

Registro: 2025.0000359114

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação nº

2107681-24.2025.8.26.0000

Relator(a): ADILSON DE ARAUJO

Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Juiz(a): Diego Goulart de Faria

Requerente: M W MARTINS & MARTINS S/S LTDA. (autora)

Requerida: WALKIRIA CUSTÓDIO DIAS VOLPE (ré)

Decisão Monocrática nº 45.388

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSO À APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM EXAME DO MÉRITO. VENDA DO IMÓVEL LOCADO A TERCEIROS. IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE ESCOLA DE GRANDE PORTE. EFEITO SUSPENSIVO. DEFERIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Petição de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta contra sentença em que o Juiz que extinguiu, sem exame do mérito, ação renovatória de locação, ante notícia de venda do imóvel a terceiros. A empresa locatária alega risco de dano grave, irreparável ou de difícil reparação em face da possibilidade de iminente encerramento das atividades letivas exercidas no imóvel e da relevância da fundamentação jurídica.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se estão presentes os requisitos para deferimento de anômalo efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto no processo de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O porte da instituição educacional e a relevância do serviço prestado pela requerente indiciam que caso haja a interrupção pelos adquirentes do imóvel das atividades educacionais exercidas no imóvel indiciam risco de dano irreparável.

4. Conquanto a apelação interposta da sentença em ação renovatória de locação tenha efeito somente devolutivo, os elementos dos autos autorizam a concessão do efeito suspensivo com fundamento no art. 1.012, § 4º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Pedido de efeito suspensivo à apelação deferido.

Tese de julgamento: “Havendo relevância da fundamentação e risco de grave dano ou de difícil reparação, há de ser deferido o pedido de efeito suspensivo à apelação interposta contra sentença de procedência de ação de despejo, com o fim de obstar seu cumprimento provisório antes do julgamento do recurso pelo colegiado”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.012, §§ 3º e 4º; Lei nº 8.245/91, art. 58, V.

Cuida-se de petição de **M W MARTINS & MARTINS S/S LTDA.**, objetivando atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta contra respeitável sentença prolatada em ação renovatória de locação não residencial (autos nº 1022618-42.2020.8.26.0576), movida em face de **WALKIRIA CUSTÓDIO DIAS VOLPE**.

Sustentam, em síntese, que embora a apelação interposta da sentença tenha, em regra, efeito somente devolutivo (art. 58, V, da Lei nº 8.245/91), o caso apresenta particularidades que justificam atribuição do efeito suspensivo, nos termos do art. 995, parágrafo único, c.c. art. 1.012, § 3º, do CPC, tendo em vista a relevância da fundamentação e risco de dano grave ou de difícil reparação, posto que se trata de instituição educacional consolidada que exerce suas atividades no imóvel há mais de 23 anos e que sem o deferimento da medida pleiteada eventual desocupação forçada do imóvel implicará em encerramento abrupto das atividades letivas.

É o relatório.

Cuida-se de pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto nos autos de ação renovatória de locação não residencial, nos autos do processo nº

1022618-42.2020.8.26.0576, cujos autos eletrônicos ainda não encaminhados a este Tribunal de Justiça.

Destaca a requerente que a sentença extinguiu o processo sem exame do mérito, ante notícia de venda do imóvel locado a terceiros, durante a tramitação da ação renovatória, sendo a requerente surpreendida com a notícia, após se dedicar à exercer atividades educacionais no imóvel por mais de vinte anos.

Estabelece o art. 58, V, da Lei nº 8.245/91, que os recursos interpostos contra as sentenças proferidas nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação terão efeito somente devolutivo.

É o caso apresentado.

Todavia, necessário esclarecer que o § 4º do art. 1.012 do CPC, dispõe que 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. Para tanto, o instrumento jurídico-processual é o pedido de efeito suspensivo (§ 3º do mesmo dispositivo), como feito.

Os argumentos principais da apelação noticiada pelos requerentes consistem na alegação de cerceamento de defesa pela ausência de oportunidade de substituição processual dos adquirentes, desconsiderando a possibilidade de sub-rogação dos compradores na posição de locadores, bem como pela ausência de prova pericial para apuração do valor do aluguel.

Em consulta ao sítio eletrônico da instituição educacional requerente, observo que há ampla gama de estudantes abrangidos por seus serviços, que incluem desde atividade educacional na educação infantil até o ensino médio, bem como pelo fato de que ocupa imóvel de quase um quarteirão, tudo a indicar que há centenas, senão milhares, de estudantes abrangidos por seus serviços, que seriam de fato como alega a requerente afetados de forma imensurável caso fosse interrompida a atividade letiva durante o curso do ano escolar, posto que estamos em abril.

Nesse contexto, assinale-se, inicialmente, ser prematuro de juízo exauriente a respeito das alegações das partes, que ficará reservado ao julgamento pelo órgão colegiado em cognição ampla e profunda. Por ora, o limite cognitivo está previsto no § 4º, do art. 1.012, do CPC.

Estabelecida tal premissa, vislumbro, no caso, relevância hábil para justificar a outorga de efeito suspensivo à eficácia da sentença apelada, a qual não poderá ensejar a retomada do imóvel pelos adquirentes até o julgamento colegiado, tendo em vista as consequências jurídicas irreparáveis já delineadas decorrentes da interrupção de inopino das atividades letivas da requerente no imóvel locado.

Assim, entendo presente risco de grave dano ou de difícil reparação, este evidenciado pela possibilidade de interrupção das atividades da parte requerente no imóvel antes do julgamento do recurso de apelação pela 31ª Câmara de Direito Privado.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto pelos réus, com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

5

fundamento no art. 1.012, §4º, do CPC.

Intime-se e comunique-se, **com urgência**.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON ARAUJO
Relator