



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353448

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2194249-77.2024.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que é agravante VIVIAN APARECIDA BORGES (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado SERGIO OTAVIO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2194249-77.2024.8.26.0000

Processo originário: 1002600-75.2024.8.26.0441

Agravante: Vivian Aparecida Borges

Agravado: Sérgio Otavio do Nascimento

Comarca: Itariri – Vara Única

Juíza de 1ª instância: Renata Palmeiro Pereira

Voto nº 6.034

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de declaratória de nulidade contratual – Contrato de corretagem – Decisão agravada que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência que visava suspender atos de execução, previamente ajuizada – Insurgência recursal da autora – Cabimento, em parte – Requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil, preenchidos no que se refere a possível alienação de bens em execução, sem antes se decidir acerca da validade da cláusula contratual aqui debatida – Na hipótese, havendo discussão sobre a exigibilidade do título, ao argumento de que não houve participação do contratado nas negociações do imóvel, verifica-se temerária a alienação judicial de bens, o que pode causar prejuízos de difícil reparação à autora – Não se vislumbra, ademais, risco de irreversibilidade da medida (art. 300, §3º, do CPC) – Impossibilidade, todavia, de sustar o processamento da execução judicial por completo, porque isso importaria de obter a providência sem os requisitos do art. 919, § 1º, do CPC – Recurso parcialmente provido, apenas para impedir eventuais atos de alienação judicial de bens, nada impedindo o prosseguimento da execução até a fase mencionada – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto contra a decisão de fls. 105/106 dos autos originários que, em ação declaratória de nulidade contratual c/c pedido de tutela antecipada de urgência, indeferiu a liminar pleiteada pela autora.

A autora, ora agravante, sustenta que no contrato de corretagem entabulado entre as partes há cláusula abusiva (cláusula 7ª) que fixa remuneração em favor da parte agravada ainda que esta não tenha participado da venda.

Requer a agravante “a concessão de tutela antecipada de urgência, suspendendo os efeitos da cláusula 7ª (sétima) do contrato entabulado entre as partes, até o julgamento do feito”.

Recurso tempestivo e recebido apenas no efeito devolutivo.

Ausente preparo, por ser a agravante beneficiária da gratuidade de justiça.

Sem contraminuta (fls. 122).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação declaratória de nulidade contratual, ajuizada por Vivian Aparecida Borges em face de Sergio Otavio Do Nascimento, tendo como objeto o contrato de corretagem de imóvel com exclusividade, firmado entre as partes em 06/10/2023 (fls. 36/38 dos autos originários).

Requeru a autora a concessão de tutela de urgência para suspender os efeitos da cláusula 7ª do contrato firmado, até o julgamento

do feito, tendo em vista a propositura da ação de execução de título extrajudicial pelo ora agravado (autos nº 0000256-39.2024.8.26.0280).

O pedido de concessão de tutela de urgência foi indeferido pelo Juízo *a quo*, sob o fundamento de que “*Numa análise perfunctória dos autos, não vislumbro elementos que evidenciem a probabilidade do direito do autor quanto a abusividade ou ilegalidade nas cobranças feitas pelo réu, tendo em vista o contrato firmado. Ademais, a parte autora não foi obrigada a contratar, foi de sua livre iniciativa a celebração do contrato de corretagem, do qual se beneficiou, concordando com os termos e condições do contrato. Não há alegação de vício de consentimento quando de sua pactuação, sendo pois devido o que foi avençado.*”

A autora não trouxe aos autos prova que apresentasse grau de convencimento suficiente ao ponto de ser considerada inequívoca para permitir de imediato fosse obstada a cobrança da comissão.” (fl. 105/106 dos autos originários).

Dessa decisão decorre o recurso.

Comporta provimento parcial a irresignação da autora.

A tutela de urgência (antecipada ou cautelar) será concedida quando presentes, cumulativamente, elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil e prático do processo, desde que não haja risco de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, *caput*, e § 3º, CPC).

Da análise dos autos, entendo presentes, ao menos neste juízo de cognição sumária, os requisitos legais necessários ao deferimento da tutela de urgência, mas apenas para impedir a eventual alienação de bens.

Na hipótese, verifica-se a existência de questões controversas e relevantes, especialmente no que diz respeito ao cumprimento das obrigações contratuais e quanto à participação do contratado nas negociações do imóvel, motivo pelo qual se mostrava recomendável a suspensão dos efeitos da cláusula 7ª do contrato entabulado entre as partes, até a análise final do mérito da demanda.

Em outros termos, considerando a complexidade da matéria ventilada na inicial e o momento processual em que se encontra o feito, que ainda está na fase de especificação de provas, não permitindo a análise exauriente da controvérsia, mostra-se recomendável manter a suspensão da exigibilidade da cláusula até a análise final do mérito da demanda.

Acrescente-se que não se vislumbra risco de irreversibilidade da medida (art. 300, §3º, do CPC), pois, caso a pretensão inicial seja julgada improcedente, o agravado poderá levantar eventuais valores constritos na execução que já se aparelhou.

Mas uma observação se faz necessária: o que a autora pretende, aqui, em verdade, é a obtenção de efeitos suspensivo na execução precedentemente ajuizada, sem o cumprimento do que determina o art. 919, § 1º, do CPC.

Portanto, o comando desta decisão não impedirá o processamento normal da execução, inclusive com constrição de bens, exceto atos de alienação ou levantamento de valores que somente poderão ocorrer após julgada em primeira instância a ação de conhecimento aqui proposta.

É o quanto basta.

Forte nessas razões, meu voto dá provimento parcial ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator