



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394921

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100246-96.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONJUNTO RESIDENCIAL SANTOS DUMONT, é agravado DANIELI ALMEIRA SANTOS DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de instrumento nº 2100246-96.2025.8.26.0000

Número na origem: 1003153-63.2025.8.26.0223

Agravante: Conjunto Residencial Santos Dumont

Agravado: Danieli Almeida Santos da Silva

Juiz na origem: Marcelo Machado da Silva

Comarca: Guarujá

VOTO nº 6116

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de execução de taxa condominial - Decisão de indeferimento da gratuidade de justiça - Inconformismo da parte autora - Acolhimento- Alta inadimplência entre os condôminos, de R\$ 110.095,48 - Vultosa dívida fiscal com a União de cerca de R\$ 511.000,00 - Aplicação da Súmula 481 do STJ, embora ente despersonalizado, por analogia - Precedentes desta C. Câmara - RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento desafiando a r, decisão copiada a fls. 334/335 que negou a concessão da gratuidade de justiça ao ora recorrente, que, inconformado, alega que tem enfrentado dificuldades financeiras com alto índice de inadimplência no condomínio.

Com efeito, em recurso bem processado, sustentou que as despesas têm superado a arrecadação, como demonstrado na planilha a fl. 05, que prova que todos os meses de 2024 foram deficitários. Além disso, suas contas foram bloqueadas em ação de execução fiscal por dívidas de natureza tributária, previdenciária e trabalhista. Diante da delicada situação financeira, insistiu na concessão

do benefício.

É o relatório.

O recurso deve prosperar, respeitada a convicção do ilustre magistrado.

Compulsando os autos, é possível concluir que o condomínio ostentava déficit ao longo de todo o ano de 2024, como se nota a fl. 321, com altas despesas e receita muito inferior.

A outro lado, a execução fiscal promovida contra o agravante, cobrando valor significativo, prejudica o equilíbrio das contas do condomínio. Notem-se os protestos nos valores de R\$ 51.804,54 (fl. 55); R\$ 7.489,81 (fl. 56); R\$ 16.025,10 (fl. 57); R\$ 29.803,85 (fl. 58); R\$ 80.631,44 (fl. 61); e outras tantas inscrições em dívida ativa listadas a fls. 64, que somam R\$ 511.475,90 (fl. 65).

Os condôminos inadimplentes, a outro giro (fls. 82/103, somam R\$ 110.095,48 (fl. 103), evidenciando a situação periclitante pela qual passa o agravante, de forma que o recolhimento de custas processuais prejudicaria seu soerguimento nestas circunstâncias.

Incide na espécie, por analogia, a Súmula nº 481 do E. STJ, bem demonstrada a situação econômica do postulante, embora ente despersonalizado: “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, Corte Especial, julgado em 28/06/2012, DJe 01/08/2012)

A jurisprudência deste E. Tribunal tem apontado no mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - JUSTIÇA GRATUITA - Condomínio agravante que é destinado a famílias de baixa renda - Demonstração de que faz jus aos benefícios da gratuidade da justiça - Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2010463-30.2024.8.26.0000; Relator: Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/02/2024)

Destacam-se, ainda, precedentes desta C. Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Indeferimento da justiça gratuita. Demonstração de que o condomínio destina-se à moradia de população de baixa renda. Possibilidade da concessão do benefício, nos termos da súmula 481 do STJ. Precedentes da Câmara. Decisão reformada. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2034739-28.2024.8.26.0000; Relator: Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/02/2024)

“GRATUIDADE DE JUSTIÇA. Condomínio. Concessão que não pode se dar de forma generalizada. Necessidade de prova, ainda que por indícios, da referida hipossuficiência. Hipótese em que os documentos apresentados evidenciam a referida falta de condições. Condomínio instituído no âmbito do programa 'Minha Casa Minha Vida' e destinado à moradia de pessoas de baixa renda, que enfrenta problemas de caixa. Finalidade social que se identifica na espécie. Benefício concedido. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2011301-70.2024.8.26.0000; Relator : Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/02/2024)

Demonstrada a situação financeira desfavorável do condomínio agravante, respeitada a convicção do ilustre magistrado, cabível a concessão da benesse buscada.

Forte nessas razões, meu voto dá provimento ao recurso.

MICHEL CHAKUR FARAH
RELATOR