



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312207

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023230-66.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU III, é agravada KELLY CRISTINA SILVA DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São José dos Campos - 5ª Vara Cível
AGTE.: Condomínio Residencial Cajuru III
AGDA.: Kelly Cristina Silva de Lima
JUIZA: Patrícia Helena Feitosa Milani
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.937

EMENTA: Agravo de Instrumento. Despesas Condominiais. Execução de título extrajudicial. Justiça gratuita. O condomínio residencial pode beneficiar-se da assistência gratuita prevista na Lei nº 1060/50 e no NCPC, à mingua de norma expressa restritiva. Documentos carreados aos autos dão conta da falta de condições do agravante para arcar com as despesas processuais. Elevado índice de inadimplência. Moradores de baixa renda. Dificuldades financeiras demonstradas. Benefício que deve ser concedido ao condomínio agravante. Precedentes Jurisprudenciais. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Residencial Cajuru III contra a r. decisão proferida nos autos da execução de título extrajudicial ajuizada em face de Kelly Cristina Silva de Lima, ora agravada, que indeferiu o pedido de justiça gratuita.

Veja-se:

“Vistos.

Indefiro a gratuidade pretendida, a autora não é entidade beneficente tampouco demonstrou estar em situação econômica gravosa que a impeça de recolher as custas.

Prazo de 15 dias, sob pena de indeferimento da inicial (art. 321, parágrafo único, CPC/15).Int.” (fl. 93, autos de origem).

Em síntese, sustenta o agravante que não tem condições financeiras para

arcar com as custas e despesas processuais, pois foi instituído pelo Programa Minha Casa Minha Vida, que tem a Caixa Econômica Federal como responsável pela operacionalização do programa, fazendo isso em nome do Fundo de Arrendamento Residencial, destinando-se ao acolhimento de famílias cuja renda não ultrapasse R\$ 1.800,00.

Pontua que o valor do rateio mensal é de aproximadamente R\$ 220,00 para cada condômino e apesar disso, enfrenta inadimplência de 43%, conforme relatório que instrui a inicial deste recuso.

Anota que sequer possui serviço de limpeza face à impossibilidade dos moradores de arcarem com tal despesa.

Pretende, por isso, o provimento do recurso, para reformar a r. decisão agravada, concedendo-se, por conseguinte, a benesse da gratuidade.

Recurso tempestivo e desacompanhado de preparo, ante o seu objeto.

É a síntese do necessário.

Respeitada e preservada a convicção do I. Julgador de Primeiro Grau, o inconformismo prospera.

Realmente, não há como não considerar para análise do pedido de concessão da benesse, o fato de que o condomínio exequente é destinado a pessoas de baixa renda, tendo sido construído com base no programa habitacional Minha Casa Minha Vida (cf. fls. 09/15, autos de origem).

Consigno a propósito, que o valor mensal das despesas condominiais, é de aproximadamente R\$ 220,00 (cf. planilha de fl. 38, autos de origem), não podendo deixar de ser considerado o expressivo valor dos débitos condominiais em aberto, que, conforme demonstrativo de fls. 18/38 (destes autos), é de R\$ 349.688,48.

Ora, em sendo o condomínio ente jurídico despersonalizado, há que se considerar a situação financeira dos condôminos, para verificar se a eles se concederia o benefício da gratuidade de justiça.

In casu, a resposta é positiva, pois, levando-se em consideração o alto índice de inadimplência (cf. fls. 18/38 deste agravo), dúvida não há acerca da situação de carência de recursos por parte dos condôminos e, via de consequência, do exequente.

Isto posto, a conclusão que se impõe é a de que o agravante faz jus aos benefícios da Justiça Gratuita, pois, caso contrário, terá o seu direito de acesso à Justiça, para defesa de seus interesses, vedado.

Destarte, o provimento do recurso é medida que se impõe.

Consigne-se que a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita a Condomínios não é vedada pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Com efeito, o C. STJ firmou entendimento no sentido de que Condomínio Residencial pode se beneficiar da assistência judiciária.

De fato, segundo julgado proferido nos autos do REsp 550.843, em que foi relator, o Min. Aldir Passarinho Jr. (j. 24/8/04 DJU 18.10.04), *“em tese, é possível ao condomínio residencial beneficiar-se da assistência gratuita prevista na Lei nº1060/50, à mingua de norma expressa restritiva, cabendo, no entanto, ao requerente, a demonstração efetiva do seu estado de penúria, que o impossibilita de arcar com as custas processuais, o que deverá ser aferido pelas instâncias ordinárias”*.

A propósito, veja-se, também:

“Possível o deferimento da assistência judiciária a condomínio que se declara incapaz de arcar com as despesas judiciais diante da alta inadimplência dos condomínios” (STJ- 3ª T., REsp 654.778, Min. Menezes Direito, J. 15.12.05, DJU 8.5.06).

No mesmo sentido vem decidindo esta Eg. 29ª. Câmara de Direito Privado:

“JUSTIÇA GRATUITA - Condomínio residencial - Ação de execução de título extrajudicial - Débitos condominiais - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de gratuidade formulado pelo exequente - Agravo por ele interposto - Admissibilidade da concessão do benefício quando as condições econômicas não indicam fundadas razões para o indeferimento - Moradia de pessoas de baixa renda - Decisão reformada - Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2191208-10.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2021; Data de Registro: 03/09/2021).

O fato do Condomínio ter constituído advogado não impede por si só a concessão da benesse, como já assentado em iterativa jurisprudência.

A propósito, veja-se:

“Se a parte indicou advogado, nem por isso deixa de ter direito à assistência judiciária (RT 700/119; JTJ 320/89: AI 7.169.718-0; 325/134: AI 489.338.4/4-00), não sendo obrigada, para gozar dos benefícios desta, a recorrer aos serviços da Defensoria Pública (STJ, 3ª T., REsp 679.198, Min. Menezes Direito, j. 21/11/06, DJ 16/4/07; STJ, Bol. AASP 1.703/2005, JTJ 301/383).”

Como se não bastasse, o Novo Código de Processo Civil, em seu artigo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

99, §4º, é expreso a respeito:

“A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça”.

Ante todo o exposto, forçoso convir que por qualquer ângulo que se examine a questão, exsurge a conclusão de que a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita ao exequente, ora agravante, é medida que se impõe.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator