

Diário de Justiça Eletrônico Nacional - CNJ - MT

Data de Disponibilização: 15/04/2026

Data de Publicação: 15/04/2026

Região:

Página: 12480

Número do Processo: 1052108-43.2024.8.11.0041

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO - DJEN - DJEN

Processo: **1052108 - 43.2024.8.11.0041** Órgão: Terceira Câmara de Direito Privado Data de disponibilização: 14/04/2026 Classe: APELAÇÃO CÍVEL Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): ALINE DE ALMEIDA LOPES Advogado(s): QUEREM HAPUQUE DIAS OAB 29060-A MT Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO Número Único: **1052108 - 43.2024.8.11.0041** Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198) Assunto: [Compra e Venda, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Indenização por Dano Moral] Relator: Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Turma Julgadora: [DES(A). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, DES(A). ANTONIA SIQUEIRA GONCALVES, DES(A). ANTONIO VELOSO PELEJA JUNIOR] Parte(s): [ALINE DE ALMEIDA LOPES - CPF: 023.211.621-04 (APELADO), QUEREM HAPUQUE DIAS - CPF: 051.153.971-10 (ADVOGADO), **CEA SADDI SPE LTDA** - CNPJ: 36.351.287/0001-41 (APELANTE), MARCUS VINICIUS DALAVIA BATISTA - CPF: 110.230.486-71 (ADVOGADO)] A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO. E M E N T A DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARALISAÇÃO DA OBRA. INADIMPLEMENTO ANTECIPADO DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta por contra sentença que julgou procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por dano moral, declarando rescindido contrato de promessa de compra e venda de imóvel em razão da paralisação da obra e condenando a construtora à restituição integral da quantia de R\$ 18.267,47 e ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de dano moral. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) saber se a existência de financiamento imobiliário com alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal impõe a formação de litisconsórcio passivo necessário e o deslocamento da competência para a Justiça Federal; (ii) saber se a paralisação prolongada do empreendimento configura inadimplemento antecipado da construtora, apto a justificar a resolução do contrato com restituição integral dos valores pagos; e (iii) saber se o atraso injustificado e a frustração do projeto de aquisição da casa própria caracterizam dano moral indenizável. III. RAZÕES DE DECIDIR A controvérsia decorre do inadimplemento contratual da construtora, consistente na paralisação do

empreendimento, inexistindo pedido dirigido contra a instituição financeira, circunstância que afasta a formação de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal e mantém a competência da Justiça Estadual. A paralisação prolongada da obra, aliada à ausência de perspectiva concreta de retomada e ao comprometimento do prazo de entrega, caracteriza inadimplemento antecipado da obrigação assumida pela construtora, legitimando a resolução contratual. Reconhecida a culpa exclusiva da vendedora pelo desfazimento do contrato, impõe-se a restituição integral das parcelas pagas pelo consumidor, sendo inaplicáveis as hipóteses de retenção previstas na Lei nº 13.786/2018, destinadas às situações de resilição por iniciativa do adquirente, conforme orientação da Súmula nº 543 do STJ. A paralisação injustificada do empreendimento e a frustração da legítima expectativa de aquisição da casa própria ultrapassam o mero inadimplemento contratual, configurando dano moral indenizável. O valor indenizatório fixado em R\$ 10.000,00 mostra-se proporcional às circunstâncias do caso e compatível com os precedentes desta Corte. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso conhecido e desprovido. Teses de julgamento: "A existência de financiamento imobiliário com alienação fiduciária não desloca a competência para a Justiça Federal quando a controvérsia decorre exclusivamente do inadimplemento da construtora na execução do empreendimento. 2. A paralisação prolongada da obra caracteriza inadimplemento antecipado do contrato de promessa de compra e venda, autorizando a rescisão contratual com restituição integral das parcelas pagas pelo comprador. 3. O abandono ou atraso significativo da obra, frustrando a expectativa de aquisição da casa própria, configura dano moral indenizável." R E L A T Ó R I O Trata-se de recurso de apelação interposto por Cea Saddi Spe Ltda., em face da sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá, que, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato e Devolução dos Valores Pagos c/c Dano Moral que lhe move Aline de Almeida Lopes, julgou procedentes os pedidos iniciais, para declarar a rescisão do contrato de compra e venda por culpa exclusiva da requerida, condená-la à restituição integral da quantia de R\$ 18.267,47 (dezoito mil, duzentos e sessenta e sete reais e quarenta e sete centavos), devidamente corrigida, e ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Inconformada, a apelante suscita, em preliminar, a necessidade de concessão dos benefícios da justiça gratuita, alegando insuficiência de recursos e juntando documentos para comprovar sua situação financeira. Argui, ainda preliminarmente, a incompetência da Justiça Estadual para processar e julgar o feito, sustentando a existência de litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal, em razão do contrato de financiamento com alienação fiduciária, o que atrairia a competência da Justiça Federal. No mérito, a apelante defende a impossibilidade jurídica da rescisão contratual nos moldes pleiteados, invocando a aplicação da Lei nº 9.514/97 e o caráter irrevogável da alienação fiduciária, sustentando que a propriedade já foi transferida à credora fiduciária. Argumenta que o prazo de entrega da obra findaria apenas em 2026, não havendo mora configurada. Subsidiariamente, caso mantida a rescisão, pugna pela retenção de percentuais entre 25% e 50% dos valores pagos, conforme a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/18) e cláusulas

