



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000417712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2123104-24.2025.8.26.0000, da Comarca Cordeirópolis, em que é agravante VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado HELENA TOMAZELA AVI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2123104-24.2025.8.26.0000

Comarca: Cordeirópolis

Agravante: Ville Roma Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Helena Tomazela Avi

Juíza originária: Juliana Silva Freitas

Voto nº 42.609

Agravo de Instrumento. Ação de retificação de área e do registro imobiliário. Decisão que determinou a correção do valor da causa, nos termos do art. 292 do CPC, com o consequente recolhimento complementar das custas. Insurgência da Autora. Acolhimento. Possibilidade de adoção do valor da causa por estimativa, no caso em apreço. Ação que tem por objetivo a retificação de área e do registro imobiliário, resultante do prolongamento de via urbana. Precedentes desta Corte. Decisão reformada em parte. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado contra a r. decisão de págs. 562/563 do processo originário (págs. 42/44 deste), da ação de retificação de área e de registro, que, dentre outras determinações, enunciou: “2) *Atribuir o valor correto à causa, nos termos do artigo 292 do CPC, e complementar o recolhimento das custas, sob pena de cancelamento da distribuição. O valor da causa deve corresponder ao valor do(s) imóvel(is) cuja área pretende-se retificar*”.

Irresigna-se a Autora. Em síntese, ressalta que o artigo referido pelo Juízo singular, na decisão ora atacada, em nenhum dos incisos prevê que, em ação de retificação de área, o valor da causa deve corresponder àquele atribuído ao imóvel que se pretende retificar. Afirma inexistir previsão no ordenamento jurídico que estipule parâmetros para atribuição do valor da causa, em ações de retificação de área, de modo que, por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária e sem proveito

2123104-24.2025.8.26.0000

Voto nº 42.609



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

econômico, a jurisprudência entende que o valor atribuído à causa deve ser por estimativa. Segue a defender: *“Desnecessário seria comentar acerca da importância do registro do imóvel, que torna pública informações, dando autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos. Ademais, não se mostra razoável buscar condicionar a validade da distribuição da ação à atribuição ao valor da causa a importância correspondente ao valor do imóvel, tanto pela ausência de previsão legal em tal sentido, quanto por inexistir no pedido proveito econômico. Cumpre ressaltar que, referida decisão, sem fundamento legal, acaba por impor óbice à regularização da área, vez que, caso atribuído à causa o valor correspondente ao do imóvel, inviável seria a retificação da área e do registro”*. Requer seja mantido o valor da causa apresentado na peça inaugural, qual seja, R\$15.000,00. Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso tempestivo e com preparo (págs. 08/09).

É o relatório.

Profere-se desde logo o julgamento, e encaminhado à forma virtual, como meio de emprestar celeridade e efetividade à medida, desnecessária a análise do efeito suspensivo, justamente em razão da imediatidade do conhecimento pelo Colegiado.

De início, admite-se o presente recurso, com fundamento na tese jurídica fixada pelo STJ, em sede de recurso repetitivo, que estabeleceu que *“o rol do art. 1.015 do CPC é de taxatividade mitigada, por isso admite a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação”*.

Na hipótese em análise, é reconhecida a admissibilidade do agravo de instrumento no que se refere à questão do valor atribuído à causa, por se verificar presente o requisito da urgência, em decorrência da possibilidade de indeferimento da inicial e consequente extinção do processo.

O recurso merece prosperar, respeitado o convencimento da Magistrada prolatora da r. decisão de págs. 42/44 deste instrumento.

Trata-se de ação de retificação de área e de registro que tem por escopo a regularização administrativa da metragem e confrontações do imóvel registrado sob a matrícula nº 4.250, perante o Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis. Narra a inicial que, para prolongamento de via urbana, nos termos da Lei Municipal nº 3.277, de 11 de abril de 2022, a Prefeitura Municipal de Cordeirópolis procedeu à desapropriação parcial do imóvel da ora Agravante, a resultar em divisão do bem em duas partes distintas (matrículas nº 4.250 e 6.581), além de redução da metragem da área e novas confrontações. Assim, faz-se necessária a retificação da área e do registro do imóvel, para regularização das áreas remanescentes. Na tentativa de resolução extrajudicial, houve citação dos confrontantes, que não manifestaram discordância, bem como notificação à Prefeitura Municipal e ao DER, que emitiram anuência. Afirma, todavia, que não foi possível a citação da confrontante Helena Tomazela Avi (proprietária do Lote 08, da Quadra F, Matrícula 34.940 - 2º RI de Limeira/SP), que se encontra internada em clínica de repouso e, segundo constatação do Oficial de Justiça, não possui condições de discernimento. Inexiste ação de interdição ou curatela em face da requerida. Com vistas à retificação das áreas e registros constantes das referidas matrículas - 4.250 e 6.581, pugna a Autora pela intimação do Ministério Público; a nomeação da filha da requerida, Marlene Avi, como curadora especial da mãe - Helena Tomazela Avi; e a citação do Oficial de Registro de Imóveis. Atribuiu à causa o valor de R\$ 15.000,00.

Nos termos dos precedentes desta Corte, na ação em que não se busca a propriedade do imóvel, mas a retificação de registro imobiliário, admite-se a adoção de valor da causa estimativo, observado que o bem da vida pretendido não é a posse/propriedade, mas a simples regularização administrativa da metragem e confrontações do imóvel, resultante do prolongamento de via urbana. Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de retificação de registro de imóvel. Decisão que indeferiu o pedido de Justiça Gratuita e determinou a inclusão no polo passivo dos confrontantes, a juntada de suas matriculas e a correção do valor da causa. Insurgência da autora. Elementos dos autos que comprovam a alegada hipossuficiência financeira. Rendimentos que não excedem a três salários mínimos. Justiça Gratuita deferida. Demanda que discute erro material em registro de imóveis. Juntada dos autos dos registros confrontante, bem como para constituírem o polo passivo. Necessidade para o deslinde da questão, pois, alegado evidente problema envolvendo a disposição territorial das matriculas. Duas matriculas com perímetros coincidentes. Ação que não se busca a propriedade do imóvel, mas a retificação de registro imobiliário. Valor da causa deve ser o de alçada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, para conceder à autora/agravante os benefícios da justiça gratuita e afastar a determinação de correção do valor da causa” (Agravado de Instrumento 2295349-80.2021.8.26.0000; Relator: BENEDITO ANTONIO OKUNO; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/02/2022);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA VALOR DA CAUSA Insurgência contra decisão que determinou, de ofício, a retificação do valor da causa para que este seja equivalente ao valor do imóvel Mera regularização da metragem do imóvel Ausência de vantagem econômica Ação de jurisdição voluntária Ação que não está dotada de conteúdo econômico imediato Hipótese em que é admissível a atribuição de valor meramente estimativo Recurso provido” (Agravado de Instrumento 2278717-13.2020.8.26.0000; Relator: COSTA NETTO; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 22/07/2021);

E desta 3ª Câmara de Direito Privado:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DA CAUSA. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL. Procedimento voluntário, com natureza meramente administrativa. Ausência de conteúdo econômico imediato. Possibilidade de atribuição à causa de valor estimativo. Precedentes deste E. Tribunal. Decisão reformada. AGRAVO PROVIDO. (Agravado de Instrumento 2125882-11.2018.8.26.0000; Relator: ALEXANDRE MARCONDES; Data do Julgamento: 26/06/2018).

Portanto, merece acolhimento a insurgência, para manutenção do valor da causa atribuído pela Autora.

Nesses termos, dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator