



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406252

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2017500-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JOHNNY DE OLIVEIRA SILVA, PATRICIA OLIVEIRA SILVA,, MARIA DA GUIA OLIVEIRA SILVA, RENATA PEIXINHO DE MATOS e CASSIO CRISTIANO AURELIANO ALVES, é agravado MITRE ROQUE PETRONI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2017500-74.2025.8.26.0000

Agravantes: Johnny de Oliveira Silva, Patricia Oliveira Silva,, Maria da Guia Oliveira Silva, Renata Peixinho de Matos e Cassio Cristiano Aureliano Alves

Agravado: Mitre Roque Petroni Empreendimentos Spe Ltda

Comarca:São Paulo

Juiz 1º Grau: Paula Velloso Rodrigues Ferreri

Voto nº 25.091

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de rescisão contratual em decorrência de vício oculto e indenização por perdas e danos – Insurgência contra decisão que determinou a emenda da inicial para atribuição do correto valor à causa, nos termos do art. 292, do CPC – Valor da causa que deve corresponder ao proveito econômico perseguido, no caso, R\$ 11.205.000,00, que corresponde a 747 metros quadrados, multiplicado por R\$ 15.000,00 (valor do metro quadrado)- Decisão mantida – **Recurso desprovido.**

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 15 que, nos autos da ação de rescisão de contrato em decorrência de vício oculto e indenização por perdas e danos, determinou, de ofício, a correção do valor da causa, o qual deve corresponder ao total de metros quadrados a ser indenizado, qual seja, R\$ 11.205.000,00 e determinou a complementação das custas, que são de 1,5% sobre R\$ 11.205.000,00, considerando o valor máximo de 3.000 UFESP, sob pena de cancelamento da distribuição.

Irresignados, pretendem os agravantes a concessão de efeito suspensivo e a reforma da r. decisão. Alegam que, a resolução do litígio será necessariamente feita através de perdas e danos, que serão apurados em regular liquidação de sentença, com a produção de prova pericial. Desse modo, ao contrário do que fora decidido pelo D. Juízo a quo na R. Decisão agravada, o valor da causa deve refletir a natureza do pedido, qual seja, a reparação dos danos materiais, e não o valor de mercado dos imóveis envolvidos, como erroneamente indicado na decisão de fl. 156.

Os Agravantes, ao atribuírem à causa o valor de R\$1.000.000,00, fizeram-no para fins de alçada, tendo em vista que, no contexto da rescisão por vício oculto, a reparação dos danos ocorrerá por meio de liquidação, onde o valor exato será determinado por meio de perícia.

Afirmam que o valor atribuído à causa pelos Agravantes está em conformidade com os princípios do Código de Processo Civil, conforme prevê o artigo 291, que permite a estimativa do valor da causa quando não for possível determinar o valor exato dos danos no momento inicial do processo. Ademais, a revisão do valor da causa, conforme decidido pelo D. Juízo a quo, comprometeria o direito dos Agravantes à justa reparação, pois a exigência de complementação das custas inviabilizaria a continuidade do processo, o que justifica plenamente a necessidade de reforma da R. Decisão agravada.

Concedido o efeito suspensivo (fls. 19/21), foram prestadas informações pelo MM. Juiz de primeiro grau (fls. 24/25).

É a síntese do necessário.

Em que pesem as razões recursais, o recurso não comporta provimento.

Correta a r. decisão que determinou a emenda da inicial para a atribuição do correto valor à causa.

Trata-se de ação de rescisão de contrato em decorrência de vício oculto, cumulada com indenização por perdas e danos e com pedido de tutela provisória de urgência de natureza antecipada. Atribuiu à causa o valor de R\$ 1.000.000,00 para fins de alçada, pois entende que a reparação dos danos será apurada por meio de liquidação, onde o valor exato será determinado por meio de perícia.

Ocorre que o valor da causa nas ações que tiverem por objeto a rescisão de ato jurídico deve ser o valor do ato ou de sua parte controvertida (art. 292, II, do CPC) e, na ação indenizatória, o valor pretendido (art. 292, V, do CPC).

No caso, os autores pretendem a rescisão do negócio realizado por vício oculto (valor do contrato de R\$ 12.805.000,00 (fls. 22/29 – Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em pagamento) e a indenização dos metros quadrados das unidades autônomas (747 metros quadrados).

Assim o valor da causa deverá ser o valor do total de metros quadrados a ser indenizado, qual seja, R\$ 11.205.000,00 que corresponde a R\$ 15.000,00 (valor do metro quadrado) x 747 (total de metros quadrados entregue) (fls. 24/25).

Considerando-se que o valor da causa deve refletir o proveito econômico perseguido na causa, nos termos do art. 292, do CPC, correta a r. decisão recorrida que entendeu que o valor correto da causa seria de R\$ 11.205.000,00 que é, justamente, o proveito econômico almejado.

Daí correta a r. decisão recorrida que determinou a complementação das custas iniciais, que são de 1,5% sobre R\$ 11.205.000,00, considerando o valor máximo de 3.000 UFESP, sob pena de cancelamento da distribuição.

Daí por que **se nega provimento ao recurso.**

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO
Relator