



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082159-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ, é agravada NATHALY DA SILVA MELO.

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, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **TAUBATÉ**
AGRAVANTE: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBÁ**
AGRAVADOS: **NATHALY DA SILVA MELO**

VOTO N.º 27.058

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 constituído por Fundo de programa social (FAR), com elevado índice de inadimplência, cuja receita é consumida integralmente pelas despesas. Concessão do benefício que é de rigor. Decisão reformada.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial envolvendo despesas condominiais, indeferiu o benefício da justiça gratuita ao Condomínio demandante.

O agravante alega que se trata de condomínio do Programa Minha Casa Minha Vida, constituído para famílias de baixa renda e possui graves questões financeiras. Afirma que 84,91% das unidades estão inadimplentes, totalizando R\$ 1.063.354,14. Pugna pela reforma da decisão.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

O direito à gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do CPC/2015, 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/2015.

A pessoa jurídica, por outro lado, deve comprovar, de modo inequívoco, que não reúne condições financeiras de arcar com as despesas processuais, inclusive porque sua dificuldade financeira não se presume.

Nesse sentido o enunciado da Súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça: Súmula 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

No caso, além de se tratar de Condomínio de apartamentos populares financiados por programa social (FAR – Fundo de Arrendamento Residencial - fls. 32, dos autos principais), verifica-se da documentação juntada que a receita obtida pelas contribuições condominiais, cujo valor é bastante módico (R\$ 135,00 – fls. 58, dos autos principais), é consumida integralmente pelas despesas, tendo em vista o elevado índice de inadimplência, situação corroborada pelos documentos de fls. 17/156, dos autos do presente agravo.

A propósito, julgados da Corte:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Conjunto residencial popular. Empreendimento habitacional "Minha Casa Minha Vida". Decisão que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita e determinou a juntada da matrícula atualizada do condomínio. Justiça Gratuita. Comprovação nos autos da impossibilidade do condomínio arcar com o pagamento das custas e despesas do processo. Cabimento, neste caso. Juntada da matrícula do imóvel. Desnecessidade. Determinação afastada. Recurso Provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2078505-73.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2020; Data de Registro: 12/05/2020)

JUSTIÇA GRATUITA – Condomínio – Conjunto habitacional destinado a famílias de baixa renda – Alto índice de inadimplência – Carência financeira suficientemente demonstrada – Deferimento – Recurso provido para esse fim.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2059902-83.2019.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2019; Data de Registro: 22/04/2019)

Agravo de instrumento - Ação de cobrança - Cotas condominiais - Gratuidade de justiça. Tratando-se de condomínio em conjunto habitacional destinado à população de baixa renda, possível beneficiar-se da justiça gratuita. Agravo provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento N/A; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; N/A - N/A; Data do Julgamento: 20/02/2008; Data de Registro: 11/03/2008)

Desse modo, conclui-se que o agravante faz jus ao benefício da gratuidade.

Assim, a decisão comporta reforma para deferir a benesse ao Condomínio autor.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

ALFREDO ATTÍE
Relator