



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330697

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 12.558

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação
Processo nº 2096767-95.2025.8.26.0000
Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA
Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado
Comarca: São Paulo
Processo de origem nº 1123147-03.2024.8.26.0100
Requerente: Bruno Semino
Requerida: Disbrave Administradora de Consórcios Ltda.

Trata-se de pedido incidental alicerçado no artigo 1.012, § 3º e §4º, do Código de Processo Civil, em que o requerente apelante busca a concessão do efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto no processo de origem, contra a r. sentença de fls. 359/362, que julgou improcedente a ação declaratória c.c. obrigação de fazer e indenização, com a revogação da decisão de fls. 63/64 da origem que havia deferido a tutela de urgência *"para suspender qualquer ato de cobrança de débito de consórcios em face do autor, bem como a consolidação da propriedade do bem imóvel do autor em nome da requerida ou realização de leilão em relação ao imóvel."*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O requerente diz, em síntese, que, em 28 de junho de 2024, foi interpelado extrajudicialmente para pagamento de valores supostamente devidos a título de cotas de consórcio, originariamente adquiridas perante a empresa Realiza Administradora de Consórcios Ltda., posteriormente sucedida pela Govesa e, por fim, pela atual credora, Disbrave Administradora de Consórcios Ltda. Narra que a obrigação consorcial já teria sido objeto de distrato celebrado em 27 de novembro de 2018, no qual foi acordada a cessão plena dos direitos e obrigações para a empresa Mondo Capital S.A., com anuência expressa da própria Realiza.

Argumenta que o instrumento de distrato desonerava não apenas a empresa Vita Holding, representada pelo autor à época, como também o imóvel pessoal de sua titularidade que havia sido oferecido em garantia por meio de alienação fiduciária, o que teria sido reconhecido pelas próprias credoras sucessoras. Diz que a Govesa chegou a diligenciar, mediante ofício enviado ao cartório de imóveis competente, no sentido de viabilizar a baixa da garantia fiduciária, o que restou inviabilizado apenas em razão de exigência formal do registrador, que demandava a assinatura expressa da Realiza, a qual, de todo modo, já havia anuído ao distrato celebrado.

Aduz que, apesar da anuência formal constante do distrato, a Disbrave, na qualidade de sucessora da Govesa e da Realiza, passou a exigir o pagamento das cotas diretamente ao recorrente, emitindo notificação extrajudicial em seu nome e ameaçando consolidar a propriedade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do imóvel dado em garantia, mediante leilão extrajudicial. Diante dessa conduta, ajuizou ação declaratória de inexigibilidade das cotas e de desoneração da garantia, obtendo, inicialmente, a tutela antecipada que impedia a consolidação da propriedade fiduciária.

Assevera que, após a apresentação de contestação por parte da Disbrave, o Juízo *a quo* prolatou sentença de improcedência da ação e revogou a tutela antecipada, autorizando, em consequência, os atos de cobrança e alienação do imóvel. Refere que a r. sentença é carente de fundamentação jurídica adequada, não tendo se pronunciado de modo suficiente sobre os efeitos do distrato celebrado com anuência da credora originária, tampouco sobre a validade da cessão de direitos e a situação do imóvel como bem pessoal desvinculado das obrigações consorciais.

Menciona que a execução provisória da r. sentença, nos moldes em que se apresenta, poderá acarretar dano irreparável, pois ensejará a consolidação da propriedade fiduciária e a alienação do imóvel antes mesmo do julgamento da apelação, suprimindo a eficácia da instância recursal e esvaziando o próprio conteúdo do recurso interposto. Destaca que o imóvel em questão foi adquirido em 28 de junho de 2010, com recursos próprios, e é estranho à operação de consórcio realizada anos depois pela empresa da qual o recorrente era sócio, o que reforça a ausência de vínculo jurídico direto entre a dívida cobrada e a garantia prestada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diz que a probabilidade de provimento do recurso está configurada não apenas pela fragilidade da fundamentação da r. sentença, mas, sobretudo, pela violação aos artigos 14, §§1º e 5º da Lei dos Consórcios, que vinculam a exigência de garantias à aquisição de bens com os recursos do grupo consorcial e permitem a liberação da garantia quando esta não guarda relação com o bem financiado. Aponta que a própria administradora tem a faculdade de liberar garantias em determinadas circunstâncias, sendo que, no presente caso, há inequívoca manifestação da antiga credora no sentido de que a obrigação teria sido integralmente transferida e a garantia deveria ser desonerada.

Assinala que o distrato celebrado entre as partes possui eficácia obrigacional plena, equivalendo a negócio jurídico típico e dotado de força vinculante, de modo que a não observância por parte da Disbrave configura manifesta violação ao princípio da boa-fé objetiva e ao postulado da confiança legítima. Ressalta que a conduta contraditória da atual credora, que age em sentido diametralmente oposto à orientação das suas antecessoras, colide com o princípio do *venire contra factum proprium*, dando ensejo à ilicitude civil da cobrança ora combatida e à nulidade dos atos que visem à consolidação da propriedade sobre o bem do recorrente.

Requer a concessão do efeito suspensivo à apelação interposta, para suspender os efeitos da r. sentença até final julgamento do recurso de apelação interposto (fls. 01/11).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

O artigo 1.012, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil, ressalva a possibilidade de apresentação do pedido de efeito suspensivo diretamente ao Tribunal no prazo compreendido entre a interposição do recurso de apelação e a sua distribuição. É o caso em exame, razão pela qual se conhece do presente.

“Artigo 1.012. A apelação terá efeito suspensivo.

§1º. Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após sua publicação a sentença que: I homologa divisão ou demarcação de terras; II condena a pagar alimentos; III extingue sem resolução do mérito ou julga improcedentes os embargos do executado; IV julga procedente o pedido de instituição de arbitragem; V confirma, concede ou revoga tutela provisória; VI decreta a interdição.

(...)

§3º. O pedido de concessão de efeito suspensivo nas hipóteses do § 1º poderá ser formulado por requerimento dirigido ao:

I - Tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame prevento para julgá-la;”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto aos requisitos legais que justificariam a concessão do efeito suspensivo, no caso em tela, presente está probabilidade do provimento do recurso, consoante art. 1.012, §4º, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“§ 4º Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se o apelante demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação.”

Isso porque, ao analisar os elementos dos autos, constata-se a presença dos dois requisitos exigidos pelo artigo 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave ou de difícil reparação.

A plausibilidade do direito invocado manifesta-se de modo suficiente diante da tese recursal segundo a qual as obrigações consorciais foram objeto de distrato formal, com a anuência expressa da administradora originária, transferindo-se integralmente à empresa cessionária os direitos e deveres decorrentes da avença. O documento que formaliza essa cessão foi firmado em 2018 e traz cláusulas inequívocas no sentido de que o imóvel pessoal do autor, então vinculado por alienação fiduciária, estaria desonerado em razão da substituição subjetiva no polo devedor. Essa manifestação foi corroborada, em momento subsequente, por ofício encaminhado ao cartório pela própria sucessora da credora originária,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com o objetivo de viabilizar a baixa da garantia, frustrada apenas por exigências formais não imputáveis ao requerente.

Embora a análise plena da eficácia desse distrato e da extensão dos seus efeitos perante terceiros dependa de exame mais aprofundado, próprio do julgamento da apelação, é possível reconhecer, neste momento processual, que os documentos apresentados conferem verossimilhança à alegação de que o imóvel em questão não deveria mais responder pelas obrigações consorciais que lhe são atualmente cobradas. A r. sentença que julgou improcedente a demanda, ao afastar essa alegação, aparentemente, se limitou a reiterar a ausência de quitação das cotas e a ausência de substituição do bem dado em garantia, sem, contudo, indicar o fundamento legal que vedasse expressamente a desoneração da garantia nas circunstâncias delineadas, em especial diante da anuência anterior da credora originária à cessão. Tal omissão revela fragilidade na fundamentação adotada e não permite, ao menos neste juízo preliminar, afastar a possibilidade concreta de reforma da r. sentença em sede recursal.

O perigo de dano irreparável ou de difícil reparação também está configurado. A revogação da tutela de urgência anteriormente concedida abriu caminho para a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel em nome da parte apelada, que já notificou o recorrente extrajudicialmente e indicou a intenção de dar prosseguimento ao procedimento extrajudicial previsto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Caso se efetive a consolidação e posterior alienação do imóvel, a eventual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedência da apelação poderá se tornar inócua, diante da dificuldade de reversão da transferência de propriedade para terceiro adquirente de boa-fé, o que comprometeria a utilidade do provimento jurisdicional final e violaria o próprio direito ao duplo grau de jurisdição em sua plenitude.

Como se vê, a exigência para concessão de efeito suspensivo reclama a demonstração da probabilidade de provimento do recurso ou do perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, *ex vi* do artigo 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil, o que está comprovado no caso, ainda que incerta a reforma ou não da r. sentença, pois, o que importa, é que não se descarte possível reforma, situação que, aliada à configuração do perigo da demora, autoriza conceder, por cautela, o efeito suspensivo. **Defere-se, pois, o efeito suspensivo requerido.**

Nada obstante, reafirmo que a presente decisão é provisória, nos termos do artigo 296 do Código de Processo Civil, uma vez proferida em juízo de cognição sumária, de modo que após o regular processamento da apelação interposta nos autos principais, mediante contraditório, a questão será novamente apreciada, com a profundidade necessária e de forma definitiva pelo órgão colegiado.

Encaminhe-se cópia da presente decisão ao
Juízo de Origem, para ciência.

A cópia da presente decisão, assinada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

digitalmente, servirá como ofício.

Isto posto, **DEFIRO** o pleito de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto.

Int.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora