



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082862-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ, é agravada ZELIA MARIA DE PINHO FREITAS.

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 ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.153

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2082862-23.2025.8.26.0000

COMARCA: TAUBATÉ - 4ª VARA CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: DRA RITA DE CASSIA SPASINI DE SOUZA LEMOS

AGRAVANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ

AGRAVADO: ZELIA MARIA DE PINHO FREITAS

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. JUSTIÇA GRATUITA.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento objetivando a reforma de decisão que indeferiu o pedido de Justiça Gratuita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em saber se o requerente faz jus ao benefício.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Possibilidade de concessão do benefício a pessoas jurídicas desde que demonstrada a hipossuficiência financeira.

4. Documentos trazidos pela parte autora que demonstram à saciedade a alegada incapacidade econômica. Condomínio voltado à população de baixa renda. Conjunto probatório que demonstra baixa arrecadação mensal. Justiça gratuita que comporta concessão

IV. DISPOSITIVO:

5. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por *Condomínio Residencial Jatobá* contra respeitável decisão do MM. Juiz de primeiro grau de jurisdição, proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial, promovida contra *Zelia Maria de Pinho Freitas*, que indeferiu o pedido de gratuidade de justiça e determinou o recolhimento das custas e despesas processuais, sob pena de cancelamento da distribuição (fls. 67, dos autos originais).

Pretende o recorrente a reforma da r. decisão hostilizada. Alega, em síntese, tratar-se de condomínio destinado a pessoas de baixa renda, do programa Minha Casa Minha Vida, faixa 1, não possuindo reservas financeiras para arcar com as custas e despesas processuais, sem prejuízo de sustento próprio e manutenção. Afirma que 249 unidades se encontram inadimplentes, de um total de 272, ou seja, 84,91% dos proprietários/moradores sem o recolhimento de cotas/taxas condominiais. Informa que a pendência financeira atual é em torno de R\$ 1.063,354,14, o que demonstra sua precária situação econômica. Por fim, destaca ter comprovado de forma satisfatória a hipossuficiência alegada, razão pela qual postula a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o seu provimento com o

deferimento dos benefícios da justiça gratuita.

É o relatório.

O instituto da assistência judiciária, como instrumento para a efetividade do processo e acesso à Justiça, visa a afastar o óbice econômico que porventura impeça a garantia da tutela jurisdicional aos necessitados.

O artigo 98 do Código de Processo Civil dispõe que não só a pessoa física, mas também a pessoa jurídica com insuficiência de recursos para pagar as custas e despesas processuais e os honorários advocatícios, fará jus ao benefício da gratuidade da justiça.

Entretanto, diferente do que ocorrem em relação às pessoas naturais, as pessoas jurídicas devem comprovar a sua incapacidade econômica, já que não tem a seu favor a presunção de veracidade da alegada hipossuficiência econômica.

Neste sentido, a Súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça:

“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 em tela, o condomínio autor desvincillhou-se a tanto.

Isso porque, o documento acostado às fls. 31/57 dos autos principais, dá conta que se trata de condomínio decorrente de conjunto habitacional voltada a população de baixa renda.

Ademais disso, juntou aos autos documento informando baixíssimo saldo arrecadado mensalmente (R\$ 1.859,71 - fls. 10/13), inclusive com centenas de unidades com inadimplência dos débitos condominiais (fls. 17/156).

Sobre o assunto, a jurisprudência desta Colenda 25ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – JUSTIÇA GRATUITA – Condomínio – Possibilidade de concessão do benefício a pessoas jurídicas em situações excepcionais, desde que demonstrada a hipossuficiência financeira – Condomínio eminentemente popular, com índice de inadimplência e dívidas perante prestadores de serviço – Presença dos requisitos legais exigidos para a concessão da benesse – Precedentes desta Corte – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2303789-02.2020.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/02/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – JUSTIÇA GRATUITA – AÇÃO DE COBRANÇA FUNDADA EM DÍVIDA CONDOMINIAL MOVIDA CONTRA CONDÔMINA INADIMPLENTE – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA NEGADA AO CONDOMÍNIO EXEQUENTE – IRRESIGNAÇÃO - Pessoa jurídica sem fins lucrativos, com condições econômicas desfavoráveis e alta inadimplência – Admissibilidade - Inteligência da Súmula 481 do STJ - Deferimento da benesse - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2231429-64.2023.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Sorocaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2023; Data de Registro: 25/10/2023)

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – JUSTIÇA GRATUITA. Inconformismo contra a respeitável decisão que indeferiu a concessão da gratuidade judiciária. Justiça gratuita. Concessão. Possibilidade. Agravante que apresentou documentos comprovando alto grau de inadimplência, bem como balanço contábil sobre a precária condição financeira. Elementos de convicção presentes nos autos que comprovam o risco de prejuízo à manutenção da massa condominial. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para a concessão da justiça gratuita. (TJSP; Agravo de Instrumento 2083420-97.2022.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2022; Data de Registro:

16/08/2022)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA - Condomínio destinado à habitação de pessoas de baixa renda - Insurgência para a concessão do benefício - Insuficiência financeira do condomínio diante da inadimplência dos condôminos - Receitas mensais absorvidas quase que integralmente - Hipossuficiência financeira com presunção "juris tantum" do Condomínio - Benefício que poderá ser revogado a qualquer tempo, caso demonstrado ter cessado os requisitos essenciais à sua concessão - Decisão reformada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2115016-02.2022.8.26.0000; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2022; Data de Registro: 08/08/2022)

No mais, ainda que esteja representado por advogado particular, tal situação não impede a concessão do favor legal, nos termos do artigo 99, § 4º do Código de Processo Civil, no sentido de que, *A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão da gratuidade da justiça.*

Diante deste panorama, comprovada a condição de hipossuficiente, de rigor a reforma da decisão agravada e, com isso, fica determinada a concessão da justiça gratuita, no caso, ao condomínio autor.

Observa-se que outra poderá ser a situação, sendo possível em tese a revogação de tal benefício, se sobrevier junto ao Juízo do feito, ou seja, de Primeiro grau, fato novo acompanhado de prova de eventual alteração da situação financeira do condomínio que o torne capaz financeiramente a arcar com as custas e despesas processuais.

Em face do exposto e por meu voto, dou provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator