



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Gab. 04 - 3ª Câmara de Direito Privado

Praça João Mendes, S/Nº - Bairro: Centro - CEP: 01018-010 - Fone: - - <https://www.tjsp.jus.br/> - Email: -

APELAÇÃO Nº 4047253-33.2025.8.26.0100/SP

APELANTE: ----- (RÉU)

APELANTE: ----- (RÉU)

APELADO: ----- (AUTOR)

Magistrado: CARLOS BORTOLETTO SCHMITT CORRÊA
Gab. 04 - 3ª Câmara de Direito Privado

DESPACHO/DECISÃO

Decisão Monocrática nº 17.342

PETIÇÃO. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. Ação de imissão na posse julgada procedente de imóvel arrematado em leilão judicial, com registro da carta de arrematação. Pedido de recebimento do recurso de apelação no efeito suspensivo. Presença dos requisitos do art. 300 c.c. 1.012, §3º e §4º. Ocupantes idosos, um deles portador de doença grave terminal, que alegam posse prolongada e existência de ação de usucapião proposta anteriormente. **Pedido deferido.**

Trata-se de petição apresentada por -----
e outra, requerendo a concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto em face da r. sentença de evento 79 (autos de origem), proferida em ação de imissão na posse, que julgou procedente a ação, para: a) determinar a imissão definitiva da autora na posse do imóvel; b) condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de indenização pela fruição indevida, arbitrada em 0,5% ao mês sobre o valor venal do imóvel, devida desde 03/09/2015 até a efetiva desocupação, a ser apurada em liquidação;
c) condenar os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação pecuniária, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC.

Aduzem os requerentes, em síntese, que detêm a posse qualificada

do imóvel desde 2002; que a usucapião do imóvel se consumou em 2007, ou seja, antes da penhora e arrematação; que a usucapião tem natureza originária, extingue a propriedade anterior e afasta todos os gravames; que há, no caso concreto, colisão entre direito formal da arrematante e o direito fundamental à moradia dos ora requerentes; que há prejudicialidade externa decorrente da ação de usucapião ajuizada anteriormente e ainda não julgada; que há risco de dano irreparável, diante da iminente desocupação do imóvel, que é residência de casal de idosos, sendo a requerente paciente oncológica em estágio terminal. Pedem, por fim, que seja atribuído efeito suspensivo ao recurso de apelação, determinando-se, por consequência, a imediata suspensão do cumprimento provisório de sentença nº 4007744-61.2026.8.26.0100 e de qualquer ato de imissão na posse, até o julgamento final do mérito do apelo.

É o relatório.

A eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se os apelantes demonstrarem a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação, tal como prevê o art. 1.012, §§3º e 4º, do CPC.

Pois bem.

Nos termos do art. 1.012, caput, do CPC, a apelação é recebida, como regra, apenas no efeito devolutivo. Excepcionalmente, admite-se a atribuição de efeito suspensivo quando demonstrados, cumulativamente, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, conforme autoriza o art. 1.012, §4º, do CPC, em consonância com o art. 300 do mesmo diploma legal.

Dispõem tais dispositivos, integralmente:

Art. 1.012, §4º: Nas hipóteses do §1º, o relator poderá atribuir efeito suspensivo à apelação se houver demonstração da probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação.

Art. 300: A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A apreciação do pedido, portanto, deve se dar sob cognição sumária, sem antecipação definitiva do mérito da apelação, mas analisando-se o contexto probatório e jurídico revelado na sentença e nas razões recursais.

No caso concreto, a r. sentença reconheceu o direito à imissão na posse com base na propriedade formal registrada, oriunda de arrematação judicial perfeita e acabada, afastando a relevância da posse alegada pelos ora requerentes e reputando-a injusta a partir do registro imobiliário.

Ocorre que os autos revelam situação jurídica complexa e sensível,

marcada por conflito entre propriedade formal e posse qualificada de terceiros, não participantes da execução trabalhista que culminou na arrematação.

Os ora requerentes afirmam exercer posse contínua, mansa e pacífica desde 2002, com ânimo de dono, tendo inclusive ajuizado ação de usucapião em 2021, ou seja, anteriormente à presente ação de imissão, o que, em tese, configura prejudicialidade externa, nos termos do art. 313, V, “a”, do CPC, assim redigido:

Art. 313, V, “a”: Suspende-se o processo: (...) quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa ou da declaração da existência ou inexistência da relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente.

Ainda que a usucapião demande reconhecimento judicial formal, é assente na doutrina e na jurisprudência que seus efeitos se projetam a partir da consolidação fática dos requisitos, o que confere densidade jurídica à posse prolongada, mormente quando exercida com função social, como residência familiar.

A própria jurisprudência recente deste Tribunal tem admitido, em sede liminar, a suspensão da imissão na posse quando existente ação de usucapião anteriormente ajuizada, reconhecendo a possibilidade de inexistência de posse injusta, a depender do desfecho da demanda possessória/petitória. Nesse sentido:

Assim, deve ser aguardada a análise mais aprofundada da posse alegada, a qual não pode ser sumariamente afastada nesta fase recursal, sobretudo em razão da existência de demanda própria destinada à declaração do domínio.

Os ora requerentes, ademais, residem no imóvel há mais de 24 anos, sendo este o seu único lar, são idosos e a requerente está em tratamento oncológico terminativo/paliativo, circunstância que potencializa os efeitos da remoção forçada sobre sua saúde e dignidade.

A efetivação da ordem de imissão, antes do julgamento do mérito da apelação e da própria ação de usucapião, pode ensejar dano humano irreversível, consubstanciado na violação ao direito fundamental à moradia e à dignidade da pessoa humana, pilares insculpidos nos arts. 1º, III, e 6º, da CF.

Ressalte-se que eventual reversão futura da sentença não repararia integralmente os efeitos sociais, psicológicos e físicos decorrentes da desocupação forçada, o que recomenda postura jurisdicional prudente e proporcional.

A atribuição de efeito suspensivo, neste momento processual, não implica reconhecimento definitivo do direito dos requerentes, tampouco esvazia o direito da arrematante, mas visa preservar o estado de fato até que o Tribunal aprecie o mérito do recurso com cognição exauriente.

De outro lado, a suspensão da medida não acarreta prejuízo

irreversível à recorrida, que aguarda a posse do imóvel há anos, mas cujo direito não se deteriora com a manutenção temporária da situação atual.

Trata-se, portanto, de típica hipótese em que a técnica da ponderação de interesses recomenda a prevalência temporária da proteção à moradia, em observância à proporcionalidade e à vedação de danos irreversíveis.

Sendo assim, encontram-se presentes os requisitos ensejadores à atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação, suspendendo-se também, por consequência, o cumprimento provisório de sentença nº 4007744-61.2026.8.26.0100.

Documento eletrônico assinado por **CARLOS BORTOLETTO SCHMITT CORRÊA, Desembargador Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsp.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **610000183858v2** e do código CRC **c94f8c78**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLOS BORTOLETTO SCHMITT CORRÊA

Data e Hora: 27/03/2026, às 15:35:10

4047253-33.2025.8.26.0100

610000183858 .V2

Conferência de autenticidade emitida em 10/04/2026 14:21:34.