



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0020984-52.2019.8.19.0028
APELANTE 1: POLLYANA MARINHO DE ALMEIDA TORRES
APELANTE 2: FELIPI TORRES SANTANA
APELADO: MRV MRL LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA
Órgão de origem: MACAE 1 VARA CÍVEL
Juiz que prolatou a sentença: JULIANA GONCALVES FIGUEIRA
RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO C CANABARRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. TERMO DE RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA NÃO ASSINADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. VALOR INTEGRAL DO IMÓVEL QUE NÃO FOI ABARCADO PELO FINANCIAMENTO. PARCELAMENTO DO SALDO DE PREÇO REMANESCENTE. PAGAMENTO INTERROMPIDO A PARTIR DA PARCELA Nº 20 DAS 27 PACTUADAS. RENEGOCIAÇÃO. REDUÇÃO DO VALOR DAS PARCELAS EM 1/3. INÍCIO DE PAGAMENTO DAS NOVAS PARCELAS. INVEROSSÍMIL A ALEGAÇÃO DOS APELANTES, PROMITENTES COMPRADORES, DE QUE NÃO ANUIRAM COM A RENEGOCIAÇÃO DO SALDO REMANESCENTE. O FATO DE OS APELANTES NÃO TEREM FIRMADO O TERMO NÃO INFERE O RESULTADO DO JULGAMENTO. SENTENÇA DE PROCEDENCIA DO PEDIDO AUTURAL RATIFICADA. RECURSO NÃO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido esta **apelação nos autos do processo nº0020984-52.2019.8.19.0028**, em que figura como apelante **POLLYANA MARINHO DE ALMEIDA TORRES e FELIPI TORRES SANTANA**

A C O R D A M os Desembargadores que integram a 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade de votos**, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Recurso de apelação interposto por **POLLYANA MARINHO DE ALMEIDA TORRES** e **FELIPI TORRES SANTANA**, contra sentença proferida pelo MM Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Macaé que julgou procedente **ação monitória proposta por MRV MRL LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, nos termos que seguem (ind.000558):

*MRV MRL LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA propôs AÇÃO MONITÓRIA em face de POLLYANA MARINHO DE ALMEIDA TORRES e FELIPI TORRES SANTANA. Em síntese, afirma que em 05.04.2015, foi firmado **contrato particular de promessa de compra e venda**, por meio do qual a Autora vendeu aos Réus um apartamento situado no Complexo Mares do Atlântico - Condomínio Mares do Norte, localizado na Avenida Otoniel Gomes Tavares, nº 1335, bloco 01, apto 209, bairro Barreto, Macaé/RJ, pelo valor total de R\$134.750,00 (cento e trinta e quatro mil setecentos e cinquenta reais). **Acrescenta que em 02.05.2017, por não conseguirem honrar as prestações, firmaram com a Autora "Termo de Renegociação Contratual e Confissão de Dívida" ("Termo")**, por meio do qual os Réus se comprometeram a pagar o débito remanescente e, ainda que o mencionado Termo não esteja assinado, houve a adesão dos Réus, eis que **concordaram em pagar parcelas seguintes conforme o refinanciamento**. No entanto, os Réus **permaneceram inadimplentes com as parcelas subsequentes acordadas no mencionado Termo desde agosto/2017, estando o valor da dívida atualizado em R\$19.595,49** (dezenove mil quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e nove centavos). A inicial veio acompanhada dos documentos id 10/51. Decisão id. 68 que determinou a citação e expedição de mandado de pagamento. Citados, os Réus ofereceram EMBARGOS MONITÓRIOS em id. 111/147, no qual apontam que, **apesar de dificuldades financeiras, buscaram manter o pagamento das prestações, não estando corretos os cálculos apresentados pelo Embargante**. Informam que o Termo de Renegociação deve ser reputado inválido e reconhecem a dívida do valor residual de R\$ 1.579,23. Formularam, ainda, RECONVENÇÃO para condenar o Autor ao pagamento de danos materiais, referentes as quantias cobradas em excesso. A parte ré requereu a juntada de comprovantes dos pagamentos id. 1538/211.*





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*Impugnação aos Embargos Monitórios em id. 218/274. Decisão id. 298 que deferiu a GJ aos Embargantes/Réus. As partes se manifestaram em provas id. 315 e 323. Os Embargantes juntaram cálculos id. 326. Decisão saneadora id. 328. Laudo Pericial id 407. Manifestação das partes sobre laudo id. 439 e 446. Esclarecimentos do i. Perito id. 470. Manifestação das partes id. 486. Despacho id. 489. Esclarecimentos do i. Perito com cálculos complementares id. 536. Intimadas as partes em id. 547. Decisão id. 548. Manifestação dos Embargantes id. 552. É O RELATÓRIO. Sem preliminares. No mérito, verifica-se que as partes entabularam contrato particular de promessa de compra e venda, assinado em 05.04.2015, de um apartamento situado no Complexo Mares do Atlântico - Condomínio Mares do Norte, localizado na Avenida Otoniel Gomes Tavares, nº 1335, bloco 01, apt. 209, bairro Barreto, nesta cidade, pelo valor total de o valor total de R\$134.750,00 (cento e trinta e quatro mil setecentos e cinquenta reais). **Não há controvérsia sobre o inadimplemento**, mas questionam os Embargantes o "Termo de Renegociação Contratual e Confissão de Dívida" de 02.05.2017, que não assinaram e não reconhecem, bem como o saldo devedor. **No que se refere ao Termo de Renegociação e Confissão de dívida de id. 14, em que pese os Embargante afirmarem que não o reconheceram, a ele aderiram, ao efetuar pagamento das prestações nas novas condições estipuladas, conforme extrato de id. 19, sem qualquer ressalva.** Deste modo, ante o princípio do venire contra factum proprium não é possível acolher a tese dos Embargantes de que não reconhecem a renegociação, posto que, ao contrário, seria reconhecer a violação do princípio da confiança e da segurança entre os contratantes. **Em relação ao valor da dívida, o Laudo Pericial contábil, de id. 407, instruído com planilha, indica que o saldo devedor era de R\$ 8.579,51 até a data da confissão de dívida.** Posteriormente, em **Laudo Complementar**, o perito efetuou os cálculos e, **computando os valores devidamente quitados após o "Termo de Confissão de Dívida" apurou saldo devedor de R\$ 34.411,74, em novembro/2024.** A conclusão do i. Perito foi fundamentada em planilha de cálculos, no qual aponta que **o total refinanciado correspondeu a R\$ 11.175,56 do saldo devedor do contrato***





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*original e R\$ 9.096,57 em despesas diversas, incluindo IPTU, ITBI, despesas de registro, despachante, cartório, condomínio e juros de obra, totalizando R\$ 20.272,13. Acrescentou, ainda, o perito, que de acordo com a documentação fornecida, as parcelas mensais do contrato de renegociação a partir de agosto de 2017 permanecem inadimplentes. O Embargado impugnou o laudo pericial apontando, genericamente, que a planilha acostada à inicial está correta, no entanto, **não aponta os eventuais erros de cálculo do perito, sequer há parecer técnico contábil a embasar suas alegações.** Deste modo, os cálculos estão corretos e condizentes com as cláusulas pactuadas e com os pagamentos efetuados nos autos. ISTO POSTO, julga-se extinto o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, I do CPC, para desacolher os Embargos Monitórios e converter o mandado inicial em título executivo judicial, no valor de R\$ 34.411,74 (trinta e quatro mil, quatrocentos e onze reais e setenta e quatro centavos), na forma do art. 702, §8º do CPC. Manifeste-se o Autor/Embargado, se for o caso, apresentando planilha atualizada na forma do artigo 524 do CPC. Com a manifestação do credor, intime-se o devedor, na forma do artigo 523 do CPC. Custas e taxa judiciária pelo Embargante, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça. Intimem-se. Ao trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.*

Os apelantes impugnaram o laudo pericial que escorou a decisão ora alvejada, argumentando que não se opuseram ao laudo inicial, que concluiu que eles eram devedores de montante apurado em R\$ 8.579,51 (oito mil quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e um centavos). Contudo, em laudo complementar, atendendo a pedido da parte contrária para inclusão de valores oriundos de renegociação da dívida, elevou o *quantum* para 34.411,74 (trinta e quatro mil quatrocentos e onze reais e setenta e quatro centavos). Alegam que aquele juízo valorou a prova com parcialidade, “sem confronto técnico entre os dois laudos”, e não haver “critérios técnicos suficientes” no laudo complementar.

Outrossim, sustentam ser nula a negociação da dívida e ausência de anuência tácita; que não sabiam que realizavam o pagamento de parcelas que estavam vinculados à renegociação e, por fim, que a dívida não é líquida e certa, diante da controvérsia do saldo remanescente.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O recurso é tempestivo e as custas não foram recolhidas em razão da gratuidade de justiça deferida aos réus.

Contrarrrazões apresentadas autora, defendendo a validade do laudo complementar, a configuração da confissão de dívida e a higidez de seu crédito (ind.000579).

VOTO

Cuida-se de **ação monitória** proposta por MRV MRL LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA em face dos réus, ora apelantes, POLLYANA MARINHO DE ALMEIDA TORRES e FELIPI TORRES SANTANA, por intermédio do qual pleiteiam o pagamento do saldo devedor oriundo do **contrato de promessa de compra e venda**, referente à unidade mobiliária descrita na exordial, firmado entre as partes em abril de 2015, no valor de R\$134.750,00 (cento e trinta e quatro mil setecentos e cinquenta reais).

Os promitentes compradores não conseguiram manter-se adimplentes com as obrigações assumidas a **partir de fevereiro de 2017 (efetuaram o pagamento de 19 parcelas de um total de 27, no valor de R\$ 1.100,00 cada)** e, segundo a autora, eles firmaram um termo de renegociação de dívida, no importe de R\$ 20.272,13 (vinte mil duzentos e setenta e dois reais e treze centavos), que deixou de honrar após o pagamento das parcelas iniciais ajustadas.

5. Ainda que o mencionado Termo não esteja assinado, percebe-se a indubitável concordância dos Réus com as suas cláusulas e disposições. Ora, conforme "Extrato do Cliente" anexo ("extrato") – **(doc.03)**, os Réus já efetuaram o pagamento das parcelas indicadas no Termo pactuado, quais sejam: a parcela **@001** no valor de R\$354,32 (trezentos e cinquenta e quatro reais e trinta e dois centavos), as parcelas **@002**, **@003** e **@006** no valor de R\$300,59 (trezentos reais e cinquenta e nove centavos), a parcela **IN26** no valor de R\$201,22 (duzentos e um reais e vinte e dois centavos) e as parcelas **IN27** e **IN28** no valor de R\$236,08 (duzentos e trinta e seis reais e oito centavos).

Pleiteou a autora, aqui apelada:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

- na hipótese de oposição de embargos monitórios, sejam os pedidos iniciais julgados procedentes, condenando os Réus ao pagamento de **R\$19.595,49 (dezenove mil quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e nove centavos)** devidamente corrigido e acrescido de juros de mora e no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios;

Os réus, aqui apelantes, se opuseram à monitória, a embargando, admitiram a existência de saldo residual, apontando o valor de R\$ 1.579,23 (mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e três centavos). Impugnaram o termo de confissão de dívida, alegando que não anuíram com ele; que, na verdade, “continuaram a pagar as demais prestações para findar o adimplemento contratual”.

O termo de confissão de dívida de fls. 14 a 18 deve ser considerado INVÁLIDO, pois, não conta a manifestação de vontade dos requeridos, pois, nunca anuíram com esse documento. Como pode a requerente produzir prova documental que não preenche os mínimos requisitos de validade? O argumento de que houve manifestação tácita não merece prosperar, sendo que em verdade os requeridos continuaram a pagar as demais prestações para findar o adimplemento contratual, não concordando com qualquer confissão de dívida nos moldes propostos pela requerente.

Os réus pleitearam a produção de prova pericial, que foi deferida pelo juízo de origem (fls.328), diante da divergência do valor do saldo devedor.

