



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431750

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113286-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que são agravantes MARIA VELLEGO ROLIM DE CAMARGO, ESPÓLIO DE WILLIAM GERSON ROLIM DE CAMARGO (ESPÓLIO), HEBE ROLIM DE CAMARGO ANGELINI (ESPÓLIO), ARRIGO LEONARDO ANGELINI e ARRIGO LEONARDO ANGELINI, é agravado GILBERTO PEREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTES: MARIA VELLEGO ROLIM DE CAMARGO, ESPÓLIO DE WILLIAM GERSON ROLIM DE CAMARGO, HEBE ROLIM DE CAMARGO ANGELINI, ARRIGO LEONARDO ANGELINI E ARRIGO LEONARDO ANGELINI
AGRAVADO: GILBERTO PEREIRA DA SILVA

VOTO nº 206.640

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – VALOR DA CAUSA - OUTORGA DE ESCRITURA – AUSÊNCIA DE CONTEÚDO ECONÔMICO - ESTIMATIVA - Cabimento - Pretensão de obrigar o réu a transferir para sua titularidade o imóvel por ele adquirido – Irresignação dos autores contra decisão inicial que, de ofício, corrigiu o valor da causa para que correspondesse ao valor do imóvel transacionado – Acolhimento – Pretensão obrigacional sem conteúdo econômico imediato e, por qualquer ângulo, desatrelado do próprio valor do bem, o que autoriza a indicação do valor da causa por mera estimativa – Precedentes do STJ e desta Corte – Decisão reformada.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 32, mantida a fls. 50, que retificou o valor da causa para que correspondesse ao do imóvel objeto do pedido, com fulcro no art. 292, § 3º, do Código de Processo Civil.

Recorrem os autores, sustentando que não têm nenhuma pretensão sobre o imóvel, mas apenas sobre a transmissão do terreno para o nome do agravado, seu adquirente, de modo que não é arrazoado obrigar-lhes a recolher a taxa judiciária sobre o valor de um bem que não lhes integra a pretensão. Afirmam que, inclusive, quando da venda, sequer havia edificação, o que corroboraria a tese veiculada, razão pela qual pugnam pelo provimento do recurso com o fito de ser reformada a decisão agravada, expurgando a majoração e consequentemente a ordem para complementação das custas.

É O RELATÓRIO.

Tem razão os agravantes.

Na origem, tem-se ação de obrigação de fazer para compelir o réu, aqui agravado, a tomar as providências cabíveis e necessárias visando a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel entre eles há muito transacionado. Os agravantes informam a quitação do preço.

Assim, respeitado o entendimento contrário do MM. Juiz *a quo*, não há nenhum viés econômico imediato na questão que se possa correlacionar com o valor do próprio imóvel, uma vez que se almeja, apenas, a regularização do registro do bem, desonerando os agravantes de responder por débitos perante a municipalidade.

Somente as ações de divisão, demarcação ou reivindicação encontram liame direto com o valor do imóvel ou sua porção que seja objeto do pedido, conforme art. 292, *caput*, inc. IV, do Código de Processo Civil.

Em se tratando de pretensão mandamental pura, a hipótese é a do art. 291 daquele mesmo *Codex* e autoriza a indicação voluntária, por estimativa, não se vendo equívoco da parte dos agravantes com a indicação que fizeram.

Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte:

"São dois os sistemas que orientam a fixação do valor da causa: o legal e o voluntário. No primeiro, a lei estabelece os critérios a serem observados; no segundo, o autor é livre para fixar uma estimativa. Mesmo no sistema voluntário de fixação, dever-se-á observar, em todas as oportunidades, o conteúdo patrimonial do pedido, salvo quando não houver qualquer conteúdo patrimonial. A razoabilidade da estimativa do valor da causa há de prevalecer em todas as interpretações e soluções jurídicas, sendo necessária a consciência acerca dos objetivos do sistema processual e da garantia constitucional de acesso a ordem jurídicista, sob pena de distorções, para evitar sejam impostos pelo juiz valores irrealis e às vezes conducentes a despesas processuais insuportáveis" (REsp nº 1.712.504/PR, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 10.04.2018)

"Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer. Valor da causa. Outorga de escritura. Ausência de conteúdo econômico. Estimativa.

Precedente. Transferência de titularidade do imóvel, contudo, deve aguardar o contraditório. Recurso parcialmente provido" (Agravado de Instrumento nº 2243846-49.2023.8.26.0000, rel. Des. Costa Neto, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 02.02.2024).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Obrigação de fazer – Pretensão de obrigar o réu a transferir para sua titularidade o imóvel por ele adquirido – Irresignação dos autores contra decisão inicial que, de ofício, corrigiu o valor da causa para que correspondesse ao valor do imóvel transacionado – Acolhimento – Pretensão obrigacional sem conteúdo econômico imediato e, por qualquer ângulo, desatrelado do próprio valor do bem, o que autoriza a indicação do valor da causa por mera estimativa – Precedentes – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO" (Agravado de Instrumento nº 2306257-94.2024.8.26.0000, rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 19/10/2024).

Assim, considerando que a conduta dos agravantes não merecia a intervenção havida na origem, de rigor a pretendida reforma, devendo o valor da causa ser mantido naquele antes declinado pelas partes.

Nesses termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator