



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291443

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041211-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Avaré, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são agravados BENEDICTA APPARECIDA MEDEIROS PENA e FABIANA LACERDA DE MORAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 53099

AGRAVO DE INSTRUMENTO: 2041211-11.2025.8.26.0000

COMARCA : AVARÉ

**AGRAVANTE(S): COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO
PAULO - CDHU**

**AGRAVADO(S) : BENEDICTA APPARECIDA MEDEIROS PENA E
FABIANA LACERDA DE MORAES**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Determinada a emenda à inicial para correção do valor da causa, mediante atualização do contrato, acrescido de eventual pretensão de ressarcimento pela ocupação do imóvel (atrasados – 12 parcelas mensais) e o valor de outros pedidos formulados. Valor da causa deve corresponder ao efetivo proveito econômico da demanda. Existência de cumulação de pedidos. Pretensão de indenização desde a data do inadimplemento até a efetiva desocupação do imóvel. Valor das prestações vincendas deve corresponder a uma prestação anual, quando a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a um ano, como na hipótese dos autos. Inteligência do artigo 292, II e V, e § 2º, do CPC. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU interpõe recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão (fls. 10/11), proferida na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse proposta contra BENEDICTA APPARECIDA MEDEIROS PENA e FABIANA LACERDA DE MORAES, que determinou o aditamento à inicial, especialmente quanto ao valor da causa.

Sustenta, em síntese, que a correção do valor da causa para R\$ 93.866,94 não se coaduna com a legislação nem com a jurisprudência, pois não se trata de ação de cobrança, mas de rescisão do contrato. Pretende que seja mantido a

importância mínima de R\$ 1.000,00, ou, subsidiariamente, o valor de R\$ 19.993,07 referente ao débito (fls. 01/06).

Indeferido o efeito suspensivo pleiteado.

Dispensada a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão de “instrumento contratual de concessão onerosa de uso de imóvel”, com a consequente reintegração de posse, cumulada com a perda integral dos valores despendidos a título de amortização do financiamento, em razão do longo período de fruição indevida do imóvel, ou, alternativamente, que seja arbitrado o valor mensal pela ocupação do imóvel, bem como seja determinada a dedução de eventuais débitos de IPTU, água, e condomínio incidentes sobre o bem, desde o período de sua ocupação, mediante expedição, em fase de cumprimento de sentença, de ofício à Prefeitura local, à concessionária responsável pelo serviço de água e esgoto e ao condomínio (se for unidade vertical), na pessoa do síndico, para que apresentem de forma discriminada os débitos existentes sobre referido bem.

Como consignado na r. decisão agravada:

“De início, observo que um dos fundamentos embasadores do pedido de rescisão é a inadimplência, a qual, portanto, deve vir devidamente especificada na inicial (data da configuração e valores), não bastando mero reporte a planilha.

Quanto ao pedido de indenização pela ocupação, observo dispor o artigo 324 do Código de

Processo Civil que o pedido deve ser certo e determinado, à exceção das hipóteses previstas nos respectivos incisos, às quais não se amolda a pretensão da autora, no que se refere ao valor mensal da indenização, sendo inadmissível a pretensão de arbitramento judicial daquilo que deve vir mensurado na inicial ou de compensação com o valor despendido pela amortização do financiamento.

Destarte, todos os pedidos devem vir certos, especificados e justificados, tanto em atenção ao direito de defesa, quanto à preservação da utilidade e otimização dos atos jurisdicionais.

Sobre ser regra processual, a necessidade de determinação do pedido e causa de pedir atende ao princípio constitucional do contraditório, não sendo possível se defender daquilo que se mostra indeterminado.

Reforce-se: não há que se falar em remessa das partes ao procedimento de liquidação de sentença quando os elementos necessários à determinação da pretensão podem ser fácil e previamente acessados pela Autora, sob pena de comprometimento da racionalização dos atos processuais e fomento à despropositada duplicação, em prejuízo do universo de usuários dos serviços judiciais.

Quanto ao valor da causa (preceito de ordem pública, a exigir estreita fiscalização por parte do juízo) nesta modalidade de ação se compõe através da atualização do valor do contrato que se pretende rescindido, segundo DEPRE/TJ, acrescido de eventual

pretensão de ressarcimento pela ocupação, que deve vir devidamente mensurada (atrasados + 12 parcelas mensais para efeitos da composição do valor da causa), e do valor de outras pretensões porventura formuladas.

E, por último, deverá, a autora providenciar a juntada da certidão de matrícula atualizada do imóvel objeto da ação.

Isto posto, determino o aditamento da inicial nos termos supra especificados para que se estipule pedido certo, corrigido até a data da propositura, e devidamente justificado, com observância do disposto nos arts. 292; 320; 324; 434 e 435 do CPC, aditando-se, inclusive o valor da causa, no prazo de 15 dias, complementando-se, ainda, o recolhimento das custas iniciais, sob pena de extinção do feito.” (fls. 10/11)

Nas ações em que se discute a rescisão de ajustes referentes a venda e compra de imóveis, o valor da causa deve ter como base o efetivo proveito econômico da demanda.

O artigo 291 do Novo CPC preceitua que a toda causa será atribuído valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico aferível de momento.

Para Luiz Guilherme Marinoni (*Curso de Processo Civil*, volume 2: processo de conhecimento. 10ª ed. ver., atual. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 86) o valor da causa é requisito obrigatório da petição inicial, podendo ser legal ou estimado; na primeira hipótese, a lei fixa os critérios, na segunda, cabe ao autor estimá-lo.

Assim, o valor da causa deverá ser preciso, exato, ainda que não seja aferível no momento da propositura da

ação.

Nesse contexto, o novo Código de Processo Civil trouxe critério específico para a hipótese dos autos.

O artigo 292, inciso II, do CPC/2015 dispõe que o valor da causa *"na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida"* e o inciso VI deste dispositivo estabelece que *"na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles"*, não se esquecendo, ainda, a regra prevista no seu § 3º: *"O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações"*.

Oportuno transcrever os comentários, ainda que sobre a lei processual revogada, os quais se coadunam com essa posição, trazidos da obra *"Código de Processo Civil Interpretado"*, coordenada por Antônio Carlos Marcato, Editora Atlas, 2008, Terceira Edição Revista e Atualizada (p. 768):

"a regra mais importante para fixação do valor da causa ... é que ele deve corresponder, o mais próximo possível, ao benefício econômico pretendido pelo demandante ao propor sua demanda. Essa premissa é facilmente dedutível dos incisos I a IV do art. 259. Assim, sempre que possível, deve-se utilizar essa regra geral, salvo quando isso puder implicar grave e injustificável óbice ao acesso à justiça."

Observa-se, se reconhecido o direito ao ressarcimento pela ocupação indevida, a indenização computada a

partir da data da distribuição da ação até a data da efetiva devolução do bem é tida como pagamento de parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 292, § 2º, do CPC: *"O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, por tempo inferior, será igual à soma das prestações."*

Concluindo, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por discutidos, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados e argumentos deduzidos no recurso interposto.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator