



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403282

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084998-90.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL ARVOREDO, é agravada ANA CLAUDIA DA SILVA.

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 sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **BAURU**
AGRAVANTE: **CONDOMINIO RESIDENCIAL ARVOREDO**
AGRAVADA: **ANA CLAUDIA DA SILVA**

VOTO N.º 27.235

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. Decisão interlocutória que indeferiu os benefícios da gratuidade de justiça. Presença dos requisitos previstos no art. 98 do CPC e da Súmula 481 do STJ. Agravante que comprovou sua incapacidade econômica. Condomínio de apartamentos populares constituído por Fundo de programa social (FAR) que conta com elevado índice de inadimplência, cuja receita é consumida integralmente pelas despesas. Concessão do benefício que é de rigor. Decisão reformada.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se agravo de instrumento interposto em face de decisão interlocutória, em ação de execução de título extrajudicial, nos autos n. 1005470-05.2025.8.26.0071, envolvendo a cobrança de despesas condominiais, que indeferiu o pedido de concessão de gratuidade da justiça formulado pelo autor.

Alega o agravante, em síntese, que se trata de condomínio destinado a pessoas de baixa renda, com alto índice de inadimplência dos condôminos (156 das 260 unidades estão inadimplentes) que acabou por deixar o caixa do condomínio zerado. Requer efeito suspensivo. Pugna pela reforma da decisão.

Recurso tempestivo, cabível, dispensado o preparo.

Desnecessária a contraminuta ante a ausência de citação.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

O direito à gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do CPC/2015, decorre da insuficiência de recursos para adiantamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, incluindo-se o preparo recursal. Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, conforme o disposto no art. 99, § 3º, do CPC/2015.

A pessoa jurídica, por outro lado, deve comprovar, de modo inequívoco, que não reúne condições financeiras de arcar com as despesas processuais, inclusive porque sua dificuldade financeira não se presume.

Nesse sentido o enunciado da Súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça: Súmula 481:

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, trata-se de Condomínio de apartamentos populares constituído por Fundo de programa social (FAR), parte do empreendimento habitacional no programa Minha Casa Minha Vida (fls. 7/13 da origem), com valor da cota condominial em média de R\$ 227,88 (fls. 10/32). Além disso, os inadimplentes somam 60% do total de residências existentes no Condomínio autor, tendo os extratos bancários comprovado a inexistência de saldo em conta (fls. 33/40).

Desse modo, conclui-se que o agravante faz jus ao benefício da gratuidade.

A propósito, julgados da Corte:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Conjunto residencial popular. Empreendimento habitacional "Minha Casa Minha Vida". Decisão que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita e determinou a juntada da matrícula atualizada do condomínio. Justiça Gratuita. Comprovação nos autos da impossibilidade do condomínio arcar com o pagamento das custas e despesas do processo. Cabimento, neste caso. Juntada da matrícula do imóvel. Desnecessidade. Determinação afastada. Recurso Provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2078505-73.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2020; Data de Registro: 12/05/2020)

JUSTIÇA GRATUITA Condomínio Conjunto habitacional destinado a famílias de baixa renda Alto índice de inadimplência Carência financeira suficientemente demonstrada Deferimento Recurso provido para esse fim.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2059902-83.2019.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2019; Data de Registro: 22/04/2019)

Agravo de instrumento - Ação de cobrança - Cotas condominiais - Gratuidade de justiça. Tratando-se de condomínio em conjunto habitacional destinado à população de baixa renda, possível beneficiar-se da justiça gratuita. Agravo provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento N/A; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; N/A - N/A; Data do Julgamento: 20/02/2008; Data de Registro: 11/03/2008)

Assim, a decisão comporta reforma para deferir a benesse ao Condomínio autor.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator