



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Vara de origem:	1ª Vara Cível da Regional da Pavuna
Requerente/Agravada int.:	Luciene Maria da Costa
Requerida/Agravante int.:	Lucia Helena Jorge Alves
Juiz:	Dr. Sandro Wurlitzer
Relatora:	Desª. Cristina Tereza Gaulia

Ementa: REQUERIMENTO AUTÔNOMO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO E AGRAVO INTERNO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. BENFEITORIAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA PERICIAL E TESTEMUNHAL INDEFERIDA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. RISCO DE DANO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL UTILIZADO COMO MEIO DE SUBSISTÊNCIA. EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta por ré em ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios, cumulada com agravo interno contra decisão que havia deferido a tutela recursal. A ação originária decorre de contrato de locação não residencial, prorrogado por prazo indeterminado, com alegação de inadimplemento desde agosto de 2022. A ré formulou reconvenção para obter indenização por benfeitorias realizadas no imóvel. O juízo de origem julgou procedente a ação principal e improcedente a reconvenção, rescindindo o contrato e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos em aberto. Durante a instrução, a ré requereu, reiteradamente, a produção de prova pericial e testemunhal para comprovar as benfeitorias, mas a instrução foi encerrada sem a realização das provas, sendo a reconvenção julgada improcedente por insuficiência probatória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se estão presentes os pressupostos legais para a atribuição de efeito suspensivo à apelação, diante da plausibilidade da alegação de cerceamento de defesa decorrente da não produção das provas requeridas para comprovação das benfeitorias; e (ii) estabelecer se a execução imediata do despejo configura risco de dano grave ou de difícil



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

reparação apto a justificar a suspensão dos efeitos da sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 1.012, § 3º, do CPC permite a formulação de requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação perante o Tribunal antes da distribuição do recurso, e o § 4º do mesmo dispositivo autoriza a suspensão da eficácia da sentença quando o apelante demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou, sendo relevante a fundamentação, o risco de dano grave ou de difícil reparação.

4. A alegação de cerceamento de defesa apresenta plausibilidade, pois a requerente formulou pedido expresso e reiterado de produção de prova pericial e testemunhal para comprovar as benfeitorias, mas a instrução foi encerrada sem a realização das provas e a reconvenção foi posteriormente julgada improcedente por insuficiência probatória.

5. A prova técnica requerida possui relação direta com os fatos constitutivos do direito alegado, especialmente quanto à existência, natureza, extensão e eventual valor das benfeitorias incorporadas ao imóvel, o que evidencia a relevância da prova não produzida para o julgamento da reconvenção.

6. As controvérsias relativas à incompatibilidade temporal entre as notas fiscais e o contrato de locação e à cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias relacionam-se ao mérito da apelação e, nesta fase de cognição sumária, não afastam a plausibilidade da preliminar de nulidade por cerceamento de defesa.

7. O perigo de dano grave ou de difícil reparação está configurado pela expedição de mandado de despejo com prazo para desocupação, pois a requerente exerce atividade comercial no imóvel e o utiliza como meio de subsistência.

8. A execução do despejo antes do julgamento da apelação pode produzir consequências de difícil reversão e esvaziar a utilidade prática do recurso, sobretudo diante da alegação de direito de retenção ainda pendente de apreciação definitiva.

9. As fotografias apresentadas posteriormente pela agravante interna não demonstram, com segurança, a responsabilidade da recorrente por eventuais avarias no imóvel, diante da ausência de elementos seguros sobre a



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

data de captura, a origem dos danos e o vínculo causal com a ocupação do bem, não sendo aptas a modificar o juízo provisório anteriormente realizado.

10. A decisão que concedeu o efeito suspensivo observou os parâmetros do art. 1.012, § 4º, do CPC ao reconhecer, em cognição sumária, a plausibilidade da alegação de cerceamento de defesa e o risco de ineficácia do provimento jurisdicional futuro decorrente da execução imediata da sentença.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Requerimento de efeito suspensivo à apelação provido. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento:

1. A não produção de prova pericial e testemunhal expressamente requerida para comprovar benfeitorias pode evidenciar cerceamento de defesa quando a reconvenção é julgada improcedente por insuficiência probatória.

2. A plausibilidade da alegação de cerceamento de defesa, associada ao risco de dano grave ou de difícil reparação decorrente da execução imediata do despejo, autoriza a atribuição de efeito suspensivo à apelação.

3. Fotografias que não permitem estabelecer com segurança a data, a origem das avarias e o vínculo causal com a ocupação do imóvel não afastam, em cognição sumária, os pressupostos anteriormente reconhecidos para a concessão do efeito suspensivo.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.012, §§ 3º e 4º.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Processo nº 0051835-17.2026.8.19.0000, Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação, Rel. Des. Teresa de Andrade Castro Neves, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 14.08.2026; TJRJ, Processo nº 0019309-94.2026.8.19.0000, Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação, Rel. Des. Murilo André Kielling Cardona Pereira, 22ª Câmara de Direito Privado, j. 24.03.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os argumentos do requerimento de efeito suspensivo em apelação e do agravo interno de referência, em que são partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores da Quarta Câmara de



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de requerimento de efeito suspensivo, na forma do art. 1.012, §§ 3º e 4º do CPC, na apelação cível interposta por Luciene Maria da Costa, em face da sentença proferida pelo juízo 1ª Vara Cível da Regional da Pavuna que, nos autos da ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios ajuizada por Lucia Helena Jorge Alves em face da ora requerente, julgou procedentes os pedidos autorais e improcedente a pretensão reconvenicional, nos seguintes termos (id. 214017209 dos autos de origem):

“(...) Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS** formulados na ação principal, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para:

- **RESCINDIR o contrato de locação celebrado pelas partes, decretando o DESPEJO do imóvel local em desfavor da parte ré;**

- **CONDENAR a parte ré ao pagamento dos aluguéis e encargos acessórios em abertos, inclusive aqueles vencidos no curso do processo**, conforme planilha de débito de id. 58639382.

JULGO, ainda, IMPROCEDENTE A PRETENSÃO RECONVENCIONAL, com fundamento no art. 487, I, do CPC.

Na ação principal, condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, caput e § 2º, do CPC, que ficam sob a condição suspensiva de exigibilidade de que trata o art. 98, § 3º, do CPC, em razão da gratuidade de justiça de que é beneficiário.

Na reconvenção, condeno a reconvinte ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado de 10% (dez por cento) sobre o valor da atualizado da causa, na forma do art. 85, caput e § 2º, do CPC, que ficam sob a condição suspensiva de exigibilidade de que trata o art. 98, § 3º, do CPC, em razão da gratuidade de justiça de que é beneficiário.

Em caso de interposição de recurso de apelação, desde já, determino a intimação da parte contrária para apresentação de contrarrazões, com posterior remessa ao Tribunal de Justiça do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Estado do Rio de Janeiro, nos termos do art. 1.010, § 3º, do CPC.

Certificado o trânsito em julgado, expeça-se o mandado de despejo forçado do imóvel situado à Rua Monteiro da Silva, n. 15-A, Guadalupe, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21675-100, em favor da parte autora, procedendo-se, em seguida, à baixa e ao arquivamento dos autos, remetendo-os à Central de Arquivamento.”

Alega a requerente que teria interposto recurso de apelação buscando, preliminarmente, a anulação da sentença por cerceamento de defesa e, no mérito, a reforma do julgado para reconhecimento do direito de retenção e indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, bem como para afastar alegado excesso na cobrança dos valores exigidos; que seria pessoa idosa e ocuparia o imóvel em questão há mais de 20 anos, tendo realizado diversas benfeitorias estruturais, dentre elas construção de laje, cozinha, ladrilhamento e reforma da rede de esgoto, conforme comprovariam os documentos acostados aos autos; que a improcedência da reconvenção por insuficiência probatória teria decorrido justamente do indeferimento das provas consideradas essenciais para comprovação das benfeitorias; que estariam presentes os requisitos legais para a concessão do efeito suspensivo na apelação, pois a sentença recorrida teria sido proferida após o indeferimento da produção de prova pericial e testemunhal requerida para demonstrar a realização de benfeitorias no imóvel locado, circunstância que configuraria cerceamento de defesa; que teria sido expedido mandado de despejo, havendo risco iminente de desalijo forçado antes da apreciação do recurso de apelação, o que lhe acarretaria prejuízo irreparável, por utilizar o imóvel para exploração de atividade comercial que constituiria sua principal fonte de subsistência. Requereu o provimento do recurso para que seja deferido o efeito suspensivo em apelação.

Decisão, às fls. 11/14, deferindo o efeito suspensivo ao recurso, para suspender os efeitos da sentença, notadamente o mandado de despejo, até o julgamento final da apelação.

Embargos de declaração, às fls. 22/26, opostos pela requerida em face da decisão que deferiu efeito suspensivo ao recurso, os quais foram rejeitados, conforme decisão monocrática de fls. 29/34.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Agravo interno, às fls. 47/55, interposto pela requerida contra a decisão que rejeitou os embargos de declaração, sustentando que a medida suspensiva teria sido concedida sem a devida observância dos requisitos previstos no art. 1.012, § 4º, do CPC, tendo em vista que, nas ações de despejo, a apelação seria recebida apenas no efeito devolutivo, nos termos do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91, sendo excepcional a atribuição de efeito suspensivo; que inexistiria probabilidade de provimento da apelação, uma vez que os próprios documentos constantes dos autos evidenciariam a fragilidade da tese recursal; que as notas fiscais apresentadas para comprovação das alegadas benfeitorias são datadas de 1998, enquanto o contrato de locação objeto da demanda foi firmado apenas em 07/08/2017, circunstância que revelaria ausência de vínculo temporal entre as obras e a relação locatícia discutida no processo; que tal questão decorreria de prova documental objetiva, independendo de produção de prova pericial ou testemunhal; que o contrato conteria cláusula expressa de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias, cuja validade seria reconhecida pela Súmula 335 do STJ; que, ainda que fossem comprovadas as benfeitorias alegadas, subsistiria o óbice jurídico decorrente da renúncia contratual, circunstância que seria suficiente para afastar a plausibilidade da pretensão recursal; que, afastada a probabilidade de êxito do recurso, também não estaria configurado o perigo de dano apto a justificar a suspensão da eficácia da sentença, já que o risco reconhecido pela decisão agravada estaria fundamentado justamente na preservação de um alegado direito de retenção cuja existência seria improvável; que os elementos documentais referentes à incompatibilidade temporal das notas fiscais e à cláusula de renúncia seriam plenamente cognoscíveis no âmbito da análise do pedido de tutela provisória recursal e deveriam ter sido considerados no juízo de probabilidade realizado; que existiria fato superveniente, conforme constariam das fotografias juntadas, consistente no estado de deterioração do imóvel, com infiltrações, fissuras, umidade e falta de conservação, e que a permanência da requerente na posse do bem não estaria preservando o estado de fato que teria fundamentado a concessão do efeito suspensivo. Requereu o provimento do agravo interno para revogar a tutela recursal concedida.

Contrarrazões da requerente ao interno, às fls. 69/77, aduzindo que o agravo interno pretenderia antecipar o exame de questões inerentes ao mérito da apelação ao invocar a incompatibilidade temporal entre as notas fiscais apresentadas e o contrato de locação, bem como a cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção; que o fato de existir documentos datados



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

de 1998 não afastaria a necessidade de instrução processual, pois sempre sustentou ocuparia o imóvel há mais de vinte anos, circunstância que poderia ser demonstrada por prova testemunhal e outros meios admitidos em direito; que permaneceria controvertida a possibilidade de uma cláusula contratual firmada em 2017 alcançar eventuais benfeitorias realizadas em período anterior à sua celebração; que permaneceria íntegro o perigo de dano, pois o eventual restabelecimento da eficácia da sentença permitiria a execução do mandado de despejo antes do julgamento da apelação, com risco de esvaziamento prático de eventual direito de retenção e prejuízo à atividade comercial desenvolvida no imóvel. Pugnou pelo desprovimento do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Estão presentes na hipótese os requisitos de admissibilidade dos recursos, pelo que devem ser conhecidos.

Inicialmente, refira-se que o mérito do requerimento de efeito suspensivo em apelação se confunde com o do agravo interno, este interposto contra a decisão que deferiu o efeito suspensivo pleiteado pela requerente, razão pela qual o requerimento e o interno serão analisados conjuntamente.

A controvérsia do presente requerimento consiste em verificar a existência dos pressupostos necessários à concessão de efeito suspensivo à apelação da recorrente, ré na ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios.

O Código de Processo Civil possibilita a ser dirigido ao Tribunal requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação que não o contemple, quando ainda não tiver ocorrido a distribuição do recurso, conforme dispõe o art. 1.012 do CPC, § 3º, *in verbis*:

“Art. 1.012. (...) § 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;

II - relator, se já distribuída a apelação.”



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Os requisitos para o acolhimento deste pleito se encontram previstos no § 4º do mesmo dispositivo legal, a saber:

“§ 4º Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensão 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.”

Na origem cuida-se de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios ajuizada por Lucia Helena Jorge Alves em face de Luciene Maria da Costa, alegando, em resumo, que as partes celebraram contrato de locação não residencial do imóvel situado à Rua Monteiro da Silva, n. 15-A, Guadalupe, Rio de Janeiro, pelo prazo de 2 anos, com vigência a partir de 01/05/2016 até 30/04/2018, tendo o contrato sido prorrogado por prazo indeterminado após o vencimento, e que a ré estaria inadimplente desde agosto de 2022. Requereu que fosse decretado o despejo do imóvel, rescindido o contrato de locação e a condenação da ré ao pagamento dos débitos locatícios.

Em sua defesa, a ré, além de apresentar contestação, formulou reconvenção, alegando ter realizado benfeitorias no imóvel e requerendo a condenação da autora ao pagamento de indenização pelas melhorias realizadas.

O juízo *a quo* julgou procedente a ação principal e improcedente a pretensão reconvenicional, rescindindo o contrato de locação e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis e encargos acessórios em aberto.

No caso concreto, verifica-se que a requerente formulou pedido expresso de produção de prova pericial e testemunhal para comprovação das alegadas benfeitorias realizadas no imóvel, requerimento reiterado ao longo da instrução processual, conforme documentos de ids. 146258668 e 149006121 dos autos de origem.

Apesar disso, a instrução foi encerrada sem a produção das provas postuladas, sendo a reconvenção posteriormente julgada improcedente sob fundamento de insuficiência probatória relativamente aos melhoramentos invocados.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

Sublinhe-se que tal circunstância revela plausibilidade da alegação de cerceamento de defesa, porquanto a prova técnica requerida guarda relação direta com os fatos constitutivos do direito afirmado pela requerente, especialmente quanto à existência, natureza, extensão e eventual valor das benfeitorias alegadamente incorporadas ao imóvel.

As questões suscitadas pela agravante interna relativas à incompatibilidade temporal entre as notas fiscais apresentadas e o contrato de locação firmado em 2017, bem como à incidência de cláusula contratual de renúncia ao direito de retenção e indenização por benfeitorias, constituem matérias intimamente relacionadas ao próprio mérito da apelação.

Embora ostentem relevância jurídica, não se mostram aptas, nesta fase processual, a afastar a plausibilidade da preliminar de nulidade suscitada pela apelante, sobretudo porque o objeto da decisão recorrida restringe-se à análise dos pressupostos autorizadores da tutela provisória recursal, não importando adiantamento do julgamento do mérito do apelo.

Também permanece configurado o perigo de dano grave ou de difícil reparação.

Conforme se extrai dos autos, já houve expedição de mandado de despejo com prazo para desocupação do imóvel (id. 281516536 dos autos de origem), sendo incontroverso que a requerente exerce no local atividade comercial utilizada como meio de subsistência.

A efetivação da medida antes do julgamento da apelação possui potencial para gerar consequências de difícil reversão e para esvaziar a utilidade prática do recurso, especialmente diante da alegação de direito de retenção ainda pendente de apreciação definitiva.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REQUERIMENTO AUTÔNOMO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. DESOCUPAÇÃO IMEDIATA DE IMÓVEL. PROCESSOS CONEXOS. PROVIMENTOS JUDICIAIS CONTRADITÓRIOS. PROBABILIDADE DO DIREITO. PERIGO DE DANO GRAVE.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. EFEITO SUSPENSIVO DEFERIDO. I. CASO EM EXAME: Requerimento autônomo de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta contra sentença que, em ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, declarou nula a cessão de direitos hereditários relativa a imóvel situado no Leblon, determinou sua desocupação voluntária em trinta dias, sob pena de despejo compulsório, condenou ao pagamento de taxa de ocupação desde a citação, reconheceu a má-fé possessória e antecipou os efeitos da tutela mediante tutela de evidência. A requerente sustenta, entre outros fundamentos, a natureza obrigacional do instrumento celebrado, a boa-fé da adquirente, a limitação dos efeitos da nulidade à cota-parte da herdeira cedente e o risco decorrente da retirada imediata de pessoa idosa que ocupa o imóvel há mais de quinze anos, além de apontar sentença superveniente em ação possessória apensa que condicionou a imissão na posse ao trânsito em julgado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: (i) definir se as teses recursais relativas à natureza obrigacional do instrumento, à boa-fé possessória e à limitação dos efeitos da nulidade à cota-parte da herdeira cedente apresentam plausibilidade suficiente para justificar a suspensão dos efeitos da sentença; (ii) estabelecer se a divergência entre os provimentos proferidos nas ações conexas, um determinando a desocupação imediata e outro diferindo a imissão na posse para depois do trânsito em julgado, recomenda a suspensão dos atos executivos; e (iii) determinar se a desocupação imediata de imóvel ocupado há mais de quinze anos por pessoa idosa caracteriza perigo de dano grave ou de difícil reparação antes do julgamento da apelação. III. RAZÕES DE DECIDIR: 1. O art. 1.012, § 4º, c/c o art. 300, caput, do CPC autoriza a atribuição de efeito suspensivo à apelação quando demonstrada a probabilidade do direito alegado ou, diante da relevância da fundamentação, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 2. As teses recursais relativas à natureza de compromisso obrigacional do instrumento celebrado, à boa-fé possessória e à limitação dos efeitos da nulidade à cota-parte da herdeira cedente apresentam, em análise perfunctória, verossimilhança e plausibilidade jurídica. 3. A superveniência de sentença na ação possessória apensa, que condiciona a imissão na posse ao trânsito em julgado, contrapõe-se à determinação de cumprimento imediato da desocupação constante da sentença recorrida e evidencia contradição entre provimentos relativos aos mesmos litigantes e ao mesmo imóvel, circunstância que recomenda a suspensão para preservar a segurança jurídica e evitar decisões conflitantes. 4. A declaração de nulidade do negócio, com retorno das partes ao estado anterior, impõe como consequência lógica a restituição dos valores pagos pelo adquirente na transação, abrangendo o preço ajustado e as quantias despendidas com cotas



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

condominiais e IPTU atrasados existentes ao tempo do negócio, a fim de evitar o enriquecimento sem causa da parte autora. 5. Ainda que subsista a declaração de nulidade, a imissão na posse deve ficar condicionada à prévia restituição dos valores pagos na transação, circunstância que reforça a probabilidade do direito invocado no requerimento. 6. A desocupação forçada e imediata de imóvel ocupado há mais de quinze anos por pessoa idosa de 68 anos acarreta grave lesão ao direito à moradia e pode produzir alteração irreversível do estado fático antes da apreciação da apelação pelo órgão colegiado, caracterizando perigo de dano grave ou de difícil reparação. IV. DISPOSITIVO E TESE: Pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação deferido. Tese de julgamento: 1. A plausibilidade das teses recursais, associada à existência de provimentos contraditórios em processos conexos relativos às mesmas partes e ao mesmo imóvel, autoriza a suspensão dos efeitos da sentença para preservar a segurança jurídica e evitar decisões conflitantes. 2. A declaração de nulidade do negócio com retorno das partes ao estado anterior exige a restituição dos valores pagos pelo adquirente, relativos ao preço, aos débitos condominiais e ao IPTU atrasados à época do negócio e suportados pela compradora na transação, de modo a evitar enriquecimento sem causa do requerido. **3. A desocupação imediata de imóvel ocupado há mais de quinze anos por pessoa idosa configura perigo de dano grave ou de difícil reparação quando capaz de alterar irreversivelmente o estado fático antes do julgamento da apelação.** Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300, caput, e 1.012, § 4º.

(0051835-17.2026.8.19.0000 - REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELACAO. Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 14/08/2026 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL. RISCO DE DANO GRAVE E PLAUSIBILIDADE RECURSAL. CONCESSÃO.

I. CASO EM EXAME

1. REQUERIMENTO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO INTERPOSTA CONTRA SENTENÇA NOS AUTOS ORIGINÁRIOS, QUE JULGOU PROCEDENTE PEDIDO DE IMISSÃO NA POSSE DE IMÓVEL, DETERMINANDO A DESOCUPAÇÃO PELA RÉ, CONDENANDO-A AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS, ENCARGOS E PERDAS E DANOS, ALÉM DE REJEITAR RECONVENÇÃO DE USUCAPIÃO.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE EM DEFINIR SE ESTÃO PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS PARA



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO, NOTADAMENTE A PROBABILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO E O RISCO DE DANO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO DEPENDE DA DEMONSTRAÇÃO CONCOMITANTE DA PROBABILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO E DO PERIGO DE DANO, NOS TERMOS DOS ARTS. 995, PARÁGRAFO ÚNICO, E 1.012, § 4º, DO CPC.

4. A SENTENÇA QUE DETERMINA A IMISSÃO NA POSSE COM DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL POSSUI EFICÁCIA IMEDIATA, AFASTANDO O EFEITO SUSPENSIVO AUTOMÁTICO DA APELAÇÃO.

5. O RISCO DE DANO GRAVE SE EVIDENCIA PELA POSSIBILIDADE DE RETIRADA COMPULSÓRIA DA REQUERENTE DO IMÓVEL EM QUE RESIDE, COM POTENCIAIS PREJUÍZOS MATERIAIS E PESSOAIS DE DIFÍCIL REPARAÇÃO.

6. A PLAUSIBILIDADE RECURSAL SE CONFIGURA PELA EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA RELEVANTE ACERCA DO DIREITO À POSSE, INCLUSIVE QUANTO À ALEGADA NULIDADE DA SENTENÇA POR DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E À TESE DE SOMA DE POSSES (ACCESSIO POSSESSIONIS).

7. A EXECUÇÃO IMEDIATA DA SENTENÇA PODE GERAR SITUAÇÃO DE DIFÍCIL REVERSÃO CASO O RECURSO SEJA PROVIDO, RECOMENDANDO A SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO POR CAUTELA.

IV. DISPOSITIVO

8. EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO.

(0019309-94.2026.8.19.0000 - REQUERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO EM APELACAO. Des(a). MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA - Julgamento: 24/03/2026 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

Tampouco prospera a alegação de fato superveniente consistente nas fotografias juntadas pela agravante interna.

Os registros fotográficos apresentados não permitem concluir pela responsabilidade da recorrente por eventuais avarias existentes no imóvel, inexistindo elementos seguros acerca da data de captura das imagens, origem dos danos ou vínculo causal com a ocupação do bem.

Em consequência, não possuem aptidão para alterar o juízo provisório anteriormente realizado nem para demonstrar modificação



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Requerimento de Efeito Suspensivo em Apelação nº: 0038414-57.2026.8.19.0000
AGRAVO INTERNO

substancial das circunstâncias que embasaram a concessão da medida suspensiva.

Nessa perspectiva, a decisão agravada observou adequadamente os parâmetros do art. 1.012, § 4º, do CPC, ao reconhecer, em cognição sumária, a plausibilidade da tese de cerceamento de defesa e o risco de ineficácia do provimento jurisdicional futuro decorrente da execução imediata da sentença.

Isso posto, voto pelo **PROVIMENTO** do requerimento de efeito suspensivo à apelação, ratificando-se a decisão de fls. 11/14, e pelo **DESPROVIMENTO** do agravo interno.

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2026.

Des. Cristina Tereza Gaulia
Relatora