

Diário de Justiça Eletrônico Nacional - CNJ - MT

Data de Disponibilização: 23/03/2026

Data de Publicação: 24/03/2026

Região:

Página: 4114

Número do Processo: 1002766-29.2025.8.11.0041

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO - DJEN - DJEN

Processo: **1002766 - 29.2025.8.11.0041** Órgão: Quarta Câmara de Direito Privado Data de disponibilização: 23/03/2026 Classe: APELAÇÃO CÍVEL Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): JESSICA AZEVEDO DE MORAES SOUZA Advogado(s): MAXWELL LATORRACA DELGADO OAB 24870-O MT Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO Número Único: **1002766 - 29.2025.8.11.0041** Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198) Assunto: [Rescisão / Resolução, Direito de Imagem, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro] Relator: Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO Turma Julgadora: [DES(A). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, DES(A). ANGLIZEY SOLIVAN DE OLIVEIRA, DES(A). SERLY MARCONDES ALVES] Parte(s): [JESSICA AZEVEDO DE MORAES SOUZA - CPF: 032.246.691-10 (APELADO), MAXWELL LATORRACA DELGADO - CPF: 883.978.311-34 (ADVOGADO), VARZEA GRANDE ECHER 36 INCORPORACOES SPE LTDA - CNPJ: 31.613.891/0001-85 (APELANTE), LUZIA ANGELICA DE ARRUDA GONCALVES - CPF: 997.574.941-00 (ADVOGADO)] A C Ó R D ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: NÃO PROVIDO, UNÂNIME E M E N T A DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CANCELAMENTO DO EMPREENDIMENTO. OBRAS NÃO INICIADAS. DANO MORAL. RECURSO NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta por incorporadora contra sentença que, em ação de rescisão contratual, declarou o desfazimento do negócio por culpa exclusiva da vendedora e a condenou ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais. A autora adquiriu unidade imobiliária e quitou parcelas, mas o empreendimento foi cancelado pela ré sem sequer ter suas obras iniciadas. A recorrente pleiteia o afastamento da condenação indenizatória ou a redução do quantum. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (i) definir se o cancelamento unilateral de empreendimento imobiliário, sem início das obras, configura dano moral ou mero inadimplemento contratual; (ii) verificar se o valor fixado a título de indenização observa os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. III. RAZÕES DE DECIDIR O inadimplemento contratual, em regra, não enseja dano moral, salvo quando presentes circunstâncias excepcionais que violem direitos da personalidade. O cancelamento integral do projeto imobiliário, com a ausência de início das obras após o pagamento de valores significativos pelo consumidor, frustra a legítima expectativa da aquisição da casa própria e extrapola o mero dissabor cotidiano, caracterizando o dever de indenizar.

O valor de R\$ 10.000,00 mostra-se adequado às finalidades compensatória e pedagógica da condenação, considerando a gravidade da conduta (projeto não executado) e a capacidade econômica das partes, não ensejando enriquecimento sem causa. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso não provido. Tese: O cancelamento unilateral de empreendimento imobiliário pela construtora, sem o início das obras, configura dano moral indenizável, por frustrar a expectativa de moradia e ultrapassar o mero inadimplemento contratual. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 6º, VI, e 14; CC, arts. 186, 927 e 944; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.705.617/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, j. 27.09.2021. R E L A T Ó R I O RELATÓRIO Apelação interposta por Várzea Grande Echer 36 Incorporações SPE Ltda. contra sentença do Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá que julgou procedentes os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato por culpa exclusiva da construtora, condenando à restituição integral dos valores pagos e ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais. Consta dos autos que a autora adquiriu unidade imobiliária em empreendimento lançado pela requerida, tendo pago R\$ 15.885,61. Todavia, as obras não foram iniciadas e o projeto acabou cancelado pela própria empresa, o que motivou o ajuizamento da ação visando ao desfazimento do negócio e à reparação dos prejuízos. Nas razões recursais, a apelante limita sua insurgência à condenação por danos morais, sustentando tratar-se de mero inadimplemento contratual, incapaz de gerar reparação extrapatrimonial. Alega ausência de ato ilícito grave, negativação do nome da autora ou exposição vexatória. Subsidiariamente, requer a redução do valor fixado. Em contrarrazões, a apelada defende a manutenção da sentença, afirmando que a conduta da empresa frustrou a expectativa de aquisição da casa própria e ultrapassou o mero aborrecimento. É o relatório. Des. Rubens de Oliveira Santos Filho Relator V O T O R E L A T O R A questão central submetida à apreciação desta Câmara cinge-se a verificar se a conduta da incorporadora, consistente no cancelamento do empreendimento imobiliário sem o início das obras, configura dano moral indenizável ou se caracteriza apenas mero inadimplemento contratual. Ultrapassada essa análise, caso mantido o dever de indenizar, cumpre avaliar a adequação do valor fixado na origem. A recorrente sustenta que a rescisão do contrato e a devolução dos valores são suficientes para recompor o estado anterior das partes, inexistindo violação a direitos da personalidade da autora. Para resolver essa controvérsia, é fundamental distinguir as situações de "atraso na entrega" e de "ausência total de execução". A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o simples descumprimento de prazos contratuais não gera, automaticamente, danos morais. Todavia, a Corte Superior ressalva que circunstâncias específicas e gravosas podem, sim, ensejar a reparação extrapatrimonial. No caso em exame, não estamos diante de uma simples mora ou atraso na entrega das chaves. A situação fática delineada nos autos revela que a consumidora firmou o contrato em julho de 2021, criou expectativas legítimas de adquirir sua moradia, investiu suas economias (R\$ 15.885,61) e, decorrido tempo considerável, deparou-se com a realidade de que o empreendimento sequer sairia do papel. A própria apelante admite, em suas razões, que o projeto foi cancelado por dificuldades financeiras. Essa conduta - lançar um empreendimento, captar recursos de consumidores e, posteriormente, frustrar

integralmente o negócio por inviabilidade econômica - rompe com a boa-fé objetiva e a função social do contrato de maneira muito mais intensa do que um mero atraso. A frustração decorrente da certeza de que o imóvel jamais será entregue impacta diretamente o planejamento de vida e o direito social à moradia da adquirente. Não se trata apenas de um aborrecimento comercial, mas de uma quebra profunda de confiança e de uma angústia causada pela incerteza quanto ao destino dos recursos investidos e à realização do projeto habitacional. Portanto, a sentença recorrida agiu com acerto ao reconhecer que a hipótese dos autos supera o limite do mero dissabor. A conduta da incorporadora impôs à apelada um sofrimento psicológico relevante, passível de compensação financeira, alinhando-se tal entendimento aos precedentes deste Tribunal de Justiça em casos de obras não iniciadas ou abandonadas. Superada a questão da existência do dano, passo à análise do quantum indenizatório. A fixação do valor da indenização por danos morais deve pautar-se pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. O montante não pode ser irrisório, a ponto de não cumprir sua função pedagógica de desestimular a reincidência da ofensora, nem excessivo, de modo a gerar enriquecimento sem causa da vítima. O magistrado de primeiro grau arbitrou a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Analisando as particularidades do caso, observo que esse valor se mostra adequado. Leva-se em conta a capacidade econômica das partes, a gravidade da conduta da empresa (cancelamento total do projeto) e o tempo em que o capital da consumidora permaneceu indisponível. Ademais, tal quantia encontra-se em consonância com os parâmetros adotados por esta Câmara em situações análogas de frustração absoluta de contrato imobiliário. A redução pretendida pela recorrente esvaziaria o caráter punitivo-pedagógico da medida, incentivando a prática de lançamentos imobiliários sem o devido lastro de viabilidade, transferindo indevidamente o risco do negócio ao consumidor. A propósito: "[...] 2. Esta Corte Superior se posiciona no sentido de que o atraso significativo na entrega do imóvel é capaz de caracterizar a lesão extrapatrimonial indenizável. [...]" (STJ - AgInt no REsp: 1831387 SP 2019/0237561-7, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/02/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2020)." "[...] O atraso injustificado na entrega da obra, por período longo, constitui falha na prestação do serviço que permite a rescisão do contrato por culpa exclusiva da construtora e demanda a restituição integral dos valores pagos [...] Configurado o dano moral, porquanto embora o descumprimento contratual, em regra, não implique em indenização por danos morais, no caso resta evidente a angústia e o sofrimento experimentados pelos autores não só pelo atraso na entrega da obra, mas pela completa falta de previsão de conclusão da obra. No que se refere ao arbitramento do valor indenizatório, levam-se em conta as circunstâncias do caso concreto, as condições das partes, o grau de culpa e, principalmente, a finalidade da reparação do dano moral, que é a de compensar o dano ocorrido, bem como inibir a conduta abusiva. [...]" (TJ-MT 10115902120188110041 MT, Data de Julgamento: 14/04/2021, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/04/2021)." Ante o exposto, nego provimento ao recurso de apelação. Majoram-se os honorários advocatícios de 15% para 17% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC. É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 18/03/2026

