



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292225

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2319440-35.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUBELIA BORGES SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS SOCIAIS S/C LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2319440-35.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (5ª Vara Cível)

Agravante: Lubelia Borges Silva

Agravada: Primavera Empreendimentos Sociais S/C Ltda.

Voto nº 31.219

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E REPARAÇÃO DE DANOS. TUTELA ANTECIPADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Agravo de instrumento contra decisão de indeferimento da tutela antecipada, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e reparação de danos. A agravante defende a rescisão contratual devido ao inadimplemento de taxas de manutenção e administração por um ano, conforme disposição contratual, a justificar a suspensão da cobrança. A probabilidade do direito da agravante é evidenciada pela cláusula contratual acima referida e pela prova do inadimplemento das taxas por período superior a um ano. Evidenciado, também, o risco de dano pela possível cobrança das taxas em questão. A declaração de rescisão contratual revela-se, de outro lado, precipitada, dados os efeitos irreversíveis da medida.

Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão, proferida em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e

reparação de danos, que indeferiu a tutela de urgência (fl. 59 dos autos de origem).

Insurge-se a autora, defendendo que houve a rescisão do contrato em decorrência do inadimplemento da taxa de manutenção e administração por um ano, nos termos da cláusula VII; que deve ser suspensa a cobrança das taxas vencidas e vincendas; que vive em situação de vulnerabilidade econômica; que se justifica a concessão da tutela antecipada.

Deferida a tutela antecipada recursal (fls. 11/12).

Sem resposta (fl. 23).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Consoante artigo 300 do Código de Processo Civil, a concessão da tutela de urgência exige a presença de elementos que demonstrem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Em sede de cognição sumária, cabível a análise dos requisitos da tutela de urgência, evitando-se antecipar o julgamento de mérito, que depende da observância do devido processo legal, com pleno exercício do contraditório e da ampla defesa e com a produção das

provas eventualmente necessárias.

Sobre a probabilidade do direito invocado pela parte, explicam Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero que *“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 com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos”* (“Novo Código de Processo Civil Comentado”, Ed. Thomson Reuters/RT, p. 312).

Ao apreciar a probabilidade do direito, já decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça que *“[...] deve o juiz, no exercício de cognição sumária e levando em consideração os elementos já disponíveis nos autos, subsumir minimamente o que alegado pela parte (contexto fático) ao direito que ampara o seu pedido, para que conclua pela existência ou não da probabilidade do direito”* (AgInt no REsp n. 2.041.676/MS, relator Ministro Francisco Falcão, j. em 24.4.2023).

No caso, a autora, agravante, demonstrou a cobrança de taxa de administração e de manutenção relacionadas a contrato de concessão onerosa de jazigo firmado por seu pai, sendo ela a única sucessora (fls. 33/36 dos autos de origem).

A cláusula VII do instrumento contratual estabelece que *“o inadimplemento (...) por um ano da taxa de manutenção e administração referida na cláusula V, caracterizará, por si só, independentemente de aviso, interpelação judicial ou extrajudicial,*

respectivamente, a mora do Concessionário ou o abandono da concessão, perdendo o mesmo o que houver pago, bem como todos os direitos relativos à presente concessão, cujo direito de uso do jazigo ora transferido, terreno e benfeitorias, retornarão de pleno direito à Cedente que dele livremente disporá” (fl. 29 dos autos de origem).

Comprovado o inadimplemento das taxas desde o ano de 2021, conforme reconhecido pela ré na contranotificação acostada a fls. 48/49 dos autos de origem, têm-se provável o direito da agravante em ver declarada a rescisão contratual.

Ademais, a própria agravada argumentou a ilegitimidade ativa da agravante, por entender ausente hipótese de sub-rogação automática após o falecimento do pai contratante, tornando questionável a regularidade das cobranças a ela encaminhadas.

Por ser assim, e considerando o risco de dano à agravante por eventual cobrança judicial ou extrajudicial das taxas em discussão, tenho configurados os requisitos para a concessão parcial da tutela antecipada, a justificar a suspensão da cobrança das taxas vencidas e vincendas.

Ressalvo, contudo, prematura a declaração de rescisão do contrato, questão a ser dirimida em primeiro grau no momento oportuno, dada a irreversibilidade de seus efeitos.

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao agravo para conceder a tutela antecipada a fim de suspender a cobrança das taxas vencidas e vincendas referentes ao contrato de concessão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

onerosa de jazigo.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —