**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. CONSIGNAÇÃO DE COISA DEVIDA. CHAVES. ENTREGA. INICIAL**

**Rénan Kfuri Lopes**

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, endereço eletrônico e residencial), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem, perante Vossa Excelência, propor AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES, contra (nome, qualificação, endereço eletrônico e residencial), com fundamento no artigo 539 e seguintes, do Código de Processo Civil[[1]](#footnote-1) e demais dispositivos aplicáveis à espécie, pelas seguintes razões de fato e direito adiante articuladas:

I- OS FATOS

1. Consoante demonstra o disposto no capítulo II de seus Estatutos Sociais, registrados em ...de ... de ..., sob o nº .., do Livro ... de Pessoas Jurídicas, do ... Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de ..., o Requerente tem como princípios e finalidades, entre outros, a defesa dos interesses profissionais dos integrantes de sua categoria profissional (letra "a"); o amistoso convívio e efetivo intercâmbio com as demais entidades representativas de trabalhadores do Estado do ..., do Brasil e de demais países (letra "d"); fundar e manter escolas de alfabetização e pré-vocacionais (letra "j"); fundar e manter cursos de formação e reciclagem profissional (letra "k"); fundar e manter serviços de colocação de mão-de-obra.

2. Para a consecução de todos esses princípios e finalidades, o Requerente procurou junto a imobiliárias desta um imóvel comercial, localizado em região central, para o fim de nele ver instalada sua sede. Interessou-se por dois conjuntos comerciais de propriedade da Requerida, situados na Rua ...nº ..., que se encontravam sob a administração de ...

3. Em contato com essa administradora, o Requerente procurou informações acerca das condições para locação, bem como informou quais era as características do imóvel que procurava. Apresentou uma cópia dos Estatutos e disse expressamente que precisava ocupar o imóvel em horários noturnos e durante fins de semana.

4. Como a administradora disse que não havia nenhum empecilho para o uso pacífico a que se destinava o imóvel, em ...de ... de ..., as partes celebraram contrato de locação, como se observa pelo instrumento incluso (doc. n. ...).

5. Ocorre, porém, que, quando preparava a ocupação do imóvel locado, com a realização de mudança, o Requerente foi informado pela administradora do Condomínio, que ela somente poderia ser realizada aos sábados e que o horário de funcionamento do edifício era das ...às...horas, de ...a..., e no sábado, das ...às... horas, já que após esse horário e em domingos e feriados as portas eram fechadas e dispensados os funcionários. Essa informação, antes verbal, foi ratificada pelo Síndico do Edifício, Dr. ..., como melhor se pode ver pela Declaração inclusa (doc. n. ...). Disseram mais ao Requerente, naquela oportunidade, que isso se dava em decorrência da existência de um Banco que ocupa alguns andares do Edifício.

6. Ora, como essa condição foi maliciosamente omitida pela Requerida, através de sua procuradora, a empresa ..., e tornou-se impossível o uso do bem para a finalidade destinada, em ..., o Requerente encaminhou telex à administradora informando-lhe da impossibilidade da consumação da locação e pleiteando a restituição dos valores pagos até aquela data (doc. n. ...). Nova correspondência foi encaminhada à Requerida, em ..., com a exposição dos fatos justificadores da pretensão.

7. Vale ressaltar que o Requerente sequer precisava comunicar que necessitaria de utilizar o imóvel em períodos noturnos e em domingos e feriados, tendo em vista que o impedimento desse uso em imóveis comerciais é exceção, razão pela qual a Requerida deveria informar independentemente de questionamentos.

8. De outro lado, era fundamental que essa informação fosse prestada ao Requerente, haja vista que, por sua própria natureza, a lógica diz que o pleno uso somente pode se dar exatamente nos períodos em que há a vedação pelo condomínio, tendo em vista que os associados do sindicato mantém relação de emprego com empresas e, portanto, cumprem horário de trabalho. A jornada de trabalho encerra-se, normalmente, às ... horas. Levando-se em conta uma média de 30 minutos até o deslocamento até a sede, restaria apenas 1 (uma) hora de uso diário, o que não seria suficiente para a realização de cursos, reuniões, assembleias e demais misteres comuns à atividade do Requerente.

9. No entanto, no início deste mês, a Requerida encaminhou ao Requerente notificação extrajudicial (doc. n. ...), subscrita pelo advogado ..., informando *in verbis*:

"*Esta empresa, não está preocupada com a qualidade dos serviços a serem prestado por V. Sª, nem sequer quanto à qualificação citada. Bem como não administramos condomínio, o que portanto não recai à esta o ônus da rescisão contratual almejada, até porque ad argumentandum, quaisquer dificuldade encontrada para o ingresso no edifício em questão, deveria ter sido proposta contra o mesmo ações competentes, o que certamente este sindicato não o fez; e quanto ao ingresso de ação via judicial para a busca de rescindir o vínculo contratual existente, entendemos desnecessárias, haja vista que em nenhum momento houve por parte desta empresa a recusa em receber as chaves com as cominações de estilo ...*" (sic).

10. Não obstante os termos desta notificação, o Requerente tentou novamente realizar a entrega amigável das chaves do imóvel, abrindo mão inclusive dos prejuízos sofridos, até porque já colou outro imóvel, situado no endereço acima mencionado, que pode ser utilizado todos os dias, durante 24 horas (doc. n. ...). Porém, a Requerida recusou-se, uma vez que exige o pagamento das "*cominações de estilo*".

11. Por isso, vê-se obrigado ao ajuizamento da presente ação.

II- DO DIREITO

12. Diz o artigo 22, da Lei 8.245 de 18.10.91 (Lei de Locações):

"*O locador é obrigado a:*

*I- entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;*

*II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado*."

13. Ora, não resta dúvidas de que a Requerida não cumpriu com essas obrigações. Na notificação extrajudicial enviada ao Requerente, a Requerida diz expressamente que "*não está preocupada com a qualidade dos serviços a serem prestados*", pelo fato que revela frontal infringência com sua obrigação de entregar o imóvel "*em estado de servir ao uso que se destina*".

14. A Requerida sabia, porque lhe foi informado expressamente, que o Requerente necessitava de utilizar o imóvel em períodos noturnos, nos sábados, domingos e feriados. E, mesmo que não lhe fosse informada tal necessidade, tinha o dever de comunicar o fato ao Requerente, tendo em vista que ele se constitui em obstáculo ao pleno uso do bem.

15. Por outro lado, a Requerida não garantiu o "*uso pacífico do imóvel locado*", chegando ao ponto de afirmar na notificação que "*quaisquer dificuldade encontrada para ao ingresso no edifício de condomínio em questão, deveria ter sido proposta contra o mesmo ações competentes*" (sic).

16. Assim, quer a Requerida desincumbir-se de sua obrigação estatuída nos incisos I e II, do artigo 22, da referida lei, impingindo ao Requerente a necessidade de ajuizamento de medidas judiciais, tendentes a garantir o pleno uso do bem, mediante a discussão de convenções e normas internas do condomínio, às quais, diga-se o autor tem a obrigação legal de respeitar, nos termos do disposto no inciso X, do artigo 23, da Lei de Locações.

17. Portanto, como o autor não pode se utilizar do imóvel locado, condicionar-se a entrega das chaves ao pagamento das "*cominações de estilo*", revela-se como recusa e ainda como recusa ilegal e injusta.

18. Verifica-se pela narração dos fatos e pela prova documental produzida, que a ré preocupou-se única e exclusivamente em realizar a locação do bem, omitindo condição relevante sobre a possibilidade de pleno uso do bem locado.

19. Por outro lado, mesmo que norma do condomínio que impõe a limitação do uso do bem fosse questionável, sob o ponto de vista jurídico, esse questionamento não pode ser impingido ao Requerente, salvo se o fato tivesse sido comunicado antes da celebração do contrato de locação, o que não se deu.

20. Por outro lado, diz a jurisprudência:

*“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES - RECUSA INJUSTIFICADA - CONTRATO RESCINDIDO - INDENIZAÇÃO POR REFORMAS FUTURAS - DISCUSSÃO EM AÇÃO PRÓPRIA - OFENSA AO CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA - TERMO FINAL DA OBRIGAÇÃO: ENTREGA DAS CHAVES - SENTENÇA PARCIALMENTE MODIFICADA. 1. A consignação em pagamento será cabível quando houver injusta recusa do credor em receber o pagamento ou a sua pessoa não for conhecida. 2. "As Instâncias ordinárias adotaram entendimento que converge com o posicionamento perfilhado por esta a. Corte, no sentido de que eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves". 3. A rescisão do contrato de locação, bem como a desoneração das obrigações contratuais deve ter como termo final a entrega das chaves em juízo.”* (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.221150-9/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/06/2017, publicação da súmula em 07/07/2017)

*“CIVIL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CONSIGNAÇÃO PARA ENTREGA DAS CHAVES. LOCADOR. RECEBIMENTO. RECUSA INJUSTIFICADA. INEXISTÊNCIA.*

*O locador, ao notificar o locatário para denunciar o contrato de locação residencial prorrogado por prazo indeterminado, no exercício do seu direito de oferecimento da denúncia vazia, e, subsequentemente, propor ação de despejo, demonstra, cabalmente, que não se opõe ao recebimento das chaves do imóvel, não se configurando, portanto, a recusa injustificada autorizadora da ação consignatória.”* (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.116047-5/001, Relator(a): Des.(a) Antônio Sérvulo , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/10/2016, publicação da súmula em 08/11/2016)

"*A consignação em pagamento é o meio hábil para restituição de imóvel locado, com depósito das chaves em juízo*." (RT 546/146, RT 558/150, apud Theotônio Negrão, in Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 22ª edição, Editora Malheiros, p. 490).

III- DO REQUERIMENTO

21. ***Ex positis***, requer -se a Vossa Excelência :

a) determinar a citação da Requerida, por via postal, com Aviso de Recebimento, (AR), para que, em dia e hora designados, venha ou mande vir a esse MM. Juízo receber as chaves do imóvel locado, sob pena de ser realizado o respectivo depósito; e

b) ao final, provado o quanto baste, julgar procedente o pedido, declarando extinta a obrigação do Requerente de restituir as chaves do imóvel locado, condenando a Requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios;

c) requer, a produção de todas as provas em direito admitidas, notadamente: depoimento pessoal do representante legal da Requerida, sob pena de confissão; oitiva de testemunhas, cujo rol apresentará oportunamente; juntada de novos documentos, etc.

Valor da causa: R$ ... (...)

P. deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 539.** Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida. (...) [↑](#footnote-ref-1)