



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380254

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106689-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO JACARANDÁ PAULISTA, é agravada IDAIA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43960.

Agravo de instrumento nº 2106689-63.2025.8.26.0000.

Comarca: Sorocaba.

Agravante: Condomínio Jacarandá Paulista.

Agravada: Idaia dos Santos.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Gratuidade da justiça indeferida. Condomínio. Possibilidade de gozo do benefício, desde que comprovada situação de necessidade, nos termos da Súmula 481 do STJ. Agravante que comprovou destinar-se à moradia de população de baixa renda, apresentar alto índice de inadimplência e não dispor de recursos para suportar o pagamento das custas do processo. Precedentes desta Colenda Câmara. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 300/301 dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, indeferiu a gratuidade da justiça pleiteada pelo exequente, ora agravante.

Sustenta o agravante, em síntese, que não dispõe de recursos para arcar com o pagamento das despesas do processo; que o condomínio agravante é destinado à moradia de pessoas de baixa renda e possui alto índice de inadimplência; que os balancetes financeiros provam que, nos últimos meses, o saldo apresentado é baixo ou irrisório, e que, assim, faz jus ao benefício da gratuidade da justiça.

A liminar foi deferida (fls. 54/55).

É o breve relato.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder ao recurso, porque não completada a relação processual.

O agravo é de ser provido.

A gratuidade da justiça, em princípio, pode ser concedida tanto às pessoas físicas quanto às pessoas jurídicas.

Nesse sentido, aliás, o artigo 98 do Código de Processo Civil prevê expressamente 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.*

Não obstante a expressa autorização sobre a possibilidade de concessão do benefício às pessoas jurídicas, quanto a estas, persiste o ônus de comprovar, de forma idônea, a alegada situação de insuficiência de recursos para pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, conforme entendimento consolidado no 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* (Súmula 481).

Tanto é assim que, nos termos do § 3º do artigo 99 do Código de Processo Civil *Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural* (realce não original).

É certo que o condomínio não constitui uma pessoa jurídica. Entretanto, por se tratar de ente abstrato, ainda que despersonalizado, o mesmo regramento destinado às pessoas jurídicas deve ser aplicado ao condomínio.

Nesse sentido:

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA – Condomínio
Indeferimento - Benefício que pode ser concedido excepcionalmente às pessoas jurídicas ou entes despersonalizados, condicionada a demonstração da situação de hipossuficiência de recursos
Necessidade não comprovada Gratuidade negada, com oportunidade de recolhimento do preparo, sob pena de inscrição na dívida ativa Recurso não provido, com observação. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2091819-96.2014.8.26.0000, rel. Luis Fernando Nishi, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 07/08/2014) (realces não originais).

Assistência Judiciária - Ação de cobrança de despesas condominiais
- Pedido formulado por condomínio - Comprovação cabal da insuficiência de recursos. Nada impede que a pessoa jurídica ou entes despersonalizados com capacidade processual façam jus ao benefício da assistência judiciária gratuita, comprovando falta de condições de suportar os encargos do processo. E, havendo referida prova, o benefício resta deferido. Recurso provido. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2097612-16.2014.8.26.0000, Rel. Orlando Pistoiresi, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 16/07/2014) (realces não originais).

No caso, o agravante logrou demonstrar a insuficiência de recursos, especialmente porque comprovado o impacto negativo que a inadimplência dos condôminos teve sobre seu caixa, especialmente considerando o bloqueio de contas bancárias sofridos em execução fiscal de R\$ 713.146,56 relativas às contas de água do condomínio (fls. 253/299 da origem), além de demonstrativos e extratos bancários demonstrando saldo de contas quase zerados (fls. 144/160 da origem).

Constata-se, também, que o instrumento da convenção do condomínio foi **pactuado no âmbito do Fundo de Arrendamento**

Residencial — FAR (fls. 11 da origem - realce não original), fundo destinado a promover recursos para o Programa Minha Casa Minha Vida, de forma que o condomínio agravante se destina à moradia da população de baixa renda, amparado por programas sociais do governo.

Nesse contexto, inexistem elementos que levem à conclusão de que a situação econômico-financeira vivenciada pelo agravante lhe permita arcar com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sem prejuízo de sua manutenção, de modo que lhe devem ser concedidos os benefícios da gratuidade da justiça.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de dívida condominial. Condomínio que abriga famílias de baixa renda. Comprovada a insuficiência de recursos para fazer frente às despesas do processo. Assistência judiciária gratuita. Admissibilidade. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2128771-30.2021.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 19/07/2021).

Agravo de instrumento. Justiça gratuita. Condomínio instituído para moradia de pessoas de baixa renda. Dificuldade financeira suficientemente demonstrada pelo agravante. Situação excepcional que autoriza a concessão do benefício. Súmula 481 do STJ. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; agravo de Instrumento 2095437-05.2021.8.26.0000; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 08/07/2021).

Defere-se a gratuidade em favor de condomínio edifício popular ou de moradia de pessoas de baixa renda. (TJSP; Agravo de Instrumento 2196117-95.2021.8.26.0000; Rel. Celso Pimentel;

28ª Câmara de Direito Privado; j. 31/08/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial de cotas condominiais inadimplidas. Decisão que indeferiu o pedido de justiça gratuita da parte autora. Pessoa Jurídica. Súmula 481 do C. STJ. Condomínio agravante que logrou comprovar sua alegada impossibilidade de suportar os encargos processuais, sem comprometer a sua existência. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2117469-67.2022.8.26.0000; Rel. Lidia Conceição; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 12/07/2022).

Agravo de instrumento – despesas condominiais – execução de título extrajudicial – insurgência do exequente/agravante contra r. "decisum" que trouxe indeferido pedido de gratuidade – condomínio destinado à população de baixa renda – elevado índice de inadimplência – quadro de hipossuficiência demonstrado – gratuidade deferida – decisão reformada – recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2002440-66.2022.8.26.0000; Rel. Tercio Pires; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 30/06/2022).

De rigor, portanto, a reforma da respeitável decisão recorrida para deferir ao agravante a gratuidade da justiça.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator