

ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1009773-48.2020.8.11.0041

Classe: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL (1689)

Assunto: [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro]

Relator: Des(a). CLARICE CLAUDINO DA SILVA

Turma Julgadora: [DES(A). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, DES(A). MARCIO APARECIDO GUEDES]

Parte(s):

[ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 18.289.243/0001-57 (EMBARGANTE), LUCAS LIMA RODRIGUES - CPF: 015.502.031-50 (ADVOGADO), CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - CNPJ: 15.647.517/0001-44 (EMBARGANTE), PEDRO OSVALDO FRATTA - CPF: 208.512.949-87 (EMBARGADO), DAVID CELSON FERREIRA DE LIMA - CPF: 344.410.691-20 (ADVOGADO), VIVIANA KARINE DELBEN FERREIRA DE LIMA - CPF: 875.527.791-87 (ADVOGADO), RAIZA RAFAELLA DELBEN FERREIRA DE LIMA - CPF: 009.201.361-92 (ADVOGADO), MARIA DE FATIMA STAEL FERREIRA FRATTA - CPF: 350.585.879-04 (EMBARGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, REJEITOU OS EMBARGOS.**

E M E N T A

Direito Civil E Processual Civil. Embargos De Declaração. Compra E Venda De Imóvel Na Planta. Atraso Na Entrega E Paralisação Da Obra. **Rejeição Dos Aclaratórios.**

I. Caso em exame

1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e indenização por danos morais, ajuizada por compradores de imóvel em razão do atraso e paralisação das obras do empreendimento Verana Várzea Grande I.

2. Sentença rescindiu o contrato por culpa das vendedoras, determinou a devolução integral dos valores pagos e fixou indenização por danos morais. Decisão mantida em apelação. Embargos de declaração alegam omissões no acórdão.

II. Questão em discussão

3. A questão controvertida consiste em verificar: (i) se o acórdão foi omissivo quanto à mora dos compradores e à aplicação do CDC; e (ii) se houve omissão sobre a jurisprudência do STJ relativa à configuração dos danos morais.

III. Razões de decidir

4. O voto condutor abordou, de modo expresso, a inaplicabilidade da tese de exclusão do CDC por força da alienação fiduciária, conforme entendimento consolidado do STJ.

5. A mora foi atribuída às vendedoras pela paralisação das obras, sendo inaplicável o rito da Lei 9.514/97, à luz do Tema 1095/STJ.

6. A indenização por danos morais foi fundamentada na frustração grave da legítima expectativa dos compradores, e não em mero inadimplemento, em conformidade com a jurisprudência e a Súmula 543 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

7. Embargos rejeitados.

Tese de julgamento: "*Não há omissão quando o acórdão enfrenta expressamente as teses recursais com base nos fatos incontroversos e na jurisprudência consolidada do STJ.*"

*Dispositivos relevantes citados.*CDC, arts. 2º e 3º; Lei 9.514/97, arts. 26 e 27.

RELATÓRIO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO N.º 1009773-48.2020.8.11.0041

EXMA. SRA. DESA. CLARICE CLAUDINO DA SILVA
(RELATORA)

Trata-se de Recurso de Embargos de Declaração o posto por **CIPASA Várzea Grande Var1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** e **Orleans Empreendimentos Ltda.** em virtude do acórdão que negou provimento à apelação; por corolário, manteve a rescisão contratual por culpa exclusiva das vendedoras, com devolução integral dos valores pagos e condenação por danos morais.

Inconformadas, as embargantes suscitaram a ocorrência de omissão.

Sustentaram que não houve manifestação sobre a mora dos Embargados, o que inviabilizaria a resolução unilateral do contrato.

Alegam que a inadimplência do comprador impõe a aplicação dos arts. 26, 27, 28 e 29 da lei n. 9.514/97, em atenção à natureza do contrato de alienação fiduciária, sendo inaplicável, no caso, o CDC.

Arguiram que o julgado deixou de enfrentar entendimento dominante do STJ no que se refere à inexistência de danos morais em caso de mero inadimplemento contratual, com destaque ao REsp 1.642.314/se, relatado pela min. Nancy Andrighi.

