



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411436

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058269-27.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO DAYCOVAL S/A, é agravado LR RODRIGUES LOGISTICA E TRANSPORTE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram 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, 29 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2058269-27.2025.8.26.0000.

Agravante: Banco Daycoval S/A.

Agravada: LR Rodrigues Logística e Transporte Ltda.

Ação: Rescisória c.c. restituição de valores (nº 1119387-46.2024.8.26.0100)

Comarca: São Paulo- Foro Central- 19ª Vara Cível.

Juiz prolator: Paula Velloso Rodrigues Ferreri.

Voto nº 41.241

Agravo de instrumento. Rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel c.c. reintegração de posse. Requisitos do artigo 300 do CPC/15 não satisfeitos. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 106/110 dos autos originais que, em ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse, indeferiu o pedido de tutela de urgência visando a reintegração na posse do imóvel.

Inconformado, agrava o autor alegando, em apertada síntese, que estão presentes os requisitos legais autorizadores para concessão da tutela pleiteada. Afirma que o réu se encontra inadimplente desde o vencimento da oitava parcela, vencida em março de 2023, ou seja, há quase dois anos, sem que tenha buscado a instituição financeira para regularizar a

sua situação. Aduz, ainda, que o réu não vem pagando as despesas e impostos incidentes sobre o bem desde que se imitiu na posse do imóvel, em afronta ao disposto na cláusula 3.1 do instrumento contratual. Sustenta presente risco de dano ante a possibilidade de deterioração do imóvel e perda do seu valor. Alega, em derradeiro, que a cláusula 4.1 do contrato prevê que, na hipótese de rescisão, o imóvel deve ser desocupado no prazo de 30 dias. Requer a antecipação da tutela recursal para autorizar a retomada da posse do imóvel no prazo de 30 dias contados do deferimento da medida.

O recurso foi recebido no efeito meramente devolutivo, sendo encaminhado para julgamento.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

As partes firmaram compromisso particular de compra e venda de imóvel que o autor pretende rescindir.

Nos termos do artigo 294 do CPC/15, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência, sendo previstos no art. 300 do mesmo diploma legal como requisitos para a concessão da tutela de urgência a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No que tange à concessão da tutela de urgência, entende a doutrina que: *“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, quanto à pretensão de reintegração da posse à parte agravada e responsabilidade pelo pagamento de encargos incidentes sobre o imóvel, o pedido não comporta acolhimento, tendo em vista a necessidade de melhor apuração da situação jurídica.

Isso porque, além de se tratar de valores

devidos a terceiros, que sequer integram o feito, certo é que a responsabilidade pelo seu pagamento é daquele que detém a posse direta do imóvel referente ao período cobrado, afigurando-se razoável a melhor apuração dos fatos por meio da instrução do feito, ressalvada a possibilidade de desconto de eventual montante pago indevidamente no julgamento final da demanda.

Destarte, fica mantida a r. decisão recorrida na sua integralidade.

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

WALTER EXNER
Relator