

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0012091-08.2023.8.19.0004

APELANTE: LEO PEREIRA VALLADÃO

APELADO: M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

RELATORA: DES. CINTIA CARDINALI

**DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR.
APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
EXCESSO DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE
DEMONSTRATIVO DO VALOR CORRETO.
INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. RESCISÃO
CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA NÃO
COMPROVADA. EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO. RECURSO
DESPROVIDO.**

I. Caso em exame

1. Apelação cível contra sentença que julgou improcedentes embargos à execução de parcelas vencidas de compromisso de compra e venda de imóvel. O recorrente alega alteração unilateral das prestações e cobrança de valores não previstos no contrato. Requer a extinção da execução, a nulidade de cláusulas abusivas, a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve cobrança superior à contratada e se o excesso de execução foi devidamente demonstrado; (ii) saber se as cobranças alegadamente indevidas justificavam a suspensão dos pagamentos e afastavam a mora; (iii) saber se houve inadimplemento da construtora apto a autorizar a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos; e (iv) saber se a execução deve ser extinta.

III. Razões de decidir

3. A alegação de excesso de execução exige indicação do valor reputado correto e demonstrativo discriminado e atualizado, nos termos do art. 917, § 3º, do CPC. A ausência de individualização das parcelas, dos encargos impugnados e da diferença alegadamente devida impede o exame do excesso.

4. A incidência do Código de Defesa do Consumidor dispensa o embargante de individualizar e demon

minimamente a irregularidade das cobranças invocadas para justificar a interrupção dos pagamentos. Não comprovada cobrança sem respaldo contratual, permanecem caracterizados o inadimplemento e a exigibilidade das parcelas executadas.

5. Os embargos à execução admitem a discussão das matérias defensivas relacionadas ao título e à obrigação executada, nos termos do art. 917 do CPC, sem afastar, contudo, a observância dos limites do pedido e da causa de pedir.

6. A pretensão de rescisão foi sustentada, na narrativa fática, no suposto inadimplemento da construtora, decorrente das alegadas cobranças indevidas e do condicionamento da entrega das chaves a pagamentos não previstos. Não comprovadas essas premissas e mantida a exigibilidade das parcelas, inexistente fundamento para a resolução por culpa da construtora, com restituição integral dos valores pagos.

7. Afastada a culpa da construtora e mantida a exigibilidade das parcelas, não cabe decretar resolução por iniciativa do adquirente, pois ausente pedido expresso nesse sentido. O pedido sucessivo de devolução de 90%, com retenção de 10%, formulado nos embargos, não foi reiterado na apelação, que requer apenas restituição integral por culpa da construtora. Solução diversa implicaria reconhecer modalidade de resolução não devolvida ao Tribunal.

8. O desprovimento do recurso autoriza a majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça.

IV. Dispositivo e tese

9. **Recurso conhecido e desprovido.** Honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça. Sentença mantida nos demais termos.

Tese de julgamento: “1. A alegação de excesso de execução exige a indicação do valor que o executado entende correto e a apresentação de demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo, nos termos do art. 917, § 3º, do CPC. 2. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor não dispensa o executado de demonstrar a irregularidade das cobranças invocadas como fundamento para a suspensão dos pagamentos. 3. A rescisão de compromisso de compra e venda fundada em inadimplemento da construtora não pode ser acolhida quando não comprovada a conduta que lhe é imputada e mantida a exigibilidade das parcelas executadas.”

exigibilidade das parcelas executadas. 4. O julgamento dos embargos à execução deve observar os limites do pedido e da causa de pedir, não autorizando o pedido sucessivo relativo aos efeitos econômicos do desfazimento, desacompanhado de causa de pedir fática autônoma, o reconhecimento de modalidade diversa de resolução contratual.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, e 917, § 3º; CDC.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0010729-51.2022.8.19.0021, Rel. Des. Humberto Dalla Bernardina de Pinho, Quinta Câmara de Direito Privado, j. 29.04.2026; TJRJ, Apelação nº 0005277-43.2024.8.19.0004, Rel. Des. Mafalda Lucchese, Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado, j. 23.03.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da presente apelação cível, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a **QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO**, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pela parte autora, **LEO PEREIRA VALLADÃO**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo, da lavra da MM.^a Juíza Renata de Lima Machado Rocha, nos autos do embargos à execução opostos em face de movida em face de **M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**.

Na forma do permissivo regimental, adota-se como parte do relatório a sentença (indexador 000133) assim prolatada:

Trata-se de embargos à execução opostos por LÉO PEREIRA VALLADÃO em face de M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Alega o embargante que firmou com a embargada, em 22/09/2019, Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em Construção, referente à unidade Bloco 01 - Apartamento 1.412, do empreendimento denominado Residencial Jardim Central 02, pelo valor total de R\$ 230.000,00. Sustenta que o pagamento se daria mediante sinal de R\$ 10.000,00, o montante de R\$ 35.999,68, parcelado em 38 prestações mensais e consecutivas de R\$ 947,36, com vencimento da primeira em 05/11/2019, além de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 184.000,00. Afirma que, antes da entrega das chaves, passou a sofrer cobranças superiores às contratadas, te embargada condicionado a entrega do imóvel à realização de novos pagamentos, os reputa ilegais e desprovidos de respaldo contratual. Relata que, diante das cobranças entende abusivas, efetuou o pagamento de parcela no mês de junho de 2020, cessar

pagamentos a partir de então, como forma de frear as exigências formuladas pela embargada. Aduz, ainda, que os boletos encaminhados continham valores superiores aos pactuados, caracterizando cobrança indevida. Pretende a declaração de nulidade das cláusulas contratuais abusivas, a rescisão do contrato, a devolução integral dos valores pagos, bem como o afastamento de toda e qualquer cobrança relativa ao título objeto da execução. A embargada apresentou impugnação às fls. 84, na qual, em preliminar, argui a inépcia da inicial, bem como impugna o pedido de concessão da gratuidade de justiça. No mérito, sustenta que o contrato de promessa de compra e venda contém, de forma clara e de fácil compreensão, o valor total do imóvel, as parcelas assumidas, bem como os critérios de atualização monetária, juros e demais encargos incidentes em caso de inadimplemento. Afirma que o valor executado corresponde ao montante contratualmente previsto, devidamente corrigido, acrescido de juros e multa moratória, em razão do inadimplemento do embargante, inexistindo qualquer cobrança abusiva ou onerosidade excessiva. Ressalta que o próprio embargante reconhece o inadimplemento, não tendo, contudo, comprovado documentalmente qualquer divergência entre os valores contratados e os efetivamente cobrados. Por fim, sustenta a inaplicabilidade da Súmula 543 do STJ ao caso concreto e pugna pela improcedência dos pedidos. É o relatório. Decido. A lide admite julgamento antecipado, na forma do artigo 355, I do CPC. Rejeito a preliminar de inépcia, pois a petição inicial expõe com clareza os fatos, a causa de pedir e o pedido, em conformidade com o art. 319 do CPC. Há coerência entre os elementos da demanda, permitindo o exercício do contraditório e da ampla defesa. Quanto à impugnação da gratuidade de justiça, é ônus da parte impugnante produzir prova robusta capaz de elidir a presunção que decorre da afirmação de pobreza, prevista no art. 4º da Lei 1.060/05, com redação dada pela Lei nº 7.510/86 o que não ocorreu no presente caso, uma vez que nenhum documento foi carreado com a peça de defesa com o fim de comprovar as alegações da impugnação. No caso dos autos, a gratuidade foi deferida a autora em observância de elementos que convenceram o juízo da alegada hipossuficiência, não tendo a parte impugnante trazido aos autos qualquer comprovação de existência de recursos suficientes para arcar com as despesas processuais. Assim, rejeito a impugnação. Passo ao exame do mérito. Alega o embargante, em síntese, a existência de cobranças abusivas e valores superiores aos contratados, sustentando a inexigibilidade do débito executado, bem como a nulidade de cláusulas contratuais e a consequente rescisão do contrato, com devolução dos valores pagos. No caso em comento, incontroverso o inadimplemento do embargante. Da análise dos autos, verifico que as alegações do embargante não encontram respaldo no conjunto probatório dos autos. Isso porque, o embargante não discrimina o valor que entende indevido, não aponta de forma clara e precisa o suposto excesso, nem apresenta demonstrativo do valor que considera correto, ônus que lhe incumbia, limitando-se a afirmações genéricas, sem qualquer demonstração concreta do alegado excesso. Ademais, da leitura do contrato celebrado entre as partes, verifica-se que o instrumento é claro e objetivo quanto às obrigações assumidas, especialmente no que se refere ao valor total do imóvel, à forma de pagamento, bem como aos critérios de atualização monetária e encargos incidentes, sendo certo que as partes contrataram livremente, de forma consciente, submetendo-se às condições expressamente ajustadas. In casu, não se percebe qualquer ilegalidade ou abuso cometido pelo embargado, que somente pretende a execução do contrato. Assim, devem prevalecer os termos pactuados entre as partes, em observância ao princípio do pacta sunt servanda. Por todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTE OS EMBARGOS À EXECUÇÃO, na forma do 487, I do CPC. Em razão do Princípio da Causalidade adequada, condeno a parte autora nas custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa, devendo ser observada a gratuidade de justiça deferida. Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e certifique-se nos autos, prosseguindo-se o processo de execução. Intimem-se. Publique-se.

Inconformada, a parte autora interpõe recurso de apelação (indexador 000139) asseverando que a sentença deve ser reformada, sustentando a incidência do Código de Defesa do Consumidor e dos princípios da boa-fé objetiva, transparência e equilíbrio contratual. Afirma que a recorrida alterou unilateralmente os valores das parcelas, cobrando quantias superiores às pactuadas e condicionando a entrega do imóvel ao pagamento de valores não previstos no contrato.

Alega que as cobranças são indevidas, abusivas e configuram enriquecimento sem causa, legitimando a suspensão dos pagamentos. Defende que o inadimplemento da construtora autoriza a rescisão contratual e a restituição dos valores pagos, sendo abusiva a retenção das quantias desembolsadas consumidor.

Diante desses fatos e fundamentos, requer a reforma da sentença, para que sejam julgados procedentes os embargos à execução, com a extinção da execução, a declaração de nulidade das cláusulas abusivas, a rescisão do contrato de compra e venda, a devolução integral dos valores pagos e a condenação da recorrida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

Certidão informando que o recurso é tempestivo e que a parte apelante é beneficiária da gratuidade de justiça (indexador 000144).

Ausentes as contrarrazões (indexador 000146).

É o breve relatório.

VOTO

Os pressupostos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos estão presentes, o que autoriza o conhecimento do presente recurso.

A controvérsia recursal cinge-se à exigibilidade do débito, à alegada abusividade das cobranças e à demonstração do excesso, bem como, por consequência, à legitimidade da suspensão dos pagamentos, à existência de inadimplemento da construtora, à rescisão contratual com restituição dos valores pagos e à extinção da execução.

- Do mérito:

De início, a alegação de excesso de execução, na modalidade de cobrança de quantia superior à resultante do título, não comporta exame. Embora o embargante sustente que a construtora passou a exigir valores superiores aos contratados, não individualizou quais parcelas estariam incorretas, quais encargos reputava indevidos, qual seria o valor efetivamente devido nem a diferença objeto do alegado excesso.

Nos termos do art. 917, §§ 3º e 4º, II, do CPC, cabia ao embargante indicar o valor que entendia correto e apresentar demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo. Como os embargos contêm outros fundamentos, a consequência da inobservância desse ônus não é a rejeição integral da ação, mas o não exame da alegação de excesso, prosseguindo-se na apreciação das demais teses deduzidas.

Quanto à inexigibilidade do débito, igualmente não assiste razão ao recorrente. É incontroverso que os pagamentos foram interrompidos após junho de 2020, enquanto a execução abrange parcelas vencidas a partir de julho daquele ano. Embora invoque a incidência do Código de Defesa do Consumidor, o embargante não individualiza nem demonstra concretamente qualquer cobrança indevida apta a justificar a suspensão do adimplemento.