contratuais, além do desconto da comissão de corretagem. Insurge-se, por fim, contra a condenação por dano moral, alegando a inexistência de ato ilícito e de comprovação do abalo sofrido, requerendo, alternativamente, a minoração do quantum indenizatório. Firme em seus argumentos, ao final requer o provimento do recurso, para acolher as preliminares suscitadas ou, no mérito, reformar a sentença para julgar improcedentes os pedidos iniciais. Intimada, a apelada apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento do recurso (id. 339055881). É o relatório. Inclua-se em pauta. Cuiabá, 09 de abril de 2026. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Relator V O T O R E L A T O R

Cinge-se dos autos que Aline de Almeida Lopes move Ação de Rescisão de Contrato e Devolução dos Valores Pagos c/c Dano Moral em desfavor de Cea Saddi Spe Ltda., objetivando a resolução de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com a restituição integral dos valores adimplidos e a condenação da ré ao pagamento de indenização por dano moral. Alega, em apertada síntese, que, apesar de adimplente com suas obrigações, a obra do empreendimento adquirido se encontra paralisada há mais de um ano, sem qualquer previsão de retomada, o que configuraria o inadimplemento antecipado da construtora e frustraria sua legítima expectativa de receber o imóvel. Após a regular tramitação processual, o douto magistrado a quo julgou procedentes os pedidos, para declarar a rescisão do contrato por culpa exclusiva da requerida, com base na teoria do inadimplemento antecipado, e condená-la à restituição integral dos valores pagos pela autora, no montante de R\$ 18.267,47 (dezoito mil, duzentos e sessenta e sete reais e quarenta e sete centavos), bem como ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Não concordando com a r. sentença, recorre a requerida, sustentando, em preliminar, a incompetência da Justiça Estadual, requerendo a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda e o consequente deslocamento do feito para a Justiça Federal. No mérito, reitera a tese de impossibilidade de rescisão contratual em virtude da alienação fiduciária, a ausência de mora de sua parte e, alternativamente, pugna pela aplicação das cláusulas de retenção, com a dedução de percentual entre 25% e 50% dos valores pagos, além da comissão de corretagem, bem como o afastamento ou a minoração da condenação por dano moral. Ab initio, convém analisar a preliminar de incompetência da justiça estadual, suscitada pela apelante, ao argumento de que o contrato de financiamento com alienação fiduciária firmado com a Caixa Econômica Federal imporia sua inclusão no polo passivo da demanda e, conseqüentemente, o deslocamento do feito para a Justiça Federal. Contudo, a tese não merece acolhida. A controvérsia central dos autos não reside na validade de cláusulas do contrato de financiamento, mas sim no descumprimento contratual por parte da construtora, consubstanciado na paralisação e abandono das obras. Em situações como a dos autos, a inclusão da CEF no polo passivo e o consequente deslocamento para a Justiça Federal somente se justificariam se houvesse pedido direto contra a instituição financeira ou se restasse comprovada sua atuação direta na gestão da obra, desbordando da função de mero agente financeiro. No caso de rescisão por culpa exclusiva da construtora devido ao atraso na obra, a relação processual deve ser mantida na Justiça Estadual, conforme entendimento consolidado do STJ. À propósito: "DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO

ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO COM A CEF. ATUAÇÃO DA CEF COMO MERO AGENTE FINANCEIRO DE MÚTUO HABITACIONAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO . APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO[...] 6. A legitimidade passiva da CEF está condicionada à sua atuação como agente executor de políticas federais, o que não se verifica no caso em análise [...]". (STJ, AgInt no AREsp 2705055 RJ 2024/0274751-0, Terceira Turma, Rel. Carlos Cini Marchionatti, j. 17.02.2025-grifei). No mesmo sentido tem se manifestado essa e. Corte, vejamos: "RECURSOS DE APELAÇÃO [...] PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL - REJEITADAS - [...] RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE - Recurso da parte autora conhecido e provido - Recurso da parte requerida conhecido e desprovido. 1- A inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da demanda, com a consequente remessa dos autos à justiça federal é desnecessária, pois ela atuou somente como agente financeiro responsável pelo financiamento realizado pelo autor, continuando a Construtora com a obrigação de cumprir os prazos pactuados. [...]". (RAC 1008463-75.2018.8.11.0041, Segunda Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Sebastiao De Moraes Filho, j. 23.02.2022-grifei). Portanto, sendo a causa de pedir o inadimplemento da construtora apelante, a competência é da Justiça Estadual para dirimir a lide. Rejeito, pois, a preliminar. Pois bem. De início, verifico que a apelante invoca a prevalência da Lei nº 9.514/97 para sustentar a impossibilidade de rescisão contratual e a devolução de valores nos moldes do Código de Defesa do Consumidor, ao argumento de que, uma vez registrada a garantia fiduciária, a resolução deveria seguir o rito de leilão extrajudicial previsto na lei especial. Ocorre que tal raciocínio aplica-se às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, e não quando a mora ou o inadimplemento são causados pelo credor/vendedor. No caso em apreço, restou incontroverso nos autos que a obra encontra-se paralisada, há considerável lapso temporal, e que planos emergenciais de retomada foram negados pela instituição financeira. Demais disso, embora o prazo final de entrega estivesse contratualmente previsto para 2026, a paralisação das obras por mais de um ano, aliada à evidente impossibilidade material de cumprimento da obrigação no tempo e modo ajustados, pela apelante, configura o que a doutrina e jurisprudência denominam de inadimplemento antecipado do contrato, o que gera para o consumidor o direito de pleitear a resolução imediata da avença. Assim, restando evidente que a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel se deu pelo inadimplemento da construtora, a restituição integral dos valores pagos pela apelada, é medida que se impõe. Aplicase, aqui, o enunciado da súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, que prevê, verbis: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao

desfazimento" (grifei). Não há que se falar, portanto, em retenção de 25% a 50% dos valores, tampouco em desconto de comissão de corretagem ou aplicação das penalidades da Lei nº 13.786/18, porquanto tais mecanismos de retenção são válidos apenas quando a rescisão decorre de vontade ou culpa do adquirente, o que não é o caso dos autos. Permitir qualquer retenção quando a construtora deu causa ao rompimento do vínculo seria premiar o ilícito contratual e promover o enriquecimento sem causa da parte inadimplente. A sentença, portanto, mostrou-se correta ao determinar a devolução integral da quantia de R\$ 18.267,47, devidamente corrigida. Corroborando o entendimento, cito precedente desta Câmara em julgamento de caso semelhante, vejamos: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - PRELIMINARES - PEDIDO DE CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES - PRECLUSÃO - ANÁLISE DO PEDIDO PREJUDICADA - DIALETICIDADE RECURSAL REJEITADA - MÉRITO -CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESOLUÇÃO POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA [...]MOTIVO JUSTO PARA A RESCISÃO - RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES AO PROMITENTE COMPRADOR - SÚMULA 543 STJ - [...] - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.[...] Demonstrado que a rescisão do contrato de compra e venda foi motivada por irregularidades no empreendimento, consistente no embaraço judicial, e tendo o promitente vendedor se comprometido a entregar um imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, configurado está o descumprimento contratual pelo promitente vendedor. Precedentes. Ocorrendo a rescisão contratual por culpa da promitente vendedora, a restituição dos valores pagos deve se dar de forma integral e imediatamente, conforme entendimento insculpido na Súmula 543 do STJ.[...]" (RAC n. 1001637-91.2022.8.11.0041, Rel. Desa. Antônia Siqueira Gonçalves, j. 14.08.2024 - grifei). Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida neste ponto, devendo a restituição das parcelas pagas pelo comprador ocorrer de forma integral, ante a responsabilidade da construtora pela rescisão contratual. No que tange ao dano moral, a apelante sustenta tratar-se de mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual. Entretanto, a situação fática delineada nos autos ultrapassa o limite do mero dissabor, sobretudo porque a aquisição da casa própria representa, para a imensa maioria dos brasileiros, um projeto de vida que envolve planejamento financeiro e grandes expectativas. No caso posto a desate, é de clareza solar que a paralisação injustificada das obras e o abandono do empreendimento, geram no consumidor um estado de angústia, insegurança e frustração que desbordam do mero aborrecimento. A jurisprudência desse Tribunal corrobora esse posicionamento, vejamos, verbis: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - DANO MORAL - CONFIGURADO - RECURSO DESPROVIDO.[...] - A longa demora para a entrega do imóvel é fato que não pode ser considerado mero aborrecimento, já que provoca frustração e abalo psicológico naquele que está na expectativa pelo recebimento da casa própria." (RAC n. 1000250-20.2017.8.11.0040, 1ª Câm. Dir. Priv., Rel. Desa. Nilza Maria Possas de

Carvalho, j. 08.06.2021 - grifei). "AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANO MORAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE HABITACIONAL - APLICABILIDADE DO CDC - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA - DANO MORAL DEVIDO - VALOR MANTIDO - RECURSOS DESPROVIDOS. [...] Comprovada a desídia da vendedora, bem como os transtornos causados ao comprador, e as consequências advindas do adiamento do sonho de receber o imóvel, o dever de indenizar é medida que se impõe. No caso, há que se reconhecer a responsabilidade da construtora pelo dano moral sofrido, em razão do descumprimento do negócio, que ultrapassou os limites do tolerável atingindo de forma exacerbada a personalidade do autor[...]" (RAC n. 0018274- 52.2013.8.11.0041, 3ª Câm. Dir. Priv., minha relatoria j. 26.05.2021 - grifei). Restando, dessa forma, caracterizado o dever de indenizar, passo a análise do quantum indenizatório arbitrado na r. sentença. Quanto ao valor indenizatório, é sabido que a fixação deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, servindo tanto para compensar a vítima quanto para desestimular a reincidência da conduta lesiva (caráter pedagógico-punitivo). O montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) arbitrado pelo juízo de primeiro grau mostra-se adequado às circunstâncias do caso e alinhado aos precedentes desta Câmara em situações análoga. Não há, pois, razão para sua minoração. Portanto, por estes termos e estribado nessas razões, tenho que a r. sentença está em consonância com a legislação pátria, doutrina e jurisprudência, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos. Restando desprovido o recurso da apelante, majoro a condenação em honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, atendendo ao que dispõe o art. 85, §11, do CPC. Posto isso, conheço do recurso e lhe NEGO PROVIMENTO. Cuiabá, 09 de abril de 2026. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA Relator  
Data da sessão: Cuiabá-MT, 09/04/2026