Requereram, ao final, o prequestionamento dos dispositivos mencionados para fins de eventual interposição de recursos excepcionais.

Contrarrazões no ID 305332380.

É o relatório.

VOTO RELATOR

Eminentes Pares,

O caso trata de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos e indenização por danos morais, ajuizada pelos embargados **Pedro Osvaldo Fratta e Maria de Fátima Stael Ferreira Fratta**, compradores de imóvel na planta, em razão do atraso na entrega e paralisação das obras do empreendimento Verana Várzea Grande I, cuja entrega, com prazo de tolerância, expirou em março de 2019.

Os Embargados alegaram inadimplemento das vendedoras, abandono do empreendimento, e suspensão dos pagamentos diante da frustração contratual.

As Embargantes defenderam que os compradores estavam em mora e que a paralisação não justificaria a rescisão com devolução integral e danos morais.

O Juiz de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu o contrato por culpa das vendedoras, determinou a devolução integral dos valores pagos e compeliu as Embargantes ao pagamento de indenização por danos morais.

A sentença foi mantida integralmente em sede de apelação.

Inconformados, os Embargantes alegam que o julgado é omissivo.

Direto ao ponto, não prospera a tese de que o acórdão teria se omitido sobre a suposta mora pretérita dos embargados ou sobre a natureza jurídica do contrato.

Com efeito, o voto condutor do acórdão enfrentou de forma clara e fundamentada a questão da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, afastando expressamente a tese da inaplicabilidade em razão da cláusula de alienação fiduciária.

Abaixo, transcrevo seguinte trecho do acórdão:

“A tese recursal de que ao contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta não se aplica o Código de Defesa do Consumidor, por estar regido pela Lei nº 9.514/97 (alienação fiduciária), não prospera. (...) O Superior Tribunal de Justiça é pacífico em reconhecer que a existência de cláusula de alienação fiduciária não afasta a relação de consumo, tampouco impede a incidência do CDC na análise de vícios na prestação dos serviços.”

Além disso, o julgado menciona expressamente que a inadimplência foi das vendedoras, com paralisação das obras, sendo inaplicável o rito dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, conforme a delimitação negativa do Tema 1095/STJ.

Portanto, não há omissão, mas sim rejeição fundamentada da tese recursal, com base em jurisprudência consolidada e na análise dos fatos incontroversos.

O segundo ponto alegado é a omissão quanto à existência de jurisprudência do STJ que afastaria a configuração de danos morais por mero inadimplemento.

Sem embargos às ilações, o voto condutor do acórdão não reconheceu os danos morais com base em mero inadimplemento, mas sim na frustração grave e qualificada de expectativa legítima, decorrente de atraso substancial na entrega do imóvel, abandono do empreendimento e ausência de qualquer resposta ou solução pelas rés.

Para ilustrar e não deixar margem para dúvidas sobre o que foi decidido, segue outro trecho do acórdão: “*Configurado o dano moral em razão da frustração do projeto de vida dos autores, do abandono do empreendimento e da ausência de respostas das rés, sendo devida a indenização fixada.*”

Não há, pois, omissão. O fundamento para a condenação é claro, objetivo e proporcional à gravidade do inadimplemento, em perfeita consonância com a jurisprudência do STJ, inclusive com a Súmula 543.

Ademais, a alegação de falta de prova do dano não prospera em sede de embargos, por se tratar de matéria decidida e reexaminada com base nas provas dos autos.

Por fim, o julgador não está vinculado a mencionar ou refutar todos os precedentes colacionados pela parte, bastando que fundamente sua decisão de forma clara e suficiente, como aqui ocorreu.

Feitos esses esclarecimentos, **rejeito os Aclaratórios.**

É como voto.

Assinado eletronicamente por: CLARICE CLAUDINO DA SILVA
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDBTYYLPTPS>

Data da sessão: Cuiabá-MT, 30/09/2025



PJEDBTYYLPTPS