



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082035-12.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante WALTER DE LIMA, é agravado NELSON DE LIMA.

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

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: WALTER DE LIMA
AGRAVADO: NELSON DE LIMA

VOTO nº 208.391

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALOR DA CAUSA. PROVIMENTO NEGADO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto pelo autor contra decisão que fixou o valor da causa em R\$ 495.895,00, correspondente ao valor venal do imóvel objeto da demanda, determinando a complementação das custas iniciais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor da causa deve corresponder ao valor venal do imóvel, considerando a extinção de condomínio e alienação judicial.

III. Razões de Decidir

3. Em ações de extinção de condomínio, o valor da causa deve refletir o valor de mercado do imóvel, que representa o efetivo proveito econômico buscado, conforme analogia ao inc. IV, do art. 292 do CPC.

4. O valor venal não representa o proveito econômico decorrente da extinção do condomínio e alienação judicial do bem.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O valor da causa em ações de extinção de condomínio deve corresponder ao valor de mercado do imóvel, refletindo o proveito econômico buscado. 2. A decisão de primeiro grau deve ser ajustada para considerar o valor de mercado, com intimação para recolhimento complementar de custas.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 292, inc. IV.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2070687-94.2025.8.26.0000, Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 25/03/2025.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado contra a decisão que assim dispôs: “acolho a impugnação ao valor atribuído à causa, fixando-o em R\$ 495.895,00 (valor venal de referência do imóvel objeto da demanda, o qual abarca os números 429 e 435fl.12), devendo o Autor, por consequência, complementar as custas iniciais recolhidas, sob pena de extinção do feito. Prazo: 15 (quinze) dias”.

Insurge-se o autor aduzindo que o valor da causa deve corresponder ao seu quinhão, ou seja 50% do valor do imóvel. Além disso, afirma que o agravado também tem

interesse na ação, razão pela qual deve ser responsabilizado pelo pagamento das custas referentes a sua meação.

É O RELATÓRIO.

Sem razão o agravante.

Não tem sustentação legal a argumentação trazida no agravo, pois como na hipótese se cuida de extinção de condomínio, o que está sob análise e é o objeto final buscado pelo autor é a possibilidade de alienação do bem havido pelas partes, sendo esse o proveito econômico buscado.

Desse modo, não há como acolher-se a pretensão recursal e estipular-se o valor da causa com base na importância equivalente a 50% do valor do imóvel em questão, pois esta formulação não revela o reflexo do julgamento esperado.

Desse modo, por tais argumentos, não há como se atender ao quanto veiculado no recurso.

Nestes termos, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Todavia, de ofício, verifico que também não é caso de estabelecer-se aqui o valor da causa tendo em conta o valor venal do imóvel, pois este, igualmente, não representa o efetivo proveito econômico decorrente da extinção do condomínio, e o que isso possibilita, o que seja, a alienação judicial de aludido bem.

Em situações como a ora abordada o valor da causa deve corresponder ao valor de mercado do imóvel a ser judicialmente alienado em decorrência da extinção do condomínio e o pedido que está formulado na petição inicial, que não é de alienação parcial do bem e sim de sua integral alienação, daí se impor seja o valor da causa, na espécie, o valor de mercado do imóvel, o que encontra amparo por analogia no inc. IV, do art. 292, do Código de Processo Civil.

Em primeiro grau deverão ser feitas as devidas anotações pertinentes a alteração que aqui se promove, e realizada a intimação do agravante para recolhimento complementar de custas.

No sentido do que aqui se decide é a jurisprudência dessa Câmara:

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contra decisão que determinou a retificação do valor da causa para R\$ 320.000,00, considerando o valor de mercado dos terrenos para alienação judicial. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar se o valor da causa deve ser baseado no valor venal ou no valor de mercado dos imóveis. III. Razões de Decidir Em ações envolvendo bens imóveis, o valor da causa deve corresponder à avaliação de mercado, refletindo o proveito econômico buscado. O valor venal não representa o efetivo proveito econômico da demanda, que visa a extinção do condomínio e alienação judicial dos imóveis. IV. Dispositivo e Tese Tese de julgamento: 1. O valor da causa em ações de extinção de condomínio deve refletir o valor de mercado dos imóveis envolvidos. Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2070687-94.2025.8.26.0000; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cordeirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 25/03/2025)

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator