



Número: **0869786-09.2020.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **05/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 841.361,20**

Processo referência: **0869786-09.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI (APELANTE)	CARLOS JOSE AMORIM DA SILVA (ADVOGADO) LUIZ FERNANDO MAUES OLIVEIRA (ADVOGADO)
ECOTOMO S/S LTDA - EPP (APELADO)	REYNALDO ANDRADE DA SILVEIRA (ADVOGADO) MAISA MESQUITA DE ALMEIDA (ADVOGADO) ANA PAULA FONTELES SANTOS (ADVOGADO) ANDRE LUIS BITAR DE LIMA GARCIA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
14805630	27/06/2023 13:46	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
14789586	27/06/2023 13:46	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
14789587	27/06/2023 13:46	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
14789584	27/06/2023 13:46	<a href="#">Ementa</a>	Ementa

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0869786-09.2020.8.14.0301**

APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI

APELADO: ECOTOMO S/S LTDA - EPP

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

**EMENTA**

**EMENTA**

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – DECISÃO SURPRESA – INOCORRÊNCIA – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA – TENTATIVA DE RESCISÃO DO AJUSTE – CONSIGNAÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA – INJUSTA RECUSA NÃO CONSTATADA – HIPÓTESES DO ART. 335 DO CPC NÃO EVIDENCIADAS – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

**Preliminar de Nulidade de Sentença**

1 – Decisão surpresa é aquela que toma por fundamento matérias que não tenham sido previamente discutidas pelas partes, de modo que a prolação de sentença sem o prévio anúncio de julgamento, não caracteriza violação ao art. 9º do CPC e/ou aos princípios do contraditório e da ampla defesa, mormente seus fundamentos tenham sido objeto do devido contraditório. **Preliminar Rejeitada.**



## Mérito

2 – A construtora autora/apelante aforou a originária ação consignatória objetivando a consignação do valor de R\$ R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), a título de devolução da quantia paga, em razão no inadimplemento contratual do comprador, ora apelado, que teria ensejado a rescisão automática do ajuste.

3 – A ação de consignação em pagamento não é o meio processual próprio para discussão das eventuais causas de rescisão do contrato, questão que consoante restou demonstrado na origem já seriam objeto de outras demandas.

4 – A relação contratual existente entre as partes já era objeto de discussão na ação indenizatória n. 0041954-10.2015.8.14.0301, na qual foi reconhecida a mora da construtora quanto à entrega do imóvel, havendo condenação ao pagamento de lucros cessantes, multas e indenização por danos morais em decorrência do aludido inadimplemento, ressaltando inclusive a possibilidade de eventual compensação existente entre as partes em decorrência da condenação, circunstancia esta que impacta diretamente no saldo devedor do imóvel, e por conseguinte, denota a insuficiência do importe consignado.

5 – Hipótese em que a pretensão consignatória da construtora consignante/apelante, não se enquadram em nenhuma das hipóteses de cabimento previstas no art. 335, do CC/2002, visto não ter havido qualquer injusta recusa por parte da parte requerida/apelada em receber a quantia pretendida.

6 – É necessário para fins de cabimento da ação de consignação em pagamento, além de crédito líquido e certo, a prova da mora do credor que se recusa, injustamente, a receber seu crédito, na forma, tempo e lugar devido, de modo que ausente tal prova, a improcedência do pedido consignatório é medida que se impõe.

7 – Esclarece-se, ainda, ser incabível a eventual consignação por pender litígio sobre o objeto do pagamento, uma vez que a hipótese prevista no inciso V do art. 335 do CPC, não acoberta a situação de litígio entre o devedor e o credor, mas sim a dissonância entre credor e terceiro que possa gerar dúvida ao devedor a respeito de quem deva receber o bem ou valor a ser consignado, afastando a possibilidade de pagamento à pessoa errada.

8 – Recurso de Apelação **Conhecido** e **Desprovido** para manter a sentença vergastada em todos os seus termos.

## ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 27 de junho de 2023**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao **Recurso de Apelação**, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora Relatora**

**RELATÓRIO**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0869786-09.2020.8.14.0301**

**APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI**

**APELADO: ECOTOMO S/S LTDA - EPP**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**RELATÓRIO**

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI** inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 15ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO**, ajuizada por si em face de **ECOTOMO S/S LTDA - EPP**, julgou improcedente o



pleito exordial.

Em sua inicial (ID. 10210861), narrou a construtora consignante/apelante ter celebrado com a requerida em 25/05/2011, contrato de promessa de compra e venda, relativo à alienação de unidades imobiliárias comerciais, no valor de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), com pagamento da parcela final prevista para o dia 31/05/2017.

Afirmou que, passados mais de 2 (dois) anos o referido ajuste não teria sido quitado, atraindo a incidência do disposto na Cláusula 45 do contrato que extingue de pleno direito o pactuado na hipótese de não pagamento em 15 (quinze) dias, após notificação extrajudicial.

Pugnou assim, pelo acolhimento da pretensão consignatória com a resolução do ajuste e o depósito do importe de R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), valores pagos pela requerida.

Juntou a consignante, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão de ID. 10210881, foi deferido o pleito de depósito dos valores indicados na exordial.

No ID. 10210878, foi comprovado o depósito do valor consignado.

Em contestação (ID. 10210887), arguiu a requerida, em suma, que a questão relativa ao atraso na entrega da obra já se encontra judicializada no âmbito da ação indenizatória n. 0041954-10.2015.814.0301; que inexistiria a alegada resolução do contrato por inadimplemento, vez que a mora seria da requerida; que o valor consignado seria insuficiente, sendo necessário a complementação em R\$ 545.013,93 (quinhentos e quarenta e cinco mil, treze reais e noventa e três centavos), bem como a declaração de que inexistiu mora por parte da requerida.

Juntou a requerida, documentos para subsidiar suas alegações.

Ato contínuo, apresentou a consignante, manifestação à contestação (ID. 10210906).

Em decisão de ID. 10210911, reconheceu o juízo primevo, a insuficiência do valor consignado, facultando a parte consignante sua complementação.

O feito seguiu seu tramite regular até a prolação de sentença (ID. 10210930), que, julgou improcedente a ação consignatória, em razão da insuficiência do depósito, reconhecendo, ainda, a necessidade de complementação do valor em R\$ 545.013,93 (quinhentos e quarenta e cinco mil, treze reais e noventa e três centavos), nos moldes do que preceitua o art. 545, §2º, do CPC.

Condenou, ainda, a consignante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor devido a título de complementação.

Inconformada, a consignante CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI interpôs Recurso de Apelação (ID. 10210932).



Alega, preliminarmente, a nulidade de sentença em razão da prolatação de decisão surpresa, em ofensa ao art. 9º do CPC, bem assim aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

No mérito, argumenta inexistir ilegalidade da cláusula 45 do contrato, que prevê a possibilidade de rescisão de pleno direito do ajuste na hipótese de seu inadimplemento, com o abatimento dos encargos previsto no próprio instrumento contratual.

Aduz que a ocorrência ou não de atraso da entrega do empreendimento, é objeto de outra demanda judicial, onde inexistente decisão transitada em julgado, logo, permaneceria o dever da apelada de pagar regularmente os valores pactuados em contrato.

Argui ser incontroverso o descumprimento do contrato por parte da empresa apelada, considerando o inadimplemento no pagamento da parcela das “chaves” do imóvel; bem assim que o valor consignado estaria correto, nos termos previstos em contrato, inexistindo qualquer complementação a ser realizada.

Arrazoa, ainda, que o referido inadimplemento violaria os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, o que, justificaria a rescisão do ajuste, na hipótese.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso para que reconhecida a rescisão de pleno direito do ajuste e a adequação dos valores consignados, seja acolhida a pretensão consignatória.

Em contrarrazões (ID. 10210938), argui, em síntese, a apelada que inadimplemento contratual, na hipótese, seria da apelante; bem assim que os valores consignados seriam insuficientes, pugnando, assim, pelo desprovimento do recurso de apelação.

O feito foi originalmente distribuído a relatoria do Exmo. Des. Des. Ricardo Ferreira Nunes

Após redistribuição, coube-me por prevenção a relatoria do feito.

[Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação \(ID. 10933549\), apenas a parte apelada se manifestou, informando seu desinteresse na composição \(ID. 11047118\).](#)

**É o relatório.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**



## VOTO

## VOTO

### **JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

### **QUESTÕES PRELIMINARES**

Antes de adentrar ao mérito do recurso, analiso a questão preliminar suscitada pela construtora apelante.

### **PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA**

Consta das razões preliminares arguidas pela construtora apelante a nulidade de sentença em razão da prolação de decisão surpresa, em ofensa ao art. 9º do CPC, bem assim aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Como é sabido, considera-se decisão surpresa aquela que toma por fundamento matérias que não tenham sido previamente discutida pelas partes, e que, portanto, viola o contraditório e a ampla defesa, uma condição essencial de validade do processo.

Nessa senda, vejamos o disposto nos arts. 9 e 10 do Código de Processo Civil:

*Art. 9º Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida.*

[...]

*Art. 10. O juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.*

Desse modo, evidencia-se que a decisão surpresa, vedada na legislação processual civil, diz respeito ao fundamento e não ao momento da decisão, não se exigindo do julgador o prévio anúncio de cada deliberação proferida nos autos.

Nesse sentido, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:



PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **VIOLAÇÃO DOS ARTS. 10 E 933 DO NCPC. INCORRÊNCIA. DECISÃO SURPRESA. NÃO CONFIGURADA.** FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA SÚMULA N.º 284 DO STF. NEGOU-SE PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. **2. A vedação à decisão surpresa não significa que o julgador deve consultar as partes antes da cada solução dada às controvérsias apresentadas, especialmente quando já lhes foi dada oportunidade para apresentar manifestação, tendo se estabelecido o contraditório. Precedente.** 3. Negou-se provimento ao agravo interno. (STJ - AgInt no AREsp: 2079926 MG 2022/0056957-1, Data de Julgamento: 22/11/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/11/2022). (Grifei).

Assim, tenho que a prolação de sentença sem o prévio anúncio de julgamento, não caracteriza violação ao art. 9º do CPC e/ou aos princípios do contraditório e da ampla defesa, mormente seus fundamentos tenham sido objeto do devido contraditório.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA.**

## MÉRITO

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de rescisão automática do contrato; a incorrência de atraso na obra; o inadimplemento contratual da apelada; a adequação do valor consignado; bem assim a alegada violação aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

Consta das razões deduzidas pelo ora apelante inexistir ilegalidade da cláusula 45 do contrato, que prevê a possibilidade de rescisão de pleno direito do ajuste, na hipótese de seu inadimplemento, com o abatimento dos encargos previsto no próprio instrumento contratual; que a ocorrência ou não de atraso da entrega do empreendimento, é objeto de outra demanda judicial, onde inexistente decisão transitada em julgado, logo, permaneceria o dever da apelada de pagar regularmente os valores pactuados em contrato; ser incontroverso o descumprimento do contrato por parte da empresa apelada, considerando o inadimplemento no pagamento da parcela das “Chaves” do imóvel; que o valor consignado estaria correto, nos termos previstos em contrato, inexistindo qualquer complementação a ser realizada; bem assim, que o referido inadimplemento violaria os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, o que, justificaria a rescisão do ajuste, na hipótese.

### ***Da Consignação***

Com efeito, é cediço que a ação consignatória em pagamento é o instrumento jurídico que dispõe o devedor ou terceiro de uma obrigação de dar coisa ou de pagar quantia em favor do credor,





para que obtenha reconhecimento da sua liberação e, outrossim da quitação, nas hipóteses previstas na lei civil.

Nas palavras do civilista Humberto Dalla Pinho:

“A ação de Consignação em Pagamento é um instituto criado pelo direito processual apenas para regular o procedimento de eficácia liberatória do pagamento, sem que haja, de forma necessária, a transferência do bem ao credor, [...]. A consignação é modalidade de extinção das obrigações e a ação de consignação em pagamento é o procedimento através do qual se exercita a pretensão de consignar em juízo”.

(PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. *Direito processual civil contemporâneo: introdução ao processo civil*. v. II, São Paulo: Saraiva, 2012, p. 489-490).

Assim, tem por fito a ação consignatória permitir que o devedor ou terceiro se exonere da qualidade de devedor quando, por exemplo, o credor se recusar ao recebimento da quantia, consoante, segundo o apelante, teria ocorrido no caso em tela.

O Código Civil de 2002, em seu art. 355, estabelece as hipóteses de cabimento da ação de consignação em pagamento nos seguintes termos:

*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.*

Nessa senda, esclarece-se, inicialmente que a ação de consignação em pagamento não é o meio processual próprio para discussão das eventuais causas de rescisão do contrato, questão que consoante restou demonstrado na origem já seriam objeto de outras demandas.

Na hipótese, verifica-se que a construtora autora/apelante aforou a originária ação consignatória objetivando a consignação do valor de R\$ R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), a título de devolução da quantia paga, em razão no inadimplemento contratual do comprador, ora apelado, que teria ensejado a rescisão automática do ajuste.

Ocorre que, antes do aforamento da presente demanda a relação contratual existente entre as partes já estava sendo discutida no âmbito da ação indenizatória n. 0041954-10.2015.8.14.0301, na qual foi reconhecida a mora da construtora quanto à entrega do imóvel, havendo condenação ao pagamento de lucros cessantes, multas e indenização por danos morais em decorrência do aludido inadimplemento, ressaltando inclusive a possibilidade de eventual compensação existente entre as partes em decorrência da condenação, circunstancia esta que impacta diretamente no saldo devedor do imóvel, e por conseguinte, denota a insuficiência do importe consignado.

Desse modo, tem-se inicialmente que a pretensão consignatória da construtora



consignante/apelante, não se enquadram em nenhuma das hipóteses de cabimento previstas no art. 335, do CC/2002, visto não ter havido qualquer injusta recusa por parte da parte requerida/apelada em receber a quantia pretendida.

Ora, é necessário para fins de cabimento da ação de consignação em pagamento, além de crédito líquido e certo, a prova da mora do credor que se recusa, injustamente, a receber seu crédito, na forma, tempo e lugar devido, de modo que ausente tal prova, a improcedência do pedido consignatório é medida que se impõe.

Corroborando tal posicionamento, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AFASTADA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. **INADIMPLENTO CONTRATUAL. OCORRÊNCIA. REQUISITOS DO ART. 335 DO CÓDIGO CIVIL. INOCORRÊNCIA. CONSIGNAÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. AUSÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.** 1. Tendo as razões recursais do apelo especificado os motivos para a reforma da sentença, atacando diretamente os fundamentos do julgamento de origem, atendendo, por conseguinte, o disposto no art. 1.010 do Código de Processo Civil, inexistente qualquer afronta ao Princípio da Dialética. **2. O artigo 335 do Código Civil esclarece, dentre outras hipóteses, que a consignação tem lugar se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma. 3. In casu, restou suficientemente comprovada que não houve recusa indevida, pois a parte autora estava inadimplente com as requeridas.** 4. Inexistindo recusa indevida e, por consequência, ato ilícito atribuível às requeridas, incabível o pedido de dano moral. 5. Recurso de apelação interposto conhecido e não provido.

(TJ-DF 07013095820198070008 DF 0701309-58.2019.8.07.0008, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 16/09/2020, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/09/2020). (Grifei).

No mesmo sentido, vejamos precedente desta Colenda 2ª Turma de Direito Privado em julgado de minha relatoria:

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA – TENTATIVA DE RESILIÇÃO DO AJUSTE – CONSIGNAÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA – INJUSTA RECUSA NÃO CONSTATADA – HIPÓTESES DO ART. 335 DO CPC NÃO EVIDENCIADAS – DESCABIMENTO DA PRETENSÃO CONSIGNATÓRIA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CONFIGURADA – PRETENSÃO DEDUZIDA CONTRA FATO INCONTROVERSO – ALTERAÇÃO DA VERDADE DOS FATOS – ART. 80, INCISOS I E II DO CPC – MULTA QUE DEVE SER INFERIOR À 10%**



(DEZ POR CENTO) – MINORAÇÃO PARA 5% (CINCO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA – EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO À OAB/PA – DESCABIMENTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-PA – AP 0874196-81.2018.8.14.0301, Relatora Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 31/08/2021). (Grifei).

Outrossim, conforme destacado pelo juízo primevo, ainda que houvesse o inadimplemento do comprador, em se tratando de contrato de promessa de compra e venda, a mora do devedor não possui natureza *ex re*, mas sim *ex persona*, por inteligência do disposto no art. 1º do Decreto-Lei 745/1969.

Por fim, para efeito de dirimir qualquer eventual dubiedade, esclarece-se que não há que se falar no caso em epígrafe de consignação por pender litígio sobre o objeto do pagamento, uma vez que a hipótese prevista no inciso V do art. 335 do CPC, não acoberta a situação de litígio entre o devedor e o credor, mas sim a dissonância entre credor e terceiro que possa gerar dúvida ao devedor a respeito de quem deva receber o bem ou valor a ser consignado, afastando a possibilidade de pagamento à pessoa errada.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

**É como voto.**

Belém/PA, 27 de junho de 2023.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**

Belém, 27/06/2023



**APELAÇÃO CÍVEL N. 0869786-09.2020.8.14.0301**

**APELANTE: CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI**

**APELADO: ECOTOMO S/S LTDA - EPP**

**COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA**

**RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

### RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de Recurso de **APELAÇÃO CÍVEL** interposto por **CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI** inconformada com a Sentença prolatada pelo MM. Juízo da 15ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA que, nos autos da **AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO**, ajuizada por si em face de **ECOTOMO S/S LTDA - EPP**, julgou improcedente o pleito exordial.

Em sua inicial (ID. 10210861), narrou a construtora consignante/apelante ter celebrado com a requerida em 25/05/2011, contrato de promessa de compra e venda, relativo à alienação de unidades imobiliárias comerciais, no valor de R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais), com pagamento da parcela final prevista para o dia 31/05/2017.

Afirmou que, passados mais de 2 (dois) anos o referido ajuste não teria sido quitado, atraindo a incidência do disposto na Cláusula 45 do contrato que extingue de pleno direito o pactuado na hipótese de não pagamento em 15 (quinze) dias, após notificação extrajudicial.

Pugnou assim, pelo acolhimento da pretensão consignatória com a resolução do ajuste e o depósito do importe de R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), valores pagos pela requerida.

Juntou a consignante, documentos para subsidiar o seu pleito.

Em decisão de ID. 10210881, foi deferido o pleito de depósito dos valores indicados na exordial.

No ID. 10210878, foi comprovado o depósito do valor consignado.

Em contestação (ID. 10210887), arguiu a requerida, em suma, que a questão relativa ao atraso na entrega da obra já se encontra judicializada no âmbito da ação indenizatória n. 0041954-10.2015.814.0301; que inexistiria a alegada resolução do contrato por inadimplemento, vez que a mora seria da requerida; que o valor consignado seria insuficiente, sendo necessário a



complementação em R\$ 545.013,93 (quinhentos e quarenta e cinco mil, treze reais e noventa e três centavos), bem como a declaração de que inexistiu mora por parte da requerida.

Juntou a requerida, documentos para subsidiar suas alegações.

Ato contínuo, apresentou a consignante, manifestação à contestação (ID. 10210906).

Em decisão de ID. 10210911, reconheceu o juízo primevo, a insuficiência do valor consignado, facultando a parte consignante sua complementação.

O feito seguiu seu tramite regular até a prolação de sentença (ID. 10210930), que, julgou improcedente a ação consignatória, em razão da insuficiência do depósito, reconhecendo, ainda, a necessidade de complementação do valor em R\$ 545.013,93 (quinhentos e quarenta e cinco mil, treze reais e noventa e três centavos), nos moldes do que preceitua o art. 545, §2º, do CPC.

Condenou, ainda, a consignante ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor devido a título de complementação.

Inconformada, a consignante CONSTRUTORA VILLAGE EIRELI interpôs Recurso de Apelação (ID. 10210932).

Alega, preliminarmente, a nulidade de sentença em razão da prolatação de decisão surpresa, em ofensa ao art. 9º do CPC, bem assim aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

No mérito, argumenta inexistir ilegalidade da cláusula 45 do contrato, que prevê a possibilidade de rescisão de pleno direito do ajuste na hipótese de seu inadimplemento, com o abatimento dos encargos previsto no próprio instrumento contratual.

Aduz que a ocorrência ou não de atraso da entrega do empreendimento, é objeto de outra demanda judicial, onde inexistente decisão transitada em julgado, logo, permaneceria o dever da apelada de pagar regularmente os valores pactuados em contrato.

Argui ser incontroverso o descumprimento do contrato por parte da empresa apelada, considerando o inadimplemento no pagamento da parcela das “chaves” do imóvel; bem assim que o valor consignado estaria correto, nos termos previstos em contrato, inexistindo qualquer complementação a ser realizada.

Arrazoa, ainda, que o referido inadimplemento violaria os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, o que, justificaria a resilição do ajuste, na hipótese.

Pleiteia assim, pelo provimento do recurso para que reconhecida a rescisão de pleno direito do ajuste e a adequação dos valores consignados, seja acolhida a pretensão consignatória.

Em contrarrazões (ID. 10210938), argui, em síntese, a apelada que inadimplemento contratual, na hipótese, seria da apelante; bem assim que os valores consignados seriam



insuficientes, pugnando, assim, pelo desprovimento do recurso de apelação.

O feito foi originalmente distribuído a relatoria do Exmo. Des. Des. Ricardo Ferreira Nunes

Após redistribuição, coube-me por prevenção a relatoria do feito.

[Instada as partes acerca da possibilidade de conciliação \(ID. 10933549\), apenas a parte apelada se manifestou, informando seu desinteresse na composição \(ID. 11047118\).](#)

**É o relatório.**

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**



## VOTO

### **JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE**

Avaliados, preliminarmente, os pressupostos processuais subjetivos e objetivos deduzidos pela apelante, tenho-os como regularmente constituídos, bem como atinentes à constituição regular do feito até aqui, razão pela qual conheço do recurso, passando a proferir voto.

### **QUESTÕES PRELIMINARES**

Antes de adentrar ao mérito do recurso, analiso a questão preliminar suscitada pela construtora apelante.

### **PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA**

Consta das razões preliminares arguidas pela construtora apelante a nulidade de sentença em razão da prolação de decisão surpresa, em ofensa ao art. 9º do CPC, bem assim aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Como é sabido, considera-se decisão surpresa aquela que toma por fundamento matérias que não tenham sido previamente discutida pelas partes, e que, portanto, viola o contraditório e a ampla defesa, uma condição essencial de validade do processo.

Nessa senda, vejamos o disposto nos arts. 9 e 10 do Código de Processo Civil:

*Art. 9º Não se proferirá decisão contra uma das partes sem que ela seja previamente ouvida.*

[...]

*Art. 10. O juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.*

Desse modo, evidencia-se que a decisão surpresa, vedada na legislação processual civil, diz respeito ao fundamento e não ao momento da decisão, não se exigindo do julgador o prévio anúncio de cada deliberação proferida nos autos.

Nesse sentido, vejamos precedente do Superior Tribunal de Justiça:

**PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 10 E 933 DO NCPC. INCORRÊNCIA. DECISÃO SURPRESA. NÃO CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA SÚMULA N.º 284 DO STF. NEGOU-SE PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de**



9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. **2. A vedação à decisão surpresa não significa que o julgador deve consultar as partes antes da cada solução dada às controvérsias apresentadas, especialmente quando já lhes foi dada oportunidade para apresentar manifestação, tendo se estabelecido o contraditório. Precedente.** 3. Negou-se provimento ao agravo interno.

(STJ - AgInt no AREsp: 2079926 MG 2022/0056957-1, Data de Julgamento: 22/11/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/11/2022). (Grifei).

Assim, tenho que a prolação de sentença sem o prévio anúncio de julgamento, não caracteriza violação ao art. 9º do CPC e/ou aos princípios do contraditório e da ampla defesa, mormente seus fundamentos tenham sido objeto do devido contraditório.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, **REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA.**

## **MÉRITO**

Cinge-se a controvérsia recursal à legalidade da cláusula de rescisão automática do contrato; a inocorrência de atraso na obra; o inadimplemento contratual da apelada; a adequação do valor consignado; bem assim a alegada violação aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

Consta das razões deduzidas pelo ora apelante inexistir ilegalidade da cláusula 45 do contrato, que prevê a possibilidade de rescisão de pleno direito do ajuste, na hipótese de seu inadimplemento, com o abatimento dos encargos previsto no próprio instrumento contratual; que a ocorrência ou não de atraso da entrega do empreendimento, é objeto de outra demanda judicial, onde inexistente decisão transitada em julgado, logo, permaneceria o dever da apelada de pagar regularmente os valores pactuados em contrato; ser incontroverso o descumprimento do contrato por parte da empresa apelada, considerando o inadimplemento no pagamento da parcela das “Chaves” do imóvel; que o valor consignado estaria correto, nos termos previstos em contrato, inexistindo qualquer complementação a ser realizada; bem assim, que o referido inadimplemento violaria os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, o que, justificaria a rescisão do ajuste, na hipótese.

### ***Da Consignação***

Com efeito, é cediço que a ação consignatória em pagamento é o instrumento jurídico que dispõe o devedor ou terceiro de uma obrigação de dar coisa ou de pagar quantia em favor do credor, para que obtenha reconhecimento da sua liberação e, outrossim da quitação, nas hipóteses previstas na lei civil.

Nas palavras do civilista Humberto Dalla Pinho:

“A ação de Consignação em Pagamento é um instituto criado pelo direito processual apenas para





regular o procedimento de eficácia liberatória do pagamento, sem que haja, de forma necessária, a transferência do bem ao credor, [...]. A consignação é modalidade de extinção das obrigações e a ação de consignação em pagamento é o procedimento através do qual se exercita a pretensão de consignar em juízo”.

(PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. *Direito processual civil contemporâneo: introdução ao processo civil*. v. II, São Paulo: Saraiva, 2012, p. 489-490).

Assim, tem por fito a ação consignatória permitir que o devedor ou terceiro se exonere da qualidade de devedor quando, por exemplo, o credor se recusar ao recebimento da quantia, consoante, segundo o apelante, teria ocorrido no caso em tela.

O Código Civil de 2002, em seu art. 355, estabelece as hipóteses de cabimento da ação de consignação em pagamento nos seguintes termos:

*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.*

Nessa senda, esclarece-se, inicialmente que a ação de consignação em pagamento não é o meio processual próprio para discussão das eventuais causas de rescisão do contrato, questão que consoante restou demonstrado na origem já seriam objeto de outras demandas.

Na hipótese, verifica-se que a construtora autora/apelante aforou a originária ação consignatória objetivando a consignação do valor de R\$ R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), a título de devolução da quantia paga, em razão no inadimplemento contratual do comprador, ora apelado, que teria ensejado a rescisão automática do ajuste.

Ocorre que, antes do aforamento da presente demanda a relação contratual existente entre as partes já estava sendo discutida no âmbito da ação indenizatória n. 0041954-10.2015.8.14.0301, na qual foi reconhecida a mora da construtora quanto à entrega do imóvel, havendo condenação ao pagamento de lucros cessantes, multas e indenização por danos morais em decorrência do aludido inadimplemento, ressaltando inclusive a possibilidade de eventual compensação existente entre as partes em decorrência da condenação, circunstancia esta que impacta diretamente no saldo devedor do imóvel, e por conseguinte, denota a insuficiência do importe consignado.

Desse modo, tem-se inicialmente que a pretensão consignatória da construtora consignante/apelante, não se enquadram em nenhuma das hipóteses de cabimento previstas no art. 335, do CC/2002, visto não ter havido qualquer injusta recusa por parte da parte requerida/apelada em receber a quantia pretendida.

Ora, é necessário para fins de cabimento da ação de consignação em pagamento, além



de crédito líquido e certo, a prova da mora do credor que se recusa, injustamente, a receber seu crédito, na forma, tempo e lugar devido, de modo que ausente tal prova, a improcedência do pedido consignatário é medida que se impõe.

Corroborando tal posicionamento, vejamos precedente jurisprudencial, *in verbis*:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AFASTADA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. **INADIMPLENTO CONTRATUAL. Ocorrência. REQUISITOS DO ART. 335 DO CÓDIGO CIVIL. INOCORRÊNCIA. CONSIGNAÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. AUSÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.** 1. Tendo as razões recursais do apelo especificado os motivos para a reforma da sentença, atacando diretamente os fundamentos do julgamento de origem, atendendo, por conseguinte, o disposto no art. 1.010 do Código de Processo Civil, inexistente qualquer afronta ao Princípio da Dialética. **2. O artigo 335 do Código Civil esclarece, dentre outras hipóteses, que a consignação tem lugar se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma.** 3. *In casu*, restou suficientemente comprovada que não houve recusa indevida, pois a parte autora estava inadimplente com as requeridas. 4. Inexistindo recusa indevida e, por consequência, ato ilícito atribuível às requeridas, incabível o pedido de dano moral. 5. Recurso de apelação interposto conhecido e não provido.

(TJ-DF 07013095820198070008 DF 0701309-58.2019.8.07.0008, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 16/09/2020, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/09/2020). (Grifei).

No mesmo sentido, vejamos precedente desta Colenda 2ª Turma de Direito Privado em julgado de minha relatoria:

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA – TENTATIVA DE RESILIÇÃO DO AJUSTE – CONSIGNAÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA – INJUSTA RECUSA NÃO CONSTATADA – HIPÓTESES DO ART. 335 DO CPC NÃO EVIDENCIADAS – DESCABIMENTO DA PRETENSÃO CONSIGNATÓRIA – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CONFIGURADA – PRETENSÃO DEDUZIDA CONTRA FATO INCONTROVERSO – ALTERAÇÃO DA VERDADE DOS FATOS – ART. 80, INCISOS I E II DO CPC – MULTA QUE DEVE SER INFERIOR À 10% (DEZ POR CENTO) – MINORAÇÃO PARA 5% (CINCO POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA – EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO À OAB/PA – DESCABIMENTO – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(TJ-PA – AP 0874196-81.2018.8.14.0301, Relatora Desa. Maria de Nazaré



Saavedra Guimarães. 2ª Turma de Direito Privado. Julgado em 31/08/2021).  
(Grifei).

Outrossim, conforme destacado pelo juízo primevo, ainda que houvesse o inadimplemento do comprador, em se tratando de contrato de promessa de compra e venda, a mora do devedor não possui natureza *ex re*, mas sim *ex persona*, por inteligência do disposto no art. 1º do Decreto-Lei 745/1969.

Por fim, para efeito de dirimir qualquer eventual dubiedade, esclarece-se que não há que se falar no caso em epígrafe de consignação por pender litígio sobre o objeto do pagamento, uma vez que a hipótese prevista no inciso V do art. 335 do CPC, não acoberta a situação de litígio entre o devedor e o credor, mas sim a dissonância entre credor e terceiro que possa gerar dúvida ao devedor a respeito de quem deva receber o bem ou valor a ser consignado, afastando a possibilidade de pagamento à pessoa errada.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Recurso de Apelação e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença vergastada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

**É como voto.**

Belém/PA, 27 de junho de 2023.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora – Relatora**



## EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – DECISÃO SURPRESA – INOCORRÊNCIA – PRELIMINAR REJEITADA – MÉRITO – COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA – TENTATIVA DE RESCISÃO DO AJUSTE – CONSIGNAÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA – INJUSTA RECUSA NÃO CONSTATADA – HIPÓTESES DO ART. 335 DO CPC NÃO EVIDENCIADAS – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

### **Preliminar de Nulidade de Sentença**

1 – Decisão surpresa é aquela que toma por fundamento matérias que não tenham sido previamente discutidas pelas partes, de modo que a prolatação de sentença sem o prévio anúncio de julgamento, não caracteriza violação ao art. 9º do CPC e/ou aos princípios do contraditório e da ampla defesa, mormente seus fundamentos tenham sido objeto do devido contraditório. **Preliminar Rejeitada.**

### **Mérito**

2 – A construtora autora/apelante aforou a originária ação consignatória objetivando a consignação do valor de R\$ 841.361,20 (oitocentos e quarente e um mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte centavos), a título de devolução da quantia paga, em razão do inadimplemento contratual do comprador, ora apelado, que teria ensejado a rescisão automática do ajuste.

3 – A ação de consignação em pagamento não é o meio processual próprio para discussão das eventuais causas de rescisão do contrato, questão que consoante restou demonstrado na origem já seriam objeto de outras demandas.

4 – A relação contratual existente entre as partes já era objeto de discussão na ação indenizatória n. 0041954-10.2015.8.14.0301, na qual foi reconhecida a mora da construtora quanto à entrega do imóvel, havendo condenação ao pagamento de lucros cessantes, multas e indenização por danos morais em decorrência do aludido inadimplemento, ressalvando inclusive a possibilidade de eventual compensação existente entre as partes em decorrência da condenação, circunstância esta que impacta diretamente no saldo devedor do imóvel, e por conseguinte, denota a insuficiência do importe consignado.



5 – Hipótese em que a pretensão consignatória da construtora consignante/apelante, não se enquadram em nenhuma das hipóteses de cabimento previstas no art. 335, do CC/2002, visto não ter havido qualquer injusta recusa por parte da parte requerida/apelada em receber a quantia pretendida.

6 – É necessário para fins de cabimento da ação de consignação em pagamento, além de crédito líquido e certo, a prova da mora do credor que se recusa, injustamente, a receber seu crédito, na forma, tempo e lugar devido, de modo que ausente tal prova, a improcedência do pedido consignatório é medida que se impõe.

7 – Esclarece-se, ainda, ser incabível a eventual consignação por pender litígio sobre o objeto do pagamento, uma vez que a hipótese prevista no inciso V do art. 335 do CPC, não acoberta a situação de litígio entre o devedor e o credor, mas sim a dissonância entre credor e terceiro que possa gerar dúvida ao devedor a respeito de quem deva receber o bem ou valor a ser consignado, afastando a possibilidade de pagamento à pessoa errada.

8 – Recurso de Apelação **Conhecido e Desprovido** para manter a sentença vergastada em todos os seus termos.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, onde figuram como partes as acima identificadas, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará na **Sessão Ordinária realizada em 27 de junho de 2023**, na presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça, por unanimidade de votos, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao Recurso de Apelação**, nos termos do voto da **Exma. Desembargadora Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães**.

**MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES**

**Desembargadora Relatora**

