



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300441

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069689-29.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II, é agravada MARIA RODRIGUES PINHEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **GUARULHOS**
AGRAVANTE: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II**
AGRAVADA: **MARIA RODRIGUES PINHEIRO**

VOTO N.º 26.904

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. 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.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo exequente, contra decisão que, nos autos da execução extrajudicial, envolvendo despesas condominiais, indeferiu a justiça gratuita.

O agravante alega que se encontra com o caixa praticamente zerado. Aduz ser um condomínio destinado a pessoas de baixa renda, famílias que recebem bolsa-família. Pretende a tutela antecipada recursal com o deferimento da justiça gratuita e, ao final, a reforma da decisão.

Dispensada contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O direito à gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do CPC, decorre da insuficiência de recursos para adiantamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, incluindo-se o preparo recursal.

Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, conforme o disposto no art. 99, § 3º, do CPC.

No entanto, com relação à pessoa jurídica à qual o Condomínio faz parte, muito embora não exista óbice à concessão do benefício da justiça gratuita conforme entendimento enunciado pelo E. Superior Tribunal de Justiça na Súmula nº 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"), certo é que tal medida possui caráter excepcional e, para que seja concedida referida benesse à pessoa jurídica, deve esta demonstrar, de modo inequívoco, que não reúne condições financeiras de arcar com as despesas processuais, inclusive porque sua dificuldade financeira não se presume.

Com o devido respeito da decisão agravada, entende-se suficientemente comprovada a hipossuficiência econômica do Condomínio.

Os documentos de fls. 82/102, demonstram que os inadimplentes estão em número de 233.

Os extratos bancários comprovam a situação financeira precária.

Além disso, o Condomínio vem sofrendo ações de cobrança em razão de inadimplência em contratos de prestação de serviços (fls. 03/06).

Portanto, está demonstrada a hipossuficiência econômica do Condomínio.

Confirmam-se alguns dos inúmeros e recentes julgados envolvendo o condomínio agravante:

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. 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. (AI 2216794-44.2024.8.26.0000; Relator(a): Alfredo Attié; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/01/2025).

Agravo de instrumento. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Decisão agravada que indeferiu os benefícios da justiça gratuita ao condomínio Agravante. Documentos que instruíram o agravo demonstram a incapacidade financeira do Agravante para arcar com as custas e despesas processuais. Súmula 481 do STJ. Condomínio localizado em área de baixa renda. Alto índice de inadimplência dos condôminos. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (AI 2231751-50.2024.8.26.0000; Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/01/2025).

Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Gratuidade processual. Benefício postulado por condomínio de baixa renda e reduzida arrecadação. Cabimento. Recurso provido. (AI 2040904-57.2025.8.26.0000; Relator(a): Arantes Theodoro; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/02/2025).

JUSTIÇA GRATUITA – CONDOMÍNIO BAIXA RENDA – COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA – IMPOSSIBILIDADE DE RECOLHIMENTO DAS CUSTAS – DECISÃO REFORMADA - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (AI 2024868-37.2025.8.26.0000; Relator(a): Luiz Eurico; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/02/2025).

Condomínio - Assistência judiciária gratuita - Empreendimento habitacional do programa "Minha Casa Minha Vida" - Elementos exibidos nos autos que autorizam a concessão do benefício - Agravo provido. (AI 2351085-78.2024.8.26.0000; Relator(a): Vianna Cotrim; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/01/2025).

Nesse contexto, a decisão agravada é reformada, concedendo-se o benefício da justiça gratuita ao agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator