



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2319872-54.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JURANDIR DE SOUZA XAVIER e ALESSANDRA ALMEIDA BERTONI, são agravados JORGE URATA e SÔNIA DE JESUS DE ALMEIDA URATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro Central Cível/2ª Vara de Registros Públicos**
Processo nº: **2319872-54.2024.8.26.0000**
Origem nº: **1104663-37.2024.8.26.0100**
Agravante (s): **ALESSANDRA ALMEIDA BERTONI E JURANDIR DE SOUZA XAVIER**
Agravado (s): **JORGE URATA E SÔNIA DE JESUS DE ALMEIDA URATA**
Juiz Prolator da decisão agravada: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

VOTO N.º 33.562

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. Recurso contra a decisão que retificou de ofício o valor da causa para constar o valor venal de referência do imóvel, determinando o recolhimento das custas complementares. A jurisprudência deste Tribunal tem reconhecido que o proveito econômico buscado nas ações de usucapião guarda relação com o valor venal do imóvel para fins de cobrança do IPTU, e não com o valor venal de referência, utilizado para cobrança do ITBI. Mantido o valor da causa atribuído pelos autores com base no valor venal determinado para a cobrança do IPTU. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos,

JURANDIR DE SOUZA XAVIER e **ALESSANDRA ALMEIDA BERTONI** agravam de instrumento da respeitável decisão de fls. 269/271 da origem que, nos autos da ação de usucapião ajuizada em face de **JORGE URATA**, retificou de ofício o valor da causa para constar o valor venal de referência do imóvel, determinando o recolhimento das custas complementares no prazo de cinco dias.

Em breve síntese, os agravantes argumentam ser

pacífica a jurisprudência “no sentido de que prevalece o valor venal do imóvel que se pretende usucapir, à época da propositura da ação, e não o valor de referência do imóvel” (fls. 05).

Alegam se aplicar, por analogia, o inciso IV do artigo 292 do Código de Processo Civil, no intuito de atribuir à causa a estimativa oficial de valor do bem para o cálculo das custas judiciais tendo por base aquele utilizado pela Municipalidade para o cálculo do IPTU, conforme certidão de fls. 13 dos autos de origem.

Requerem a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso para manter o valor originalmente dado à causa.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 11/13).

O efeito suspensivo foi deferido às fls. 20/22.

Não houve apresentação de contraminuta, tampouco oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em ação de usucapião, retificou de ofício o valor da causa.

Os autores atribuíram à causa o valor de “R\$ 270.296,00, correspondente ao lançamento fiscal da Municipalidade, referente ao exercício de 2024, cadastrado sob 136.111.0010-1, conforme documento anexo”, conforme fls. 10 da petição inicial. Juntaram a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024 para justificar o valor.

No entanto, o DD. Juízo *a quo* retificou de ofício o valor da causa para R\$ 347.153,00, no intuito de corresponder ao Valor Venal de Referência do Imóvel, conforme consulta de fls. 268 da origem.

Respeitado o entendimento do DD. Juízo *a quo*, a jurisprudência deste Tribunal é no sentido de reconhecer que o proveito econômico buscado nas ações de usucapião guarda relação com o valor venal do imóvel para fins de cobrança do IPTU, e não o valor venal de referência, utilizado para cobrança do ITBI¹. Veja-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. PARCELAMENTO DE TAXA JUDICIÁRIA. ADEQUAÇÃO DO VALOR DA CAUSA. PARCIAL CONHECIMENTO E PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de parcelamento da taxa judiciária, corrigiu de ofício o valor da causa e determinou a juntada de documentos na ação de usucapião. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor da causa deve corresponder ao valor venal para fins de cálculo do IPTU; se é possível o parcelamento da taxa judiciária em casos justificados; e se foi correta a determinação de apresentação de documentos pelos agravantes. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O valor da causa na

¹ Conforme consulta ao *website* da Prefeitura do Município de São Paulo: <https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/itbi/2513> e <https://capital.sp.gov.br/web/fazenda/w/servicos/iptu/2456>. Acesso em 24 de março de 2025.

ação de usucapião deve corresponder ao valor venal do imóvel constante no carnê de IPTU, conforme jurisprudência. 4. A taxa judiciária, embora não seja uma despesa processual, pode ter seu pagamento parcelado em três prestações mensais e sucessivas, por analogia ao art. 98, § 6º, do CPC, para não obstar o acesso à Justiça. 5. A determinação de juntada de documentos referentes aos antigos possuidores do bem reflete ordem proferida originalmente em decisão pretérita e não recorrida, de forma que o tópico não comporta conhecimento nesta oportunidade. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Agravo de instrumento conhecido em parte e provido. Tese de julgamento: "1. O valor da causa em usucapião deve ser o valor venal do imóvel para fins de IPTU. 2. É possível o parcelamento da taxa judiciária em casos justificados."

Dispositivo relevante citado: CPC, art. 98, §§ 5º e 6º. Jurisprudência relevante citada: n/a

(TJSP; Agravo de Instrumento 2380023-83.2024.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. VALOR DA CAUSA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a retificação do valor da causa em ação de usucapião, para que correspondesse ao valor de mercado do imóvel, com complementação das custas. Agravantes alegam que a determinação resultaria em despesas elevadas e defendem o uso do valor venal, que atinge a finalidade de fixar a taxa judiciária. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor da causa em ação de usucapião deve corresponder ao valor venal ou ao valor de mercado do imóvel. III. Razões de Decidir 3. O valor da causa deve corresponder ao valor venal total do imóvel, incluindo terreno e benfeitorias, pois corresponde ao proveito econômico perseguido pelo autor, conforme art. 292, §3º, do CPC. 4. A notificação de IPTU indica que o valor venal do terreno e das edificações totaliza R\$ 170.307,85, sendo desnecessária a avaliação do valor de mercado. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. O valor da causa em ação de usucapião deve corresponder ao valor venal do imóvel. 2. Desnecessária a retificação para o valor de mercado. Legislação Citada: CPC, art. 292, §3º. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1085389-34.2017.8.26.0100,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 19/08/2024. TJSP, Agravo de Instrumento 2121062-36.2024.8.26.0000, Rel. Luiz Antonio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2024.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2381017-14.2024.8.26.0000; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso, mantendo-se o valor da causa atribuído pelos autores.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator