



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406314

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2104621-43.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GERMANO BESSERA DA SILVA NETO, são agravados MILÃO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TECNISA S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, deram parcial provimento ao recurso, vencida a 2ª juíza que declarará voto.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), MARIA LÚCIA PIZZOTTI E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARLOS RUSSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2104621-43.2025.8.26.0000
COMARCA DE SÃO PAULO - 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO
JABAQUARA

AGRAVANTE: **GERMANO BESERRA DA SILVA NETO (autor)**

AGRAVADAS: **MILÃO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e**
TECNISA S/A (litisconsortes passivas, aguardando citação)

DECISÃO AGRAVADA: **JUÍZA DE DIREITO CLAUDIA FELIX DE LIMA**

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Promessa de venda e compra de bem imóvel. Abordagem de adquirente, para resolver o vínculo, com restituição de valores. Gratuidade judiciária. Benefício indeferido. Recurso parcialmente provido, com alternativa de diferimento, prevista na Lei Estadual nº 11.608/2.003, artigo 5º, IV.

VOTO Nº 53.718

RELATÓRIO

Agravo de instrumento, autor, em demanda constitutivo/reparatória, nos limites de promessa de venda e compra de bem imóvel, o agravante renova argumentos, à busca de gratuidade judiciária.

Recurso tempestivo, processado no duplo efeito.

FUNDAMENTAÇÃO

Assertiva de pobreza, para fins jurídicos, goza de presunção relativa.

No contexto de benefício especial, direito que cabe reconhecer ao verdadeiramente necessitado (artigos 98 e seguintes, do Código de Processo Civil), o controle ético da correta aplicação da lei obriga sopesar caso a caso.

Aqui, verificando-se que o autor dispõe de renda anual declarada, ao redor de trezentos e sete mil reais (fls. 129/144, dos autos de origem), nessa circunstância não se justifica deferir benefícios da gratuidade judiciária.

No entanto, na circunstância de limitação financeira momentânea (*idem* - fls. 145/167), ademais diante de desembolso significativo, para suprir custas iniciais (ao redor de dezoito mil reais), a hipótese justifica conceder maior elastério, em modalidade de diferimento, tomando a figura do artigo 5º, IV, da Lei Estadual nº 11.608/2.003.

DISPOSITIVO

Do exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso, nos limites acima explicitados.**

CARLOS RUSSO
Relator



Voto nº 45998

Agravo de Instrumento nº 2104621-43.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: GERMANO BESERRA DA SILVA NETO

AGRAVADOS: TECNISA S.A e MILÃO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMARCA: SÃO PAULO (FORO REGIONAL DE JABAQUARA)

AÇÃO DESCONSTITUTIVA

(VH)

VOTO DIVERGENTE

Respeitosamente, **divirjo** do voto do i. Des. Relator, que deu **parcial provimento** ao recurso, a fim de proceder com o **diferimento** das custas, para **negar provimento**.

O primeiro argumento diz respeito à **ausência de fundamento legal**. O art. 5º, IV, da Lei Estadual n. 11.608/03, prevê diferimento do recolhimento das custas iniciais para **embargos à execução**. O processo da origem, porém, não se amolda à espécie delineada no dispositivo legal. Trata-se de ação desconstitutiva (resolução contratual), hipótese completamente distinta daquela descrita pelo legislador.

O segundo argumento concerne à própria desnecessidade de qualquer benefício financeiro. No caso, o agravante comprovou uma renda **elevada** (quase R\$ 25.000,00 por mês), fora outros lucros percebidos que não entram nessa conta e foram descritos na DIRPF juntada na origem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embora o valor da taxa judiciária seja elevado (R\$ 18.000,00, aproximadamente), o agravante possui, além da pujante renda, economias guardadas em várias instituições financeiras, o que, certamente, permitirá suportar o pagamento dessa quantia (p. ex., há quase R\$ 7.000,00 no Nubank, cifra representativa de quase metade da taxa judiciária devida).

Portanto, não há como albergar o pedido de diferimento, seja por ausência de amparo na Lei Estadual n. 11.608/03, seja por ausência de necessidade concreta.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Desembargadora Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	3	Acórdãos Eletrônicos	CARLOS ALBERTO RUSSO	2A90DC6C
4	5	Declarações de Votos	MARIA LUCIA RIBEIRO DE CASTRO PIZZOTTI MENDES	2AB5A5F7

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2104621-43.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.