



Poder Judiciário da Paraíba
2ª Câmara Cível
Gabinete 23 - Des. José Guedes Cavalcanti Neto

PROCESSO N.º 0800069-97.2026.8.15.0000

CLASSE: PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO

REQUERENTE: 1º MUNDO SISTEMA DE ENSINO LTDA – ME

ADVOGADO: ERMIRO FERREIRA NETO - OAB BA28296

REQUERIDO: FRANCISCA FARIAS RODRIGUES

PROCESSO DE REFERÊNCIA: 0804157-91.2023.8.15.2003

DECISÃO

Vistos.

Trata-se de pedido de concessão de efeito suspensivo à apelação (id. 129282541), formulado por **1 MUNDO SISTEMA DE ENSINO LTDA – ME**, nos autos da Ação Renovatória de Locação nº 0804157-91.2023.8.15.2003, movida em face de **FRANCISCA FARIAS RODRIGUES**.

A sentença recorrida (id. 128048243) julgou improcedente o pedido de renovação do contrato de locação do imóvel onde funciona o estabelecimento de ensino da requerente. O juízo de primeiro grau acolheu a exceção de

retomada para uso próprio manifestada pela locadora e determinou a expedição de mandado de despejo, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária.

A requerente sustenta a necessidade de suspensão dos efeitos da sentença, alegando a presença dos requisitos do art. 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil. Argumenta, quanto à probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni iuris*), que a decisão de primeiro grau contém vícios insanáveis.

Aponta que (i) a ordem de despejo foi proferida sem que houvesse pedido expresso da requerida em sua contestação, em violação ao art. 74 da Lei nº 8.245/91; (ii) a alegação de uso próprio, que fundamentou a sentença, foi apresentada extemporaneamente, após a contestação, configurando preclusão; e (iii) a manifestação de uso próprio é simulada, diante do comportamento contraditório da locadora, que primeiramente discutiu o valor do aluguel e, em seguida, tentou vender o imóvel, tornando inverossímil a alegação de que necessita do bem, de grandes dimensões e estrutura escolar, para sua moradia.

Quanto ao risco de dano grave ou de difícil reparação (*periculum in mora*), afirma que a execução imediata da ordem de despejo implicará o encerramento de suas atividades educacionais, desenvolvidas há mais de 40 anos, causando prejuízos irreversíveis não apenas à empresa, mas a toda a comunidade escolar, incluindo alunos já matriculados para o ano letivo de 2026, professores e funcionários.

É o breve relatório.

DECIDO

O presente pedido de concessão de efeito suspensivo à apelação encontra amparo no artigo 1.012, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil, que dispõem:

Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo.

Omissis.

§ 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.

§ 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.

A regra geral é que a apelação possui efeito suspensivo, mas a própria lei estabelece exceções. Uma delas é a sentença proferida em ação renovatória de locação, cujo recurso de apelação tem, por força do art. 58, V, da Lei nº 8.245/1991, efeito meramente devolutivo. Veja-se:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

(...)

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

Para afastar a eficácia imediata da sentença nesses casos, o apelante deve demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou, sendo relevante a fundamentação, a existência de risco de dano grave ou de difícil reparação. No caso em análise, ambos os requisitos se mostram presentes.

A probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni iuris*) assenta-se em fundamentos jurídicos consistentes.

Primeiramente, a ordem de despejo parece ter sido proferida em desacordo com o art. 74 da Lei nº 8.245/1991, que condiciona a expedição do mandado à existência de "*pedido na contestação*".

Conforme se extrai dos autos de origem, a requerida, em sua peça de defesa (id. 80784869), não formulou pedido de retomada do imóvel. Ao contrário, sua insurgência se limitou à majoração do valor do aluguel, indicando concordância tácita com a continuidade da locação. A determinação de despejo, nessas circunstâncias, aparenta violar o princípio da congruência ou adstrição, previsto nos arts. 141[1] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200897.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftn1) e 492[2] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200897.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftn2) do CPC.

Em segundo lugar, a alegação de retomada para uso próprio, que fundamentou a sentença, somente foi apresentada pela locadora após a contestação, por meio de notificação extrajudicial (id. 122970957).

O art. 336[3] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200897.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftn3) do CPC estabelece que incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa. A apresentação de um novo

fundamento para obstar a renovação, após a estabilização da lide, configura, em tese, inovação processual vedada pela preclusão consumativa, o que torna questionável a sua admissão pelo juízo de origem.

Por fim, a relevância da fundamentação do apelo é reforçada pelos fortes indícios de que a alegação de uso próprio pode ser simulada. A cronologia dos fatos demonstra um comportamento contraditório da locadora, que inicialmente disputou apenas o valor do aluguel (id. 80784869), posteriormente tentou vender o imóvel por R\$ 11.100.000,00 (id. 122970959) e, somente após o insucesso dessas tratativas, manifestou o interesse em residir no local.

A alegação de uma senhora de 89 anos de que necessita de um imóvel com estrutura de um colégio para sua moradia, de fato e à primeira vista, carece de verossimilhança, e o ônus de provar a insinceridade, embora do locatário, pode ser extraído do conjunto probatório dos autos.

O risco de dano grave e de difícil reparação (*periculum in mora*) é igualmente manifesto. A requerente é uma instituição de ensino com mais de quatro décadas de funcionamento, atendendo a uma comunidade de dezenas de alunos, muitos já com matrícula renovada para o ano letivo de 2026 (id. 129282544).

A execução imediata da ordem de despejo implicaria a paralisação abrupta das atividades escolares, com consequências sociais, pedagógicas e econômicas devastadoras e de impossível reparação.

A desocupação forçada inviabilizaria a continuidade do serviço educacional, afetando alunos, famílias e o corpo docente, e esvaziaria por completo a utilidade de um eventual provimento do recurso de apelação, pois a recomposição do estado anterior seria materialmente impossível.

A atividade educacional, ademais, goza de proteção específica conferida pelo art. 53 da Lei do Inquilinato, o que reforça a necessidade de cautela.

Por outro lado, não se vislumbra risco de dano inverso à requerida, que continuará a receber os valores locatícios durante o processamento do recurso, não havendo prejuízo irreparável em aguardar o julgamento colegiado da matéria.

Diante do exposto, restam suficientemente demonstrados os requisitos para a concessão da medida pleiteada.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.012, § 4º, do Código de Processo Civil, **DEFIRO O PEDIDO** para **CONCEDER EFEITO SUSPENSIVO** à apelação interposta (id. 129282541) nos autos do processo nº 0804157-91.2023.8.15.2003.

Ficam, por conseguinte, suspensos os efeitos da sentença de id. 128048243, notadamente a ordem de expedição de mandado de despejo, até o julgamento final do recurso de apelação por este Tribunal.

Comunique-se, com urgência, ao juízo da 14ª Vara Cível da Capital.

Intimem-se as partes.

Cumpra-se.

João Pessoa/PB, data e assinatura eletrônicas.

Desembargador José Guedes Cavalcanti Neto
Relator

[1] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200800069-97.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftnref1)
Art. 141. O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.

[2] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200800069-97.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftnref2)
Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

[3] (file:///G:/Drives%20compartilhados/GAB%20-%20Des%20Jose%20Guedes%20Cavalcanti%20Neto/ASSESSORES/DANIEL%20-%20Gab%2023/EFEITO%20SUSP.%20EM%20APELO/EF.%20SUSPENSIVO%200800069-97.2026.8.15.0000%20-%20requisitos%20preenchidos%20-%20concess%C3%A3o.odt#_ftnref3)
Art. 336. Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.

Assinado eletronicamente por: **JOSE GUEDES CAVALCANTI NETO**

08/01/2026 15:32:49

<https://consultapublica->

[pjesg.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam](https://consultapublica-pjesg.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam)

ID do documento:



26010815324931200000039616551

IMPRIMIR

GERAR PDF