



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346751

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2099863-21.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ, é agravada GISELE DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.595

Agravo de Instrumento Processo nº 2099863-21.2025.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº: 1004498-22.2025.8.26.0625

Agravante: Condomínio Residencial Jatobá

Agravada: Gisele da Silva

Juiz(a): Rita de Cassia Spasini de Souza Lemos

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que indeferiu o benefício da justiça gratuita ao condomínio exequente - Alegação de insuficiência financeira em razão de inadimplência expressiva das cotas condominiais - Documentação acostada aos autos que demonstra inadimplência em 249 das 272 unidades autônomas, com passivo acumulado superior a um milhão de reais - Extratos bancários que mostram entradas pontuais e saldos reduzidos, consumidos por despesas essenciais e ordinárias - Ausência de reservas financeiras e impossibilidade concreta de suportar os encargos processuais sem comprometimento da administração mínima - Condomínio de baixa renda vinculado a programa habitacional público, sem atividade econômica própria e sem acesso a fontes alternativas de custeio - Situação financeira precária efetivamente comprovada, que inviabiliza o custeio das despesas processuais sem prejuízo às atividades institucionais - Aplicação da Súmula 481 do C. STJ - Decisão reformada - Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em execução de título extrajudicial, contra a r. decisão de fl. 67 dos autos originários, que indeferiu os benefícios da justiça gratuita ao condomínio exequente, e determinou o recolhimento das custas processuais no prazo de quinze dias, sob pena de cancelamento da distribuição.

Recorre o exequente pretendendo a reforma da r. decisão agravada, ao fundamento de que o indeferimento do

benefício não se sustenta, à luz da sua realidade financeira. Aduz que se trata de condomínio do Programa Minha Casa Minha Vida, de baixa renda, e que não possui reservas financeiras. Diz que conta com 272 unidades, das quais 249 estão inadimplentes com as cotas condominiais. Alega que a pendência das unidades gira em torno de R\$ 1.063.354,14. Afirma que sequer tem condições financeiras de contratar um porteiro (fls. 01/05).

É o relatório.

O agravo de instrumento em exame versa sobre gratuidade judiciária indeferida, hipótese prevista no artigo 1.015, inciso V, do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser conhecido.

O inconformismo merece guarida.

Conforme já asseverado em casos correlatos, apenas a pessoa natural desfruta dos benefícios da assistência judiciária mediante simples afirmação de que não tem condições de pagar as custas processuais, não se presumindo verdadeira a alegação de insuficiência financeira lançada por pessoa jurídica, que deve atestar com documentos sua situação bancária (artigo 99, parágrafo 3º, do CPC).

No caso em análise, o pedido de gratuidade não foi formulado por pessoa natural, mas sim por pessoa jurídica, de forma que restou comprovada a impossibilidade de recolher as custas

judiciais. Neste sentido, a Súmula nº 481, editada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que *“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 passo, a agravante apresentou robusta documentação que comprova a precariedade de sua situação financeira. Conforme demonstrado, o condomínio enfrenta sucessivas dificuldades orçamentárias, com receitas ínfimas para a cobertura dos custos operacionais, compromissos assumidos e, nesse momento, arcar com as custas do processo. A inadimplência atinge proporções alarmantes, sendo que, das 272 unidades autônomas, 249 permanecem inadimplentes, gerando um passivo acumulado de R\$ 1.063.354,14. Tal situação compromete diretamente a receita ordinária do condomínio, cuja manutenção depende essencialmente do pagamento das cotas condominiais. A estrutura condominial, por sua natureza, não possui fonte alternativa de receita e tampouco exerce atividade empresarial ou econômica autônoma, sendo sua subsistência atrelada à adimplência dos condôminos, cuja ausência, nesse caso, é quase total.

Além disso, o condomínio agravante é destinado a moradias para a população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, sem fundo de reserva, com taxa condominial reduzida (entre R\$ 125,00 e R\$ 135,00) (fls. 20/159).

Os extratos bancários colacionados aos autos

(fls. 10/19) abrangendo os meses de dezembro de 2024 a fevereiro de 2025, embora revelem movimentação intensa e diversas entradas de valores, não indicam estabilidade financeira nem capacidade estrutural de arcar com as custas processuais. As entradas registradas, apesar de recorrentes, não possuem padrão regular que permita inferir previsibilidade de receita ou acúmulo de recursos. A título ilustrativo, verifica-se que o saldo em 30 de dezembro de 2024 era de R\$ 1.222,75, e houve ingresso de R\$ 3.534,60 em 6 de janeiro, R\$ 3.018,79 em 8 de janeiro e R\$ 3.411,30 em 13 de janeiro de 2025. No entanto, tais valores foram rapidamente consumidos com pagamentos diversos, como transferências eletrônicas e débitos ordinários, restando, em 31 de janeiro de 2025, um saldo de apenas R\$ 1.094,07, sem qualquer acúmulo relevante ou reserva financeira que permita inferir liquidez ou condição econômica favorável.

A análise financeira revela, portanto, um fluxo de caixa constantemente pressionado, sem margem para formação de superávit, tampouco acúmulo de recursos para despesas extraordinárias. Importa ressaltar que as despesas ali verificadas não extrapolam o escopo das obrigações ordinárias de gestão, sendo direcionadas à manutenção básica da estrutura condominial e ao atendimento mínimo das necessidades dos moradores. Não se evidenciam gastos supérfluos ou desviantes da finalidade institucional do condomínio, tampouco transferências que indicassem acúmulo patrimonial.

Adamais, embora a existência de inadimplência por parte dos condôminos não configure, por si só, a

hipossuficiência do condomínio, a análise dos documentos demonstra que, neste caso específico, o índice elevado de inadimplência não é um dado isolado, mas o elemento que sustenta uma estrutura em colapso operacional. A falta de recursos é real, concreta e documentada. A pretensão do agravante não se funda em meras alegações genéricas ou presunções de pobreza institucional, mas em prova material que atesta a impossibilidade de fazer frente às custas processuais neste momento, sem prejuízo de sua já fragilizada administração.

Diante desses elementos, está demonstrado que o Condomínio Residencial Jatobá apresenta situação financeira crítica, caracterizada por um descompasso significativo entre receitas, despesas e alto índice de inadimplemento. A análise detalhada dos valores demonstra a incapacidade da agravante de suportar os custos processuais sem comprometer suas atividades, revelando a necessidade da concessão do benefício da justiça gratuita.

Em casos envolvendo o mesmo Condomínio assim decidiu este E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de execução de taxa condominial - Decisão de indeferimento da gratuidade de justiça - Inconformismo da parte autora - Acolhimento - Condomínio voltado à população de baixa renda - Taxa mensal entre R\$ 125,00 e R\$ 135,00 - Inadimplência considerável de boa parte das unidades - Despesas com custas processuais que farão diferença na administração do condomínio - Aplicação da Súmula 481 do STJ, embora ente

despersonalizado, por analogia - Precedentes desta C. Câmara - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2373760-35.2024.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2024; Data de Registro: 17/12/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Recurso interposto contra respeitável decisão que indeferiu a gratuidade de justiça pleiteada pelo condomínio exequente. Condomínio edilício destinado a moradia popular de baixa renda. Documentos apresentados permitem concluir que o agravante tem direito à benesse. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2238716-44.2024.8.26.0000; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora