

SENTENÇA

Remulo Araujo Carvalho e outros x Codil Construtora Claudino Ltda - Me

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0834078-72.2021.8.15.2001

Tribunal: TJPB

Órgão: 11ª Vara Cível da Capital

Data de Disponibilização: 2025-07-25

Tipo de Documento: sentença

Partes:

- Remulo Araujo Carvalho
- Claudia Virginia Cardoso Rodrigues Carvalho

X

- Codil Construtora Claudino Ltda - Me

Advogados:

- Emanuel Lucena Neri (OAB/PB 19593)
- Getúlio Bustorff Feodrippe Quintão (OAB/PB 3397)
- Joao Otavio Terceiro Neto Bernardo De Albuquerque (OAB/PB 19555)
- Rafael Cirilo Avellar De Aquino (OAB/PB 19436)

DECISÃO

Poder Judiciário da Paraíba 11ª Vara Cível da Capital Processo número - 0834078-72.2021.8.15.2001 CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) ASSUNTO(S): [Incorporação Imobiliária] AUTOR: REMULO ARAUJO CARVALHO, CLAUDIA VIRGINIA CARDOSO RODRIGUES CARVALHO Advogados do(a) AUTOR: GETÚLIO BUSTORFF FEODRIPPE QUINTÃO - PB3397, JOAO OTAVIO TERCEIRO NETO BERNARDO DE ALBUQUERQUE - PB19555-E REU: CODIL CONSTRUTORA CLAUDINO LTDA - ME Advogados do(a) REU: EMANUEL LUCENA NERI - PB19593, RAFAEL CIRILO AVELLAR DE AQUINO - PB19436 SENTENÇA DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATO DE PERMUTA COM OBRIGAÇÃO FUTURA DE CONSTRUIR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO ABSOLUTO. OBRA NÃO REALIZADA. PRAZO CONTRATUAL ULTRAPASSADO. REVELIA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL AO PROMITENTE PERMUTANTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. PRELIMINARES REJEITADAS. CITAÇÃO VÁLIDA POR WHATSAPP. INOCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA. PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Vistos, etc. Trata-se de AÇÃO JUDICIAL movida por RÊMULO ARAUJO CARVALHO e CLAUDIA VIRGINIA CARDOSO RODRIGUES CARVALHO em



desfavor de CODIL CONSTRUTORA CLAUDINO LTDA., estando todas as partes devidamente qualificadas nos autos do processo em epígrafe. Aduzem as partes autoras, em apertada síntese, que: (i) o primeiro promovente era proprietário de terreno situado no cruzamento entre as Ruas Marcus Tullius Batista de Andrade e Poeta Jansen Filho, bairro do Castelo Branco, João Pessoa/PB; (ii) em 11/10/2011, celebrou com a parte ré contrato de permuta para fins de incorporação imobiliária, comprometendo-se a promover a construir, no referido imóvel, o empreendimento denominado "Edifício Espaço Garden Residence", composto por um bloco residencial com 17 pavimentos e 85 unidades habitacionais, além de um bloco de apartamentos multifamiliares, nos moldes de projeto a ser posteriormente aprovado; (iii) em contrapartida, o autor receberia 13 apartamentos como pagamento, conforme cláusula contratual específica; (iv) estabeleceu-se prazo de 180 dias para a obtenção da licença de construção e de 36 meses, prorrogáveis por mais 180 dias, para a conclusão da obra; (v) em 06/01/2014, as partes firmaram aditivo contratual para modificar as especificações das unidades que caberiam ao autor; (vi) não obstante o transcurso integral dos prazos convencionados – cujo termo final deu-se em 14/10/2015 –, a promovida não concluiu, tampouco iniciou de forma substancial, a construção pactuada, tendo o terreno permanecido abandonado e tomado por entulho. Requerem, ao final, a declaração de extinção do contrato por inadimplemento da promovida, com a consequente restituição do imóvel permutado ao primeiro demandante. Frustrada a tentativa de citação por carta, foi efetivada a citação por WhatsApp, conforme certificado no ID. 61707250. Todavia, a parte promovida deixou transcorrer todo o prazo sem a apresentação da contestação, razão pela qual lhe fora decretada a revelia (ID. 63751437). Ulteriormente, a parte promovida atravessou petição nos autos (ID. 84597027), por força da qual ventilou, em suma: (i) justiça gratuita em seu benefício; (ii) impugnação da gratuidade concedida aos promoventes; (iii) nulidade da citação, por ter ocorrido via WhatsApp; (iv) inépcia da inicial; (v) decadência do direito, sob o argumento de que o contrato fora celebrado em 2011 e que o respectivo prazo decadencial teria se esvaído em 2014. No mérito, a parte promovida sustentou que teria dispendido cerca de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) com a fundação do empreendimento, cuja continuidade ter-se-ia inviabilizado diante da falta de liberação de empréstimos perante instituições financeiras. Nessa senda, a demandada aludiu à impossibilidade jurídica do pedido, à necessidade de prova pericial e à compensação, a qual deverá reputar os valores já gastos com a fundação do imóvel. Por fim, pugnou a promovida pela total improcedência dos pedidos autorais. Instadas à manifestação, as partes promoventes rebateram as preliminares arguidas e pleiteou, no mérito, a rejeição de todos os pedidos formulados pela promovida. Na sequência, houve o indeferimento da produção de prova pericial, contra cuja decisão a parte promovida interpôs agravo de instrumento, ao qual, contudo, não foi dado provimento (ID. 102522369).



Nos ID's 108225056 e 110287656, as partes apresentaram suas alegações finais, no bojo das quais reiteraram os pedidos já veiculados nos autos. Após, vieram-me os autos conclusos para julgamento. É o que convém relatar. Passo a decidir. Do pedido de gratuidade. Ab initio, é de se destacar que a parte promovida é pessoa jurídica de direito privado cujo escopo é o exercício de atividade empresária. Todavia, a condição de pessoa jurídica, de per si, não induz automaticamente à negativa do benefício da gratuidade. A despeito de constituir uma excepcionalidade, o benefício da assistência judiciária gratuita pode ser concedido à pessoa jurídica, desde que resulte comprovada a respectiva fragilidade financeira. Aliás, nesse mesmo sentido se firma a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. De tal modo que, hodiernamente, vigora entendimento sumulado na referida Corte acerca da matéria sob cotejo. Observe-se: Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais (Súm. 481/STJ). Por outro lado, o art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe "o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos". Nessa senda, a atual jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a presunção acerca do estado de pobreza tem natureza relativa e, assim sendo, o magistrado está autorizado a indeferir o pedido de assistência se não encontrar elementos que comprovem a hipossuficiência do requerente (STJ. AgRg no AREsp 417079. Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma. J.: 17/12/2013). No caso em apreço, a parte demandada não juntou aos autos qualquer documento que pudesse atestar a sua hipossuficiência financeira, de maneira que conceder a gratuidade nestas condições implicaria a deturpação de tal instituto jurídico. Não por outra razão, deixo de conceder o benefício da assistência judiciária gratuita à parte promovida. Da impugnação à suposta concessão da justiça gratuita. Adiante, a pretensão consistente na revogação do benefício da gratuidade não merece guarida. Isso porque sequer fora estendida tal benesse em favor das partes promoventes. Em verdade, consoante se deflui dos autos, o pedido de assistência judiciária gratuita veiculado pelos autores foi indeferido por este Juízo. Por assim dizer, a concessão de desconto quanto ao pagamento da guia de custas iniciais não consubstancia gratuidade, mas um instrumento processual voltado à compatibilização da exação respectiva com as condições financeiras das partes demandantes. Da nulidade da citação por WhatsApp. De igual modo, a alegação de nulidade da citação por meio do aplicativo WhatsApp não subsiste. A jurisprudência pátria tem admitido, em casos excepcionais e mediante comprovação da ciência inequívoca da parte, a validade da citação por tal meio, sobretudo em contexto de pandemia e modernização dos meios de comunicação processual. Conforme certificado nos autos (ID. 61707250), restou demonstrado que a citação eletrônica foi efetivamente realizada, tendo a ré tomado ciência inequívoca dos termos da demanda. Não se demonstrou, ademais, qualquer



prejuízo processual, o que afasta a decretação de nulidade, nos termos do art. 282, § 1º, do CPC. Desse modo, deixo de acolher a preliminar de nulidade do ato citatório, porquanto este não se mostra eivado de qualquer vício. Da Inépcia da petição inicial. No que concerne, por sua vez, à preliminar de inépcia da exordial, tem-se que a petição inicial preenche todos os requisitos legais previstos no art. 319 do CPC, estando suficientemente delineados os fatos, fundamentos jurídicos e pedidos formulados. Ademais, a narrativa é clara, coerente e possibilitou o exercício do contraditório. Assim, dou por rejeitada a presente preliminar. Da prejudicial de mérito: decadência. A tese de decadência não merece prosperar. Trata-se de pretensão fundada em inadimplemento contratual, de natureza pessoal, sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos, nos termos do art. 205 do Código Civil, contados do vencimento da obrigação (prazo final contratual em 14/10/2015). A ação foi proposta dentro desse lapso, de modo que não há falar em decadência ou prescrição, motivo pelo qual rejeito a prejudicial de mérito ventilada pela promovida. Exauridas tais questões, passo ao exame meritório. Do mérito. A rigor, a matéria sob discussão tem por objeto a resolução contratual por inadimplemento da parte ré, com a devolução do imóvel objeto da permuta, celebrado para fins de incorporação imobiliária. Vale consignar, de pronto, que a ausência de contestação no prazo legal impôs à parte requerida os efeitos da revelia, nos termos do art. 344 do CPC, presumindo-se verdadeiros os fatos alegados pela parte autora. Nesse sentido, sedimenta-se a jurisprudência pátria, conforme se pode observar a seguir: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL CUMULADA COM DANO MORAL. AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO. REVELIA CONFIGURADA. Uma das formas de ser operada a revelia consiste na não apresentação da contestação no prazo legal, tal como se sucedeu no caso vertente. Via de regra, referida inércia em se defender gera a incidência dos efeitos do instituto da revelia, impostos pelos artigos supra citados, entre eles a presunção de veracidade dos fatos articulados na inicial. Logo, conclui-se que não tendo o Recorrente oferecido resposta no prazo legal, a decretação da revelia era medida que se impunha. RECURSO DE APELAÇÃO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO . (TJ-BA - APL: 00015263920048050004 BA 0001526-39.2004.8.05.0004, Relator.: Vera Lúcia Freire de Carvalho, Data de Julgamento: 03/12/2012, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 06/08/2013) EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO. REVELIA CONFIGURADA . DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO ESPECÍFICA PARA APRESENTAÇÃO DE DEFESA. MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO COM A OBSERVAÇÃO DO PRAZO DE DEFESA. PRAZO DE DEFESA CONTADO DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, NOS TERMOS DA LEI. 1 . O artigo 335, I do Código de Processo Civil traz o prazo para a apresentação de defesa, que é de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial ocorre da data da audiência de conciliação ou mediação. 2. Considera-se revel o requerido que deixa de apresentar contestação no prazo legal. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E DESPROVIDO . (TJ-GO - AC: 51880376420198090120 PARAÚNA, Relator.: Des(a). DESEMBARGADOR JAIRO



FERREIRA JUNIOR, Paraúna - 2ª Vara Cível, Data de Publicação: (S/R) Ademais, ainda que posteriormente tenha apresentado manifestação, esta não é suficiente para afastar a presunção de veracidade, tampouco foi acompanhada de elementos robustos que infirmassem a narrativa dos promoventes. Por conseguinte, o inadimplemento contratual restou incontroverso: não houve construção sequer inicial da obra, ultrapassados todos os prazos estipulados contratualmente (180 dias para obtenção de licença e 36 meses, prorrogáveis por 180 dias, para conclusão da obra). Mais precisamente, o contrato em exame configura permuta com obrigação futura de fazer, consubstanciada na edificação do empreendimento em troca do terreno. Assim, não cumprida a prestação essencial – construção das unidades –, autoriza-se a resolução do pacto por inadimplemento, nos termos do art. 475 do Código Civil. Em contrapartida, a alegação genérica de dispêndio de R\$ 6.000.000,00 com fundações, desacompanhada de prova idônea, não se presta a afastar o inadimplemento. É de se considerar, também, que o terreno permanece abandonado, repleto de entulhos, o que caracteriza não apenas descumprimento contratual, mas verdadeira frustração da função social do contrato. Nessa senda, a restituição do imóvel ao primeiro autor é medida que se impõe, pois a ré não cumpriu com sua contraprestação, sendo certo que a dita solução harmoniza-se com o entendimento consolidado na jurisprudência. Observe-se: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA POR AUSÊNCIA DE OITIVA TESTEMUNHAL . REJEIÇÃO. MATÉRIA EXCLUSIVAMENTE DE DIREITO. MÉRITO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA . PROMESSA DE PERMUTA. OBRAS NÃO INICIADAS. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO DA CONSTRUTORA. RESOLUÇÃO CONTRATUAL . ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRECEDENTES DO STJ . RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Trata-se de Apelação Cível interposta por Integral Incorporações e Participações LTDA e de Intexi 002 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, em face da sentença, proferida pelo juízo da 18ª Vara Cível da comarca de Fortaleza, que julgou procedente a Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse ajuizada pelo Espólio de Francisco Lima Aragão e, sua esposa, Maria Margarida Ribeiro Aragão contra os apelantes . 2. Preliminarmente, os recorrentes alegam a nulidade da sentença a quo, sob o argumento de cerceamento ao seu direito de defesa, por ausência de audiência de instrução para oitiva testemunhal a fim de esclarecer a situação do empreendimento, mas lhe fora negado. Trata-se de matéria exclusivamente de direito, estando presentes todas as condições para o julgamento antecipado da lide, sendo facultado ao juiz não protelar o julgamento, cabendo-lhe, portanto, evitar a produção de provas que em nada alterariam a realidade dos fatos e a decisão final. Nesse sentido é a norma do art. 130 do CPC, que assim dispõe: "Art. 130: Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias". 3. É comum a prática de mútuo do terreno, no qual será construído o



prédio, em troca de unidades futuras, estruturando-se o negócio em contrato de permuta onerosa, mediante o qual o antigo proprietário do imóvel procede à transferência do bem à incorporadora, sob a promessa de recebimento de apartamentos a serem construídos no local . 4. No entanto, também não é raro ocorrerem intercorrências, como paralisação das obras, atrasos na entrega do edifício, descumprimento do compromisso de registrar a incorporação em determinado prazo, entre outras, podendo o promitente-permutante ver frustrado o lícito direito de receber os bens que lhes foram prometidos. 5. In casu, o promovente busca rescindir o Contrato de Confissão e Novação de Dívida com Dação em Pagamento das unidades, na qual a parte promovida se comprometeu, ao final da construção de um condomínio de apartamentos, conceder as seguintes unidades imobiliárias: nº 1100, 1101, 1102, 1200, 1202, 1500 e 802 à autora, fato que não se concretizou . 6. Embora o descumprimento do contrato não enseje per se a condenação por danos morais, percebe-se que os prejuízos imateriais sofridos pela promovente extrapolam o mero dissabor ou aborrecimento cotidiano. Aliás está dentro dos ditames da proporcionalidade e razoabilidade a quantia fixada no juízo primevo, tendo em conta sobretudo a condição dos autores e os transtornos por eles experimentados. 7 . Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 4ª Câmara Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer do recurso para negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator. Fortaleza, . DESEMBARGADOR JOSÉ EVANDRO NOGUEIRA LIMA FILHO Presidente do Órgão Julgador e Relator (TJ-CE - Apelação Cível: 0203242-40.2020.8.06 .0001 Fortaleza, Relator.: JOSE EVANDRO NOGUEIRA LIMA FILHO, Data de Julgamento: 27/02/2024, 4ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 27/02/2024) EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEL URBANO POR ÁREA CONSTRUÍDA. INADIMPLEMENTO DA EMPRESA INCORPORADORA . POSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO DE PERMUTA. EXEGESE DO ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA QUE NÃO IMPEDE A RESCISÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO DO TERRENO . ART. 40 DA LEI Nº. 4.591/64 . RETORNO DO IMÓVEL AO ALIENANTE QUE SE IMPÕE. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 40, §§ 1º E 2º, DA LEI Nº. 4 .591/64, EM RELAÇÃO AOS TERCEIROS ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-RN - APELAÇÃO CÍVEL: 08040219820148205001, Relator.: ROBERTO FRANCISCO GUEDES LIMA, Data de Julgamento: 17/10/2022, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 20/10/2022) CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PERMUTA. DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL . OBRA NÃO CONCLUÍDA. VENDA DAS UNIDADES A TERCEIROS DE BOA-FÉ. RESCISÃO DO CONTRATO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO . NÃO CONFIGURAÇÃO. COMUNICAÇÃO EXTRAJUDICIAL AOS TERCEIROS INTERESSADOS. VIABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. "Em contrato de permuta, no qual uma das partes entra com o imóvel e outra com a construção, não tendo os proprietários do terreno exercido atos de incorporação - uma vez que não tomaram a iniciativa nem



assumiram a responsabilidade da incorporação, não havendo contratado a construção do edifício - não cumprida pela construtora sua parte, deve ser deferida aos proprietários do imóvel a reintegração na posse" (Resp 489.281/SP, Rel. para acórdão Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 15.03.2003). 2. Além disso, "o deferimento fica condicionado às exigências do § 2º do art. 40 da Lei das Incorporações, Lei nº 4.591/64, para inclusive resguardar os interesses de eventuais terceiros interessados", que "deverão ser comunicados do decidido, podendo essa comunicação ser feita extrajudicialmente, em cartório" (Resp 489.281/SP, Rel. para acórdão Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 15.03.2003). 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1826271 MG 2019/0202181-0, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/06/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/06/2024) Por derradeiro, impende salientar que a compensação pretendida também não merece acolhida, por ausência de provas concretas e por não configurar obrigação líquida e exigível da parte autora, sendo incabível sua dedução no presente feito. Isto posto, JULGO PROCEDENTE, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, os pedidos formulados pelas partes promoventes para declarar a resolução do contrato de permuta firmado com CODIL CONSTRUTORA CLAUDINO LTDA., por inadimplemento da requerida, determinando, como consequência, a imediata restituição do imóvel permutado ao primeiro autor, devendo a promovida proceder à desocupação e remoção de quaisquer resíduos ou materiais depositados no local, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena aplicação de multa diária. Diante disso, expeça-se o competente mandado e oficie-se o Cartório de Registro de Imóveis respectivo, mormente para os fins colimados no art. 40 da Lei 4.591. Condene a parte promovida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo, com base no art. 85, §2º, do CPC, em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Caso sobrevenha recurso, intime-se a parte adversa para contrarrazões e ofertadas estas, ou decorrido o prazo, certifique-se e encaminhem-se os autos ao Eg. TJ/PB. Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos. João Pessoa, data da assinatura eletrônica. Juiz(a) de Direito



ID DJEN: 334273710

Gerado em: 01/08/2025 09:05

Tribunal de Justiça da Paraíba

Processo: 0834078-72.2021.8.15.2001

