



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000353566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010534-51.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante THIAGO PEREIRA CERRI, é apelado MULTIMARCAS ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA.

ACORDAM, em 14ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente) E LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

THIAGO DE SIQUEIRA
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1010534-51.2024.8.26.0161

Apelante: Thiago Pereira Cerri

Apelado: Multimarcas Administradora de Consorcios Ltda

Comarca: Diadema

Voto nº 59.536

Ação de indenização por danos materiais e morais – Consórcio de imóvel – Improcedência – Recusa da ré em liberar carta de crédito contemplada – Exigência de garantia complementar que, no caso, restou demonstrada sua necessidade – Empresa proprietária do imóvel que o autor pretendia comprar pertencente a grupo com diversos apontamentos existentes em nome das empresas que o compõe – Preservação do equilíbrio financeiro do grupo consórcio – Possibilidade de exigência de garantia complementar prevista em contrato e que se justifica no caso vertente – Ausência de abusividade na conduta da ré – Sentença mantida – Recurso do autor improvido.

A r. sentença (fls. 639/645), proferida pelo douto Magistrado Lucas Rosa Monteiro, cujo relatório se adota, julgou improcedente a presente ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada por THIAGO PEREIRA CERRI contra MULTIMARCAS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Irresignado, apela o autor, pedindo preliminarmente a concessão dos benefícios da gratuidade judiciária, asseverando estar completamente endividado por ter sido *obrigado a contrair empréstimos a fim de conseguir saldar as exigências criadas de forma abusiva pela administradora de consórcio*, subsidiariamente, requer o diferimento do recolhimento das custas. Argumenta ter adquirido duas cotas de consórcio de bens imóveis, porém, quando contemplado, a ré dificultou o processo para pagamento das cartas de crédito. Defende que *pelos incontáveis e-mails e provas juntadas nos autos, comprova-se que o Recorrente disponibilizou como garantia, além de um seguro prestamista, o próprio imóvel que pretendia comprar com o dinheiro da carta de crédito (pertencente a SPE VJA 05*

DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DIADEMA). Para tanto, toda a documentação exigida pelo grupo de consórcio foi enviada dentro do prazo. Entretanto, a Recorrida passou a negar o pagamento das cartas de crédito, sob um único e exclusivo pretexto: uma das empresas do grupo societário da SPE VJA 05 DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DIADEMA, possuía dívidas de IPTU e isso seria um risco ao grupo de consorciados. Ressalta que a empresa proprietária do imóvel não possui débitos ou qualquer pendência financeira e sim uma das empresas pertencentes ao grupo societário. Pontua que a exigência de certidões de todo o grupo econômico é um ato abusivo da requerida, com o nítido intuito de criar óbice e obstáculos desarrazoados. Afirma que a ré pediu garantia complementar e que por isso foi obrigado a contratar empréstimo junto a empresa que é sócio, retirando do capital social a quantia de R\$ 500.000,00, a fim de quitar um imóvel de valor menor que possuía para apresentá-lo em garantia complementar para o recebimento de uma das cartas de crédito, causando-lhe prejuízo financeiro por ter ficado com absurda dívida de empréstimo, além de custear taxas e emolumentos para averbação nas matrículas, bem como ficou com seus dois imóveis alienados em favor da requerida. Diz que a empresa ré violou o princípio da boa-fé contratual, esclarecendo que a SPE VJA 05 DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DIADEMA é uma sociedade autônoma, com contabilidade individualizada e separada dos sócios. As operações dos sócios não afetam os registros contábeis da empresa, e a falência de um sócio não implica na falência da sociedade. E mais, a declaração assinada emitida pelo sócio responsável pela empresa sócia ACRÓPOLE (anexa), atestando que a unidade adquirida pelo Autor não fazia parte do ativo imobilizado da SPE VJA 05 DIADEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DIADEMA, assim sendo, ainda que houvesse qualquer pendência financeira por parte dos sócios, a empresa teria patrimônio imobilizado suficiente para a liquidez de débitos, não recaindo de nenhuma forma sobre a referida garantia (unidade imobiliária). Postula, assim, a reforma da r. sentença, para que a ré seja condenada ao pagamento de indenização por danos materiais e morais (fls. 648/671).

Em contrarrazões, a apelada alegou ofensa ao princípio da dialeticidade e impugnou o pedido de justiça gratuita formulado pelo apelante (fls. 675/687).

O apelante foi intimado para comprovar fazer jus à gratuidade judiciária ou a realizar o recolhimento do preparo recursal, sob pena de deserção (fl. 690).

O demandante, então, procedeu ao recolhimento do preparo e se opôs ao julgamento virtual (fls. 692/694).

Recurso tempestivo.

É o relatório.

O autor ajuizou a presente ação sustentando que “aderiu a duas propostas de participação em grupo de consórcio por adesão, referenciado em bens imóveis. Após aprovação cadastral, adquiriu duas cartas de crédito, por meio das Cotas 1235 e 1639 do grupo 2043, no valor de R\$ 467.549,60 cada, pagando pela adesão e antecipação de quatro parcelas a quantia de R\$ 30.058,78 em relação a cada uma das cotas. No dia 14/07/2022, ambas as cotas do autor foram contempladas por lance na assembleia, mediante a apresentação de lance embutido no valor de R\$ 140.264,88 e lance livre no importe de R\$ 191.735,12, totalizando a quantia de R\$ 332.000,00 em lance para cada carta de crédito. O autor, desse modo, adquiriu direito ao crédito de R\$ 467.549,60 para cada cota, restando o débito remanescente junto à ré de R\$ 343.867,48, correspondente ao saldo de 92 parcelas mensais, também com relação a cada cota, com vencimento inicial somente em 09/12/2027. A partir de então, iniciaram-se as tratativas para pagamento do imóvel adquirido pelo autor, avaliado em R\$ 1.200.000,00, na época dos fatos. Mesmo após tentar resolver a situação ao pagamento do débito remanescente, a ré negou o pagamento das cartas de crédito contempladas, sob o argumento de que uma das empresas do grupo societário da SPE VJA 05 Diadema Empreendimentos Imobiliários Diadema, responsável pelo imóvel, possuía dívidas de IPTU e isso seria um risco ao grupo de consorciados. Salienta que o próprio contrato de consórcio firmado com a ré prevê um seguro prestamista, embutido no contrato, que resguardaria o grupo em caso de inadimplência. Seria injustificável, logo, a necessidade de apresentação de uma garantia complementar para o pagamento da primeira e da segunda carta de crédito, consistentes em bens imóveis. Mesmo assim, para isso, pegou um empréstimo junto à empresa em que é sócio, retirando do capital

social a quantia de R\$ 500.000,00, para quitar um imóvel que possuía para apresentá-lo em garantia complementar de uma das cartas de crédito. Após o pagamento realizado pela ré da primeira carta de crédito, que se deu em 23/10/2023, o autor então a utilizou para quitar outro apartamento, bem como o apresentou também como garantia complementar para o recebimento da segunda carta de crédito. Alega que, em razão da recusa da ré em quitar as cartas sem a apresentação de garantia adicional, teve prejuízos materiais relativos a juros e encargos de empréstimos, além de despesas com cartório. Diante dos fatos, ajuizou a presente demanda, a fim de requerer a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos prejuízos materiais suportados pelo autor, no importe de R\$ 127.084,79, além de indenização por danos morais em valor equivalente a 10 salários mínimos vigentes à época dos fatos. Com a inicial, vieram os documentos (fls. 36/362).

Citada (fls. 368), a ré apresentou contestação (fls. 369/377), alegando, no mérito, falta de interesse de agir, em razão da ausência de demonstração de tentativa de resolução do conflito em âmbito administrativo. No mérito, sustentou que a empresa proprietária do imóvel que ele queria adquirir não emitiu certidões negativas, sendo que constavam apontamento referentes à débitos de IPTU. Assim, sem a emissão de certidão negativa de ônus, o processo de faturamento não pode ser concluído, pois há necessidade de lavratura da escritura com competente registro. Não se pode querer utilizar uma carta de crédito (valores advindos do fundo comum do grupo) para adquirir um imóvel que possui débitos de IPTU. Portanto, o fato de a construtora responsável pelo imóvel possuir débitos inscritos em dívida ativa comprometeu o imóvel como garantia inicial, impossibilitando assim o faturamento do crédito. Assim, não há que se falar em culpa da empresa pela não aquisição do imóvel. O empréstimo realizado pelo autor foi ato unilateral, não exigência da parte ré, não podendo responder esta por eventuais danos. Dessa forma, por não ter cometido qualquer ato lesivo ao autor, não pode a ré ser condenada ao pagamento de quaisquer danos, sejam materiais ou morais.

Sobreveio réplica (fls. 623/638).”

O douto Magistrado houve por bem julgar a ação improcedente, por entender ser “*ato discricionário da*

administradora a exigência e avaliação das garantias, condicionando a liberação do crédito à análise da capacidade de crédito do consorciado, e avalistas, levando em consideração sua condição financeira e o estado do imóvel” (fls. 639/645).

Referido entendimento comporta ser mantido.

Inicialmente, afasta-se a preliminar de não conhecimento do recurso arguida em contrarrazões.

Pode-se observar que as razões recursais apresentadas pelo autor são suficientes para atacar a fundamentação da r. sentença recorrida, porquanto reitera os motivos pelos quais entende que a presente ação merece ser julgada procedente, demonstrando seu interesse na reforma da r. sentença recorrida e, por conseguinte, de recorrer dessa decisão.

O apelante bem delimitou o objeto do recurso, não estando suas razões dissociadas do quanto decidido pelo douto juiz sentenciante, preenchendo, portanto, em linhas gerais, os requisitos previstos nos art. 1.010 do CPC para ensejar o seu conhecimento.

No caso vertente, a controvérsia cinge-se a respeito dos danos que o autor afirma ter sofrido em decorrência da demora da ré em liberar a carta de crédito relativa a cota de consórcio contemplada, por ter sido exigida garantia complementar.

A ré defende a impossibilidade de o seguro garantia servir como garantia complementar, uma vez que no rol taxativo de cobertura não consta o inadimplemento dos consorciados, além de que a empresa proprietária do imóvel que o autor pretendia adquirir possuía débitos de IPTU.

Vale transcrever as cláusulas 39 e 40 acerca das garantias exigidas (fls. 76/77).

“Cláusula Trigésima Nona - Em garantia do pagamento dos débitos vincendos, o conjunto de bens adquiridos pelo CONSORCIADO contemplado, será objeto de alienação fiduciária em garantia ou hipoteca, nos termos do artigo 66, da Lei nº 4.728, de

14.07.65, com nova redação que lhe deu o Decreto-Lei nº 911, de 01.10.69 e alterações nele introduzidas pela Lei nº 13.043, de 13.11.2014, seus parágrafos e incisos da Lei nº 11.795, de 09.10.2008, e artigos 1.361 a 1.368, da Lei nº 10.406/2002, Código Civil.

Parágrafo Primeiro – Nos termos do Parágrafo primeiro, do artigo 14, da Lei nº 11.795, de 09.10.2008, **as garantias iniciais em favor do grupo devem recair sobre o bem adquirido com os recursos do consórcio. Nos termos do § 2º, do referido artigo, no caso de consórcio de bem imóvel é facultado à ADMINISTRADORA aceitar em garantia outro imóvel de propriedade do CONSORCIADO, cujo valor seja suficiente para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias do referido CONSORCIADO contemplado, em face do grupo.**

(...)

Cláusula Quadragésima - **A ADMINISTRADORA, a seu critério, poderá exigir garantias complementares, proporcionalmente a saldo devedor do CONSORCIADO, tais como, fiança de pessoas reconhecidamente idôneas e que possuam rendimentos e patrimônio econômico compatíveis com os débitos garantidos, na forma dos artigos 818 a 839, da Lei nº 10.406/2002, Código Civil e § 4º, do artigo 14, da Lei nº 11.795, de 08.10.2008, salvo se o CONSORCIADO contar com Fiança Bancária. Além de outras exigências, pode ser exigido que o CONSORCIADO tenha quitado, no mínimo, o percentual de 30% (trinta por cento) do valor do crédito (bem) com recursos próprios, e tenha renda líquida de 3 (três) vezes maior o valor da parcela.**

Conforme conversas de e-mail juntadas pelo autor na inicial da ação, vê-se que preposta da empresa ré informou o seguinte:

“Dr. Matheus, peço, por favor, que analise o documento que redigi para verificar se era mesmo nesse sentido que deveria caminhar nossa resposta.

As empresas têm, também, execuções fiscais e outras demandas em andamento no TJPA. Em rápida pesquisa,

verifiquei que, em sua maioria, referem-se a cobranças de IPTU. Há alguns poucos casos de ISS. No mais, há diversas ações tramitando em varas cíveis.

Algumas execuções fiscais estão suspensas aguardando o fim do parcelamento.

Entendo, que no caso de ser solicitada certidão negativa do ente respectivo e certidão de inteiro teor do processo, devam ser incluídos os processos que tramitam fora do estado de SP.

Por último, apenas para registrar que o sócio administrador responsável pela empresa Acrópole, constante do contrato social, veio a óbito (referência ao espólio de Gilberto Pinto de Souza no relatório do SPC), não se sabendo como restou desenhada a participação societária desta empresa.” (fls. 342/343).

Cumprе esclarecer que a exigência de garantia complementar tem como objetivo a preservação do interesse do grupo consorcial, não havendo falar em abusividade desta cláusula imposta em contrato.

Vale ressaltar, porém, que o simples fato de haver cláusula contratual prevendo a possibilidade desta exigência não é suficiente, por si só, para ensejar sua exigência por parte da administradora do consórcio.

Na presente situação, o que se observa é que a ré recursou a garantia apresentada pelo autor em razão de que uma das empresas do grupo responsável pela venda do imóvel possuía certidões positivas, portanto, ainda que se trate de empresa do grupo e não especificamente a empresa proprietária do bem imóvel, é claro que sua negativa não é injustificada, tampouco abusiva, notadamente em razão dos apontamentos existentes em nome das empresas do grupo conforme trecho do e-mail acima transcrito.

Outrossim, o empréstimo foi contraído pelo autor de maneira voluntária, até mesmo porque poderia tê-lo obtido para quitar a própria carta de crédito em questão.

Vale ressaltar o entendimento adotado pelo douto juiz *a quo*:

Ora, o autor, apesar de contemplado, teve a consequente negativa de liberação do crédito, eis que não preenchia os requisitos contratuais necessários, dado que uma das empresas do grupo societário responsável pela venda do imóvel possuía certidões positivas, impossibilitando assim a constituição de garantia sobre o imóvel e, por consequência, o faturamento do crédito, razão pela qual foram exigidas garantias complementares.

O próprio autor, aliás, reconhece na inicial ter concordado com o pagamento das referidas garantias complementares (fls. 6). Do contrário, se à época dos fatos tudo se encontrava perfeitamente regularizado, não constituindo qualquer risco ao grupo de consorciados, poderia o requerente ter ajuizado a ação naquele momento, eis que, por se tratar de cartas de crédito de alto valor, bem como por ser sócio de empresa com capital social acima de R\$ 500.000,00 (fls. 9), não é crível que seja pessoa leiga ou tivesse total desconhecimento do que pactuara.

Nesse contexto, em que pese as alegações do requerente, verifica-se que todas as cláusulas contratuais estavam explícitas, sendo seu dever analisá-las antes de consentir com a contratação.

A estipulação de cláusula contratual que condicione a liberação de crédito à exigência de garantias complementares não é abusiva, eis que, como já dito, é ato discricionário da administradora, especialmente considerando que o contrato foi celebrado por partes maiores e capazes, versando sobre objeto lícito e não proibido, devendo, portanto, ser respeitado, como garantia da própria segurança das relações jurídicas.

Vale dizer que, na medida em que o autor aderiu espontaneamente ao grupo do consórcio administrado pela requerida, aceitou as regras por ela estabelecidas, as quais, pelo simples fato de estarem contidas em contrato de adesão, não podem, por si só, serem consideradas abusivas. (fl. 643).

Corroborando com este entendimento, seguem

os precedentes deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C DANOS MORAIS. Contrato de consórcio. Recusa no fornecimento da carta de crédito após contemplação por sorteio. Sentença de parcial procedência. Insurgência da administradora do consórcio. Exigência de garantia idônea diversa ou complementar. Possibilidade prevista de forma minuciosa e destacada no contrato firmado entre as partes. Existência, ademais, de previsão legal autorizando esta providência (Art. 14, caput e § 4º, da lei n. 11.795/2008). Precedentes desta 15ª Câmara de Direito Privado. Abuso de direito da ré não constatado no caso concreto. Ação improcedente. Inversão da sucumbência. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000308-74.2024.8.26.0229; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2025; Data de Registro: 20/01/2025).

Apelação. Consórcio. Ação de indenização por danos morais. Exigências de diversas garantias para concessão da carta de crédito. Procedimento comum para o tipo de contrato, previsto em suas cláusulas. Observância do princípio do Pacta sunt servanda. Ausência de abusividade. Danos morais não configurados. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1029951-37.2022.8.26.0071; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2024; Data de Registro: 10/04/2024).

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. CONSÓRCIO. PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO EM GRUPO DE CONSÓRCIO. O autor celebrou com a ré o contrato de consórcio, vindo a oferecer um lance embutido, sendo, então, contemplado. Ré que condicionou a liberação da carta de crédito à apresentação de garantia complementar – apresentação de fiador. Falha na prestação de serviço. Informação insuficiente. Inocorrência. Não se verifica abusividade na conduta da ré ao condicionar a liberação da carta de crédito à apresentação de garantia complementar. Cláusula contratual que não se mostra abusiva porque

não resulta em vantagem exagerada da ré. Disposição legal que obriga a administradora a atuar de forma a preservar o equilíbrio financeiro do grupo de consócio no qual o autor está inserido. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1043958-24.2021.8.26.0506; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024).

RECURSO – APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES - Consórcio. Imóvel. Sentença de procedência. CONTEMPLAÇÃO - Entrega da carta de crédito condicionada à prestação de garantia complementar e apresentação de documentos. POSSIBILIDADE - Exigências expressamente previstas no contrato firmado entre as partes - Existência de previsão legal autorizadora da providência Inteligência do artigo 14, caput, §1º e 4º da lei nº 11.795/2008 - Precedentes jurisprudenciais. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS. A devolução deve operar-se de imediato, posto que se trata de cota já contemplada. Sentença reformada, em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010992-85.2022.8.26.0566; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2023; Data de Registro: 03/10/2023).

O que se vê, então, é que as exigências da ré estão previstas contratualmente e que a recusa da garantia complementar ofertada pelo autor não foi injustificada ou abusiva.

Conclui-se, portanto, que a irrisignação do autor não merece ser acolhida, devendo ser mantida a r. sentença recorrida.

Por fim, visando prestigiar o trabalho realizado pelo patrono da apelada que teve que apresentar contrarrazões, majora-se a verba honorária em seu favor para 15% do valor da causa.

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, conseqüentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade. Ficam as partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advertidas em relação à interposição de recurso infundado ou meramente protelatório, sob pena de multa, nos termos do art. 1026, parágrafo 2º do CPC.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Thiago de Siqueira
Relator