O perito foi categórico ao afirmar a inadimplência dos apelantes, tendo **apurado saldo devedor no montante de R\$ 8.579,51 (oito mil quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e um centavos) até o termo de confissão de dívida**. Esse montante, decorre do inadimplemento das parcelas 20 a 27 em aberto, no valor de R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais) – vide laudo pericial (ind.000407).

Ao se manifestarem a respeito do laudo, os apelantes concordaram com ele, já a autora não, argumentando que a monitória está escorada no termo de confissão de dívida (R\$ 20.272,13), que os autores alegam não ter firmado.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

No laudo de esclarecimentos, em atendimento à determinação judicial (ind.000489), foi apurado saldo devedor no valor de R\$ R\$ 32.411,74 (trinta e dois mil quatrocentos e onze reais e setenta e quatro centavos) em novembro de 2024 (ind.000536).

Observa-se que naquele termo está abarcado o saldo atualizado de preço do imóvel (R\$ 134.750,00) não contemplado pelo financiamento imobiliário (R\$ 106.400,00). Esse saldo foi negociado entre as partes. São as 27 (vinte e sete) parcelas pactuadas no valor histórico de R\$ 925,00 (novecentos e vinte e cinco reais), que os apelantes deixaram de pagar a partir da parcela de número 20.

Observa-se que foram pactuadas parcelas em valores correspondentes a 1/3 do valor histórico, com vencimento a partir de junho de 2017, o que decerto foi conveniente para os apelantes, que admitiram estar com dificuldades financeiras. Logo, não é verossímil a alegação dos apelantes de que não houve a renegociação de dívida, vez que o valor das parcelas ajustadas foi reduzido de R\$ 925,00 (novecentos reais) para pouco mais de R\$ 300,00 (trezentos reais).

Ademais, no comprovante de pagamento carreados aos autos pelos apelantes a fls.157 consta a rubrica "Renegociação MRV",

Confira o recibo da operação enviado por FELIPI.

Operação efetuada com sucesso.

Comprovante de Pagamento de Ficha de Compensação

Conta origem: Conta Corrente 4XXXX467
Código de barras: 34191.75009 00482.532934 81357.590009 6 71530000095201
Valor do pagamento (R\$): 952,01
Data do pagamento: 02/05/2017
Descrição: Pagamento MRV

E-mail: felipisantana@hotmail.com
Cc: pollyanamalmeida@hotmail.com
Mensagem: Renegociação MRV

Operação efetuada em 02/05/2017 20:51

E no comprovante a fls. 185, consta "Pagamento MRV RNG 002".



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
14ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Confira o recibo da operação enviado por FELIPI.

Operação efetuada com sucesso.

Comprovante de Pagamento de Ficha de Compensação

Conta origem: **Conta Corrente 4XXXX467**
Código de barras: **10495.48025 21000.100046 00002.918068 3 71840000030059**
Valor do pagamento (R\$): **300,59**
Data do pagamento: **05/06/2017**
Descrição: **Pgto MRV 002**

E-mail: **felipisantana@hotmail.com**
Cc: **pollyanamalmeida@hotmail.com**
Mensagem: **Pagamento MRV RNG 002**

Operação efetuada em 04/06/2017 14:31

Nesse contexto, não é verossímil que os apelantes não tenham anuído com o termo de confissão de dívida, precipuamente pelo fato de eles terem efetuado o pagamento das primeiras parcelas. Como consignado no *decisum*, os apelantes ***“a ele (termo de confissão de dívida) aderiram, ao efetuar pagamento das prestações nas novas condições estipuladas, conforme extrato de id. 19, sem qualquer ressalva. Deste modo, ante o princípio do venire contra factum proprium não é possível acolher a tese dos Embargantes de que não reconhecem a renegociação, posto que, ao contrário, seria reconhecer a violação do princípio da confiança e da segurança entre os contratantes”***.

Salienta-se que a hipótese não é de ação executiva, mas sim monitória, de modo que o fato de os apelantes não terem firmado o termo não infere o resultado do julgamento, pois a anuência se deu com o início do pagamento das parcelas pactuadas.

Isso posto, voto pelo **negar provimento do recurso**, mantendo-se integralmente a sentença e majorando-se os honorários advocatícios para 12% (doze por cento).

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

DES. LUIZ EDUARDO C CANABARRO

Relator

