



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360628

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320157-47.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA, é agravada SOLANGE ASSIS DOS SANTOS.

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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2320157-47.2024.8.26.0000

Comarca: Mogi das Cruzes

Agravante: Condomínio Residencial Orquídea

Agravado: Solange Assis dos Santos

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

VOTO Nº 11268/2025 – amd.

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 foi construído pelo governo federal - FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), destinado a pessoas de baixa renda. Alto índice de inadimplência dos condôminos. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA, contra SOLANGE ASSIS DOS SANTOS, em face da r. decisão copiada às fls. 260 - autos originários, que indeferiu o pedido de gratuidade processual ao agravante.

O Agravante alega ter carreado aos autos balancetes, relatórios, boletos, declarações de hipossuficiência, levantamentos e demais documentos administrativos nos quais, sem necessidade de conhecimento técnico e contábil, constata-se a grave situação financeira que vem enfrentando.

Afirma que juntou balancete que comprova o alto índice de inadimplência, em que se constata que nos meses de Junho a Agosto de 2024 o condomínio não arrecadou nem 65% do valor que deveria arrecadar.

O Condomínio é composto por 140 unidades observe os meses a

quantidade de adimplentes e inadimplentes.

MESES	ADIMPLENTES	INADIMPLENTES	ÍNDICE
06/ 24	79	61	44%
07/ 24	82	58	42%
08/ 24	80	60	43%

No mais, o condomínio foi construído pelo governo federal - FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), destinado a pessoas de baixa renda.

Assim, como mencionado pela agravante em suas razões recursais: "Não há nada nos autos que faça presumir que o Condomínio tenha condição de arcar com as despesas de processo e ao contrário do entendimento do DD. Juiz "a quo" o índice de inadimplência é altíssimo e se nada for feito para reverter a situação, o condomínio não conseguirá manter o pagamento de despesas de sua própria manutenção."

O Agravante aduz não ter condição nem de realizar as benfeitorias necessárias de manutenção.

Argumenta ter comprovado sua nefasta condição econômica, demonstrando não possuir condições financeiras, administrativas, contábeis e patrimoniais de demandar em juízo sem prejuízo da manutenção e sobrevivência do condomínio, sendo que o indeferimento da benesse pretendida inviabiliza o seu acesso ao poder judiciário.

O Agravante declara ainda que a circunstância de o condomínio tratar-se de empreendimento destinado a famílias de baixa renda já bastaria para se reputar evidente a sua impossibilidade de suportar as despesas da ação.

Concedido o efeito suspensivo.

Sem contraminuta e sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta PROVIMENTO.

Respeitada a convicção do nobre magistrado de primeiro grau, a decisão agravada é passível de modificação.

É cediço que o instituto da assistência judiciária é instrumento voltado à ampliação do acesso à Justiça, garantido àqueles desfavorecidos financeiramente.

O acesso à Justiça é um direito fundamental (art. 5º, XXXV da CF) e para que seja assegurado a todos sem qualquer distinção, garante-se assistência jurídica integral e gratuita (art. 5º, LXXIV da CF), que não distingue pessoa natural da pessoa jurídica, desde que “comprovarem insuficiência de recursos”.

Antes da atual Constituição Federal, a Lei 1.060/50 garantia assistência judiciária aos necessitados, que de início era aplicada apenas às pessoas naturais. Com o tempo, a jurisprudência passou a admitir sua aplicação também às pessoas jurídicas de fins filantrópicos e, mais tarde, estendeu sua concessão para as microempresas e, finalmente, para as pessoas jurídicas que demonstrassem hipossuficiência.

A Súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça assenta 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”.

O CPC atual revogou parte da Lei 1.060/50 e passou a dispor explicitamente sobre a gratuidade da justiça nos artigos 98 a 102.

Nesse sentido, o art. 98, caput, dispõe que: “A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei”.

A teor do art. 99, §3º do Diploma Processual em comento, apenas a declaração de insuficiência de recursos da pessoa natural goza de presunção

de veracidade, sendo certo que a pessoa jurídica deverá comprovar sua condição e dificuldade financeira.

No caso em apreço, o Agravante trouxe documentação apta a demonstrar sua impossibilidade em arcar com as custas e despesas processuais da presente ação.

O Agravante comprovou o alto índice de inadimplência, razão suficiente para comprovar a insuficiência de recursos para arcar com as custas e despesas processuais.

Ademais, o indeferimento da gratuidade ao condomínio representaria prejuízo aos moradores adimplentes e, conseqüentemente, o decreto de falência do próprio condomínio, que encontra nas ações de cobrança uma forma de quitar as dívidas pendentes.

Neste sentido, assim já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

"Agravado de instrumento – Ação de execução de título extrajudicial decorrente de despesas condominiais – Indeferimento de justiça gratuita. É possível conceder-se o benefício da justiça gratuita ao agravante que dê conta de sua impossibilidade de suportar as despesas processuais. Além disso, tratando-se de condomínio destinado à moradia de pessoas de baixa renda e com dificuldades financeiras em face do inadimplemento de seus condôminos, possível beneficiar-se da justiça gratuita. Agravo provido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2127904-08.2019.8.26.0000; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/08/2019; Data de Registro: 22/08/2019)

"Agravo de Instrumento. Condomínio. Cobrança. Despesas condominiais. Justiça gratuita. Condomínio destinado à moradia de pessoas de baixa renda. Insuficiência de Recursos. Comprovação. Circunstância que permite a concessão do benefício

pleiteado. Precedentes deste Tribunal. Decisão reformada.
Recurso provido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2174205-13.2019.8.26.0000;
Relator (a): Bonilha Filho; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento:
14/08/2019; Data de Registro: 14/08/2019)

Em resumo, os documentos trazidos pelo Agravante são
suficientes para a concessão do benefício, razão pela qual o recurso manejado
comporta provimento.

Diante do exposto, **CONHEÇO** e **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator