**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PROMITENTE COMPRADOR. DÍVIDAS ANTERIORES. CONTRARRAZÕES**

**Rénan Kfuri Lopes**

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

processo n. ...

consignação em pagamento

(nome) e sua mulher (nome), ambos já qualificados, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos da Consignação em Pagamento em epígrafe, ajuizada contra ... e outros, vem, respeitosamente, perante V. Exa., apresentar CONTRARRAZÕES AO RECURSO DE APELAÇÃO de fls. ..., nos termos a seguir:

1. Trata-se de Recurso de Apelação interposto por ... e outros contra a sentença de fls. ... e decisão integrativa de fls. ..., as quais decidiram simultaneamente julgar PROCEDENTE a presente ação de consignação em pagamento (n. ...) e julgar IMPROCEDENTE a conexa ação de rescisão de contrato (n. ...).

2. Para melhor compreensão das irretocáveis decisões alcançadas pelo d. Juízo *primevo*, necessário traçar um breve regresso de ambas demandas mencionadas, assim como da ação de cobrança n. ..., que também tramita em conexão.

I- PANORAMA SOBRE AS AÇÕES JUDICIAIS CONEXAS- DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO AJUIZADA PELOS COMPRADORES -

3. A presente ação de consignação em pagamento foi ajuizada por ... e sua esposa ... [autores] contra ..., ..., ... e ... [réus].

4. Por meio de "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*" de ... (fls. ...), os autores adquiriram dos réus um imóvel descrito como "*apartamento ..., do Condomínio ..., situado à Rua ..., n. ..., bairro ..., com 02 (duas) vagas de garagem cobertas e demarcadas com a letra 'c*'"- sic --- Cláusula Primeira.

5. Em diversas passagens do referido "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*", os proprietários/vendedores asseguraram que o imóvel alienado estava livre de quaisquer dívidas, ônus e ações judiciais. Na Cláusula Primeira, Parágrafo Primeiro, os réus/vendedores assim declararam:

"*Os PROMITENTES VENDEDORES declaram neste ato, que são legítimos senhores e possuidores do imóvel supra mencionado e que o mesmo está em processo de liberação de habite-se e não sofrendo nenhum ônus e gravames reais, judiciais ou extrajudiciais, arresto ou sequestro, foro e pensão, tributos fiscais, impostos e taxas devidos e cobrados até a presente data, inexistindo quaisquer ações pessoais reipersecutórias relativas ao mesmo, assumindo civil e criminalmente a responsabilidade pelas declarações, na forma da legislação vigente, ficando de responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES, as despesas de averbação de habite-se e CND, junto a matricula da fração ideal*".

6. Na sequência da Cláusula Primeira, Parágrafo Terceiro, os réus/vendedores afirmaram não ser parte em quaisquer ações judiciais que inviabilizem o negócio jurídico, *in litteris*:

"*PARÁGRAFO TERCEIRO - Os PROMITENTES VENDEDORES declaram, sob as penas da lei, não existir sobre si quaisquer ações cíveis, previdenciárias, fiscais, tributárias, trabalhistas, e outras, que possam inviabilizar a transferência do imóvel, objeto desta promessa*".

7. Por fim, na Cláusula Primeira, Parágrafo Quarto, os réus/vendedores se responsabilizaram pessoalmente por quaisquer futuros gravames que pudessem afetar o imóvel:

"*PARÁGRAFO QUARTO — Os PROMITENTES VENDEDORES se responsabilizam por futuros ônus ou gravames que por ventura venham a recair sobre o imóvel objeto do presente CONTRATO, em consequência de seus atos*.".

8. Todavia, tão-logo o negócio jurídico foi concretizado entre as partes, os autores tomaram conhecimento de que as declarações prestadas pelos vendedores/réus, de inexistência de ônus ou pendências extrajudiciais ou judiciais sobre o apartamento, eram FALSAS.

9. Como dito, o instrumento de "*compra e venda*" foi assinado pelas partes em ... (fls. ...).

10. Em ..., os autores/compradores receberam NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL encaminhada pelo "*CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...*", informando que os antigos proprietários possuíam "*dívida construtiva*" perante o condomínio no importe de R$ ... (...) - Notificação às fls. ... Os autores se dirigiram ao síndico do Condomínio do Ed. ... para buscar esclarecimentos a respeito do mencionado débito.

11. Apuraram que, em ... [antes, portanto, da compra e venda], os vendedores/réus assumiram perante o "*Condomínio do Edifício ..."* o pagamento de valores para custeio de obras de finalização do edifício - Ata da Reunião de Condomínio fls. ...

12. A primeira parcela devida pelos vendedores/réus ao Condomínio do Ed. ... venceu em ... [também antes do contrato], e seguiria vencendo mensalmente até ...

13. Ou seja: na data da assinatura do "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*" [...], os vendedores/réus acumulavam 17 meses de inadimplência junto ao Condomínio do Ed. ..., referente à dívida de construção do imóvel vendido aos autores.

14. Ainda segundo informação prestada pelo representante legal do Condomínio do Ed. ..., os demais condôminos teriam custeado o débito dos aqui réus, a fim a obra tivesse seguimento e fosse possível obter o "*Habite-se*" do empreendimento.

15. Por isso, teria o Condomínio do Ed. ... ajuizado demanda judicial cobrando o pagamento do valor da dívida construtiva, no importe de R$ ... --- processo n. ..., que tramita em conexão com o presente feito, cuja inicial (antes do aditamento) foi juntada às fls. ...

16. Nessa época, ao tempo em que a existência da vultosa dívida sobre o imóvel se descortinou, os compradores/autores estavam na iminência de quitar a parcela faltante do "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*", no valor de R$ ... (...) - Cláusula Segunda, item (b).

17. Diante desse contexto, sem certeza sobre a quem pagar o valor pendente - vendedores ou Condomínio do Ed. ... -, acautelaram-se os compradores/autores em consignar em juízo o pagamento do restante do contrato, com fito único de garantir o cumprimento do contrato com o pagamento do preço e, ao mesmo tempo, assegurar que o imóvel estaria livre de dívidas, eis que o valor seria destinado para eventual quitação de dívida *propter rem*.

18. Assim, a presente Ação de Consignação em Pagamento foi proposta em face dos vendedores e do Condomínio do Ed. ...

19. O depósito judicial da parcela de R$ ... (...) foi juntado às fls. ...

II- DA RESCISÃO DE CONTRATO AJUIZADA PELOS VENDEDORES -

20. Os vendedores, ora réus, discordando do pagamento consignado em juízo feito pelos compradores, ajuizaram a ação de rescisão de contrato n. ..., a qual tramita em conexão com a presente contenda - inicial da rescisão de contrato juntada às fls. ... destes autos.

21. A ação de rescisão tem como fundamento único o suposto inadimplemento dos compradores quanto ao pagamento da parcela de R$ ... consignada neste feito. Nada mais.

22. Alegam que os compradores deveriam pagar a derradeira parcela no ato de apresentação da CND e do HABITE-SE do imóvel, o que não foi feito, mesmo após o prazo de tolerância previsto em contrato.

23. A partir disso, concluem aduzindo que os compradores quedaram-se inadimplentes com o contrato pela falta de pagamento, cuja penalidade é a rescisão do *contrato, nos termos da Cláusula Terceira do "Contrato* Particular de Promessa de Compra e Venda".

III- DA AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO -

24. Conforme dito, o Condomínio do Ed. ... ajuizou Execução, posteriormente convertida em Ação de Cobrança, contra os vendedores/réus, visando o recebimento do débito construtivo inadimplido, no valor de R$ ... (...).

25. A Ação de Cobrança, distribuída sob o n. ..., também tramita em conexão à presente Consignação em Pagamento e à Rescisão de Contrato.

26. A Ação de Cobrança, cujas partes são o Condomínio [autor] e os vendedores [réus], encontra-se em fase probatória, aguardando-se a realização de perícia de contabilidade/engenharia sobre as contas prestadas das obras.

IV- A SENTENÇA DE MÉRITO DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E RESCISÃO DE CONTRATO

27. A d. Magistrada a quo, conduzindo com acuidade todos os feitos conexos, proferiu sentença às fls. ..., julgando o mérito da CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO e da RESCISÃO DE CONTRATO.

28. Acerca da RESCISÃO DE CONTRATO ajuizada pelos compradores, a d. Juíza foi segura quanto à inexistência de inadimplemento, vez que os compradores efetuaram o depósito integral da parcela em juízo, por meio da ação de consignação em pagamento.

29. Ponderou que a dúvida apresentada pelos compradores é legítima, pelo fato de o Condomínio lhes estar cobrando dívida do imóvel - sendo que, em tese, não deveria existir quaisquer ônus atrelados ao bem, nos termos da Cláusula Primeira, Parágrafo Segundo, do "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*".

30. Declarou a d. Julgadora, ainda, que o próprio Juízo tem questionamentos sobre a quem pagar e qual o valor, eis que os dois pretensos credores [vendedores e Condomínio] estão discutindo a dívida na Ação de Cobrança conexa (n. ...).

31. Refutou a oferta dos vendedores de dar aos compradores um imóvel como garantia da dívida, invocando a disposição do art. 313 do Código Civil - o contratante não pode ser obrigado a receber coisa diversa do contratado, ainda que mais valiosa.

32. Nesses termos, JULGOU IMPROCEDENTE A RESCISÃO DE CONTRATO AJUIZADA PELOS VENDEDORES [..., ..., ... e ...].

33. No tocante à CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, bem ponderou a d. Juíza que a cobrança de dívida construtiva remetida aos compradores pelo Condomínio do Ed. ..., somada à existência da Ação de Execução ajuizada pelo Condomínio contra os vendedores, formaram cenário mais do que suficiente para legitimar a dúvida dos compradores sobre a quem pagar.

34. Uma vez que os compradores depositaram em conta judicial a integralidade da prestação faltante, na exata forma e valor como previsto em contrato, não havia dúvidas quanto à QUITAÇÃO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL AOS COMPRADORES, pelo julgou PROCEDENTE A CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO AJUIZADA PELOS COMPRADORES [... e ...].

35. Por fim, a respeito do LEVANTAMENTO DO VALOR CONSIGNADO, a r. sentença a quo invocou que a dúvida ainda persiste, tendo em vista o litígio entre os pretensos credores, instaurado na ação de cobrança n. n. ...

36. Destacou a possibilidade de se fracionar o julgamento de mérito das ações (CPC, art. 356), em especial da consignação em pagamento, na medida em que a participação dos compradores/consignantes já estava resolvida, e a etapa de apuração de quem deve receber o valor consignado não lhes diz respeito.

37. Quantas às verbas sucumbenciais, condenou os vendedores ao pagamento de honorários advocatícios no importe de 10% do valor atualizado da causa, para cada uma das ações, bem como das custas finais.

38. Deixou de condenar o Condomínio do Ed. ... à sucumbência, tendo em vista que não contestou o pleito da consignação, manifestando-se apenas quanto ao seu direito de receber o *quantum* consignado.

39. Os ora réus apresentaram EMBARGOS DE DECLARAÇÃO às fls. ..., infirmando que a r. sentença teria sido "*omissa*" e "*contraditória*" ao considerar a ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio como fundamento para a legítima dúvida dos compradores sobre a quem pagar, uma vez que os vendedores ainda não haviam sido citados sobre aquela demanda. Também aventaram "*omissão*" e *"contradição*" quanto à alegação de que os compradores/autores procederam ao depósito judicial intempestivamente, segundo os prazos estabelecidos no contrato. Os Embargos de Declaração foram respondidos às fls. ... e, finalmente, REJEITADOS na decisão integrativa de fls..., vez que seu conteúdo é puramente irresignatório, se amoldando a razões recursais típicas de uma apelação, não de embargos declaratórios.

40. Eis a síntese da lide.

V- A APELAÇÃO DOS VENDEDORES/RÉUS

41. Contra a r. sentença de mérito e respectiva decisão integrativa, os vendedores, réus na presente consignação em pagamento, apresentação APELAÇÃO de fls. ...

42. Insurgem-se contra o r. decisum a quo quanto aos seguintes pontos, especificamente:

(i) nulidade da decisão que rejeitou os Embargos de Declaração (fls...). A decisão teria sido genérica e deixado de analisar relevantes questões abordadas pelos embargantes.

(ii) nulidade da sentença de mérito e prejudicialidade externa. Em razão da conexão das três ações relacionadas - consignação em pagamento, rescisão de contrato e cobrança -, as mesmas deveriam ser julgadas concomitantemente. Ademais, a futura decisão na ação de cobrança afetará o resultado das duas demandas sentenciadas, pois definirá se a dívida construtiva é devida ao Condomínio do Ed. ... ou à Construtora ... (terceiro responsável pela execução das obras), e se a natureza do débito é *propter rem*.

(iii) a Notificação Extrajudicial enviada pelo Condomínio aos compradores, cobrando a dívida construtiva, não poderia suscitar dúvida. A dívida construtiva em questão não seria *propter rem*, mas pessoal, de modo que tal cobrança não deveria causar dúvida aos compradores.

(iv) a existência de ação de cobrança do Condomínio contra os vendedores não pode ser considerada como ônus do imóvel, pois os réus/vendedores ainda não haviam sido citados para respondê-la.

(v) a dívida cobrada pelo Condomínio era de R$ ... Portanto, a consignação deveria ter sido feita neste valor, quitando perante os vendedores a diferença restante.

(vi) o Condomínio não possui legitimidade passiva para cobrar a dívida construtiva. A titularidade do direito em questão seria a Construtora ..., a qual foi contratada pelos condôminos para concluir as obras e para quem os pagamentos seriam destinados.

43. Compulsando as razões recursais acima resumidas, vê-se que nenhuma delas é provida de fundamento. Impera, pois, ser negado provimento à apelação, mantendo a sentença de mérito e a decisão integrativa incólumes.

VI- NÃO CONHECIMENTO E NEGATIVA DE PROVIMENTO DA APELAÇÃO

PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO: INOVAÇÃO RECURSAL -

44. A apelação ora impugnada ventila matéria que não foi objeto de defesa ou de discussão da instância anterior, sendo inadmissível a sua apreciação por este d. Tribunal por se tratar de INOVAÇÃO RECURSAL.

45. A alegação de que a consignação deveria ter sido feita pelo valor cobrado pelo Condomínio [R$ ...], e não o valor total da prestação [R$ ...] consiste em INOVAÇÃO RECURSAL.

46. Na leitura da contestação dos ora apelantes (fls. ...) não há qualquer insurgência específica quanto ao numerário objeto do depósito judicial. A matéria só foi ventilada pelos apelantes após a sentença de mérito, por ocasião dos Embargos de Declaração de fls. ..., os quais foram rejeitados.

47. Ao juiz não cabe decidir matéria não discutida nos autos, exceto aquelas de ordem pública [que não é o caso in comento].

48. É regra cogente estatuída pelo art. 141 do CPC que “*o juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte*” [destaque nosso].

49. E absolutamente nada se discutiu na fase de instrução ao derredor de que o valor consignado deveria ser de parte da prestação, correspondente à exata quantia cobrada pelo Condomínio.

50. O art. 1.013, § 1º do CPC/15, só admite a apreciação pelo tribunal das questões suscitadas e discutidas, ainda que não tenham sido solucionadas, desde que relativas ao capítulo impugnado. Ora, a questão do valor da consignação, sob o prisma de ter sido superior à cobrança do Condomínio, não foi suscitada e discutida na instrução processual, motivo pelo qual não foi alcançada na v. sentença, sendo defeso inovar sua análise na apelação.

51. Especialistas na temática, elucidam NELSON NERY e ROSA MARIA:

“*A limitação do mérito do recurso, fixada pelo efeito devolutivo, tem como consequências: a) a limitação do conhecimento do tribunal, que fica restrito à matéria efetivamente impugnada (tantum devolutum quantum appellatum); b) proibição da reforma para pior; c) proibição de inovar em sede de apelação (proibição de modificar a causa de pedir ou o pedido)*”.[[1]](#footnote-1)

52. No ponto, firme o repositório jurisprudencial do eg. TJMG, *verbi gratia*:

“*A inovação recursal, caracterizada pela suscitação de tese inédita em instância revisora, é vedada pelo ordenamento jurídico pátrio*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0236.17.001463-3/001, Rel. Des. Carlos Henrique Perpétuo Braga, DJ 31.08.2018]

“*O tribunal ad quem não pode conhecer de matéria não suscitada e não decidida em primeiro grau, sob pena de supressão de instância. Tal prática é conhecida como inovação recursal e repudiada pelo nosso ordenamento jurídico*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0145.15.037295-4/001, Rel. Des. José Américo Martins da Costa, DJ 10.07.2018]

“*As questões que não foram oportunamente suscitadas e discutidas em primeira instância não podem ser apreciadas pelo Tribunal, diante da vedação de inovação recursal extraída do ordenamento jurídico pátrio*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0620.14.002886-6/002, Rel. Des. Claret de Moraes, DJ 24.02.2017]

53. Destarte, preliminarmente, é o caso de NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO POR INOVAÇÃO RECURSAL QUANTO AO “*VALOR DA CONSIGNAÇÃO CORRESPONDER À QUANTIA COBRADA PELO CONDOMÍNIO*.”

VI.1- AUSÊNCIA DE NULIDADE DA DECISÃO QUE REJEITOU OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO POSSUÍAM NÍTIDO OBJETIVO DE REFORMAR O MÉRITO DA SENTENÇA, NÃO SANAR VÍCIO.

54. *Data venia*, impassível de qualquer alegação nulidade a decisão integrativa de fls. ..., que rejeitou os Embargos de Declaração opostos pelos ora apelantes.

55. Não havia nenhum tipo de omissão ou contradição na r. sentença fls. ... que justificasse o acolhimento dos mencionados Embargos.

56. A leitura daquela peça recursal revela que os então embargantes nem mesmo assinalaram, ainda que de maneira subvertida, qualquer das hipóteses legais - obscuridade, contradição, omissão ou erro material - a justificar o pedido de admissão dos embargos, na forma do art. 1.022 do CPC. Não havia, em verdade, deficiência a editar.

57. A única matéria aventada nos embargos diz respeito à "*declaração sobre a contemporaneidade dos fatos processuais, examinando-os sob a legalidade estrita aplicável, inclusive no que se refere ao poder liberatório integral - ou não - do valor depositado frente a data em que deveria ter sido realmente pago*", a qual foi amplamente discutida e decidida pela r. sentença.

58. A d. Magistrada *a quo* adequadamente delineou os pressupostos de cada demanda, que se contrapunham entre si: de um lado, os consignantes pretendiam a quitação da obrigação em juízo, argumentando dúvida a quem pagar; de outro, os vendedores almejavam a rescisão do contrato pelo inadimplemento da obrigação consignada.

59. Partindo disso, a r. sentença analisou a documentação carreada aos autos - em especial a Notificação Extrajudicial enviada pelo Condomínio aos consignantes e a Ação de Cobrança ajuizada contra os vendedores -, para cravar a legitimidade da dúvida a quem pagar e, portanto, a legalidade da consignação.

60. As matérias embargadas, tidas como omissas, foram apropriadamente analisadas e rejeitadas pela sentença.

61. A alegação de que os vendedores não haviam sido citados para a ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio foi considerada irrelevante para o deslinde do feito. Interessou o fato de os compradores terem conhecimento desta ação, o que foi suficiente para instaurar o "*estado de dúvida*" - mesmo porque os consignantes não são parte na ação de cobrança. (sic - fls. ...)

62. Igualmente irrelevante para o feito a data da emissão da CND e a expedição do "*Habite-se*".

63. O pretenso cumprimento do contrato pelos vendedores quanto à entrega da CND ou do Habite-se não extirpou as "*dúvidas*" percebidas pelos compradores ao verificarem a INVERDADE das cláusulas contratuais nas quais os vendedores declararam que o imóvel não possuía dívidas. Em especial, pois o débito objeto da Notificação Extrajudicial pelo Condomínio era anterior ao Contrato de Compra e Venda e já era objeto de ação judicial.

64. A dúvida sobre a quem pagar nada tem a ver com a obrigação dos vendedores de entregar o imóvel com Habite-se ou CND, mas de entregar um imóvel livre de dívidas. E ao se verificar os mencionados débitos construtivos, a dúvida a quem pagar e a quitação em juízo via consignação em pagamento era o caminho único. É precisamente o que diz a r. sentença (sic - fls. ...):

65. Logo, todas as questões postas pelos ora apelantes nos autos foram devidamente apreciadas e resolvidas na r. sentença de mérito, sendo correta a decisão integrativa que rejeitou os embargos de declaração. Deve-se, pois, NEGAR PROVIMENTO à apelação quanto ao pedido de nulidade das decisões *a quo*.

VI.2- AUSÊNCIA DE NULIDADE DO JULGAMENTO POR "*PREJUDICIALIDADE EXTERNA*".

RITO BIFÁSICO PRÓPRIO DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO POR DÚVIDA A QUEM PAGAR:

PRIMEIRO DECIDE-SE A LEGALIDADE DA CONSIGNAÇÃO E A QUITAÇÃO DA OBRIGAÇÃO;

POSTERIORMENTE, DECIDE-SE QUEM É O TITULAR DO VALOR DEPOSITADO, INCIANDO-SE NOVO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO EXCLUSIVAMENTE ENTRE OS PRETENSOS CREDORES.

A RELAÇÃO DE CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE ENTRE AS AÇÕES É DESMEMBRADA: A PRIMEIRA PARTE DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO É CONEXA À RESCISÃO DE CONTRATO, E A SEGUNDA PARTE DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO É CONEXA À AÇÃO DE COBRANÇA.

66. Os apelantes aduzem a nulidade da sentença de mérito a *quo* pela suposta existência de "*prejudicialidade externa*".

67. Sustentam que a conexão entre as ações de consignação em pagamento, rescisão de contrato e cobrança tornam compulsório o julgamento concomitante do mérito das três demandas.

68. Diz que a ação ainda não julgada (cobrança) afeta o resultado das demandas resolvidas (consignação em pagamento e rescisão), pontuando as seguintes pendências a serem decididas:

- se o valor depositado judicialmente é devido ao vendedor, ao Condomínio do Ed. ... ou à Construtora ...;

- se a dívida construtiva é *propter rem*.

68. *Data maxima venia*, os argumentos aventados alhures são completamente desconectados com os comandos insculpidos desde o CPC/1973 e aperfeiçoados no CPC/2015, em especial o rito específico da "*consignação em pagamento*", a previsão da "*decisão parcial de mérito*" e a possibilidade de "*decisões apartadas de ações conexas*".

VII- A RITUALÍSTICA "*BIFÁSICA*" DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO POR DÚVIDA A QUEM PAGAR

69. A consignação em pagamento consiste no depósito da coisa devida (bens móveis, dinheiro etc.) com o fim específico de extinguir a obrigação.

70. É um depósito com a finalidade liberatória da obrigação e surte o mesmo efeito de um pagamento, afastando-se as penalidades legais e contratuais aplicáveis ao inadimplemento.

*Código Civil.*

*Art. 334. Considera-se pagamento, e extingue a obrigação, o depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e forma legais*.

71. O artigo 335 do Código Civil elenca as hipóteses em que tem cabimento a consignação em pagamento.

72. No caso concreto, a ação foi ajuizada com espeque no inciso IV do art. 335 do Código Civil --- DÚVIDA A QUEM PAGAR ---, assim redigido:

Código Civil.

*Art. 335. A consignação tem lugar:*

*I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;*

*II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;*

*III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;*

*IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;*

*V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento*.

73. No caso dos autos, em que há dúvida legítima sobre a quem pagar, a Lei Processual Civil estabelece que os consignantes devem requerer autorização judicial para o depósito da prestação em Juízo e indicar no polo passivo da demanda os possíveis titulares entre os quais se tem a dúvida. Tais comandos, inscritos no CPC/1973, foram mantidos pelo CPC/2015, *in verbis*:

CPC/1973

*Art. 895. Se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o pagamento, o autor requererá o depósito e a citação dos que o disputam para provarem o seu direito.*

CPC/2015

*Art. 547. Se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o pagamento, o autor requererá o depósito e a citação dos possíveis titulares do crédito para provarem o seu direito*.

74. *In casu*, apresentaram-se perante os compradores/apelados dois potenciais credores que suscitaram a incerteza a quem pagar:

- os vendedores/apelantes, com quem os compradores/apelados firmaram o "*Contrato de Compra e Vend*a" e que inicialmente receberiam o valor consignado. A compra era condicionada à inexistência de débitos ou ações judiciais que afetassem o imóvel, conforme Cláusula Primeira e Parágrafos; e

- o Condomínio do Ed. ..., que notificou os novos proprietários cobrando-os dívida construtiva que recaía sobre o imóvel, dívida essa anterior ao contrato de compra e venda e de conhecimento dos vendedores. Também lhe deram conhecimento de ação judicial em curso contra os vendedores.

75. Assim, seguindo o comando legal (CPC/73, art. 895), os compradores/autores promoveram a citação das duas partes [vendedores e Condomínio] que disputavam o direito os valores.

76. Importa observar que, na peça apelatória, os apelantes a discutem a ilegitimidade do Condomínio para cobrança da dívida, vez que a mesma teria sido firmada pelos condôminos junto à "*CONSTRUTORA ...",* empresa que executou a obra.

77. Todavia, os compradores/consignantes nunca receberam qualquer reivindicação de valores por parte da mencionada Construtora ..., inexistindo razão aparente para inclusão de tal empresa no polo passivo da consignação.

78. Citados, os vendedores manifestaram discordância quanto à legalidade da dúvida dos compradores, e ajuizaram rescisão de contrato pelo inadimplemento do pagamento.

79. Por outro lado, o Condomínio não impugnou a dúvida, mas reivindicou o direito de levantar o valor depositado em juízo, noticiando que o crédito era objeto de ação de cobrança.

80. Vê-se, Excelência, pelo próprio viés das duas defesas apresentadas pelos réus, que a consignação em pagamento se desdobra em duas etapas:

- Primeira etapa, na qual se declara a legalidade da consignação e a quitação da dívida consignada; e

- Segunda etapa, na qual se define para quem será destinado o valor consignado.

81. É precisamente o que diz o artigo 898 do CPC/1973, vigente ao tempo do ajuizamento da ação, e artigo 547 do CPC/2015, vigorante à época da prolação da sentença:

CPC/1973

*Art. 898. Quando a consignação se fundar em dúvida sobre quem deva legitimamente receber, não comparecendo nenhum pretendente, converter-se-á o depósito em arrecadação de bens de ausentes; comparecendo apenas um, o juiz decidirá de plano; comparecendo mais de um, o juiz declarará efetuado o depósito e extinta a obrigação, continuando o processo a correr unicamente entre os credores; caso em que se observará o procedimento ordinário*.

CPC/2015

*Art. 548. No caso do art. 547:*

*I – não comparecendo pretendente algum, converter-se-á o depósito em arrecadação de coisas vagas;*

*II – comparecendo apenas um, o juiz decidirá de plano;*

*III – comparecendo mais de um, o juiz declarará efetuado o depósito e extinta a obrigação, continuando o processo a correr unicamente entre os presuntivos credores, observado o procedimento comum.*

82. Portanto, em sentido RIGOROSAMENTE OPOSTO ao que sustentam os apelantes, A LEI DE PROCESSO CIVIL PREVÊ A DIVISÃO DA "*CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO*" EM DUAS DIFERENTES ETAPAS, ou DOIS DIFERENTES PROCEDIMENTOS ORDINÁRIOS QUE TERÃO SEQUÊNCIA UM APÓS O OUTRO.

83. A letra legal impõe que a consignação em pagamento inicia-se com a análise do pedido consignatório, das justificativas quanto à dúvida e da quitação da obrigação pelo consignante. Nessa primeira etapa, o processo se desenvolve com as alegações e a dilação probatória direcionada ao direito material do CONSIGNANTE. Daí, a sentença de mérito terá como primeiro objeto a consignação e a declaração de quitação da dívida, emanando efeitos diretos ao autor.

84. Já no segundo momento, nos casos em que os dois supostos credores reivindicam o crédito depositado, dá-se início a um novo processo que discute o direito material dos POTENCIAIS CREDORES, inaugurando uma nova ação ordinária.

85. Quanto a esse segundo momento, a lei é AXIOMÁTICA ao afirmar que o novel procedimento ordinário/comum corre UNICAMENTE entre os CREDORES --- passa o consignante a ser PARTE ILEGÍTIMA para figurar no polo ativo ou passivo.

86. Destarte, não há a menor guarida à tese de nulidade da sentença por "*prejudicialidade externa*". A ritualística impingida pela d. Julgadora *primeva* segue rigorosamente a recomendação do legislador, que a propósito não se modificou entre os Códigos de 1973 e 2015.

87. Desenvolver-se-á a DOIS PROCESSOS DE CONHECIMENTO e DUAS SENTENÇAS DE MÉRITO, a primeira analisando o direito material vindicado pelo consignante [extinção de obrigação a partir da consignação], e a segunda tratando do direito material dos credores, no qual será decidido quem receberá o depósito da prestação, instaurando-se novo procedimento ordinário para tanto.

88. O consagrado processualista Dr. HUMBERTO THEODORO JÚNIOR[[2]](#footnote-2) é cirúrgico em sua lição sobre o tema:

“*Quando dois ou mais pretendentes se apresentam em juízo, cada um avocando para si o direito ao crédito que o autor procura solver, o processo sofre um verdadeiro desdobramento, de maneira a estabelecer uma relação processual entre o devedor e o bloco dos pretensos credores, e outra entre os diversos disputantes do pagamento.*

*A relação processual do autor não se imiscui na da disputa entre os credores.*

*A simples circunstância de existirem diversos pretendentes em disputa, dentro do processo, é mais do que suficiente para demonstrar que o devedor tinha razão jurídica para lançar mão do pagamento por consignação.*

*Por isso, seu pedido está, desde logo, em condições de ser apreciado e julgado, independentemente da solução do concurso instaurado entre os vários disputantes à qualidade de credor.”*

89. O professor HERNANE FIDÉLIS DOS SANTOS também compartilha do mesmo entendimento jurídico, *in verbis*:

“*Comparecendo mais de um pretendente, o juiz julgando procedente a dúvida, através de sentença, considera efetuado o depósito e extinta a obrigação, ficando o devedor com direito à reposição de despesas já feitas e honorários advocatícios.*

*Excluído o devedor do processo, deverá o juiz abrir o prazo de quinze dias para cada um dos pretendentes para que contestem as pretensões dos outros, seguindo o processo, após, o procedimento ordinário, culminando com sentença que definirá o titular do direito de crédito*”. (Manual de Direito Processual Civil, vol. 3, Editora Saraiva, 3ª edição, p. 13).

90. A jurisprudência tem decido que em ações de consignação em pagamento o julgador não precisa decidir na primeira fase do processo quem tem a legitimidade de credor, resolvendo assim somente a questão da consignação, liberando o devedor da obrigação. Confira-se alguns julgados:

“*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - LIBERAÇÃO DO DEVEDOR DA OBRIGAÇÃO DISCUTIDA EM JUÍZO - PROSSEGUIMENTO DA LIDE EM RELAÇÃO AOS RÉUS.*

*Na ação de consignação em pagamento fundada em dúvida sobre quem seja o legítimo credor, se comparecer mais de um pretendente, o juiz, ao julgar procedente a dúvida, considerará efetuado o depósito e declarará extinta a obrigação, ficando o autor com o direito à reposição das despesas já feitas e aos honorários advocatícios, hipótese em que deverá conceder o prazo de quinze dias para que os réus possam contestar as pretensões uns dos outros, seguindo o processo, após, o procedimento ordinário, culminando com sentença que definirá o titular do crédito - Inteligência do art. 898 do CPC*.”  (TJMG -  Apelação Cível  2.0000.00.450000-3/000, Relator(a): Des.(a) Maurício Barros , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 13/04/2005, publicação da súmula em 30/04/2005)

“*CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DÚVIDA SOBRE LEGITIMIDADE PARA RECEBER - COMPARECIMENTO DOIS PRETENDENTES - SENTENÇA CITRA PETITA - NÃO OCORRÊNCIA - APLICAÇÃO ART. 898 CPC.   
Não há que se falar em sentença 'citra petita', por não ter o julgador decidido na primeira fase do processo, sobre quem deva legitimamente receber, pois, a teor do disposto no artigo 898 do CPC, em consignação desta espécie, comparecendo dois pretendentes, o juiz declarará efetuado o depósito e extinta a obrigação, continuando o processo a correr unicamente entre os pretendentes, ensejo em que, se decidirá quem é o legítimo credor*.”  (TJMG -  Apelação Cível  2.0000.00.449549-8/000, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 20/10/2005, publicação da súmula em 22/11/2005)

“*CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DUPLA FASE - SEGURO DE VIDA - DÚVIDA QUANTO AO BENEFICIÁRIO DA APÓLICE - INTERESSE JURÍDICO PARA AÇÃO EVIDENCIADO - CUSTAS E HONORÁRIOS REPARTIDOS PROPORCIONALMENTE PELOS RÉUS - FIXAÇÃO - ARTIGO 20§4º DO CPC.   
Reconhecida judicialmente a fundada existência da dúvida a justificar o exercício do direito de ação pela seguradora, a relação litigiosa, no que pertine ao autor, termina. E, como houve litígio, devidos são os honorários de sucumbência e o ressarcimento das custas processuais, em respeito ao art. 20 do CPC.*

*A lide prosseguirá, mas apenas entre os réus, já que mais de um suposto beneficiário se diz legítimo para receber a apólice do seguro de vida. E o vencido, aquele a quem não foi atribuído a legitimidade, responderá perante o vencedor pela respectiva sucumbência, e bem assim estará passível de lhe ressarcir o que teve de arcar, na primeira fase, a título de igual sucumbência frente ao autor, o que poderá ser feito na mesma ação.*

*Os honorários advocatícios, em sentença meramente declaratória, devem ser fixados pelo Julgador, de maneira eqüitativa, nos termos do artigo 20, §4º do CPC*.”  (TJMG -  Apelação Cível  2.0000.00.476311-1/000, Relator(a): Des.(a) Elias Camilo , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 18/08/2005, publicação da súmula em 03/09/2005)

“*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO FUNDADA NA DÚVIDA - DUAS FASES - ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO RÉU VENCIDO NA SEGUNDA FASE DA AÇÃO - CONTRADIÇÃO EXISTENTE. Se o acórdão é contraditório, devem ser acolhidos os embargos de declaração para sanar a irregularidade. No caso da consignação em pagamento fundada na dúvida, reconhecida esta, o autor é liberado da obrigação, sendo-lhe assegurado o recebimento de honorários advocatícios pelos réus que disputarem o crédito. A demanda tem continuidade entre estes, a fim de se definir quem é o titular do valor depositado, cabendo logicamente ao vencido responder pelos ônus da sucumbência. Embargos parcialmente acolhidos*.”  (TJMG -  Embargos de Declaração-Cv  1.0134.08.109327-7/002, Relator(a): Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/11/2010, publicação da súmula em 13/12/2010)

“*AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DÚVIDA QUANTO AO PAGAMENTO - COBRANÇA EM DUPLICIDADE - DISPUTA ENTRE PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL E CONTRATADA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE DESENVOLVIMENTO DE LOTEAMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - CONEXÃO - INEXISTÊNCIA.*

*Nos termos do artigo 103 do Código de Processo Civil, a conexão se caracteriza quando em duas ou mais ações lhes for comum o objeto ou a causa de pedir.*

*A ação de consignação em pagamento fundada em dúvida sobre quem deva legitimamente receber a dívida tem duas fases distintas: na primeira o juiz declara extinta a obrigação do autor e na seguinte, declara qual dos réus é o titular do direito de crédito. Não obstante isso, nada impede, desde que os autos contenham elementos suficientes para tanto, que o juiz, em uma só sentença, resolva as duas lides, unificando as duas etapas*.”  (TJMG -  Apelação Cível  2.0000.00.423745-0/000, Relator(a): Des.(a) Antônio Sérvulo , Relator(a) para o acórdão: Des.(a) , julgamento em 10/03/2004, publicação da súmula em 27/03/2004)

91. A cisão entre as duas etapas da consignação em pagamento justifica-se, pois, pela distinção do direito material *sub judice*. A partir da compreensão da consignação em pagamento cuja causa de pedir é a dúvida sobre a quem pagar, o único raciocínio lógico-jurídico que se pode empreender, aplicando a lei processual ao caso concreto, é que:

→ Se a primeira etapa da consignação em pagamento emana efeitos relacionados à "*quitação da obrigação pela consignação*", a mesma contém matéria de prejudicialidade exclusivamente com a rescisão de contrato, na medida em que a rescisão é pedida a partir do inadimplemento da obrigação que foi objeto de consignação.

→ Se a segunda etapa da consignação em pagamento diz respeito a "*quem deve receber o valor consignado*", inclusive com a expressa previsão de exclusão do consignante da lide, há questão de prejudicialidade com a ação de cobrança. Tecnicamente, trata-se de litispendência, pois a segunda fase da consignação e a ação de cobrança têm as mesmas partes [vendedor e Condomínio], mesma causa de pedir [dívida construtiva] e mesmo pedido [receber a dívida].

92. Feitas tais digressões, se é certo que a prejudicialidade entre as três ações conexas é fragmentada à luz da natureza jurídica e do direito material discutido em cada uma das demandas, atentando-se para a "*dupla fase*" da consignação em pagamento, não há qualquer nulidade na decisão de mérito que decidiu tão-somente a primeira fase da consignação em pagamento juntamente com a rescisão de contrato.

93. Quanto antes pelo contrário, a orientação do artigo 898 do CPC/1973, reprisada no artigo 547 do CPC/2015, é pelo encerramento da primeira parte da consignação em pagamento, liberando-se o consignante da obrigação, e posteriormente abrir novo procedimento ordinário/comum unicamente entre os credores.

VIII- POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO PARCIAL DO MÉRITO (CPC, ART. 356, PARÁGRAFO ÚNICO).

NÃO HÁ OBRIGATORIEDADE DO JULGAMENTO CONJUNTO DE AÇÕES CONEXAS.

DISCRICIONARIDADE DO JULGADOR.

94. Além das considerações específicas da consignação em pagamento, que por si só dão azo ao julgamento fracionado da consignação em pagamento e das ações conexas, também o CPC/2015 possibilitou ao julgar o julgamento antecipado parcial do mérito, na forma do artigo 356 ora vigente:

CPC/2015

*Art. 356. O juiz decidirá parcialmente o mérito quando um ou mais dos pedidos formulados ou parcela deles:*

*I - mostrar-se incontroverso;*

*II - estiver em condições de imediato julgamento, nos termos do art. 355* [julgamento antecipado do mérito].

95. A mera conexão entre as três ações não torna compulsório, por si só, o julgamento conjunto. A reunião para julgamento conjunto torna-se obrigatória quando há possibilidade de prolação de decisões conflitantes, consoante §3º do art. 55 do CPC/2015: *"§ 3o Serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles*".

96. Lado outro, quando uma parte do mérito já se encontra madura para sentença e a decisão pode ser prolatada de maneira homogênea entre as ações, não há qualquer óbice legal em se resolver o mérito parcialmente em relação ao que não há necessidade de produção de mais provas.

97. É exatamente o que se verifica no caso concreto: ao passo em que a matéria atinente à consignação em pagamento está suficientemente instruída[[3]](#footnote-3), a questão de quem tem direito a levantar o valor ainda pende de larga dilação probatória, em especial a produção de prova técnica.

98. Assim, dentro do permissivo legal e a discricionariedade do julgador, agiu com tecnicismo a d. Magistrada a quo ao fracionar a prolação da decisão de mérito nos feitos.

99. O eg. Superior Tribunal de Justiça já se manifestou a esse respeito, quando do julgamento do Recurso Especial n. 1.366.921/PR:

(...) *Aqui a alegação é de nulidade da sentença ao argumento de que, uma vez reconhecida a conexão entre as ações, era imperativa a apreciação e o julgamento simultâneos da ação cautelar preparatória e da ação principal sob pena de nulidade. Cinge-se a controvérsia, nesse ponto, portanto, a indagar acerca da possibilidade de o magistrado, após a reunião dos dois processos, deixar de proferir julgamento conjunto. Nesse particular, a resposta deve ser no sentido de conferir tal possibilidade ao julgador. A reunião de ações conexas tem por objetivo, além de prestigiar a economia processual, evitar decisões conflitantes. Na linha da jurisprudência desta Corte, a reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, sendo que o art. 105 do Código de Processo Civil ("Havendo conexão ou continência, o juiz, de ofício ou a requerimento de qualquer das partes, pode ordenar a reunião de ações propostas em separado, a fim de que sejam decididas simultaneamente") concede ao magistrado certa margem de discricionariedade para avaliar a intensidade da conexão e o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias*. (STJ - REsp 1366921/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 13/03/2015)

100. Recente decisão proferida pelo eg. Tribunal de Justiça de Minas Gerais compartilha do mesmo entendimento, aplicado especificamente em ação de consignação em pagamento:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - PRELIMINAR NULIDADE SENTENÇA - REJEITAR - CERCEAMENTO DEFEAS - INOCORRÊNCIA - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. HIPÓTESES LEGAIS NÃO CONFIGURADAS   
- Reconhecida a conexão entre ações, a apreciação conjunta é um ato discricionário do julgador.*

*- Não há se falar em nulidade da sentença vez que as questões suscitadas na presente ação foram devidamente analisadas e decididas com fundamento nos elementos contidos nos autos.*

*- Considera-se suficientemente fundamentada a decisão em que o magistrado manifesta sobre os argumentos relevantes e pertinentes alegados pelas partes.*

*- Inexiste cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, se a questão versada nos autos é eminentemente de direito e os fatos relevantes à solução do conflito se encontram, suficientemente, comprovados por meio de documentos anexados aos autos.*

*(...).”* (TJMG -  Apelação Cível  1.0024.12.056388-7/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Aleixo , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/05/2018, publicação da súmula em 04/06/2018)

101. Destarte, mais uma vez demonstrado que a tese de nulidade da sentença por prejudicialidade externa e conexão entre as ações não encontra guarida legal, pelo que deve ser NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO.

IX- DÚVIDA DOS COMPRADORES A QUEM PAGAR.

CONDOMÍNIO DO ED. ... ENVIOU NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL AOS COMPRADORES COBRANDO-LHES DÍVIDA VINCULADA AO IMÓVEL.

CONDOMÍNIO DO ED. ... DEU CIÊNCIA AOS COMPRADORES DE QUE HAVIA AJUIZADO AÇÃO JUDICIAL COBRANDO A DÍVIDA MENCIONADA NA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL.

OS VENDEDORES DECLARARAM NO CONTRATO QUE O IMÓVEL ESTAVA LIVRE DE DÍVIDAS.

"*QUEM PAGA MAL PAGA DUAS VEZES*": OS COMPRADORES SE VIRAM SOB O RISCO DE PAGAR O RESTANTE DO PREÇO AOS VENDEDORES E TEREM QUE PAGAR AINDA A DÍVIDA CONSTRUTIVA AO CONDOMÍNIO.

DIANTE DA INCERTEZA, O ÚNICO CAMINHO POSSÍVEL FOI A CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA PARCELA DEVIDA.

102. Nas razões recusais, os apelantes/vendedores insistem que os compradores inadimpliram o "*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda*" ao não efetuarem o pagamento da derradeira parcela, no valor de R$ ... (...).

103. Os recorrentes agarram-se ao argumento de que a parcela seria devida mediante a emissão da CND e a expedição do Habite-se, mas em momento algum enfrentam o contexto da legítima dúvida que recaiu sobre os compradores/apelados.

104. O que levou ao pagamento em juízo da parcela de R$ ... foi a descoberta de que o imóvel alienado NÃO estava livre de dívidas e ações judiciais, ao contrário do que afirmado pelos vendedores no instrumento contratual (Cláusula Primeira, Parágrafos).

105. Conforme já narrado, assim que o Contrato de Compra e Venda foi assinado pelas partes [... - fls. ...], os mesmos receberam Notificação Extrajudicial, remetida pelo Condomínio do Ed. ..., COBRANDO-OS dívida imobiliária de R$ ... (...) - Notificação às fls. ...

106. A cobrança do Condomínio do Ed. ... não parecia ilhada em palavras, ao menos no primeiro momento. Na notificação foram anexadas atas de reuniões de condomínio realizadas em ... e ... [antes, portanto, do negócio jurídico], nas quais todos os condôminos, incluindo os vendedores, concordaram à unanimidade com o rateio de valores para finalização das obras do edifício, a serem quitados perante a Construtora ... [fls. ...]. Também foi apresentada cópia da inicial da "*Execução*" n. ..., ajuizada pelo Condomínio contra os ex-proprietários, exigindo o pagamento da dívida informada na notificação [R$ ...]. Constava na Execução que os valores impagos pelos ex-proprietários foram custeados pelo Condomínio, sub-rogando-se na titularidade do crédito e direto de cobrar judicialmente. A mencionada demanda foi convertida em Ordinária de Cobrança e tramita em apenso às ações de consignação em pagamento e rescisão de contrato.

107. Esses documentos - Notificação Extrajudicial, Atas de Condomínio e Ação Judicial - se mostraram plenamente hábeis a suscitar forte dúvida perante os compradores quanto à lisura do negócio e do bem adquirido.

108. A expectativa dos vendedores era adquirir um imóvel imaculado de quaisquer pendências financeiras.

109. O preço total convencionado entre as partes levava em consideração que o imóvel era livre de "*ônus e gravames reais, judiciais ou extrajudiciais, arresto ou sequestro, foro e pensão, tributos fiscais, impostos e taxas devidos e cobrados até a presente data, inexistindo quaisquer ações pessoais reipersecutórias relativas ao mesmo*", conforme exata redação da Cláusula Primeira, Parágrafo Primeiro.

110. Logo, não sendo essa a realidade que se descortinou perante os compradores, os mesmos CORRETAMENTE hesitaram em proceder ao pagamento da parcela faltante, optando por fazê-la em Juízo na forma de consignação em pagamento.

111. Garantiram, com isso, o adimplemento da obrigação de pagar e, ao mesmo tempo, que o imóvel lhe seja transferido livre de dívidas, com a destinação do valor consignado a quem de direito.

112. Situações como a estampada nos presentes autos configuram a LEGÍTIMA DÚVIDA SOBRE A QUEM PAGAR, para a qual o legislador criou a "*consignação em pagamento*": autoriza-se o cumprimento da obrigação pecuniária em juízo, afasta-se a mora do devedor, dá-se a dívida por quitada e extinta e, posteriormente, decide o beneficiário do quantum consignado. Portanto, não há que se falarem "*ausência de legalidade*" da consignação.

113. No tocante à suposta "*ocorrência do termo a quo*" para o pagamento dos R$ ..., qual seja, a apresentação do CND e do Habite-se pelos vendedores, essa constatação não tem NENHUMA importância para deslinde do feito.

114. Repita-se: a incerteza sobre a quem pagar nada tem a ver com a obrigação dos vendedores de entregar o imóvel com Habite-se ou CND. Essa obrigação, ainda que tardiamente, foi atendida a contento --- todavia, não tem o condão de extirpar o estado de dúvida que se instaurou.

115. O ponto nodal questionado pelos compradores é se o imóvel adquirido estava seguramente livre de débitos, tal qual constava no contrato. Em havendo dívidas ou fortes suspeitas a partir de cobranças e elementos documentais minimamente concretos, a solução viável só poderia ser o depósito judicial do preço.

116. O mesmo inteligir se aplica à alardeada "*ausência de citação dos vendedores/apelantes*" para a ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio (inicialmente uma execução). Pouco interessa, *in casu*, se os vendedores sabiam ou não serem réus da ação judicial de dívida do imóvel - uma vez que tal notícia chegou ao conhecimento dos compradores, foi o suficiente para introduzir a dúvida nos credores quanto ao destinatário do preço remanescente.

117. Vale dizer que aos compradores não compete "*opinar ou intervir*" na discussão em que se resolverá quem ficará com o depósito judicial consignado, desde que sua obrigação dê-se por quitada e o imóvel fique livre de ônus.

118. A pretensão dos apelantes, ao que transparece, é que os apelados lhes façam o pagamento direto do contrato como se o imóvel não tivesse dívidas, e cumuladamente paguem ao Condomínio dívida pretérita.

119. Ou, em hipótese ainda pior, que litigassem a respeito da dívida contra o Condomínio e contra os vendedores somente após depositarem os R$ ... aos vendedores, assumindo o enorme risco de o dinheiro se esvair e os compradores nunca mais serem ressarcidos --- o imóvel de R$ ... custaria aos compradores R$ ...a mais, tomando como base o valor cobrado pelo Condomínio na Notificação Extrajudicial (fls. ...). Um completo e antijurídico despautério.

120. Por fim, quanto à alegação de que os consignantes deveriam ter consignado apenas parte da obrigação em Juízo - depositar o valor cobrado pelo Condomínio [R$ ...], e não a integralidade da parcela devida [R$ ...], a tese não merece guarida.

121. O Código Civil, ao dispor sobre o pagamento em consignação, determina que a consignação só terá força de pagamento caso cumprida na forma contratual ou legal pelo consignante.

Código Civil.

*Art. 334. Considera-se pagamento, e extingue a obrigação, o depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e forma legais.*

*Art. 336. Para que a consignação tenha força de pagamento, será mister concorram, em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento.*

122. Qualquer consignação em valor ou natureza diferente daquele previsto no instrumento contratual [R$ ... em dinheiro] não seria hábil para dar aos ora apelados a imprescindível quitação da obrigação.

123. A letra da lei é cogente nesse sentido, não subsistindo a pretensão recursal de pagamento em consignação de apenas parte do preço do contrato, como lhe convém.

124. Nesse desenho, o entendimento e esclarecimento jurídicos esposados na r. sentença de fls. ... e decisão integrativa de fls. ... são irretocáveis, ultimando na indubitável NEGATIVA DE PROVIMENTO à apelação.

X- NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA CONSTRUTIVA PERANTE O CONDOMÍNIO

125. A obrigação *propter rem* é aquela vinculada ao bem/coisa e que se transmite juntamente com a propriedade. O proprietário adquire, juntamente com o bem, o dever de satisfazer a obrigação, independente da dívida ter origem anterior à transmissão do domínio.

126. Na definição doutrinária de Silvio Rodrigues,

"*A obrigação propter rem é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito.*" (RODRIGUES, Silvio. Direito Civil: parte gral das obrigações, vol. 2. 30ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002., p. 79)

127. CARLOS ROBERTO GONÇALVES assim se manifesta sobre o conceito de obrigação *propter rem*:

“*Obrigação propter rem é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica da obrigação, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa*”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Volume 2, pág. 11).

128. O artigo 1.345 do Código Civil preconiza que o adquirente de uma unidade é responsável pelos débitos do alienante, confirmando a característica de *propter rem* da dívida:

Código Civil.

*Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

129. Verifica-se, assim, que há uma imposição *ex legis* de responsabilidade àquele detentor da titularidade do imóvel. Nesses casos, a relação obrigacional não decorre necessariamente da manifestação de vontade, mas sim da qualidade jurídica de proprietário, sendo suficiente o nascimento da obrigação para que o titular do bem assuma os ônus a ele vinculados.

130. A definição da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais deverá tomar em consideração o caráter misto da obrigação - uma amálgama de direito pessoal e real -, na medida em que a prestação devida fica incontornavelmente embutida no direito real.

131. Embora possa o Condomínio eleger devedor aquele que possui uma relação jurídica vinculada à unidade autônoma - tratando-se de contrato de promessa de compra e venda, a responsabilidade pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador -, os compradores permanecem sujeitos ao interesse do Condomínio de demandar contra si.

132. Conclui-se, também nesse tocante, pela inconsistência das alegações dos apelantes, cabendo a rejeição do recurso de apelação interposto.

XI- ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO PARA COBRAR A DÍVIDA CONSTRUTIVA.

MATÉRIA NÃO AFEITA À PRIMEIRA FASE DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO.

133. Encerrando as presente contrarrazões, o debate da "*legitimidade*" do Condomínio do Ed. ... para cobrar a dívida construtiva não tem qualquer correlação com os consignantes.

134. Conforme amplamente abordado nessa manifestação, o embate entre os pretensos credores - ou terceiros eventualmente indicados como titulares do direito material - não é matéria que acomete aos autores/consignantes.

135. Será resolvida, a tempo e modo, quando instaurada a segunda fase da consignação em pagamento, a qual guarda conexão com a ação de cobrança n. ..., a qual será composta UNICAMENTE pelos dois credores.

136. É dizer, se a destinação do valor consignado é estritamente afeita aos credores, a controvérsia em questão é inapropriada a esta etapa processual, *ex vi* CPC/1973, art. 898, e CPC/2015, art. 548:

CPC/1973

*Art. 898. (...) comparecendo mais de um [pretenso credor], o juiz declarará efetuado o depósito e extinta a obrigação, continuando o processo a correr unicamente entre os credores; caso em que se observará o procedimento ordinário*.

CPC/2015

*Art. 548. No caso do art. 547: (...)*

*III – comparecendo mais de um [pretenso credor], o juiz declarará efetuado o depósito e extinta a obrigação, continuando o processo a correr unicamente entre os presuntivos credores, observado o procedimento comum*.

XII- PEDIDOS

137. ***Ex positis***, os apelados/compradores requerem:

a) preliminarmente, o NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO POR INOVAÇÃO RECURSAL QUANTO AO “*VALOR DA CONSIGNAÇÃO CORRESPONDER À QUANTIA COBRADA PELO CONDOMÍNIO*”;

b) no mérito, seja NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO, mantendo intocadas a sentença de fls. ...e decisão integrativa de fls. ...

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. Comentários ao Código de Processo Civil/ Nelson Nery  Junior, Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais.2015, p.2.067. [↑](#footnote-ref-1)
2. Humberto Theodoro Júnior, apud Curso de Direito Processual Civil, Procedimentos Especiais, vol. III, Editora Forense, 2004, pp. 41 e 42. [↑](#footnote-ref-2)
3. Intimadas em audiência para especificarem de provas, os compradores pediram o julgamento antecipado da lide às fls. 2.343/2.345. Os vendedores nada manifestam. [↑](#footnote-ref-3)