



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032376-11.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante VANUSA APARECIDA DE CAMARGO, é apelado FINAMA ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1032376-11.2021.8.26.0576

Apelante: VANUSA APARECIDA DE CAMARGO

Apelada: FINAMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

MM. Juiz de Direito: Dr. Antonio Carlos Pontes de Souza

Foro: São José do Rio Preto — 6ª Vara Cível

VOTO Nº 28675

APELAÇÃO – “AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES c/c DANOS MORAIS” – Consórcio – Consorciada contemplada por meio de lance – Carta de crédito não emitida – Restrições ao imóvel indicado – Sentença de improcedência – Insurgência recursal da autora – Liberação da carta de crédito que, de acordo com expressa previsão contratual, está condicionada a idoneidade do comprador e do vendedor do imóvel que, portanto, não podem possuir restrições cadastrais – Situação que, por si só, importa em risco à garantia do negócio jurídico – Justa recusa da ré em liberar o valor da carta de crédito à autora consorciada por pender demanda judicial, contra o vendedor do imóvel – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO

Vistos.

O Douto Magistrado “*a quo*”, ao proferir a r. sentença de fls. 154/156, cujo relatório adoto, julgou a “AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES c/c DANOS MORAIS”, ajuizada por VANUSA APARECIDA DE CAMARGO, em face de FINAMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., nos seguintes termos: “*Pelo todo exposto e o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. Condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10%*

do valor atribuído à causa. Com o trânsito em julgado, ao arquivo.”.

Insurgência recursal da autora (fls. 159/172). Faz breve síntese dos fatos. Reitera os termos da exordial. Aduz que, no ato da assinatura do contrato, em questão, informou que indicaria um bem, para aquisição, mediante a carta de crédito contemplada, imóvel este que se encontra descrito na matrícula de nº 22.846, do Registro de Imóveis de Olimpia/SP, desembaraçado e livre de quaisquer ônus. No entanto, posteriormente aos pagamentos realizados, a ré passou a colocar empecilhos para a concretização do negócio, pois o vendedor do imóvel mencionado constava no polo passivo de ação de execução. Ressalta que, o fato de existir ação judicial contra o Sr. Wilson da Silva (proprietário do imóvel), não poderia, por si só, levar ao descumprimento do contrato firmado entre as partes, especificamente por parte da ré, que esteve em posse dos documentos apresentados, e teve todo tempo para analisar, de forma minuciosa, os aspectos jurídicos da relação em testilha. Alega a ocorrência de falha na prestação de serviços, caracterizando responsabilidade civil objetiva. Defende a ocorrência de danos morais indenizáveis. Por fim, *“requer-se aos d. Julgadores que acolham os argumentos em tela, conhecendo e dando provimento ao recurso da recorrente, para que a AÇÃO SEJA JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE, nos estritos moldes da peça de ingresso, invertendo-se, pois, o ônus sucumbencial, como medida de mais lidima e imperiosa Justiça. Finalmente, ficam prequestionados os diplomas legais nos quais se ampara o presente apelo, para eventual interposição de recurso extraordinário e/ou especial.”.*

Contrarrazões às fls. 176/194.

Subiram os autos para julgamento. Não há oposição ao julgamento virtual.

É o Relatório.

Inicialmente, exercido o juízo de admissibilidade, em cumprimento ao disposto no art. 1.010, § 3º, do CPC, vale consignar que o recurso deve ser conhecido, pois é tempestivo, e está dispensado de preparo recursal, face a gratuidade concedida à autora, às fls. 38/39.

De plano, destaque-se, ademais, que esta Decisão Colegiada se limita a apreciar a matéria efetivamente impugnada, em conformidade com o teor do art. 1.013, *caput*, do CPC.

Trata-se de “AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES c/c DANOS MORAIS”, ajuizada por VANUSA APARECIDA DE CAMARGO, em face de FINAMA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

A autora alega que firmou, com a parte ré, contrato de participação em grupo de consórcio. Afirma que, após a contemplação, a ré não aceitou o imóvel por ela indicado, por haver, contra o proprietário do bem, uma execução fiscal ajuizada pelo

Município de Olímpia em setembro/2018. Por considerar ilícita a conduta da ré, pretende a rescisão contratual, a devolução dos valores pagos e a condenação da ré, em danos morais.

Pois bem.

Pela leitura da r. sentença, em cotejo com os elementos probantes carreados aos autos, tenho que não merece qualquer reparo o julgado combatido. Isto porque o fundamento para a não emissão da carta de crédito não se mostrou abusivo.

Necessário observar que, conforme consta no contrato nº 209047 – Proposta de Participação em Grupo de Consórcio, encartado aos autos, pela autora, às fls. 23/25: “(...) Neste ato, fica o *CONSORCIADO* ciente de que a carta de crédito somente será liberada mediante a contemplação da sua cota de consórcio e condicionada a apresentação e aprovação dos documentos e garantias constantes nos Anexos, Aditivos e demais cláusulas do referido Contrato, não podendo futuramente alegar que não foi esclarecido acerca da tais condições.”

