

Entrega de imóvel em condições precárias resulta em condenação de construtora

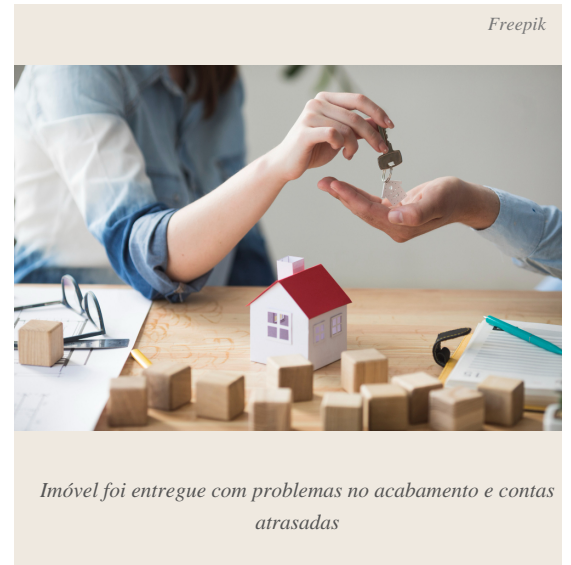
09/12/2025

A 1ª Câmara de Direito Privado do [Tribunal de Justiça de Mato Grosso](#) manteve a condenação de uma construtora que entregou um imóvel em condições precárias a um comprador em Cuiabá. O colegiado confirmou o dever de indenizar por danos materiais e morais, além de determinar a regularização da documentação da unidade. Conforme o acórdão, houve atraso na entrega e vícios estruturais.

Segundo o processo, o morador recebeu as chaves do apartamento em março de 2012, quatro meses depois do prazo previsto pela incorporadora. Ao entrar no imóvel, encontrou infiltrações, rachaduras, falhas de acabamento, problemas elétricos e sanitários e sujeira generalizada.

Dentro da unidade também havia diversas faturas de água e boletos de condomínio anteriores à posse, alguns com aviso de corte. O fornecimento de água chegou a ser interrompido, deixando a família sem abastecimento por 20 dias.

A empresa responsável não fez os reparos, e o comprador arcou com os custos. Ele ajuizou ação pedindo ressarcimento, regularização da matrícula do imóvel e indenização por danos morais. Em primeiro grau, a sentença reconheceu o inadimplemento contratual e fixou o pagamento de R\$ 10.759,31 em danos materiais e R\$ 15 mil em danos morais, além da obrigação de entregar o imóvel livre de ônus.



Natureza do crédito

No recurso, a construtora sustentou que o crédito— a dívida— deveria ser submetido ao plano de recuperação judicial do grupo econômico responsável pelo empreendimento, contestou a responsabilidade pelos débitos anteriores à entrega das chaves e questionou os valores indenizatórios. Também afirmou que o atraso estava dentro da [cláusula de tolerância](#).

O colegiado rejeitou os argumentos e aplicou o [Tema 1051 do Superior Tribunal de Justiça](#), que define que a natureza do crédito é determinada pelo fato gerador. Como os problemas e cobranças ocorreram em 2012, antes do pedido de recuperação apresentado em 2017, o crédito é concursal, ou seja, entra na lista de dívidas do processo de recuperação e pode ser incluído no plano de pagamento, sem afastar o reconhecimento judicial da obrigação.

O colegiado também reafirmou o entendimento do STJ no [Tema 886](#), segundo o qual cabe à construtora arcar com débitos de água e taxas condominiais até a efetiva entrega das chaves, por serem obrigações vinculadas ao imóvel e não ao comprador. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-MT.*

Processo 0036801-86.2012.8.11.0041

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-09/construtora-deve-indenizar-por-entregar-imovel-em-condicoes-precarias/>