



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000280334**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320386-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN, é agravada SUELEM SOARES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**EDUARDO GESSE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº: 2320386-07.2024.8.26.0000**

Comarca: Bauru – 5ª Vara Cível

Juiz Prolator: Marcelo Andrade Moreira

Agravante: Conjunto Residencial San Sebastian

Agravados: Suelem Soares

**Voto nº: 2.930 - eg**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Gratuidade da justiça. Indeferimento. Inconformismo do exequente. Hipossuficiência demonstrada. Condomínio agravante instituído pelo programa “Minha Casa Minha Vida”, o que pressupõe que as famílias residentes são de baixa renda. Alto índice de inadimplência dos encargos condominiais pelos condôminos residentes. Precedentes desta c. Câmara e deste e. Tribunal de Justiça. Decisão reformada para conceder a benesse reclamada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento proposto pelo **Conjunto Residencial San Sebastian** contra decisão de fls. 461 (da origem) que, em ação de execução de título extrajudicial visando a cobrança de despesas condominiais, indeferiu a gratuidade da justiça por ele pleiteada.

Inconformado (fls. 01/04), o agravante sustenta, em suma, que não tem condições financeiras de arcar com o pagamento das custas processuais sem prejuízo do seu sustento. Argumenta que se encontra com o caixa praticamente zerado devido ao alto número de inadimplentes. A par disso, bateu-se pela concessão do benefício pleiteado diante da situação de precariedade econômica.

Recurso devidamente conhecido e processado com a concessão do efeito suspensivo reclamado (fls. 39/41).

Tempestivo, sem preparo em razão de pedido dos benefícios da justiça gratuita e sem apresentação de contraminuta (fls. 46), o recurso está pronto para julgamento.

**É o relatório do necessário.**

Anoto, de início, que nos termos do art. 5º, LXXIV, da norma Constitucional “*o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.*”

Além disso, o art. 98, do CPC dispõe que “*A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*”.

Esse, inclusive, é o entendimento consolidado pelo E. Superior Tribunal de Justiça na Súmula n. 481: “*Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.*”

Nesse viés, respeitado o entendimento do d. Juízo “a quo”, ficou suficientemente comprovada a incapacidade financeira alegada.

Isso porque o pedido de gratuidade da justiça foi formulado por condomínio instituído pelo empreendimento Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (fls. 06/33 da origem) e, a partir disso, pode-se concluir que nele residem, em tese, pessoas de condições econômicas limitadas, situação que autoriza a concessão dessa benesse.

Some-se a isso o alto índice de inadimplência dos encargos condominiais pelos condôminos que ali residem, situação demonstrada pelo documento de fls. 14/36 deste incidente, o qual indica o montante de R\$ 484.202,05 referente aos valores em aberto. Em razão desses débitos, note-se que o saldo da conta corrente de titularidade do condomínio encontra-se praticamente zerada, conforme extratos a fls. 11/13.

Ressalta-se, ademais, que nos moldes do artigo 99, §4º “*A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão da gratuidade da justiça.*”.

Assim, pautando-se pela razoabilidade, infere-se que a imposição do pagamento das custas processuais à parte agravante comprometeria a adimplência das próprias despesas do condomínio.

A propósito, já decidiu a jurisprudência deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. CONDOMÍNIO. Insurgência contra decisão indeferitória do benefício da justiça gratuita e determinativa do recolhimento das respectivas custas iniciais. Decisão reformada. **Moradia popular instituída pelo programa assistencial 'Minha Casa Minha Vida', ocupado por pessoas de baixa renda. Comprovação do alto índice de inadimplemento de taxa condominial que impossibilita o autor de arcar com os custos do processo. Concessão do benefício da justiça gratuita que se impõe.** RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2189739-21.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. Indeferimento do benefício à pessoa jurídica. Aplicabilidade da Súmula nº 481 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. **Condomínio instituído no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e destinado à moradia de população de baixa renda. Documentos juntados que evidenciam a hipossuficiência econômica decorrente de alta taxa de inadimplência e a dificuldade de adimplir as próprias despesas. Decisão reformada, a fim de conceder a benesse postulada.** RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2061090-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2024; Data de Registro:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

08/05/2024) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. **CONDOMÍNIO INSERIDO NO "PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA"**. Admissibilidade, desde que comprovada a impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo da atividade da postulante. **Hipótese dos autos em que restou documentalmente comprovada a hipossuficiência econômica da parte.** RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2195214-26.2022.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 4ª Vara; Data do Julgamento: 28/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022) (grifo nosso).

Desse modo, presentes os requisitos para a concessão da gratuidade da justiça, defere-se o benefício pleiteado.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO** do recurso com a concessão da benesse reclamada.

**EDUARDO GESSE**

Relator