



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000394249**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040185-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO DO SERRAMAR PARQUE SHOPPING e Interessado SERRAMAR PARQUE SHOPPING LTDA, é agravado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

**ACORDAM**, em 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U., acórdão com 2º Juiz e declara voto o Relator.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), NUNCIO THEOPHILO NETO, vencedor, ROBERTO MAC CRACKEN, vencido e HÉLIO NOGUEIRA.

São Paulo, 10 de abril de 2025

***NUNCIO THEOPHILO NETO***

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2040185-75.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO SERRAMAR PARQUE SHOPPING

INTERESSADO: SERRAMAR PARQUE SHOPPING LTDA

AGRAVADO: CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP

COMARCA: SÃO PAULO

**VOTO Nº 27014**

*EMENTA : Direito Civil. Agravo de Instrumento. Nulidade de Cláusula Contratual. Provimento.*

*I. Caso em Exame*

*1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual. A autora busca a suspensão dos efeitos da rescisão unilateral do contrato de fornecimento de água e coleta de esgoto, alegando abuso de direito pela imposição de tarifa superior ao dobro do serviço.*

*II. Questão em Discussão*

*2. A questão em discussão consiste em determinar se uma cláusula de rescisão unilateral do contrato é abusiva e se há perigo de dano que justifica a concessão de tutela de urgência.*

*III. Razões de Decidir*

*3. A cláusula de rescisão unilateral é considerada potestativa, colocando o destino do contrato ao arbítrio exclusivo da agravada, que detém o monopólio no mercado de serviços essenciais.*

*4. A majoração abrupta das tarifas após a rescisão contratual configura perigo de dano irreversível à agravante, justificando a concessão da tutela de urgência.*

*4. Dispositivo e Tese*

*5. Recurso provido.*

*Tese de julgamento: 1. A cláusula de rescisão unilateral pode ser considerada abusiva quando coloca o contrato ao arbítrio exclusivo de uma das partes. 2. A tutela de urgência é justificada pelo perigo de dano irreversível decorrente de majoração tarifária abrupta.*

*Legislação Citada:*

*Art. 300 do CPC*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Vistos.**

Sempre com a costumeira reverência e respeito, o meu voto diverge do relator sorteado, Des. Roberto Mac Cracken, e sufraga o provimento do recurso de agravo de instrumento interposto pela autora.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória a fls. 426/ 427 dos autos de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual ajuizada pela agravante contra a agravada, pela qual o juízo de primeiro grau indeferiu a tutela de urgência deduzida com a petição inicial. A r. decisão, na porção que importa ao reexame, está assim fundamentada:

*“(...)*

*“3. Diante da urgência, passo a análise do pedido de tutela.*

*“Pretende a autora a concessão de tutela de urgência para que a requerida seja compelida a suspender os efeitos da rescisão unilateral promovida pela ré, para que sejam restabelecidas as condições e tarifa dispostas nos termos do Contrato de Demanda Firme celebrado entre as partes, garantindo o fornecimento e faturamento nos moldes pactuados, até o julgamento de mérito desta demanda, sob pena de fixação de multa diária, sustentando a inobservância de procedimento regulatórios essenciais que devem anteceder qualquer rescisão contratual.*

*“Indefiro o pedido de tutela de urgência. Embora plausíveis as considerações da inicial, em sede de cognição sumária, entendo prematura a imediata concessão do pedido de tutela, antes da manifestação da parte contrária. O contrato celebrado prevê a possibilidade de rescisão unilateral, mediante prévia notificação, sendo que a alegada nulidade da cláusula demanda análise exauriente.*

*“Ressalto que, embora seja perfeitamente possível o deferimento da tutela antes de instaurado o contraditório, isso deve ocorrer apenas em situações excepcionais, diante da constatação do iminente risco de dano grave e de difícil reparação.*

*“No caso, a motivação alegada pela autora para justificar a urgência (majoração do valor das tarifas) não é suficiente para caracterizar verdadeira situação de urgência que justifique o deferimento da medida nesta oportunidade, sem prévia oitiva da parte contrária, até porque em caso de eventual procedência da ação poderá a parte autora ser restituída de eventuais valores pagos a maior. Existe possibilidade de se aguardar a citação e o exercício da defesa sem que se configure verdadeiro óbice à efetividade da tutela jurisdicional.*

*“Aguarde-se o cumprimento do item 02 desta decisão. Após, tornem conclusos para deliberação acerca da citação.”*

O caso concreto condiz com a celebração de dois contratos “de demanda firme para fornecimento de água e coleta de esgotos com tarifa diferenciada” que instruem a petição inicial, objeto de denúncia de iniciativa da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

agravada que, valendo-se do estipulado no item 10.2, cláusula 10ª, conforme interpelação datada de 29 de outubro de 2024, informou sobre a rescisão automática do contrato ao final do lapso de 60 dias (fls. 97 dos autos principais).

Dispõe a cláusula 10.2 do contrato datado de 17 de fevereiro de 2012 (fls. 47/ 56 dos autos principais), *verbis*:

*“10.2. Decorridos 6 (seis) meses do início da vigência contratual, o presente contrato poderá, também, ser rescindido por qualquer das partes, independente do pagamento de qualquer ônus ou penalidade, mediante comunicação escrita, neste sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, cabendo às partes o cumprimento regular das obrigações contratuais até a data da efetiva rescisão.”*

A cláusula 10.2 do contrato datado de 11 de março de 2015 (fls. 60/ 68 dos autos principais) tem a mesma redação.

A pretensão ajuizada visa a nulidade da cláusula em questão ao argumento de que *“não se trata de uma rescisão, mas sim da imposição de um reajuste contratual não previsto em contrato. A Ré, em verdade, impõe ao Autor a utilização de uma tarifa superior ao dobro do serviço”* (fls. 04 dos autos principais), daí a revelação de abuso a ser combatido.

Indeferida a tutela de urgência, a pretensão recursal visa a suspensão dos efeitos da rescisão unilateral, assegurando a manutenção do contrato até decisão final, com a manutenção/ restabelecimento das condições contratuais anteriores.

Estatui o art. 300 do CPC que a tutela de urgência será deferida diante de evidências de probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O juízo de probabilidade do direito, com alto grau de subjetividade, pode estar presente ao ser examinado o fato de que, operada a rescisão denunciada, há, de fato, abrupta e exagerada majoração das contraprestações devidas à agravada, sopesado o fato de que ela tem a seu dispor verdadeiro monopólio na prestação dos seus serviços.

Com o cuidado de não induzir o convencimento do juízo de primeiro grau ou prejudicar a questão de mérito, sublinhe-se que, no contexto da contratação havida entre as partes, a cláusula de rescisão desmotivada embute os contornos típicos da potestatividade pura, colocando o destino no contrato ao exclusivo talante da agravada.

A cláusula puramente potestativa é aquela cujos efeitos de um contrato ficam ao puro e livre arbítrio de uma das partes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Sobre o assunto, Carlos Roberto Gonçalves, citando Sílvio Rodrigues, ensina que:

*“...Potestativas são as que decorrem da vontade ou do poder de uma das partes. Segundo Sílvio Rodrigues, 'diz-se potestativa a condição quando a realização do fato, de que depende a relação jurídica, subordina-se à vontade de uma das partes, que pode provocar ou impedir sua ocorrência'. As condições potestativas dividem-se em puramente potestativas e simplesmente potestativas. Somente as primeiras são consideradas ilícitas pelo artigo 122 do Código Civil, que as inclui entre as 'condições defesas' por sujeitarem todo o efeito do ato 'ao puro arbítrio de uma das partes', sem a influência de qualquer fator externo”. (“Direito Civil – Parte Geral” – Volume 1, ed. Saraiva, 2008, pág. 346)*

Em que pese a cláusula em questão deferir o direito de denunciar o contrato por qualquer das partes, a questão a ser observada é que a agravante jamais teria como exercitar esse direito, pois a agravada tem a seu favor o controle do mercado específico, condizente com serviços essenciais, inviabilizando escolhas.

Aliás, se até fosse possível à parte agravante celebrar por outros meios contratos para fornecimento de água, em hipótese alguma assim poderia fazê-lo em relação ao despejo de água servida (serviço de esgoto).

Em concreto, verifica-se que as faturas exibidas a fls. 103 e 99 dos autos principais, nessa ordem, revelam a dimensão da denúncia, operando-se a substancial majoração de tarifas se cotejadas as cobradas antes e depois da denúncia de iniciativa da agravada.

Veja-se: a fatura vencida no dia 18 de novembro de 2024 soma R\$ 25.389,30; já a vencida no dia 13 de dezembro seguinte o *quantum* somou R\$ 56.039,44.

Assim, em que pese a relevância do direito defendido pela agravante, o que de fato importa ao deferimento da tutela de urgência no caso concreto reside no perigo de dano, o *periculum in mora*, de desequilíbrio do sinalagma com a desestruturação das finanças da agravante sem condições de ser acudida no curto prazo por outro prestador de serviços.

Pode-se dizer que a especificidade do caso concreto enfatiza o *periculum in mora* como o requisito essencial ao deferimento da tutela de urgência recursal.

Não se está a sustentar que o *fumus boni juris* ocupa plano inferior, mas, o que está em jogo é a preservação dos termos originários da contratação vigente desde 2012, sem que essa circunstância tenha causado a ruína da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

agravada ao longo dos anos, importando mesmo nesse momento incipiente do processo a repressão ao dano irreversível ou de difícil reparação. A tutela de urgência tem aptidão para isso.

Aliado a tudo isso, com a eventual improcedência da pretensão deduzida na petição inicial a ser examinada no devido processo legal, a volta das coisas ao *status quo* é plenamente exequível, como preconiza o art. 300, § 3º, do CPC, daí porque, a esse propósito, nada impede, ao contrário, tudo recomenda, a tutela de urgência.

Nesse estado de coisas, como fundamentado, em sendo provável o direito da agravante e presente o perigo de dano, sem o perigo de ser irreversível (art. 300 e § 3º do CPC), pelo meu voto, o melhor a ser feito é dar provimento ao recurso da agravante, a fim de reformar a r. decisão da lavra do juízo e primeiro grau e deferir a tutela de urgência de natureza antecipada pretendida com a petição inicial.

Posto isto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

***NUNCIO THEOPHILO NETO***  
*Relator Designado*