

ACÓRDÃO

Israel Aureliano Da Silva Junior e outros x Magmatec Engenharia Ltda e outros

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0852403-66.2019.8.15.2001

Tribunal: TJPB

Órgão: 2ª Câmara Cível

Data de Disponibilização: 2025-04-29

Tipo de Documento: acórdão

Partes:

- Israel Aureliano Da Silva Junior
- Irene Honorio Da Silveira
- Construtora Continental Ltda - Me
- Carlos Alberto Crispim Junior
- Paulo Eduardo Da Silveira Crispim
- Sergio Roberto Da Silveira Crispim
- Alessandra Maria Da Silveira Crispim Lopes
- Ana Giovana Da Silveira Crispim

X

- Magmatec Engenharia Ltda
- Carlos Eduardo Maia Lins

Advogados:

- Eduardo Augusto Madruga De Figueiredo Filho (OAB/PB 16026)
- Igor Gadelha Arruda (OAB/PB 12287)
- Thiago Pacheco Medeiros (OAB/PB 15507)

DECISÃO

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA GABINETE DES^a. AGAMENILDE DIAS ARRUDA VIEIRA DANTAS ACÓRDÃO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NAS APELAÇÕES CÍVEIS E RECURSO DE TERCEIRO INTERESSADO Nº 0852403-66.2019.8.15.2001 ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL RELATORA: DR^a. MARIA DAS GRAÇAS FERNANDES DUARTE, JUÍZA CONVOCADA EMBARGANTES 01: CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA - ME e OUTROS ADVOGADO: IGOR GADELHA ARRUDA - OAB/PB 12.287 EMBARGANTES 02: MAGMATEC ENGENHARIA LTDA E CARLOS EDUARDO MAIA LINS ADVOGADO: EDUARDO AUGUSTO MADRUGA DE FIGUEIREDO FILHO - OAB/PB 16.026 EMBARGANTE 03: ISRAEL AURELIANO DA SILVA JÚNIOR ADVOGADO: BRUNO PEREIRA ROCHA - OAB/PB 21.220 EMBARGADOS: OS MESMOS Ementa: Direito Processual Civil. Embargos de Declaração. Omissão. Acolhimento Parcial do



Recurso dos Promoventes e Rejeição dos Aclaratórios dos promovidos. I. Caso em Exame 1. Embargos de Declaração opostos contra o acórdão que deu provimento ao recurso dos autores, reconhecendo a legitimidade passiva do responsável legal da empresa e mantendo a sentença que rescindiu o contrato de permuta. II. Questão em Discussão 2. A questão em análise envolve, preliminarmente, a alegação de nulidade da sessão de julgamento em razão da intimação da pauta, além de diversas matérias examinadas no acórdão, especialmente a responsabilidade do representante legal da empresa pelo pagamento da verba sucumbencial e a possibilidade de cumprimento provisório da sentença. III. Razões de Decidir 3. A pauta foi publicada dentro do prazo mínimo exigido, e a disponibilização da intimação no Sistema PJe no dia anterior não compromete a validade do ato, inexistindo nulidade a ser reconhecida. 4. Assiste parcial razão aos promoventes ao pleitearem que seja afastada eventual possibilidade de interpretação equivocada no tocante ao ônus da sucumbência, visto que o apelo dos promoventes foi dado provimento, reconhecendo a legitimidade passiva do representante da empresa, motivo pelo qual deve ser também responsabilizado pelas custas sucumbenciais. 5. A execução provisória pode ser realizada por iniciativa e sob a responsabilidade do exequente, não sendo a mera possibilidade de reversão do julgado motivo suficiente para impedir o cumprimento da sentença, nos termos do art. 520, I, II e §4º, do CPC. 6. Os demais pontos levantados pelos embargantes representam uma tentativa de reexame dos recursos voluntários, uma vez que o acórdão já apresentou fundamentação suficiente ao analisá-los. IV. Dispositivo e Tese 7. Rejeição dos Embargos de Declaração dos promovidos e Acolhimento Parcial dos Aclaratórios dos promoventes. _____ Dispositivos relevantes citados: CPC, 1.022. Jurisprudência relevante citada: STJ - EDcl no REsp n. 1.778.638/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha; TJPB - 0801124-74.2020.8.15.0071, Rel. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti Maranhão; 0002317-61.2014.8.15.0171, Rel. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Relatório Magmatec Engenharia Ltda, Carlos Eduardo Maia Lins, Israel Aureliano da Silva Júnior, Construtora Continental Ltda-ME e outros interpuseram Embargos de Declaração visando à integração do acórdão proferido por esta Segunda Câmara Especializada Cível, que negou provimento ao apelo dos promovidos e deu provimento parcial ao recurso dos promoventes, reformando parcialmente a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Capital, nos seguintes termos: Diante do exposto, rejeito as preliminares e NEGO PROVIMENTO aos recursos interpostos por Magmatec Engenharia Ltda e pelo Terceiro Interessado. Por outro lado, DOU PROVIMENTO PARCIAL aos apelos da Construtora Continental Ltda-ME e Irene Honório da Silveira para, reformando parcialmente a sentença, reconhecer a legitimidade passiva do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins, condenando-o solidariamente nos termos da decisão recorrida. Deixo de majorar os honorários advocatícios de sucumbência, em razão de ter sido fixado no percentual máximo na origem. (ID. 32375323) Os promoventes, Construtora Continental Ltda-ME e outros,



sustentam em suas razões, em síntese, omissão no acórdão sobre os seguintes pontos: 1) a imediata imissão das partes autoras na posse do imóvel; 2) inversão total do ônus sucumbencial em desfavor de todos os réus, quanto à ação principal; 3) majoração da verba honorária sucumbencial recursal na reconvenção de 10% para 20%; 4) fixação da verba sucumbencial em 20% sobre o proveito econômico obtido, em desfavor do terceiro interessado (ID. 33375494). Magmatec Engenharia Ltda e Carlos Eduardo Maia Lins, aduzem em seus aclaratórios, em suma, possível nulidade do julgamento em razão da inobservância do prazo de publicação da pauta. Noutro ponto, alegam as seguintes omissões no acórdão: 1) quanto aos efeitos do art. 40 da Lei de Incorporação; 2) à legitimidade passiva no que tange à solidariedade entre os contratantes; 3) cerceamento de defesa relativa ao indeferimento de prova pericial; 4) abuso de direito na resolução contratual, pela afronta ao princípio da função social e pelo impacto causado a terceiros; 5) necessidade de formação de litisconsórcio passivo entre a construtora e os terceiros adquirentes (ID. 33698641). Israel Aureliano da Silva Júnior alega em suas razões (ID. 33377589), preliminarmente, nulidade do julgamento em razão da inobservância do prazo de publicação da pauta. No mérito, aduz que o acórdão foi omisso em relação: 1) ao reconhecimento de firma para comprovar o negócio jurídico; 2) apresentação de recibo de quitação do negócio jurídico; 3) a resolução contratual não é razoável por causar o desfazimento de negócios que teriam sido firmados com terceiros; 4) quanto aos efeitos do art. 40 da Lei de Incorporação; 5) a reintegração do terreno à posse dos autores deveria ser comunicada aos adquirentes envolvidos e condicionada ao pagamento das indenizações devidas aos terceiros interessados. Contrarrazões apresentadas. É o que importa relatar. Voto Inicialmente, é preciso analisar a alegação dos promovidos quanto à nulidade do julgamento dos recursos, sob a justificativa de possível descumprimento do prazo de cinco dias para a publicação da pauta. No caso em questão, a Assessoria da 2ª Câmara Especializada Cível, de forma diligente, providenciou a publicação da 3ª Sessão Ordinária Virtual no Diário de Justiça de 31/01/2025, intimando os advogados sobre a necessidade de inscrição prévia para realização de sustentação oral. Assim, resta evidente que os advogados dos promovidos foram devidamente intimados, conforme se demonstrará a seguir: Relatora: Exma. Des. Agamenilde Dias Arruda Vieira Dantas. 188- Apelação Cível Nº 0852403-66.2019.8.15.2001 Origem: 4ª Vara Cível Da Comarca Da Capital Apelante 01: Magmatec Engenharia Ltda Advogado: Eduardo Augusto Madruga De Figueiredo Filho - Oab/Pb 16.026 Apelante 02: Construtora Continental Ltda - Me E Outros Advogado: Igor Gadelha Arruda - Oab/Pb 12.287 Recorrente: Israel Aureliano Da Silva Júnior Advogado: Bruno Pereira Rocha - Oab/Pb 21.220 Apelados: Os Mesmos (DJ em 31/01/2025) Ressalto, por oportuno, que a publicação mencionada atende aos requisitos do artigo 272 do CPC. Além disso, o Regimento Interno desta Corte de Justiça também exige a publicação da pauta de julgamento no Diário de Justiça Eletrônico



com antecedência mínima de cinco dias úteis. No caso em análise, considerando que a pauta foi publicada no Diário de Justiça Eletrônico em 31/01/2025 e que a sessão de julgamento ocorreu em 10/02/2025, verifica-se o cumprimento do prazo mínimo exigido. O fato de o Sistema PJe ter disponibilizado a intimação no dia anterior não interfere na validade do ato, não havendo, portanto, nulidade a ser reconhecida. Diante disso, rejeito o pedido dos promovidos de nulidade do julgamento dos recursos. Quanto ao julgamento dos embargos de declaração, verifico que os temas suscitados pelos embargantes são, em grande parte, semelhantes. Diante disso, a fim de otimizar a análise e garantir maior racionalidade ao julgamento, passo a examiná-los de forma conjunta. Segundo o Código de Processo Civil, cabem os aclaratórios nas hipóteses do art. 1.022, in verbis: Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III - corrigir erro material. Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que: I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento; II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º. Assiste parcial razão aos promoventes ao pleitearem que seja afastada eventual possibilidade de interpretação equivocada no tocante ao ônus da sucumbência, visto que o apelo foi dado provimento, reconhecendo a legitimidade passiva do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins, motivo pelo qual deve ser também responsabilizado pelas custas sucumbenciais. Assim, fica esclarecido que, em razão do provimento do recurso dos autores e reconhecimento da legitimidade passiva do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins, todos os promovidos devem arcar com as custas e os honorários de sucumbência fixados na primeira instância. Não há, contudo, como estender a condenação aos honorários recursais - dado que o recurso foi provido -, conforme já definido pelo STJ, pela via do recurso repetitivo - REsp. 1.864.633/RS, Tema 1.059, no qual fixada a seguinte tese: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação." Por outro lado, também merece parcial acolhimento o pedido dos autores quanto ao cumprimento provisório da sentença, uma vez que o magistrado de primeiro grau condicionou a execução do título judicial ao trânsito em julgado da decisão. No entanto, conforme o art. 520, I, II e §4º, do CPC, a execução provisória pode ser realizada por iniciativa e sob a responsabilidade do exequente, não sendo a mera possibilidade de reversão do julgado motivo suficiente para impedir o cumprimento da sentença. Ademais, os demais pontos levantados pelos embargantes representam uma tentativa de reexame dos



recursos voluntários, uma vez que o acórdão já apresentou fundamentação suficiente ao analisá-los. Nesse sentido, destaca-se o seguinte trecho do acórdão: [...] Quanto à preliminar de nulidade da sentença para inclusão de terceiros adquirentes das unidades do empreendimento, passo a analisá-la conjuntamente com o julgamento do recurso do terceiro interessado. Tal abordagem é necessária devido à reprodução da matéria pelos recorrentes. No caso dos autos, não restou comprovado a efetiva comercialização das unidades do empreendimento para terceiros, pois em sede de contestação a promovida apresentou uma simples relação de possíveis compradores de algumas unidades (ID. 26393885) e apenas em grau de recurso foram apresentadas cópias de supostos contratos de compra e venda (IDs 101875882, 101875884 e 101875883), sem o reconhecimento de firma das assinaturas nele apostas, de modo que não gozam de presunção legal de veracidade e portanto não detém autenticidade, em desrespeito ao teor do art. 411, I, CPC, verbis: Art. 411. Considera-se autêntico o documento quando: I - o tabelião reconhecer a firma do signatário; Nesse sentido, transcrevo precedentes da jurisprudência: APELAÇÃO CÍVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA - MÁCULA NÃO EVIDENCIADA - REJEIÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - INEXISTÊNCIA - RECONHECIMENTO DE FIRMA - AUSÊNCIA - PROVA DO NEGÓCIO JURÍDICO - DEPOIMENTO TESTEMUNHAL - FRAGILIDADE - SUBSTRATO MATERIAL - NECESSIDADE - ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA NÃO VERIFICADA. - A inércia probante da parte não conduz à nulidade da sentença por cerceamento de defesa, mormente quando considerado que a fase instrutória foi encerrada, sem qualquer oposição das partes - A prova exclusivamente testemunhal não se presta à comprovação de negócio jurídico em valor superior ao décuplo do salário mínimo vigente à época da avença - Faltando aos autos substrato material capaz de corroborar o depoimento testemunhal confirmando a existência de contrato de compra e venda, cujo registro não foi levado a efeito na matrícula do imóvel, tampouco reconhecida as firmas apostas pelos contraentes, não há como acolher a tese autoral de que a penhora recaiu sobre a propriedade dos embargantes - Conquanto os elementos constantes do acervo probatório não se prestem ao acolhimento dos embargos de terceiro, circunstância dessa natureza não conduz à compreensão de que os embargantes e os executados atuaram em conluio na intenção de fraudar à execução". (TJMG - AC: 10434150012590001 Monte Sião, Relator: Shirley Fenzi Bertão, Data de Julgamento: 10/02/2021, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/02/2021) APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - PENHORA SOBRE IMÓVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ALEGADA POSSE - USUFRUTO VITALÍCIO DO EMBARGADO - ÔNUS DA PROVA - EMBARGANTE - SENTENÇA MANTIDA. - O contrato de compra e venda sem firma reconhecida não demonstra possibilidade de transferência da propriedade de imóvel, não sendo hábil a afastar penhora realizada em ação monitoria - Se o embargante não comprova ter exercido posse sobre o imóvel, tendo, inclusive,



conhecimento sobre cláusula de usufruto em vigor em favor do embargado, no registro do referido bem, impõe-se a manutenção da improcedência operada". TJMG - AC: 10335140019563001 MG, Relator: Amauri Pinto Ferreira, Data de Julgamento: 09/08/2018, Data de Publicação: 21/08/2018) Embargos de terceiro. Indisponibilidade de imóvel. Termo de compromisso de compra e venda não levado a registro. Ajuizamento cabível. Lavratura do instrumento particular, contudo, em data posterior ao decreto de indisponibilidade. Além, instrumentos particulares outros desacompanhados sem firmas reconhecidas e/ou comprovantes de pagamentos. Improcedência dos embargos. Recurso desprovido". (TJSP - AC: 10374524420218260114 SP 1037452-44.2021.8.26.0114, Relator: Borelli Thomaz, Data de Julgamento: 13/09/2022, 13ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 13/09/2022) APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. Compra e venda de veículo, bem sobre o qual recaiu a constrição. Não há comprovação suficiente de que o bem sobre o qual recaiu a constrição realmente fora adquirido pela apelante. Divergências acerca do valor da contratação e da data do negócio. Ausência de comprovação da quitação integral do preço. Contrato de compra e venda sem firma reconhecida. Prova frágil. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO". (TJSP - AC: 10232523520208260577 SP 1023252-35.2020.8.26.0577, Relator: Rosangela Telles, Data de Julgamento: 30/08/2021, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/08/2021) AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA POSSE SOBRE O IMÓVEL CONSTRIÇÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. O Superior Tribunal de Justiça editou o enunciado n. 84 de sua súmula, a permitir que, sob a alegação de posse, admita-se a oposição de embargos de terceiro fundados em compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro, o que, contudo, não exime o embargante de demonstrar sua posse. 2. In casu, o agravante, como forma de lastrear suas alegações, trouxe aos autos apenas cópia de contrato de compromisso de compra e venda cujas assinaturas sequer tiveram firmas reconhecidas, muito menos foi averbado junto à matrícula do imóvel a que ele se refere, de modo que esse documento, por si só, não é apto a comprovar sua posse sobre o imóvel constricto, impondo-se a manutenção do comando decisório recorrido. Agravo de instrumento desprovido. (TJGO - AI: 04737757120208090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, Data de Julgamento: 29/03/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 29/03/2021) Nesse contexto, os contratos apresentados apenas em grau de recurso não foram registrados em Cartório, em desconformidade com o art. 1.417 do Código Civil, não possuem reconhecimento de firma dos contratantes e inexistente prova do adimplemento, sendo infundada a alegação de nulidade da sentença para o fim de inclusão no polo passivo da lide terceiros possivelmente interessados, nos termos do precedente do STJ: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. SEGUNDA ALIENAÇÃO DO MESMO BEM. VENDA A NON DOMINO. AUSÊNCIA. 1. Embargos



de terceiro opostos em 14/03/2018, dos quais foi extraído o presente recurso especial interposto em 15/09/2021 e concluso ao gabinete em 19/09/2022.2. O propósito recursal é dizer, além da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, se a nova alienação de imóvel que havia sido objeto de promessa de compra e venda não registrada configura venda a non domino.3. As matérias impugnadas foram enfrentadas de forma fundamentada no julgamento da apelação, inexistindo as alegadas omissões.4. A venda a non domino é realizada por quem não detém a propriedade da coisa, mas é existente, válida e eficaz entre os contratantes, sendo apenas ineficaz em face do proprietário do bem. Essa alienação também poderá se tornar eficaz em face do proprietário da coisa, se aquele que a vendeu vier a adquiri-la antes de o comprador sofrer as consequências da evicção. 5. A promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e registrada no Registro de Imóveis gera direito real de aquisição ao promitente comprador (art. 1.417 do CC/02). O registro produz efeitos erga omnes, impedindo a realização de negócios sucessivos sobre o mesmo bem. Ausente o registro, a propriedade plena do imóvel permanecerá com o vendedor, de modo que a venda do mesmo bem a terceiro não se caracterizará como venda a non domino.6. Na hipótese dos autos, o recorrente adquiriu um imóvel mediante promessa de compra e venda, a qual não foi, todavia, registrada na matrícula do imóvel. Ao depois, os promitentes vendedores alienaram o mesmo bem aos recorridos. Essa segunda venda não se caracteriza como venda a non domino, já que a propriedade plena se manteve com o alienante.7. Recurso especial conhecido e não provido. (STJ - REsp: 2091432 MG 2022/0204829-9, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 21/11/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023) Ademais, o permutante do terreno não responde pelos atos de incorporação quando se limita a mera alienação do terreno para a incorporadora, sem participar de nenhum ato tendente a comercialização ou construção do empreendimento. A propósito: PROCESSUAL CIVIL - Agravo de instrumento - Contrato - Permuta de imóveis - Atraso na obra - Pedido de destroca - Determinação - Terceiros prejudicados - Insurgência conta o retorno ao estado anterior - Alegação de prejuízos em contratos subsequentes, de promessa de compra e venda de unidades do empreendimento - Intenção de retorno da posse para empreendedora - Descabimento - Terreno que não pode responder por atos de incorporação - Reparação de prejuízo que pode ser perseguida em demanda autônoma própria - Manutenção da decisão do primeiro grau - Desprovisionamento. - A intenção dos agravantes, terceiros prejudicados, de retorno da situação ao "status quo ante" não se sustenta quando o terreno não responde pelos atos de incorporação, e os permutantes não participaram de nenhum ato tendente à comercialização ou construção do empreendimento, tudo conforme entendimento exposto em aresto do STJ. - A posse do terreno a ser fixada em favor dos agravados, antigos proprietários do imóvel, não enseja o perecimento do direito dos agravantes, pois eventuais prejuízos podem ser reparados por meio de



ações autônomas próprias diretamente contra aqueles que firmaram contrato de compromisso de compra e venda. (TJPB; 0805803-44.2017.8.15.0000, Rel. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, AGRADO DE INSTRUMENTO, 2ª Câmara Cível, juntado em 17/09/2018) Dessa forma, caso os promovidos tenham realizado a venda de unidades do empreendimento, eventuais terceiros prejudicados deverão, seguindo o entendimento jurisprudencial destacado anteriormente, ajuizar ações autônomas diretamente contra os demandados. Assim, o direito dos possíveis terceiros promitentes compradores, se houver, não será prejudicado. Assim, rejeito a preliminar de nulidade da sentença em razão da desnecessidade de inclusão de terceiros no polo passivo da lide, bem como nego provimento ao recurso do Sr. Israel Aureliano da Silva Júnior (Terceiro interessado). Noutro ponto, a promovida argumenta que a sentença deve ser anulada devido à ausência de prova pericial. Contudo, tal alegação não encontra fundamento e deve ser rejeitada. Conforme se observa, não houve recurso da decisão que indeferiu a prova técnica (ID. 31409320 - Pág. 3). Diante da inércia da promovida em apresentar o recurso próprio, na primeira oportunidade, consumou-se a preclusão temporal. Assim, não cabe à parte alegar cerceamento de defesa em torno de questão referente ao indeferimento de prova pericial, que já se encontra decidida e sobre a qual se operou a preclusão, haja vista a não interposição do recurso de agravo de instrumento na oportunidade devida. Ademais, o Juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele aferir sobre a necessidade (ou não) de sua produção, inclusive em se tratando de diligência desnecessária ou meramente protelatória, primando, sobretudo, pela celeridade processual. Aliás, é o que dispõe o art. 370 do Código de Processo Civil: Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias. No caso, as provas documentais nos autos foram suficientes para o julgamento, e o pedido de rescisão contratual com base em atraso na construção do empreendimento não exige prova pericial adicional, sendo possível a análise da relação jurídica à luz da legislação aplicável. Rejeito a preliminar. As autoras pugnam, em suas razões recursais, a necessidade de reconhecer a legitimidade passiva do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins, responsável legal pela Magmatec, com fundamento na solidariedade e responsabilidade pessoal das partes físicas signatárias do contrato. Com razão às Apelantes, pois, de acordo com a teoria da asserção, para que alguém seja considerado parte legítima na relação jurídica processual, basta que, na petição inicial, lhe seja formalmente imputado envolvimento no conflito de interesses, sendo possível que suporte, em tese, os efeitos da sentença. Nesse contexto, a inclusão do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins no polo passivo do litígio se mostra pertinente, uma vez que, na condição de responsável legal pela Magmatec e co-devedor no contrato objeto da rescisão, há fundamento na solidariedade e na responsabilidade pessoal das partes signatárias, em respeito ao



disciplinamento legal da matéria, especificamente do Código Civil: Art. 264. Há solidariedade quando, na mesma obrigação, concorre mais de um credor ou mais de um devedor, cada um com direito ou obrigado à dívida toda. Art. 265. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. No contrato particular de permuta de imóveis (ID's 24139538 e 24139540), restou expressamente consignado que todas as pessoas físicas que representam as pessoas jurídicas envolvidas, tanto os permutantes quanto os integrantes das empresas signatárias, assumem responsabilidade solidária e pessoal pelas obrigações contratuais. Tal previsão demonstra a intenção das partes de estender a obrigação além das pessoas jurídicas, vinculando diretamente a seus representantes legais. Esse compromisso exposto reforça a viabilidade da responsabilização pessoal dos signatários, uma vez que a cláusula pactuada estabelece de forma específica que tais indivíduos responderão solidariamente pelo cumprimento do contrato. Veja-se o trecho da cláusula contratual: "...que assumem de forma pessoal e solidária todas as obrigações contratadas." Dessa maneira, fica evidente que a solidariedade decorre diretamente da vontade das partes, conferindo legitimidade à inclusão dos representantes legais no polo passivo da demanda, especificamente do Sr. Carlos Eduardo Maia Lins. Quanto à alegação de nulidade da sentença em razão do não enfrentamento da tese defensiva de abuso no exercício do direito resolutorio e em relação à aplicação do artigo 40 da Lei de Incorporações, por confundir-se com o mérito, terá sua análise postergada. Mérito. No caso em debate, trata-se de ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais ajuizada por Construtora Continental Ltda-ME e Irene Honório da Silveira buscando rescindir contrato de permuta com a empresa Magmatec, o qual consistia em ceder os terrenos descritos na inicial e, em troca, a ré construiria um empreendimento denominado "Miramar Trade Center", com a obrigação de entregar algumas unidades para os autores. O contrato foi celebrado em 24/04/2013 com a primeira autora e em 12/08/2012 com a segunda autora, estabelecendo um prazo de 54 meses para a conclusão da obra. Contudo, até o momento, o empreendimento permanece na fase de fundação. Diante dessa situação, as autoras requereram a rescisão contratual, com a consequente anulação das escrituras e o retorno do imóvel à sua posse. Além disso, pleitearam indenização por danos materiais, lucros cessantes e danos emergentes, a serem apurados em fase de liquidação de sentença. Tais pedidos foram acolhidos pelo juízo de primeira instância. Embora a parte ré alegue que o atraso decorreu de culpa das autoras, essa argumentação não se sustenta. Mesmo considerando um eventual atraso inicial de 1 ano e meio, tal circunstância não justifica o fato de o contrato firmado em 2013 permanecer sem execução até o ano de 2025. Ainda que o imóvel tenha sido liberado para construção em 2016, o prazo de 54 meses fixado no contrato determina que o empreendimento deveria ter sido concluído em 19/01/2020. Entretanto, conforme demonstram as provas constantes nos autos, incluindo imagens, depoimentos colhidos em audiência de instrução



e a ausência de comprovação de avanços na obra até a interposição do recurso, em 11/10/2024, o projeto não evoluiu além da fase de fundação. Nesse contexto, demonstrada a inadimplência, potencializada pelo abandono e paralisação da obra, conforme amplamente demonstrado e enaltecido, por parte dos réus, e optando os promoventes, frente ao prescrito no artigo 475 do CC/2002, pela rescisão do contrato, imperioso se torna a manutenção da sentença que determinou o regresso ao status quo ante, com a consequente devolução do imóvel aos suplicantes, sem prejuízo, obviamente, das perdas e danos. A propósito: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PERMUTA DE IMÓVEIS COM ACORDO PARA CONSTRUÇÃO DE TEMPLO RELIGIOSO. OBRA CONCLUÍDA MAIS DE CINCO ANOS APÓS O PRAZO DA ENTREGA. PROCEDÊNCIA PARCIAL. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA ACIONADA. ATRASO INJUSTIFICADO. DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO. CABIMENTO DA RESCISÃO. PRECEDENTES DO STJ. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. - Acertada a decisão em declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes, haja vista o flagrante descumprimento dos seus termos de forma injustificada, considerando o excessivo atraso na entrega da obra por parte da construtora. - Demonstrada a conduta de atraso injustificado na entrega do templo religioso, frustrando a legítima expectativa dos autores de receber o bem para os fins planejados, resta configurada a hipótese de indenização por danos morais. (TJPB; 0827321-48.2021.8.15.0001, Rel. Gabinete 15 - Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, APELAÇÃO CÍVEL, 4ª Câmara Cível, juntado em 29/02/2024) Além disso, não é possível acolher a alegação recursal da promovida/apelante quanto à suposta omissão no enfrentamento da tese defensiva de abuso no exercício do direito resolutorio, nem em relação às intervenções construtivas. O pedido inicial de resolução contratual é plenamente cabível, sustentado por um entendimento jurisprudencial contemporâneo amplamente consolidado, especialmente considerando que os permutantes, como no caso dos autos, não participaram dos atos de incorporação. Por fim, quanto ao questionamento dos promoventes em relação aos honorários de sucumbência, fixados em 20%, que entendem que devem incidir sobre o proveito econômico total do processo, melhor sorte não atende aos recorrentes. Sabe-se que os parâmetros para a fixação dos honorários advocatícios de sucumbência encontram-se previstos no art. 85 do Código de Processo Civil, sendo ela devida ao procurador judicial da parte vencedora, com a finalidade de remunerá-lo de acordo com o seu grau de zelo, local da prestação, natureza e importância da causa e, ainda, pelo tempo que lhe foi exigido para a realização do trabalho. Dispõe o § 2º: Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da



causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço. Depreende-se, portanto, que os honorários advocatícios de sucumbência deverão ser fixados entre os percentuais mínimo e máximo de 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), respectivamente, utilizando como base de cálculo o valor: (a) da condenação; (b) do proveito econômico obtido pela parte vencedora; ou, por último, (c) atualizado da causa. Vale lembrar, a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para a outra categoria, por obedecerem a uma ordem de vocação e serem exclusivas entre si. Nesse contexto, não obstante, ainda que se reconheça alguma expressão econômica na declaração da rescisão contratual, fato é que não se trata de efetiva condenação e, em assim não sendo, não poderá integrar a base de cálculo dos honorários segundo o art. 85 do Código de Processo Civil. A propósito: AÇÃO RESCISÓRIA. PROCESSUAL CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. CONDENAÇÃO. ART. 20, § 3º, DO CPC/1973. TRÂNSITO EM JULGADO. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. COISA JULGADA. OFENSA. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se a substituição, na fase de cumprimento de sentença, do parâmetro adotado pela sentença exequenda (condenação), utilizado como base de cálculo dos honorários advocatícios, por "proveito econômico", de modo a abranger provimento de conteúdo declaratório, ofende a coisa julgada e o artigo 20, §3º, do Código de Processo Civil de 1973. 2. A base de cálculo da verba honorária é insuscetível de modificação na execução ou na fase decumprimento da sentença, sob pena de ofensa à coisa julgada. Precedentes. 3. No caso dos autos, a determinação contida no acórdão rescindendo de que o cálculo da verba honorária abrangesse, além do valor da condenação (correspondente à repetição do indébito), outra parcela, de conteúdo declaratório (consistente no reconhecimento de quitação de dívida), além de ofender o comando expresso do § 3º do artigo 20 do CPC/1973, também violou a coisa julgada formada com o trânsito em julgado da referida sentença exequenda. 4. Ação rescisória procedente. (STJ - AR: 5869 MS 2016/0218564-6, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 30/11/2021, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 04/02/2022) Dessa forma, acertada a sentença que julgou procedente os pedidos e determinou o regresso ao status quo ante, com a consequente devolução do imóvel aos suplicantes, sem prejuízo, obviamente, das perdas e danos. (ID. 33148985) Como se observa, a decisão está suficientemente fundamentada e, "o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão." (STJ - REsp 1065913 / CE - Primeira Turma). Nesse contexto, percebe-se que o recorrente não concorda com a justiça da decisão, buscando conferir interpretação diversa dos fatos através do presente aclaratório. Compreendo ser este o meio inadequado à reforma da decisão, conforme orienta o STJ e esta Corte de Justiça: PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. MERO INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. 1. Os embargos de



declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado (art. 1.022 do CPC). 2. Os aclaratórios têm finalidade integrativa, por isso não se prestam a revisar questões já decididas para alterar entendimento anteriormente aplicado. 3. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no Resp n. 1.778.638/MA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 24/4/2023.) EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. REDISCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. REJEIÇÃO. Os embargos de declaração têm cabimento apenas nos casos de obscuridade, contradição ou omissão, ou, ainda, para corrigir erro material, não se prestando ao reexame do julgado, e, não existindo quaisquer das hipóteses justificadoras do expediente, impõe-se a sua rejeição. Embargos de declaração rejeitados. (TJPB; 0801124-74.2020.8.15.0071, Rel. Desa. Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti Maranhão, APELAÇÃO CÍVEL, 1ª Câmara Cível, juntado em 23/10/2023) Ademais, o caráter prequestionatório que o embargante deseja emprestar aos aclaratórios não tem como ser acolhido, inexistindo, portanto, qualquer eiva de omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada. Dispositivo Diante do exposto: REJEITO a preliminar de nulidade e os embargos de declaração dos promovidos. Quanto aos embargos dos autores, acolho parcialmente para esclarecer que o Sr. Carlos Eduardo Maia Lins também é responsável pelo pagamento das custas sucumbenciais, bem como para reconhecer a possibilidade de cumprimento provisório da sentença, mantendo-se inalterados os demais termos da decisão colegiada. É como voto. Dra. Maria das Graças Fernandes Duarte Relatora



ID DJEN: 261974300

Gerado em: 31/07/2025 02:24

Tribunal de Justiça da Paraíba

Processo: 0852403-66.2019.8.15.2001