Também não prospera o pedido de nulidade contratual. Embora o recorrente invoque o art. 51 do CDC e sustente genericamente a existência de cláusulas abusivas, não individualiza, na apelação, quais disposições contratuais reputa nulas, nem demonstra de que forma incidiriam sobre o débito executado.

A cláusula de retenção de 90%, especificamente impugnada nos embargos, não foi novamente individualizada no recurso, que se limita a sustentar a abusividade da retenção integral das quantias pagas. Além disso, a referida cláusula de retenção refere-se aos efeitos de eventual desfazimento do contrato, e não à composição do débito objeto da execução.

Sendo incontroverso o inadimplemento e não elidida a mora, incumbia ao embargante demonstrar eventual excesso do débito executado, mediante a indicação precisa das parcelas ou encargos impugnados e do valor que entendia correto, acompanhado de demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo, nos termos do art. 917, § 3º, do CPC. A ausência dessa demonstração impede o acolhimento da alegação de excesso. Há precedentes nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA QUE JULGA IMPROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO OPOSTOS. RECURSO DA PARTE EMBARGANTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pela parte embargante, contra sentença que julga improcedentes os embargos à execução.

2. O recorrente sustenta preliminarmente cerceamento de defesa em razão de o embargante não haver sido intimado para se manifestar sobre os cálculos elaborados pelo contador judicial. No mérito, defende a nulidade da sentença por ausência de fundamentação adequada, tendo em vista que a sentença não analisou a ausência de qualquer comprovação dos valores cobrados a título de IPTU. Defende que todas as parcelas anteriores a maio de 2018 devem ser extirpadas em razão da prescrição. Afirma que o apelante comprova nos autos que desocupou o imóvel em 30/07/2018 (quando deve cessar a cobrança) e o exequente não prova que a posse permaneceu até outubro/2018.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há uma questão em discussão:

(i) definir se existe mácula na sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Preliminar de cerceamento de defesa que se afasta.

5. No mérito, o embargante não comprova as suas alegações. Cede, os embargos à execução encerram processo de cognição

tem como escopo a impugnação do título executivo, cabendo ao autor (embargante) o ônus de produzir prova dos fatos constitutivos do seu direito, vícios do título, seu pagamento ou eventuais ilegalidades.

IV. DISPOSITIVO

Sentença que se mantém na íntegra. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: artigo 784, VIII, CPC. Art. 524, do CPC.

(0010729-51.2022.8.19.0021 - APELAÇÃO. Des(a). HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO - Julgamento: 29/04/2026 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FUNDADOS EM CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA. ALEGAÇÕES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO, ILIQUIDEZ DO TÍTULO E SUPERENDIVIDAMENTO NÃO COMPROVADOS. EMBARGOS REJEITADOS. MANUTENÇÃO. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

I ¿ CASO EM EXAME:

Apelação interposta ante a sentença que, nos autos dos embargos à execução, fundada em Cédula de Crédito Bancário, rejeitou-os, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, mantendo a higidez do título executivo extrajudicial.

II ¿ QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Discute-se sobre: (I) a ocorrência de nulidade por cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide sem realização de prova pericial contábil; (II) a existência de excesso de execução diante da suposta cobrança de juros e encargos; (III) a alegada iliquidez do título executivo; e (IV) a possibilidade de afastamento da exigibilidade da obrigação sob o fundamento de superendividamento.

III ¿ RAZÕES DE DECIDIR:

1. Os embargos à execução constituem ação autônoma de natureza cognitiva, destinada à impugnação da validade, exigibilidade ou liquidez do título executivo, nos termos dos arts. 914 a 920 do Código de Processo Civil.

2. Nos termos do art. 917, §§ 3º e 4º, I, do C.P.C., ao alegar excesso de execução, incumbe ao Embargante indicar o valor que entende correto, apresentando memória discriminada e atualizada do cálculo, sob pena de rejeição liminar.

3. A ausência de planilha substitutiva ou demonstrativo técnico inviabiliza a análise do alegado excesso, não configurando cerceamento de defesa o julgamento antecipado quando a parte deixa de cumprir ônus processual que lhe compete.

4. A Cédula de Crédito Bancário regularmente instruída com planilha de débito atende aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, não tendo sido demonstrado vício concreto capaz de infirmar o título executivo extrajudicial.

5. O superendividamento, por si só, não afasta a exigibilidade de obrigação validamente assumida.

6. Inexistência de violação ao contraditório e à ampla defesa. Sentença mantida.

IV ¿ DISPOSITIVO E TESE:

Negado provimento ao recurso. Majoração dos honorários advocatícios em grau recursal, nos termos do art. 85, §11, do C.P.C., observada a suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida (art. 98, §3º, do C.P.C.).

Tese: A alegação de excesso de execução em embargos à execução exige a indicação do valor tido por correto, acompanhada de memória discrimi

de cálculo, nos termos do art. 917, §§3º e 4º, I, do C.P.C., sendo inviável a produção de prova pericial destinada a suprir ônus processual da parte. Dispositivos relevantes citados: art. 917, §§ 3º e 4º, I, do C.P.C. (0005277-43.2024.8.19.0004 - APELAÇÃO. Des(a). MAFALDA LUCCHESI - Julgamento: 23/03/2026 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

Em relação ao pedido de rescisão do contrato com restituição do valor pago, esse igualmente não merece prosperar.

Os embargos à execução, embora constituam ação autônoma de conhecimento, possuem vinculação funcional com a execução e devem guardar relação com o título e a obrigação executada, permitindo a discussão de matérias aptas a afastar, reduzir ou modificar a pretensão executiva, inclusive eventual inadimplemento antecedente do exequente, nos termos do art. 917 do CPC.

Embora possam, em determinadas hipóteses, comportar provimentos em favor do executado que ultrapassem a simples declaração de inexigibilidade, inclusive restituição de valores ou repetição de indébito, tais pretensões devem guardar pertinência com a causa de pedir e com a relação obrigacional submetida à execução, não se admitindo tutela fundada em modalidade de desfazimento contratual diversa da efetivamente postulada.

No caso, a execução limita-se à cobrança das parcelas vencidas do compromisso de compra e venda, sem pedido de resolução contratual. Já a rescisão requerida nos embargos foi fundada exclusivamente no suposto inadimplemento da construtora, decorrente das alegadas cobranças indevidas e do condicionamento da entrega das chaves a pagamentos não previstos contratualmente.

Afastada essa premissa e mantida a exigibilidade das parcelas, não cabe decretar a resolução por iniciativa do adquirente, sobretudo porque não houve pedido expresso nesse sentido. Embora o pedido sucessivo, formulado nos embargos, de devolução de 90% dos valores pagos, com retenção de 10%, possa ser interpretado como pretensão dessa natureza, tal pleito não foi reiterado na apelação, que requer apenas a restituição integral fundada no alegado inadimplemento da construtora. Também não há prova de prévio pedido, judicial ou extrajudicial, de rescisão ou distrato por iniciativa do comprador.

Admitir solução diversa implicaria reconhecer modalidade de resolução distinta da sustentada no recurso e conceder providência não devolvida ao Tribunal.

Assim, afastada a culpa da construtora e mantida a exigibilidade do crédito, devem permanecer improcedentes os embargos, ficando prejudicada a discussão sobre eventual percentual de retenção aplicável à resolução por iniciativa do adquirente.

- **Honorários recursais.**

Por fim, diante desprovimento do recurso, devem ser majorados os honorários advocatícios, conforme previsão do §11º do art. 85, do CPC/2015, fixando-se em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

- **Dispositivo.**

Diante de todo o exposto, encaminha-se o voto no sentido de conhecer e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso da parte autora, majorando-se os honorários advocatícios a que foi condenada para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça anteriormente deferida, e preservada, no mais, a sentença recorrida.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargadora **CINTIA SANTARÉM CARDINALI**
Relatora