A parte ré juntou, aos autos, às fls. 84/86, o mesmo documento, acima mencionado. Em acréscimo, apresentou o Contrato de Participação em Grupo de Consórcio, por Adesão, referenciado em Bem Móvel, Imóvel e/ou Serviços (fls. 87/103); e o Anexo 02 (fls. 104/108).

Às fls. 109, a parte ré, encartou, aos autos, Certidão de Objeto e Pé, a fim de comprovar o ajuizamento de ação de execução, pela Prefeitura Municipal de Olimpia, em face de Wilson da Silva, proprietário do imóvel, indicado pela autora.

O Sistema de Consórcio, é regulado pela Lei Federal nº 11.795/2008, que prevê, no caput de seu art. 14:

“Art. 14. No contrato de participação em grupo de consórcio, por adesão, devem estar previstas, de forma clara, as garantias que serão exigidas do consorciado para utilizar o crédito. (...).”

Nesse viés, o recibo de entrega da proposta de participação em grupo de consórcio, encartado às fls. 86, devidamente assinado pela autora, demonstra que o aludido artigo foi plenamente atendido.

Pelo que se colhe dos autos, embora a autora tenha sido contemplada, em decorrência do lance que ofertou e pagou, deixou de cumprir com as exigências contratuais obrigatórias para a liberação da carta de crédito. A documentação apresentada não satisfaz as exigências previstas no Contrato, especialmente quanto à obrigatoriedade de se comprovar: certidão negativa de distribuição cível, criminal e de execução fiscal, dos vendedores do imóvel, já que este teve seu efetivo registro aquisitivo há menos de 05 (cinco) anos, haja vista que desejava

realizar algumas construções no imóvel indicado, fato este que impediu a liberação do crédito, conforme previsto no referido contrato.

Nesse contexto, a liberação da carta de crédito estava condicionada à idoneidade do comprador e do vendedor do imóvel que, portanto, não poderiam possuir quaisquer restrições cadastrais, as quais, por si só, representam risco para garantia do financiamento.

Relevante, ainda, observar que, conforme demonstrado, pela parte ré, às fls. 58/59, *“o imóvel indicado pela Autora, onde seriam realizadas algumas construções, foi registrado em nome da Senhora Vanusa apenas no dia 29/12/2020, consoante se verifica do Registro nº 09, da Certidão da Matrícula nº 22.846, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Olímpia/SP (...) Assim, embora tenha sido lavrada escritura de venda e compra de imóvel em 19/07/2001, o título translativo só foi registrado em 29/12/2020, ou seja, depois de quase 20 (vinte) anos. E, nesse sentido, considerando que o imóvel ainda permanecia em nome dos proprietários anteriores (Senhores Wilson da Silva e Maria Rosa Sangali) dentro dos últimos 05 (cinco) anos, seria necessária a apresentação de certidão negativa deles, o que não aconteceu.”*

Por fim, trago à lume os fundamentos adotados na r. sentença, nestes termos: *“Respeitados os argumentos deduzidos, não foi possível constatar a irregularidade da recusa apresentada pela ré. Isso porque não há como deixar de considerar a existência da restrição alegada na defesa. Para a liberação da carta*

de crédito e efetiva aquisição do bem, compete à ré exigir garantias ao pagamento, o que pode ser feito mediante a utilização do próprio imóvel, o que, no caso em discussão, não será possível em razão da execução ajuizada. As providências devem ser adotadas pela autora e não pela ré.”

Nos termos da fundamentação acima, nada mais tendo a acrescentar, ratifico a r. sentença, com fulcro no art. 252, do RITJSP.

Tendo em vista o desprovimento do recurso, majoro para 15% do valor atualizado da causa, os honorários devidos ao patrono da ré, corrigido pela Tabela Prática deste Tribunal, até a data do efetivo pagamento, observada a gratuidade concedida à autora/apelante.

Para evitar o formalismo desnecessário, esclarece-se que, como devidamente observado pelo ilustre Cassio Scarpinella Bueno (“Novo Código de Processo Civil Anotado”, Saraiva, 2015, páginas 661/662), faz-se presente no Novo Código de Processo Civil (artigo 1.025) o chamado “prequestionamento ficto”:

“Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão,

contradição ou obscuridade.”

Desta forma, é inadmissível falar em prequestionamento expresse, no intuito de ingressar com futuros recursos junto às Cortes Superiores, até porque o prequestionamento, a partir da vigência do Novo Código de Processo Civil, se apresenta de forma ficta, conforme previsão legal aludida.

Ao exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora
(assinatura eletrônica)