



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346140

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO N° 38471

**PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N°
2096530-61.2025.8.26.0000**

COMARCA: SÃO PAULO - 33ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: DOUGLAS IECCO RAVACCI

**REQUERENTES: FRANCISCO DA CHAGA GOMES FONTENELE, ZILDA
FERREIRA DE SOUSA**

**REQUERIDOS: DOWNTOWN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA,
SEGAMA HOLDING & PARTICIPAÇÕES LTDA, A&R COMPRA VENDA E
ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE LTDA. - ME, ALI NABRU ZADINI LTDA
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Vistos.

Trata-se de pedido de efeito suspensivo à apelação interposta por Francisco da Chaga Gomes Fontenele e Zilda Ferreira de Sousa, cuja pretensão é de que seja atribuído ao seu recurso, apresentado nos autos da ação de imissão na posse, o efeito suspensivo com fundamento no artigo 1.012, § 3º, I do Código de Processo Civil.

Em síntese, no capítulo da sentença objurgado, foi concedida a imissão na posse em favor de Downtown Empreendimentos e Participações Ltda. e outras, determinando-se a desocupação imediata do imóvel.

Pretendem os réus a suspensão da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determinação judicial para melhor análise de suas alegações no sentido de que a escritura de compra e venda juntada aos autos trata-se de um terreno na Rua Marquês de Itu, e assim mesmo, não em sua totalidade; que não existe nenhum documento de compra e venda de um prédio, tampouco da unidade dos requerentes, objeto da lide em comento (Unidade 801 da edificação localizada na Rua Bento de Freitas, 249, Centro, São Paulo, SP); e que nunca existiu proprietário original, visto que a construção jamais foi concluída e tampouco regularizada, o que impediria a consolidação da propriedade do imóvel em favor dos autores. Ademais, nunca teria ocorrido oposição da posse por parte da antiga moradora, Evertânia, que constam, inclusive, no documento juntado pelos requeridos, que existem diversas ações de usucapião em trâmite, comprovando que o terreno foi abandonado; e que em uma jogada obscura, os requerentes, em conluio com os "vendedores", simularam uma compra e venda de 1/20 de um terreno, que corresponde apenas à sobreloja, sendo que os "vendedores" tinham plena ciência de que o prédio se trata de construção irregular, que ficou inacabada e abandonada por muitos anos, possibilitando que diversas famílias ali adentrassem.

Pois bem.

Dispõe o art. 1.012 do Código de Processo Civil em vigor:

"Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após a 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.

§ 2º Nos casos do § 1º, o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença.

§ 3º o pedido de concessão de efeito suspensivo nas hipóteses do § 1º o 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;

II - relator, se já distribuída a apelação.

§ 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."

Sobre o dispositivo, comentam NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, na obra "Comentários ao Código de Processo Civil, Novo CPC - Lei 13.105/2015", 1ª ed. 2015, Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, p. 2.060:

"Os recursos, como regra geral, são recebidos no efeito apenas devolutivo (CPC 995 caput). A regra vale para todos os recursos. Contrariando essa regra geral, o CPC 1012 parece conferir à apelação, imperativamente, ('terá'), o efeito suspensivo, mas condiciona essa circunstância ao pedido do apelante, na forma do CPC 1012 § 3º e apenas para as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

poucas hipóteses arroladas no CPC 1012 §1º."

"*In casu*", não se vislumbra o risco de dano grave ou de difícil reparação, estampado no artigo 1.012, § 3º, I do Código de Processo Civil.

Em uma análise perfunctória, não se verifica, na hipótese, situação excepcional que autorize conferir efeito suspensivo ao recurso de apelação, haja vista se tratar de ação de imissão na posse ajuizada após uma outra ação de usucapião coletiva ajuizada anos antes (1039538-40.2015.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Capital), pela anterior moradora do imóvel, Evertânia Oliveira Santos, e outros, ainda em grau de recurso; porém, em primeiro grau, a ação fora já julgada improcedente; e como alegam os ora apelantes, residem no imóvel há cerca de um ano e meio, apenas, sendo que deveriam estar cientes dos riscos que iriam correr ao adentrarem na posse de imóvel sabidamente irregular.

Assim, o reexame das provas contidas nos autos da imissão de posse, como pretendem os peticionários, é incabível, o que ocorrerá por ocasião do julgamento do recurso de apelação interposto, que, aliás, acabou de ser interposto naqueles autos, e ainda se encontra aguardando determinação para que a parte autora apresente suas contrarrazões.

Tais circunstâncias demonstram que a suspensão imediata da decisão judicial antes da apreciação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

das razões de apelo é descabida.

Assim, indefiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação, diante da ausência de circunstância excepcional que justifique sua concessão, conforme fundamentação supra.

Comunique-se o teor desta decisão ao Magistrado "*a quo*" e publique-se para ciência às partes.

Oportunamente, ao arquivo.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator