfrentar a ausência de assinatura da proposta de edificação e a contradição sobre a validade de recibos assinados *versus* proposta apócrifa;

(c) art. 104, I, do Código Civil. A parte alegou que a condenação em danos materiais se fundou em documento apócrifo, sem assinatura, inexistindo manifestação válida de vontade e agente capaz, o que negou vigência ao requisito de validade do negócio jurídico;

(d) art. 373, I, do Código de Processo Civil. A parte defendeu que a autora não comprovou os fatos constitutivos de seu direito quanto aos danos materiais e ao nexo causal, pois não demonstrou despesas efetivamente realizadas nem a reconstrução do imóvel;

(e) arts. 355 e 370 do Código de Processo Civil. A parte sustentou dissídio jurisprudencial quanto ao cerceamento de defesa por ausência de intimação para especificação de provas antes do julgamento antecipado, requerendo uniformização.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A parte agravante argui a ocorrência de cerceamento de defesa.

Com efeito, a jurisprudência deste Superior Tribunal é firme e reiterada no sentido de que o julgamento antecipado da lide, quando suprime a produção de provas consideradas essenciais à elucidação de fatos controvertidos e pertinentes para o deslinde da controvérsia, configura flagrante cerceamento de defesa.

Documento eletrônico VDA52495871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:36:41
Código de Controle do Documento: 43a04b4e-4e61-4f23-b140-dedaea2ec10a

No caso, a quantificação dos danos materiais, que resultou em uma condenação de R$ 288.000,00 para a reconstrução do imóvel, é um ponto central da lide. A proposta de reconstrução apresentada pela agravada, sem a formalidade da assinatura que atestaria a vontade do proponente e a aceitação do tomador, não pode ser considerada, por si só, uma prova inconteste e suficiente para fundamentar uma condenação de tal expressividade.

A manifestação da agravante acerca do interesse na produção de prova técnica para impugnar o valor estimado na referida proposta, somada à ausência de intimação específica para a especificação das provas antes do julgamento antecipado, evidencia supressão da fase instrutória.

Este *error in procedendo* desrespeita os princípios do contraditório e da ampla defesa, pilares do devido processo legal, conforme assegurado pelos artigos 355 e 370 do CPC. A questão não se resume a uma mera reavaliação de fatos, mas sim à valoração jurídica da prova apresentada e à observância dos ritos processuais que garantem a plenitude da defesa. A falta de um documento formalmente apto a comprovar o real custo de reconstrução, quando contestado e sem a possibilidade de produção de prova pericial, compromete a higidez da decisão.

A parte agravante apontou, com acerto, a nulidade do acórdão que rejeitou os embargos de declaração por ela opostos, evidenciando omissão e contradição.

Isso, porque a principal arguição da parte agravante consistia na ausência de manifestação do Tribunal de origem sobre a natureza apócrifa da proposta de reconstrução, documento este que serviu como base para a condenação em danos materiais. Além disso, a agravante destacou a aparente contradição no julgado, ao conferir validade a um documento sem assinatura para a condenação.

O Tribunal *a quo*, ao rejeitar os embargos de declaração, limitou-se a afirmar que *"não se constatam, nos autos, elementos capazes de desabonar as informações contidas nos documentos acostados pela autora às fls. 48/56 e 73/74",* entendendo que os questionamentos da parte configuravam mero inconformismo e tentativa de rediscutir o mérito.

Contudo, o argumento sobre a ausência de assinatura em um documento que quantifica um prejuízo considerável é um ponto crucial que exigia manifestação expressa e fundamentada, pois é uma questão de validade jurídica da prova. A omissão em enfrentar diretamente essa questão, bem como a contradição implícita na valoração de provas com diferentes graus de formalidade, viola frontalmente os artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

A fundamentação das decisões judiciais é garantia constitucional e processual. Decisões que não enfrentam todos os argumentos deduzidos no processo capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada pelo julgador, ou que incorrem em contradição interna, são nulas por vício de fundamentação. A recusa em abordar a ausência de assinatura em documento essencial para a condenação material, especialmente quando essa ausência tem repercussões diretas na validade do negócio jurídico ou da própria prova, não pode ser tachada como mero inconformismo da parte, mas sim como uma falha na prestação jurisdicional. Tal circunstância impediu que a

Documento eletrônico VDA52495871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:36:41
Código de Controle do Documento: 43a04b4e-4e61-4f23-b140-dedaea2ec10a

agravante tivesse suas razões devidamente apreciadas, comprometendo a transparência e a legitimidade do processo decisório.

Diante do exposto e da análise aprofundada dos autos, verifico que as preliminares de cerceamento de defesa e de nulidade do acórdão, conforme suscitadas pela agravante, são manifestamente procedentes.

Assim, a anulação das decisões das instâncias ordinárias é medida imperativa que se impõe para garantir a regularidade do processo, a adequada instrução probatória e a devida e motivada fundamentação das decisões judiciais, tudo em estrita observância aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, consagrados na Constituição Federal e no Código de Processo Civil.

Ante o exposto, conheço do agravo para **dar provimento ao recurso especial**, a fim de reconhecer o cerceamento de defesa, e determinar o **retorno dos autos à origem** para que seja reaberta a fase instrutória, oportunizando-se às partes a especificação e produção das provas que entenderem pertinentes, com especial ênfase na produção de prova pericial para a adequada aferição e quantificação dos valores de reconstrução do imóvel, caso assim se mostre necessário após a fase de saneamento do processo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52495871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:36:41
Código de Controle do Documento: 43a04b4e-4e61-4f23-b140-dedaea2ec10a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.881.774 / SP

Número Registro: 2025/0087425-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11062604620218260100

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE INFRAESTRUTURAS S. A.
ADVOGADOS	:	MARCO ANTONIO DA COSTA SABINO - SP222937
		BEATRIZ CARVALHAL MOURA GHILARDI - SP483482
AGRAVADO	:	LUCI SILVA
ADVOGADA	:	ANDREIA RIBEIRO CUSTODIO - SP400859

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52791701 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:43:43
Código de Controle do Documento: 26b92d02-0f94-4a5c-8905-5bab16211ff7

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52791701 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:43:43
Código de Controle do Documento: 26b92d02-0f94-4a5c-8905-5bab16211ff7