



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053523-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes GABRIEL DAIBERT CAIXETA e NATHALIA HELEN DE OLIVEIRA DAIBERT, é agravado RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente) E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 11429

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2053523-19.2025.8.26.0000

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO – 10ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: GABRIEL DAIBERT CAIXETA E OUTRA

AGRAVADO: RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.

JUÍZA: REBECA MENDES BATISTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E RESTITUIÇÃO DE VALORES. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. ELEMENTOS QUE INDICAM QUE OS AGRAVANTES NÃO FAZEM JUS AO BENEFÍCIO. INDEFERIMENTO. DECISÃO QUE DETERMINOU A RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA PARA QUE CORRESPONDA AO VALOR DA AVENÇA. DESCABIMENTO. MONTANTE QUE DEVE CORRESPONDER AO PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO, OU SEJA, O VALOR A SER RESTITUÍDO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **GABRIEL DAIBERT CAIXETA E OUTRA** nos autos da ação de rescisão de contrato e restituição de valores que movem contra **RESIDENCIAL CHIANTI SPE LTDA.**, por meio da qual foi determinada a correção do valor da causa que deve corresponder ao valor do contrato, além da complementação das custas.

Inconformados, os autores alegam que o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico buscado pelo autor. Pedem a concessão da gratuidade de Justiça. Buscam a reforma da decisão

Concedido efeito suspensivo (fls. 10)

Sem contraminuta.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há questões que impeçam o conhecimento deste recurso, que quanto ao seu objeto, merece ser parcialmente provido.

Trata-se, na origem, de ação de resolução de compromisso de compra e venda referente ao apartamento nº 707, com uma vaga de garagem no 284, do Residencial Chianti, tendo como preço da referida negociação o valor de R\$ 471.404,50.

Sobreveio a decisão de fls. 207, em que foi determinada a correção do valor da causa para corresponder ao valor do contrato e o recolhimento da diferença de custas.

Analiso o pedido de concessão do benefício da gratuidade de Justiça.

Nos termos do artigo 99, § 3º do CPC, a mera afirmação de insuficiência econômica realizada por pessoa física é suficiente para concessão da justiça gratuita. Contudo, tal presunção não é absoluta e pode ser elidida pelo juiz no caso de haver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos (art. 99, § 2º, CPC), conforme ensinamento de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery:

“O juiz da causa, valendo-se de critérios objetivos, pode entender que a natureza da ação movida pelo interessado demonstra que ele possui porte econômico para suportar as despesas do processo. A declaração pura e simples do interessado, conquanto seja o único entrave burocrático que se exige para liberar o magistrado para decidir em favor do peticionário, não é prova inequívoca daquilo que ele afirma, nem obriga o juiz a se curvar aos seus dizeres se de outras provas e circunstâncias ficar evidenciado que o conceito de pobreza que a parte invoca não é aquele que justifica a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão do privilégio. Cabe ao magistrado, livremente, fazer juízo de valor acerca do conceito do termo pobreza, deferindo ou não o benefício”. (Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010. p. 1.562).

Analisando os autos de origem, observo que os autores se qualificam como administrador de empresa e gerente comercial, o contrato em comento envolve a compra de imóvel no valor de R\$ 471.404,50, tendo os autores se comprometido ao pagamento de parcelas mensais no valor de R\$ 6.000,00, além de outras eventuais no importe de R\$ 15.000,00.

Além disso, intimados a recolher as custas, não se opuseram à decisão, dizendo apenas que o fariam após a consolidação do valor correto da causa.

Tais elementos deixam claro que os autores não fazem jus ao benefício, que resta **indeferido**.

As custas deste recurso deverão ser recolhidas em primeiro grau, sob pena de inclusão na dívida ativa.

Em relação ao valor da causa, a decisão comporta reforma.

Os autores buscam a resolução de compromisso de compra, com a respectiva restituição de parte dos valores pagos, razão pela qual incide o art. 292, II, do CPC, *verbis*:

“O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: (...)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida”.

Com efeito, o proveito econômico da causa é justamente o valor pleiteado a título de restituição, porque o objetivo dos autores é se verem livres da dívida do contrato e com a eventual resolução da avença, o imóvel retornara à esfera de propriedade do réu agravado. Não faz sentido, portanto, exigir que o valor da causa seja aquele referente ao contrato..

Nesse sentido, confira-se precedentes deste E. Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual cumulada com cobrança e pedido liminar. Decisão que determinou à autora que emendasse a inicial para retificar o valor da causa, que deve corresponder ao valor do imóvel que deseja rescindir contrato, comprovando nos autos o recolhimento complementar das custas processuais, se o caso, e, ainda, apresentar cópia da matrícula do imóvel atualizada. Insurgência. Admissibilidade. Deve ser considerado como valor da causa o valor do suposto saldo atual contrato, pois este é o valor que poderia ser restituído em caso de rescisão, sendo essa a base do valor que está em discussão. Art. 292, II, do CPC. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2190313-15.2022.8.26.0000; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2022; Data de Registro:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

16/12/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Rescisão de compromisso de compra e venda de lote urbano. Pedido de restituição dos valores pagos. Insurgência contra decisão que determinou a correção do valor da causa. Pleito de concessão da assistência judiciária gratuita. Benefício não requerido em primeiro grau. Supressão de instância. Violação ao princípio do duplo grau de jurisdição. Não conhecimento. Valor da causa que deve corresponder ao quantum controvertido, referindo-se, no caso, ao proveito econômico almejado pela autora. Precedentes. Decisão revista. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. (TJSP; Agravo de Instrumento 2045563-17.2022.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 08/12/2022; Data de Registro: 09/12/2022)

Por tais razões, o recurso comporta parcial provimento de sorte a reformar a decisão de origem, devendo ser considerado como valor da causa aquele perseguido a título de restituição de valores, indicado às fls. 203 (R\$ 54.515,31).

Para se evitar incidentes desnecessários, importante ressaltar que não está o órgão julgador obrigado a tecer considerações acerca de toda a argumentação deduzida pelas partes, senão aquelas que interfiram no deslinde da causa, o que se verificou no caso concreto.

Ademais, para acesso às instâncias extraordinárias é desnecessária expressa menção a todos os dispositivos legais deduzidos pelas partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De todo modo, registra-se que é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida”* (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso.

CÉSAR ZALAF
Relator