



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338932

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031516-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que são agravantes PERFIL ADM. E VENDAS LTDA e CREDLAR CONSULTORIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, Interessados ZATS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA, é agravada BRENDA GABRIELLE LOBATO BUENO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2031516-33.2025.8.26.0000.

Agravantes: Perfil Adm. e Vendas Ltda e Credlar Consultoria em Financiamento Imobiliário Ltda.

Agravada: Brenda Gabrielle Lobato Bueno.

Interessados: Zats Empreendimentos e Participacoes Ltda. e outros.

Ação: Rescisão c.c. indenização (nº 1026866-37.2024.8.26.0309).

Comarca: Jundiaí – 4ª Vara Cível.

Juiz Prolator: Marcio Estevan Fernandes.

Voto nº 41.105

Agravo de instrumento. Rescisão de contrato c.c. indenização. Compromisso de compra e venda de imóvel. Determinação de restituição dos valores pela autora. Probabilidade do direito não verificado em relação à comissão de corretagem e serviços de assessoria. Instrução do feito que poderá trazer importantes subsídios para melhor esclarecer a questão. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, nos autos de ação de rescisão c.c. indenização, deferiu o pleito de tutela de urgência para determinar que as rés depositem 80% do valor já desembolsado.

Inconformada, agrava a ré impugnando a restituição dos valores referentes à comissão de corretagem e assessoria, vez que não se confundem com os demais valores pagos pelo promissário comprados. Requer a concessão da

antecipação da tutela e, ao final, a reforma da decisão agravada.

O recurso foi recebido no efeito suspensivo e encaminhado para julgamento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, a concessão da tutela de urgência exige mais do que a plausibilidade do direito invocado e, quando pleiteada em caráter *inaudita altera parte*, como no caso, exige, de plano, elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC/15.

Nesse sentido, conforme entendimento doutrinário: *“No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de ‘prova inequívoca’ capaz de convencer o juiz a respeito da ‘verossimilhança da alegação’, expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina. O legislador resolveu, contudo, abandoná-las, dando preferência ao conceito de probabilidade do direito. Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder tutelas provisórias com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos (vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória*

para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica — que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas dos elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.” (Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, Código de Processo Civil Comentado, 5ª ed., São Paulo, RT, 2019, p.410).

Ocorre que, no caso em tela, não se vislumbra probabilidade do direito em relação ao direito de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria, devendo tais valores serem excluídos da tutela antecipada concedida pelo magistrado de primeiro grau.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator