



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421484

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126048-96.2025.8.26.0000, da Comarca de Bertioga, em que é agravante LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SOCIEDADE EMPRESARIAL LTDA - EPP, são agravados AGENOR MANZANO GUIMARÃES, FÁTIMA APARECIDA DA COSTA MANZANO, JOÃO MANZANO MORO e CARMEN GUIMARÃES MANZANO MORO.

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 em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48329
AGRAVO Nº : 2126048-96.2025.8.26.0000
COMARCA : BERTIOGA
AGTE. : LELLO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE EMPRESARIAL
LTDA - EPP
AGDOS. : AGENOR MANZANO GUIMARÃES E
OUTROS
JUÍZA DE ORIGEM: JADE MARGUTI CIDADE

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DA CAUSA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Decisão agravada que determinou que a autora retificasse o valor atribuído à causa, de modo a refletir o valor venal do imóvel, bem assim que recolhesse eventual diferença da taxa judiciária devida, no prazo de 15 dias, sob pena de indeferimento da inicial. Insurgência. Parcial acolhimento. Hipótese em que o valor atribuído à causa deve corresponder ao preço do imóvel constante no contrato, porém de forma atualizada para a data da propositura da ação. Inteligência do artigo 292, inciso II, do CPC. Precedentes do STJ e deste Tribunal. Decisão reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (v. 48329).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida em *ação de adjudicação compulsória inversa* (processo nº 1001139-65.2025.8.26.0075), ajuizada por **LELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOCIEDADE EMPRESARIAL LTDA - EPP** em face de **AGENOR MANZANO GUIMARÃES E OUTROS**, que determinou que a autora retificasse o valor atribuído à causa, de modo a refletir o valor venal do imóvel, bem assim que recolhesse eventual diferença da taxa judiciária devida, no prazo de 15 dias, sob pena de indeferimento da inicial (fls. 40 de origem).

A agravante alega, em síntese, que:
(i) o valor da causa nas ações de adjudicação compulsória deve corresponder ao valor estabelecido no contrato cujo cumprimento se pretende; (ii) não há amparo legal para considerar o valor venal do imóvel para fins de estipulação do

valor da causa; **(iii)** é importante considerar que, em muitos casos, como o presente, os contratos datam de mais de uma década, sendo certo que os imóveis sofrem valorização, de modo que o recolhimento de custas com base no valor venal pode configurar medida excessivamente onerosa e prejudicar o acesso à justiça. Por entender presente o risco de dano de difícil ou impossível reparação e demonstrada a probabilidade do provimento do recurso, pede o ***deferimento de efeito suspensivo ao recurso***. Ao final, busca a reforma da decisão para que seja declarado correto o valor dado à causa.

Dispensadas as peças referidas nos incisos I e II do art. 1.107 do CPC, porque eletrônicos os autos do processo principal (art. 1.017, §5º). Decisão publicada em **09/04/2025** (fls. 42 de origem). Recurso interposto em **28/04/2025**. O preparo foi recolhido (fls. 11/13). Distribuição livre. Dispensada a intimação da parte contrária, ainda não citada nos autos de origem.

É O RELATÓRIO.

1. Adota-se o julgamento virtual, independentemente de prévia consulta, para conferir celeridade à resolução da questão controversa, em benefício da parte recorrente.

2. Admite-se o presente recurso, com fundamento na tese firmada pelo C. **STJ** no julgamento do **Tema 988**, no sentido de que a taxatividade do rol do art. 1.015 do CPC pode ser mitigada, “*quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação*” (REsp 1704520/MT, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, CORTE ESPECIAL, julgado em 05/12/2018, DJe 19/12/2018).

A questão em análise, referente ao valor atribuído à causa, deve ser considerada de urgência para a taxatividade mitigada do artigo 1.015 do CPC, em decorrência da possibilidade de indeferimento da petição inicial e consequente extinção do processo.

3. Feita esta observação, verifica-se que a agravante, autora nos autos de origem, busca a outorga

de escritura definitiva de imóvel. Deu à causa o valor de R\$ 17.286,47 (fls. 08 de origem), correspondente ao **valor original do contrato** (não atualizado – fls. 19/20 de origem).

A decisão recorrida, por sua vez, determinou a retificação do valor da causa, considerando-se o **valor venal do imóvel**, com a consequente complementação do recolhimento das custas iniciais, sob pena de indeferimento da inicial.

Respeitado o entendimento do Juízo de origem, a r. decisão comporta reforma.

Com efeito, o C. **Superior Tribunal de Justiça** possui entendimento consolidado no sentido de que o valor atribuído à ação de adjudicação compulsória deve corresponder ao preço do imóvel estipulado no contrato (atualizado), por refletir o proveito econômico almejado, à luz do art. 292, inciso II, do CPC.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VALOR DA CAUSA. PREÇO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL NO CONTRATO.** SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MONOCRÁTICA. IMPOSSIBILIDADE DE CITAÇÃO COMO PARADIGMA. MULTA. INAPLICABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **A orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior é no sentido de que o valor atribuído à ação de adjudicação compulsória corresponde ao preço do imóvel constante no contrato.** 2. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a “previsão legal tanto do CPC/73 (art. 259, V), como do CPC/2015 (art. 292, II), de que o valor da causa será, ‘na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida’” (RMS 56.678/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/04/2018, DJe 11/05/2018). 3. Em conformidade com o disposto no art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, c/c art. 255, § 1º, do RISTJ, a demonstração da divergência exige não apenas a transcrição da ementa ou voto do acórdão paradigma, mas que o recorrente realize o devido cotejo analítico entre o aresto

recorrido e o divergente, com a explicitação da identidade das situações fáticas e a interpretação diversa emprestada ao mesmo dispositivo de legislação infraconstitucional, situação que não ficou configurada no recurso especial interposto pela agravante. 4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, provimentos judiciais monocráticos não se mostram idôneos para configurar dissídio jurisprudencial. 5. Não incide a multa descrita no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 quando não comprovada a manifesta inadmissibilidade ou improcedência do pedido. 6. Agravo interno desprovido.” (AgInt nos EDcl no AREsp 1756639/DF, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2021, DJe 29/04/2021, **destaque não original**)

No mesmo sentido, precedentes deste Tribunal e, inclusive, desta Câmara:

“Embargos de declaração. **Adjudicação compulsória.** Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Alegação de omissão do acórdão no tocante ao valor da causa, que deveria ter sido retificado de ofício. Vício realmente sucedido. **Valor da causa que deve corresponder ao preço atualizado do contrato que se quer ver cumprido (art. 292, II, do CPC).** Embargos acolhidos, com efeito modificativo.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1008141-21.2022.8.26.0066; Relator (a): **Claudio Godoy**; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/01/2025; Data de Registro: 09/01/2025, destaque não original)

“Agravo de Instrumento. **Adjudicação compulsória.** Decisão que corrigiu de ofício o valor da causa, a atribuir aquele constante no lançamento do IPTU do imóvel, referente ao exercício de 2024, determinada ainda a complementação do recolhimento das custas iniciais. Insurgência. Acolhimento. **Hipótese em que o valor a ser atribuído à causa deve corresponder ao proveito econômico pretendido e não ao valor de mercado do imóvel (valor venal), segundo posicionamento recente do STJ. Valor da causa em ação adjudicatória que deve corresponder ao valor atribuído ao imóvel, no contrato, atualizado para a data da propositura da ação. Art. 292, II, do CPC. Precedentes do STJ e desta Corte.** Decisão reformada. Recurso provido em parte.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2240050-16.2024.8.26.0000; Relator (a): **João Pazine Neto**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Pires - 1ª Vara; Data do Julgamento:

15/08/2024; Data de Registro: 15/08/2024, destaque não original)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. VALOR DA CAUSA. Ação de adjudicação compulsória. Insurgência contra decisão que indeferiu a concessão dos benefícios da justiça gratuita ao ora agravante, determinando a correção, de ofício, do valor da causa com referência ao valor venal do imóvel objeto do contrato. Recorrente alega não reunir condições de suportar o pagamento das custas processuais sem prejuízo do próprio sustento. Descabimento. Instado a colacionar documentação pertinente à análise da hipossuficiência de recursos, o agravante ficou-se inerte. Descumprimento acerca do comando contido no art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal. Benesse que só deve ser concedida aos efetivamente necessitados, hipótese que não se amolda à espécie. Indeferimento mantido. Custas iniciais e preparo devidos. Valor da causa que, em ação de adjudicação compulsória, deve corresponder ao preço atualizado do imóvel constante no contrato. Inteligência do art. 292, II, do CPC. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão reformada neste ponto. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, com determinação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2117740-42.2023.8.26.0000; Relator (a): **Clara Maria Araújo Xavier**; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2023; Data de Registro: 19/07/2023, destaque não original)

Dessa forma, não se mostra cabível a fixação do valor da causa com base no valor venal do imóvel.

Por outro lado, impõe-se à parte recorrente a adequação do valor da causa àquele previsto no contrato celebrado, **devidamente atualizado desde a data da assinatura até o ajuizamento da ação**, com o consequente recolhimento da diferença das custas iniciais.

4. Em conclusão, a r. decisão é parcialmente reformada.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator