



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2268006-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL CACHOEIRINHA I., é agravada BRUNA FERNANDA JUNQUEIRA FRANCO.

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), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 28 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7087

Agravo de Instrumento 2268006-07.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Residencial Cachoeirinha I

Agravado: Bruna Fernanda Junqueira Franco

Origem: Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível

MM. Juiz: FABIO FERNANDES LIMA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS
CONDOMINIAIS.**

**Recurso interposto contra respeitável decisão que
indeferiu a gratuidade de justiça pleiteada pelo
condomínio exequente.**

**Condomínio edifício destinado a moradia popular de
baixa renda. Documentos apresentados permitem
concluir que o agravante tem direito à benesse.**

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de execução de débitos condominiais ajuizada por Condomínio Residencial Cachoeirinha I contra Bruna Fernanda Junqueira Franco.

Sobreveio respeitável decisão indeferindo a gratuidade de justiça pretendida pelo exequente (p. 118/119 dos autos de origem).

O exequente interpôs agravo de instrumento ressaltando ser condomínio de baixa renda e que o caixa está praticamente "zerado" devido ao alto número de inadimplentes. Requer a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso para concessão da benesse.

Efeito suspensivo deferido (p. 60/61).

Ausência de contraminuta (p. 66).

Recurso tempestivo e sem recolhimento de preparo diante da matéria aqui discutida.

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta provimento.

O condomínio agravante é instituído pelo programa “Minha Casa Minha Vida”, destinado a moradias para a população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (p. 07/43 dos autos de origem).

É certo que nos termos do entendimento sedimentado pela súmula 481 do Colendo Superior Tribunal de Justiça o pedido de gratuidade deve vir acompanhado de efetiva comprovação da situação de hipossuficiência, mesmo que não haja finalidade lucrativa.

Sendo o agravante um condomínio destinado a pessoas de baixa renda, que utilizam o Programa Minha Casa Minha Vida para adquirirem sua unidade habitacional, sem fundo de reserva, a arrecadação com as taxas condominiais é destinada às despesas básicas com manutenção, pagamento de funcionários e despesas extraordinárias.

Apesar de os balancetes indicarem as movimentações bancárias do condomínio, a entrada de valores mensais é menor do que as saídas (p. 27/29) e, de fato, a inadimplência é elevada, como se verifica dos documentos de páginas 30/55.

Ademais, a própria natureza da ação não afasta a alegada insuficiência de recursos, posto que versa sobre a cobrança de encargos condominiais no valor de R\$137,70 ao mês (p. 65 dos autos de origem).

Portanto, há elementos que justificam a concessão do benefício.

Em casos semelhantes assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. Decisão interlocutória que indeferiu os benefícios da gratuidade de justiça. Presença dos requisitos previstos no art. 98 do CPC e da Súmula 481 do STJ. Agravante que comprovou sua incapacidade econômica. Condomínio de apartamentos populares participante do programa "Minha Casa, Minha Vida" com elevado índice de inadimplência, cuja receita é consumida integralmente pelas despesas. Concessão do benefício que é de rigor. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO (TJSP - Agravo de Instrumento 2117308-23.2023.8.26.0000 - Relator: Alfredo Attié - 27ª Câmara de Direito Privado - 19/05/2023).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DE JUSTIÇA GRATUITA. REFORMA. CONDOMÍNIO INSERIDO EM PROGRAMA SOCIAL PARA FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA, COM ALTO ÍNDICE DE INADIMPLÊNCIA. BENESSE CONCEDIDA. RECURSO PROVIDO (TJSP - Agravo de Instrumento 2279446-68.2022.8.26.0000 - Relatora: Celina Dietrich Trigueiros - 27ª Câmara de Direito Privado - 20/03/2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA: Agravo de instrumento. Ação de cobrança de verbas condominiais inadimplidas. 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 destinado à moradia de pessoas de baixa renda. Alto índice de inadimplência dos condôminos. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP - Agravo de Instrumento 2031631-25.2023.8.26.0000 - Relator: Luís Roberto Reuter Torro - 27ª Câmara de Direito Privado - 10/03/2023).

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator