



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000379741**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062321-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante SÃO LUCAS IMÓVEIS LTDA, são agravados CLAUDIO DOS REIS DA SILVA e EDILEUSA DOS SANTOS LOPES DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

**DANIELA CILENTO MORSELLO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2062321-66.2025.8.26.0000**

**AGRAVANTE:** São Lucas Imóveis Ltda.

**AGRAVADOS:** Claudio dos Reis da Silva e outro

**COMARCA:** Mogi das Cruzes

**JUIZ:** Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

**VOTO Nº 16.451**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VALOR DA CAUSA.** Insurgência da requerida em face da decisão que corrigiu, de ofício, o valor da causa para R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Acolhimento. Ação ajuizada no ano de 2014 com determinação de emenda da petição para correção do valor da causa, com base no valor venal do imóvel. Alteração efetuada pelos demandantes, nos termos determinados. Emenda devidamente recebida pelo juízo a quo. Impossibilidade de correção de ofício, em decisão de saneamento proferida oito anos depois. Preclusão pro judicato. Correto valor da causa que não se sujeita a alteração em virtude de eventual valorização ou desvalorização do bem. Precedentes deste E. TJSP. Decisão reformada. Recurso provido

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de r. decisão (fls. 510/512 dos autos de origem) que, em ação de usucapião, corrigiu, de ofício, o valor da causa para R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

Sustenta a agravante, em síntese, que é remansosa a doutrina e a jurisprudência no sentido de que o valor da causa em ação de usucapião deve ser equivalente ao proveito econômico obtido pela parte, materializado pelo valor venal do imóvel, por aplicação analógica do disposto no artigo 259, VII, do Código de Processo Civil, que corresponde, no caso concreto, a R\$ 6.012,04 (seis mil e doze reais e quatro centavos) à época da propositura da ação.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso foi indeferido (fls. 81/82) e os agravados apresentaram contraminuta (fls. 85/86).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 14/15), sem oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

A presente ação de usucapião foi ajuizada em 30 de julho de 2014, tendo os autores atribuído à causa o valor de R\$ 14.308,91 (catorze mil, trezentos e oito reais e noventa e um centavos).

O juízo *a quo*, no entanto, determinou que os demandantes realizassem a emenda da petição inicial para a correção

do valor da causa com base no valor do imóvel, conforme certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba (fls. 100 dos autos de origem).

Os demandantes, então, adequaram o valor para o importe de R\$ 6.012,04 (seis mil e doze reais e quatro centavos – fls. 102/104 dos autos de origem), tendo, na emenda à petição inicial sido devidamente recebida por decisão prolatada no mês de agosto de 2016, com determinação para que o cartório efetuasse as anotações necessárias (fls. 123 dos autos de origem).

Transcorridos mais de oito anos, o magistrado de primeiro grau, ao sanear o feito, corrigiu, de ofício, o valor da causa para R\$200.000,00 (duzentos mil reais), por entender ser mais coerente com o valor do imóvel que se busca adquirir o domínio.

Contudo, com a devida vênia, não agiu com o seu costumeiro acerto.

Isso porque o autor já havia dado o correto valor da causa, corresponde ao valor venal do imóvel à época da propositura da ação, em cumprimento à determinação judicial e em observância ao entendimento jurisprudencial, confira-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 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 (Agravo de Instrumento nº 2380023-83.2024.8.26.0000; Relator Pastorelo Kfourir; 7ª Câmara de Direito*

Privado; j. 21/02/2025).

Portanto, foi observada a real expressão econômica da demanda no momento do seu do seu ajuizamento, o que ocorreu no ano de 2014.

Eventual defasagem em razão do tempo, não autoriza a sua revisão de ofício, porquanto, embora se trate de matéria de ordem pública, a questão já foi decidida anteriormente, de modo que operou a preclusão *pro judicato*.

Neste sentido, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça: *"Nos termos da jurisprudência do STJ é vedado ao juiz decidir novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, ainda que referentes à matéria de ordem pública, em razão da preclusão pro judicato. Precedentes"* (AgInt no AREsp 2.421.094/MT, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 16/5/2024).

E ainda que assim não fosse, o valor da causa corretamente definido não está sujeito a alterações em virtude de eventual valorização ou desvalorização do bem.

Assim já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel – Decisão que modificou o valor da causa, passando a corresponder ao atual valor venal do bem – Determinação para que as custas sejam complementadas – O pronunciamento jurisdicional*

*recorrido constitui decisão interlocutória e desafia agravo de instrumento – Rol do art. 1.015 do CPC, considerado de taxatividade mitigada – Tema Repetitivo 988 – Existência de urgência, pois a ausência de complementação das custas ensejará a extinção do feito, sendo ineficiente aguardar o julgamento da apelação – Valor da causa que deve corresponder ao proveito econômico almejado no momento da propositura da ação – Impossibilidade de sua alteração periódica em decorrência de eventual valorização do imóvel – Agravo provido. (Agravo de Instrumento nº 2321672-54.2023.8.26.0000; Relatora Mônica de Carvalho; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025).*

Por isso, de rigor o provimento do recurso para revogar a decisão agravada.

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

**DANIELA CILENTO MORSELLO**

Relatora