



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

APELANTE: RODRIGO PEREIRA POSSADAS CASTRO  
VALADARES

APELANTE: KELLY LOPES VALENÇA

APELADO 1: ALUIZIO CABRAL VELOSO JUNIOR

APELADO 1: GILBERTO DE BRITO CAVALCANTI FILHO

APELADO 1: PAULO CESAR BACELLAR MOITINHO

APELADO 2: IMOPRET EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA

**RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DÚVIDA QUANTO À TITULARIDADE DO CRÉDITO LOCATÍCIO. INEXISTÊNCIA DE DÚVIDA LEGÍTIMA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DA RECONVENÇÃO. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta em ação de consignação em pagamento ajuizada por locatários, que alegaram dúvida quanto à identidade do credor após notificação sobre alteração da titularidade do imóvel locado. Pleitearam autorização para





## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203

consignar valores locatícios até que houvesse regularização documental. A sentença julgou improcedente o pedido consignatório e procedente a reconvenção, condenando os autores ao pagamento dos aluguéis vencidos.

### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se havia dúvida objetiva e legítima sobre a titularidade do crédito locatício capaz de justificar a utilização da via consignatória.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A consignação em pagamento exige a presença de dúvida objetiva e fundada quanto à identidade do credor, nos termos do art. 335, IV, do Código Civil.

4. As provas constantes dos autos demonstram que os locatários foram devidamente notificados da alteração na titularidade do imóvel e informados sobre o novo credor, inclusive antes do ajuizamento da ação.

5. Inexistente a recusa ao recebimento dos valores por parte dos credores, bem como qualquer impedimento concreto ao adimplemento, descabe o uso da via consignatória.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

6. Os depósitos judiciais realizados referem-se a períodos anteriores aos aluguéis reclamados na reconvenção e não correspondem à quitação integral das obrigações, nos termos do art. 336 do Código Civil.

7. Deve ser parcialmente acolhido o apelo, exclusivamente quanto ao valor da condenação reconvenicional, diante da comprovação do pagamento parcial no valor de R\$ 1.060,00, em novembro de 2020, não impugnado pelos réus, em observância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

**8. Recurso parcialmente provido.**

*Tese de julgamento:*

1. A existência de notificações claras e anteriores à propositura da ação afasta a dúvida legítima quanto à identidade do credor, inviabilizando a utilização da via consignatória.
2. A dedução de valor pago diretamente ao credor é devida, ainda que parcial, quando comprovada nos autos e não impugnada, vedando-se o enriquecimento sem causa.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

*Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 335, IV, e 336; CPC, art. 373, I; Lei nº 8.245/91, art. 8º.*

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que figuram as partes acima epigrafadas,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Oitava Câmara de Direito Privado em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

**VOTO**

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de apelação cível interposta contra sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá, nos autos da ação de consignação em pagamento proposta por RODRIGO PEREIRA POSSADAS CASTRO VALADARES e KELLY LOPES VALENÇA, em face de ALUIZIO CABRAL VELOSO JUNIOR, IMOPRET EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GILBERTO DE BRITO CAVALCANTI FILHO e PAULO CESAR BACELLAR MOITINHO.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

Os autores alegam que celebraram, em 24/07/2019, contrato de locação residencial com Aluizio Cabral Veloso Junior, mediante intermediação da administradora IMOPRET Empreendimentos Imobiliários Ltda., com previsão de pagamento mensal de aluguel, encargos condominiais e IPTU.

Informam que, em agosto de 2019, foram notificados acerca da intenção de venda do imóvel objeto do contrato e que, em março de 2020, receberam nova comunicação da administradora, orientando para que os pagamentos locatícios passassem a ser realizados diretamente ao novo proprietário.

Alegam, contudo, que não lhes foram apresentados documentos que comprovassem a efetiva alienação do imóvel, tampouco houve averbação da transferência de titularidade junto ao registro de imóveis, circunstância que, em seu entendimento, gerou dúvida legítima quanto à identidade do credor da obrigação locatícia.

Em razão disso, pleitearam, por via judicial, a autorização para depósito dos valores devidos, com o objetivo de extinguir a obrigação contratual até que se regularizasse a identificação do real credor.

A administradora IMOPRET EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. apresentou contestação, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que não integrou a relação contratual principal,



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

tendo atuado tão somente como mandatária do locador até 25/04/2020.

Alegou, ainda, que não houve recusa ao recebimento do valor que lhe era devido a título de fiança locatícia (parcela final incluída no depósito judicial), sustentando que não se configurou hipótese de consignação válida.

ALUIZIO CABRAL VELOSO JUNIOR, GILBERTO DE BRITO CAVALCANTI FILHO e PAULO CESAR BACELLAR MOITINHO ofereceram contestação, impugnando a concessão da justiça gratuita e sustentando que os autores já haviam reconhecido a propriedade dos réus Gilberto e Paulo Cesar em outra demanda judicial.

Alegaram inadimplemento das obrigações locatícias relativas aos meses de novembro e dezembro de 2020, janeiro e parte de fevereiro de 2021, sendo certo que os autores permaneceram no imóvel até 16/02/2021. Asseveraram, ainda, que houve má-fé processual, tendo em vista que os autores teriam sido devidamente informados sobre a transferência da titularidade do imóvel.

Em sede de reconvenção, os referidos réus requereram a condenação dos autores ao pagamento da quantia de R\$ 4.157,32, correspondente aos aluguéis vencidos e não pagos no período citado, com acréscimos legais. Requereram, ainda, a condenação por litigância de má-fé.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

Em réplica, os autores afirmaram que não houve reconhecimento da titularidade do imóvel pelos réus Gilberto de Brito Cavalcanti Filho e Paulo Cesar Bacellar Moitinho, esclarecendo que o processo nº 0031676-36.2020.8.19.0203, mencionado pelos demandados, possui objeto diverso e não guarda relação com a presente consignatória.

Sustentam que a dúvida quanto à identidade do credor teria decorrido de condutas contraditórias e da ausência de transparência por parte dos réus, especialmente diante da não apresentação de documentos comprobatórios da alienação e da negativa da administradora IMOPRET em fornecer informações claras sobre a transferência da titularidade do imóvel.

Aduziram, ainda, a ilegitimidade ativa de Gilberto e Aluizio para o pedido reconventional, o excesso de cobrança quanto aos valores locatícios e a impropriedade do pedido de condenação por litigância de má-fé, pleiteando, inclusive, sua inversão em desfavor dos réus. Por fim, requereram a procedência do pedido consignatório, o reconhecimento da ilegitimidade dos reconvintes e a rejeição integral das contestações apresentadas.

Proferida a sentença, o juízo *a quo* julgou improcedente o pedido consignatório, ao fundamento de que os valores efetivamente depositados pelos autores corresponderam apenas a parte das obrigações contratuais, permanecendo em aberto aluguéis relativos a outros períodos do vínculo locatício.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

A magistrada entendeu que não restou caracterizada dúvida objetiva quanto à identidade do credor, pois as comunicações encaminhadas à parte autora, bem como a certidão de ônus reais do imóvel, já indicavam a modificação da titularidade dominial, afastando, assim, a necessidade da via consignatória.

Por outro lado, reconheceu-se a procedência do pedido reconvenicional formulado pelos réus, com a consequente condenação dos autores ao pagamento da quantia de R\$ 4.157,32, referente aos aluguéis inadimplidos nos meses de novembro e dezembro de 2020, janeiro e parte de fevereiro de 2021, acrescida de correção monetária e honorários advocatícios.

A alegação de litigância de má-fé, no entanto, foi expressamente rejeitada, por não estarem presentes os requisitos do art. 80 do CPC.

Inconformados, os autores/apelantes sustentam, em suas razões recursais, que a sentença recorrida não considerou a boa-fé objetiva que orientou a conduta das partes, bem como a incerteza instaurada quanto à titularidade do crédito locatício.

Alegam que terceiros foram indevidamente indicados como destinatários dos pagamentos, sem a devida formalização documental. Defendem que apenas com a apresentação e averbação do instrumento de dação em pagamento se tornou possível a identificação inequívoca do credor, sendo legítima, até então, a via consignatória adotada.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

Requerem a reforma da sentença, com o reconhecimento da extinção da obrigação locatícia quanto aos meses efetivamente consignados. Subsidiariamente, pleiteiam a dedução da quantia de R\$ 1.060,00 da condenação reconvenicional, correspondente ao pagamento parcial realizado em 01/12/2020 diretamente ao novo proprietário, Sr. Paulo Cesar Bacellar Moitinho, conforme comprovante bancário juntado à fl. 432 dos autos.

Os apelados ALUIZIO, GILBERTO e PAULO CESAR apresentaram contrarrazões, requerendo a manutenção integral da sentença, sob o argumento de que os apelantes tinham plena ciência da transferência da propriedade e da identidade dos novos credores, conforme documentos presentes nos autos, além de manifestação expressa da apelante Kelly Lopes Valença em outro processo judicial.

Afirmam que os autores atuaram de forma contraditória e desleal, permanecendo no imóvel sem promover o pagamento integral dos débitos locatícios.

A administradora IMOPRET, por sua vez, reiterou sua ausência de legitimidade passiva, enfatizando que não é titular dos valores consignados, salvo a parcela final da fiança. Assegurou que não houve recusa de recebimento dos valores sob sua responsabilidade e que a quantia depositada pelos autores não foi suficiente para quitação integral da obrigação, pugnando pela manutenção da sentença de improcedência.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

**Pois bem.**

A controvérsia devolvida a esta Corte cinge-se à análise da existência, ou não, de dúvida legítima quanto à identidade do credor das obrigações locatícias assumidas pelos apelantes, circunstância que poderia justificar a propositura da presente ação de consignação em pagamento, e à validade da condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos no período posterior aos depósitos judiciais realizados.

De plano, observa-se que o contrato de locação foi celebrado em 24/07/2019 entre os autores e Aluizio Cabral Veloso Junior, com intermediação da empresa IMOPRET Empreendimentos Imobiliários Ltda., que atuava como administradora do imóvel.

Ressalte-se, desde logo, que a referida empresa não integrou a relação jurídica como parte contratante, exercendo exclusivamente a função de mandatária do locador.

Consta dos autos que a rescisão do contrato de administração ocorreu em 25/04/2020, conforme documentação trazida pela própria administradora, data em que cessou sua atuação na gestão da locação e na arrecadação dos aluguéis.

Após a comunicação dessa rescisão, incumbia aos locatários adotar as diligências cabíveis para identificar o novo credor e efetuar o pagamento diretamente a quem de direito — conduta que não foi comprovadamente adotada pelos autores.



## DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

### APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203

Ao contrário do alegado, a ciência dos autores acerca da transferência da titularidade do imóvel restou cabalmente demonstrada nos autos, por meio de comunicações eletrônicas e notificações extrajudiciais, nas quais foram informados de que a administração do imóvel não mais seria exercida pela IMOPRET e de que os pagamentos locatícios deveriam ser direcionados ao novo proprietário.

Dentre essas provas, destaca-se mensagem eletrônica enviada à autora Kelly Valença, meses antes do ajuizamento da ação, informando que o imóvel havia sido objeto de dação em pagamento em favor de Paulo Cesar Bacellar Moitinho, com solicitação expressa para regularização contratual ou desocupação do bem. Outras comunicações igualmente demonstram que os autores mantiveram contato direto com os envolvidos, afastando, assim, qualquer alegação de desconhecimento quanto à identidade do novo credor.

Importante frisar que tais comunicações antecedem ao ajuizamento da presente ação consignatória e demonstram, de forma inequívoca, a inexistência de dúvida objetiva e legítima quanto à titularidade do crédito locatício.

Nesse contexto, à época da propositura da demanda, não havia dúvida objetiva ou fundada quanto à identidade do credor locatício. A resistência dos autores à continuidade da relação contratual com os novos titulares não constitui justificativa jurídica para a utilização da via consignatória.



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

Nos termos do art. 335, inciso IV, do Código Civil, a consignação em pagamento somente é admissível quando houver recusa do credor em receber ou dúvida fundada sobre quem deva legitimamente recebê-lo. A dúvida deve ser objetiva, concreta e lastreada em elementos de fato e de direito, não bastando alegações genéricas ou de ordem subjetiva.

No caso em exame, não há qualquer elemento nos autos que indique recusa dos credores ao recebimento ou a existência de impedimento material que inviabilizasse o adimplemento da obrigação.

Ressalte-se, contudo, que, antes da consolidação da nova titularidade, os autores realizaram três depósitos judiciais sucessivos nos meses de abril, maio e junho de 2020, totalizando o montante de R\$ 3.885,80, a título de aluguel, conforme comprovantes constantes dos autos.

Os depósitos judiciais ocorreram em 30/04/2020 (R\$ 1.532,60), 29/05/2020 (R\$ 1.176,60) e 01/07/2020 (R\$ 1.176,60), demonstrando, ao menos inicialmente, a intenção de adimplemento das obrigações locatícias diante da alteração na gestão do imóvel.

Contudo, os referidos pagamentos se referem a obrigações anteriores ao período cobrado na reconvenção — que abrange os aluguéis de novembro de 2020, dezembro de 2020, janeiro de 2021 e os 16 (dezesseis) primeiros dias de fevereiro de



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

2021 —, não sendo suficientes para afastar o inadimplemento posterior.

Ademais, não houve comprovação de quitação integral dos encargos nos meses consignados, nem anuência expressa dos credores quanto à suficiência dos valores.

Conforme dispõe o art. 336 do Código Civil, o pagamento parcial não é hábil, por si só, para extinguir a obrigação, se não houver anuência do credor.

Portanto, concluo que a sentença recorrida enfrentou com precisão o conjunto fático-probatório e aplicou corretamente a legislação pertinente, ao concluir pela inexistência de dúvida legítima quanto ao credor e pela consequente improcedência do pedido consignatório.

No tocante à reconvenção, também não assiste razão aos apelantes quanto à pretensão de sua total improcedência.

A prova constante dos autos demonstra que os autores permaneceram no imóvel até 16 de fevereiro de 2021, usufruindo do bem sem qualquer contraprestação pelos meses de novembro de 2020, dezembro de 2020, janeiro de 2021 e parte de fevereiro de 2021.

No que se refere à alegação de ilegitimidade ativa dos réus reconvintes Gilberto de Brito Cavalcanti Filho e Aluizio Cabral Veloso Junior, tampouco lhes assiste razão.



DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203

A legitimidade decorre diretamente da sucessão na titularidade do bem locado, sendo certo que os valores pleiteados se referem ao período de efetiva posse do imóvel pelos autores.

Nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/91, o adquirente do imóvel locado sub-roga-se, por força de lei, nos direitos do locador, podendo exigir as obrigações contratuais vencidas durante sua titularidade, independentemente de novação ou da assinatura de novo instrumento contratual, mormente quando há ciência inequívoca por parte do locatário, como restou demonstrado no presente caso.

Entretanto, verifica-se a necessidade de acolhimento parcial do apelo, **exclusivamente quanto ao valor da condenação reconvenicional.**

Os apelantes sustentam, com base em comprovante de fls. 432, que efetuaram pagamento direto ao Sr. Paulo Cesar Bacellar Moitinho, em 01/12/2020, no valor de R\$ 1.060,00, referente ao aluguel do mês de novembro de 2020.

Ainda que tal valor não corresponda à integralidade da obrigação — conforme admitem os próprios recorrentes ao afirmarem que o aluguel mensal era de R\$ 1.100,00 —, trata-se de adimplemento parcial que merece ser considerado.

A sentença, ao julgar procedente o pedido reconvenicional, fixou o valor de R\$ 4.157,32, abrangendo os aluguéis de novembro de 2020 a janeiro de 2021 e mais 16



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

(dezesseis) dias de fevereiro de 2021, sem, no entanto, mencionar ou deduzir expressamente o pagamento parcial realizado no início de dezembro.

Observa-se que o referido pagamento encontra respaldo em prova documental regularmente juntada aos autos, às fls. 432, e não foi impugnado de forma específica pelos réus, que não apresentaram qualquer manifestação dirigida a infirmar o adimplemento parcial alegado para o mês de novembro de 2020.

Impõe-se, assim, a dedução do montante de R\$ 1.060,00 da condenação imposta, em atenção ao disposto no art. 373, I, do CPC, e ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, notadamente por se tratar de parcela substancial da obrigação devida naquele mês.

Diante disso, o montante fixado na sentença reconvenicional deve ser reduzido de R\$ 4.157,32 para R\$ 3.097,32, mantida a incidência de correção monetária e dos juros legais sobre o valor remanescente.

Por fim, quanto à alegação de boa-fé dos apelantes, ainda que se reconheça alguma motivação preventiva no ajuizamento da ação, tal fato não elide o dever de adimplir integralmente as prestações vincendas, sobretudo após sanadas as dúvidas quanto à titularidade do crédito.

A boa-fé objetiva impõe deveres anexos de lealdade, cooperação e transparência, mas não autoriza a perpetuação do



**DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012863-58.2020.8.19.0203**

inadimplemento injustificado, especialmente quando não há qualquer obstáculo concreto ao pagamento.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para reduzir o valor da condenação reconvencional para R\$ 3.097,32, mantida, no mais, a sentença por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, na data sessão de julgamento.

Desembargadora **MARIA REGINA NOVA**

**Relatora**