



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000404008

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2109627-31.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes PAULA ROSA ALVES e ODAIR FIRMINO DE AZEVEDO, são agravados MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, J17 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2109627-31.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – F. Central – 3ª Vara Cível

Juiz(a): Ana Laura Correa Rodrigues

Agravantes: ODAIR FIRMINO AZEVEDO E PAULA ROSA ALVES
(autores)

Agravadas: MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA, J17 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A e
PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE
CRÉDITO (corrés - não citadas)

Voto nº 45.431

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. VALOR DA CAUSA QUE DEVE REFLETIR O BENEFÍCIO ECONÔMICO PRETENDIDO NA AÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que a Juíza alterou o valor da causa para corresponder ao valor total do contrato de promessa de compra e venda de imóvel (R\$ 139.489,53), determinando a complementação das custas iniciais.

II. QUESTÃO EM EXAME

2. A questão em discussão consiste em saber se o valor da causa em ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel deve corresponder ao valor total do contrato ou apenas à parte controvertida relativa às parcelas pagas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Conforme o art. 292, II, do CPC/2015, o valor da causa em ações de rescisão contratual, deve corresponder ao valor do ato jurídico ou de sua parte controvertida.

4. Há recente precedente emanado do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ) em que prevaleceu que o valor da causa deve refletir o benefício econômico pretendido, sendo adequada a atribuição do valor correspondente à quantia pleiteada na restituição, e não o valor integral do contrato.

5. A fixação do valor da causa no montante integral do contrato impõe ônus excessivo e pode restringir o acesso à justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso de agravo de instrumento conhecido e provido.

Teses de julgamento: “1. O valor da causa, em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores pagos, deve corresponder ao benefício econômico efetivamente almejado pelo autor. 2. É indevida a fixação do valor da causa com base no montante integral do contrato, quando se pleiteia apenas a devolução parcial dos valores pagos.”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 292, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1.884.664/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 08.06.2021; TJSP, Agravo de Instrumento 2005653-75.2025.8.26.0000, Relator (a): Rosângela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 03/02/2025.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **ODAIR FIRMINO AZEVEDO** e **PAULA ROSA ALVES** contra a decisão proferida às fls. 69 (processo de origem), nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas com pedido liminar, que move em face de **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, J17 SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A e PICK MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO**, pela qual o valor dado à causa foi alterado para constar o valor do contrato (isto é, R\$ 139.489,53) e determinado o recolhimento complementar das custas iniciais.

Argumentam os irresignados que o recurso deve ser conhecido com base na interpretação ampliada do art. 1.015 do CPC, que admite agravo de instrumento em hipóteses não expressamente previstas, desde que haja urgência. Alegam que a decisão agravada deve ser reformada, pois o valor da causa deve corresponder ao benefício econômico almejado, e não ao valor do contrato, conforme jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) e deste Tribunal bandeirante. Argumentam que a decisão de primeira instância impõe um ônus financeiro excessivo, inviabilizando o acesso à justiça. Requerem a atribuição de efeito suspensivo e o provimento ao recurso para que as custas sejam calculadas sobre o valor econômico pretendido, e não sobre o valor do contrato.

Foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Prossigo com o imediato julgamento do recurso, ausente citação das rés ou prejuízo.

É o relatório.

Preliminarmente, possível o julgamento colegiado na modalidade virtual.

A matéria tratada neste recurso não enseja direito à sustentação oral, por falta de previsão no art. 937 do CPC e art. 146 e seguintes do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (RITJSP), sem prejuízo do oferecimento de memoriais a qualquer momento até a conclusão do julgamento. Agravo de instrumento interposto contra decisão que não versa sobre tutela provisória (por ausência de contemplação permissiva), liquidação de sentença, cumprimento de sentença, processo de execução e no de inventário (art. 1.015 do CPC) não a permitem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça sufragou entendimento de inexistência de nulidade do julgamento colegiado realizado pela modalidade virtual, mesmo com oposição tempestiva da parte, se não houver comprovação de prejuízo efetivo (REsp 1.995.565-SP, Terceira Turma, Relª Minª NANCY ANDRIGHI, v.u., j. em 22/11/2022, em site www.stj.jus.br). Prevalece a aplicação do princípio da instrumentalidade das formas e não ofensa ao da colegialidade.

Lembrando o mesmo posicionamento do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF), consta no voto da relatora, aplicável ao caso:

"... 19. Em primeiro lugar, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, "não há que se falar em nulidade do julgamento virtual porque ele está em

consonância com os princípios da colegialidade, da adequada duração do processo e do devido processo legal” (AgRg no AgRg no RE nos EDcl na APn 327/RR, Corte Especial, DJe 30/6/2020). Na mesma linha: EDcl nos EDcl no CC 144.088/SP, Segunda Seção, DJe 16/9/2021.

20. No mesmo sentido, é a jurisprudência do STF: ADI 4580 ED, Tribunal Pleno, DJe 19/2/2020; ARE 913264 RG-ED, Tribunal Pleno, DJe 25/10/2016; ARE 859251 ED, Tribunal Pleno, DJe 9/11/2015.

21. Registra-se que, por ausência de previsão legal, a mera oposição da parte ao julgamento virtual não tem o condão de determinar a ocorrência do julgamento em sessão presencial ou telepresencial.

22. Em sua redação originária, o art. 945, §§ 2º e 3º, do CPC/2015 previa o direito de as partes apresentarem discordância do julgamento por meio eletrônico, sem necessidade de motivação, “sendo apta a determinar o julgamento em sessão presencial”.

23. Ocorre que esses dispositivos foram revogados pela Lei nº 13.256/2016, ficando consignado no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania no respectivo Projeto de Lei (PL nº 2.384/2015), que a revogação ocorreu porque autorizava as partes, sem motivação, “solicitar julgamento presencial, mesmo quando não houver previsão de sustentação oral, o que pode ampliar sobremaneira o número de petições a serem analisadas pelos tribunais superiores, inviabilizando a Corte e o funcionamento do plenário virtual” (Câmara dos Deputados. Parecer às Emendas de Plenário. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoes-web/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0bkynztzvgm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codteor=1402334&filename=Tra mitacao-PL+2384/2015](https://www.camara.leg.br/proposicoes-web/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0bkynztzvgm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codteor=1402334&filename=Tra%20mitacao-PL+2384/2015)>. Acesso em: 4/11/2022).

24. Desse modo, como não há, no ordenamento jurídico vigente, o direito de exigir que o julgamento ocorra por meio de sessão presencial, o fato de o julgamento ter sido realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, não é, por si só, causa de nulidade.

25. Destaca-se que, segundo a jurisprudência desta Corte, a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas. Nesse sentido: AgRg nos EDcl nos EREsp 1.449.212/RN, Corte Especial, DJe 16/12/2015; e AgInt nos EREsp 1.727.899/DF, Segunda Seção, DJe 24/8/2020.

26. Sobre o tema em exame, há decisões desta Corte no sentido de que “não há que se falar em nulidade do acórdão recorrido, pelo tão só fato de a recorrente ter manifestado oposição ao julgamento virtual da causa, e mesmo assim o feito ter ido a plenário virtual na origem. Isso, porque, conforme destacou o Tribunal local, o julgamento virtual não ensejou prejuízo algum à recorrente, haja vista a ausência de previsão para a realização de sustentação oral” (AgInt no REsp 1.881.804/SP, 4ª Turma, DJe 6/4/2021).

27. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1.826.593/SP, 4ª Turma, DJe 6/5/2022; AgInt no AREsp 1.527.339/MG, 3ª Turma, DJe 11/5/2020; AgInt no AREsp 1.753.422/SP, 2ª Turma, DJe 23/3/2022.

28.- Com efeito, a realização do julgamento por meio virtual, mesmo com a oposição pela parte, não acarreta, em regra, prejuízo nas hipóteses em que não há previsão legal ou regimental de sustentação oral, sendo imprescindível, para a decretação de eventual nulidade, a comprovação de efetivo prejuízo na situação concreta.

29.- Além disso, mesmo quando há o direito de sustentação oral, se o seu exercício for garantido e viabilizado na modalidade de julgamento virtual, não haverá qualquer prejuízo ou nulidade, ainda que a parte se oponha a essa forma de julgamento, porquanto o direito de sustentar oralmente as suas razões não significa o de, necessariamente, o fazer de forma presencial."

Em prosseguimento, igualmente viável o conhecimento do recurso de agravo de instrumento por aplicação do entendimento firmado pelo STJ no âmbito do Tema Repetitivo nº 988. Com efeito, a postergação da análise da questão implicará na necessidade de adiantamento, pelo autor, das custas iniciais correspondentes ao valor corrigido da causa, incorrendo desde logo, portanto, com o ônus econômico. Assim, a análise no momento do julgamento de eventual recurso de apelação tornaria a própria apreciação inútil.

Quanto ao mérito recursal, respeitado entendimento diverso, assiste razão aos agravantes.

Sobre a matéria devolvida para análise colegiada, diz o CPC:

Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:

(...)

II - 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;

(...)

§ 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes".

No caso, os agravantes deduziram, na petição

inicial, o pedido de rescisão dos contratos com devolução e 90% do valor pago, atribuindo à causa o valor de R\$ R\$ 38.580,21:

“b) determinar a RESCISÃO do contrato de compra e venda firmado pelo Autor para a aquisição do lote 04, quadra FT do empreendimento Ninho Verde II condenando as empresas a restituir 90% dos valores pagos a título de parcelas contratuais e entrada/sinal pelos compradores (R\$42.866,90), o que corresponde a quantia de R\$ 38.580,21(trinta e oito mil quinhentos e oitenta reais e vinte e um centavos), com correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, e juros moratórios a partir do trânsito em julgado da ação.

(...)

Dá-se à causa o valor de R\$ 38.580,21 (trinta e oito mil quinhentos e oitenta reais e vinte e um centavos), correspondente a 90% dos valores pagos pelos Autores até o momento, em consonância com o artigo 292 do Novo Código de Processo Civil, que alterou a legislação anterior para atribuir às causas que versem sobre a rescisão contratual, o valor do próprio ato, ou seja, do seu BENEFÍCIO ECONÔMICO” (fls. 31).

Conquanto não se ignore a existência de entendimentos divergentes, inclusive no âmbito dessa Corte de Justiça, forçoso convir que em caso de estrita semelhança com o em análise, entendeu o C. STJ que o valor a ser atribuído deve equivaler a parte controvertida. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO.** INÉPCIA. PETIÇÃO INICIAL. SÚMULA Nº 7/STJ. **VALOR DA CAUSA. PARTE CONTROVERTIDA.** ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO. PERCENTUAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. COBRANÇA. AFASTAMENTO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF.

4. Na hipótese, a Corte local entendeu que os fatos foram narrados com clareza e que o pedido é determinado, esbarrando o acolhimento da tese de inépcia da petição inicial na censura da Súmula nº 7/STJ.

5. **De acordo com o disposto no artigo 292, II, do CPC/2015, o valor da**

causa nas ações que tenham por objeto a rescisão de ato jurídico deve corresponder à parte controvertida.

6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador.

7. Esta Corte Superior possui entendimento firme no sentido de que, com a resolução do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do adquirente, é possível a retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos.

8. Não é devida a taxa de ocupação se o imóvel nem sequer foi entregue. Precedentes.

9. A revisão do quantitativo em que as partes foram vencedoras ou vencidas na demanda, assim como a existência de sucumbência mínima ou recíproca, com a fixação dos respectivos valores, encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

10. Agravo interno não provido.” (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AResp 1.884.664/SP, rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, j. 25/4/2022, Dje 5/5/2022 – destaquei).

Extrai-se da fundamentação do referido julgado daquela C. Corte Superior, proferido pelo Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, que o valor não deve corresponder à integralidade do contrato, confira-se:

“Quanto ao valor da causa, verifica-se que a ação foi proposta já na vigência do Código de Processo Civil de 2015, que determina, no artigo 292, II, que o valor da causa nas ações que tenham por objeto a rescisão de ato jurídico deverá corresponder à parte controvertida. **Não há falar, portanto, em alteração do valor da causa para que albergue o valor integral do contrato**” (destaquei).

Em casos análogos, outro não foi o entendimento apresentado por esta 31ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. Admissibilidade do recurso, em decorrência da natureza mitigada do rol do artigo 1.015 do CPC. VALOR DA CAUSA. Equivalente ao proveito econômico pretendido pela autora. Inteligência do art. 292, inciso II, do CPC. Demanda que tem por objeto a restituição de R\$ 20.700,00, equivalente a 90% das parcelas pagas, quantia que deve corresponder ao valor da causa. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2005653-75.2025.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2025; Data de Registro: 03/02/2025).

Consequentemente, deve ser mantido o valor à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

9

causa atribuído pela parte autora na petição inicial, o que torna desnecessária qualquer complementação a título de custas processuais.

Posto isso, por meu voto, confirmado o julgamento do recurso na modalidade virtual, **conheço e dou provimento** ao recurso.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator