



Valor de venda de imóvel não pode ser o mesmo da causa

O valor de venda do bem não pode ser atribuído ao da causa em ações de imissão de posse. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Para a Turma, não tem fundamento atribuir a causa o valor de venda do bem estipulado pela Fazenda Municipal para lançamento do IPTU.

A Turma acompanhou, por maioria, o voto do relator, ministro Aldir Passarinho Junior.

Segundo o STJ, a Empresa Metropolitana de Águas e Energia S/A (Emae) moveu ação de imissão de posse contra a Associação Desportiva e Cultural Eletropaulo. O imóvel em questão está situado na cidade de São Paulo. O debate girou em torno do valor da causa.

A Emae recorreu da decisão do Primeiro Tribunal de Alçada de São Paulo. A segunda instância atribuiu à causa o valor base do lançamento do IPTU. A Emae alegou que, em obediência ao artigo 258, VII, do CPC, indicou para a causa o valor de R\$ 1 mil de acordo com sua estimativa e em virtude da impossibilidade de visualização de valor imediato para a lide. Acentuou também que não estava em discussão a propriedade do bem, que já é seu, mas, queria apenas restabelecer sua posse (imitir-se na posse).

A Emae argumentou ainda que existe negativa de vigência ao artigo 258 e contrariedade ao artigo 259, VII, do CPC, no acórdão do Tribunal paulista. O ministro Aldir Passarinho Junior considerou que a Emae tem razão em seus argumentos.

“Não há similitude entre a ação reivindicatória, de natureza real, e a imissão de posse, cingida à obtenção da posse do imóvel disputado, caso dos autos”, explicou. Ele confirmou que não tem fundamento atribuir à causa o valor de venda do bem estipulado pela Fazenda Municipal para fins de lançamento do IPTU.

O relator citou precedentes da Terceira Turma, de relatoria da ministra Nancy Andrighi. “Na ação possessória, sem pedido de rescisão contratual, nem perdas e danos, o valor da causa é o benefício patrimonial pretendido pelo autor, dada a omissão legislativa e não a estimativa oficial para lançamento do imposto”.

“Mesmo que não se vislumbre um proveito econômico imediato na ação de manutenção de posse, inexistindo pedido de perdas e danos, não se pode olvidar a natureza patrimonial da demanda, que está associada ao benefício buscado em juízo, que, por seu turno, deve corresponder ao percentual da área questionada, devendo ser considerado, entre outros elementos, o preço pago pela posse”, continuou o acórdão citado.

O relator explicou que a diferença no caso específico da Emae é que não se tem um valor expresso e declarado. “Aqui ela decorreu de uma incorporação patrimonial por cisão de empresas, inexistindo elementos concretos para aferição da expressão econômica da demanda”, analisou. Assim, fixou-se o valor da causa no montante a ela atribuído na inicial.



Resp 650.032

Date Created
06/12/2004