



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409613

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021370-30.2025.8.26.0000, da Comarca de Sumaré, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BARRA BONITA, é agravada MARIANA CASTANHO.

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 sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2021370-30.2025.8.26.0000

Processo Principal: 1000534-84.2025.8.26.0604

Comarca: Sumaré – 4ª Vara Cível

Juiz Prolator: Gustavo Pisarewski Moisés

Agravante: Condomínio Residencial Barra Bonita

Agravada: Mariana Castanho

Voto nº: 3.365 - eg

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Gratuidade da justiça. Indeferimento. Inconformismo do exequente. Hipossuficiência demonstrada. Condomínio agravante instituído pelo programa “Minha Casa Minha Vida”, o que pressupõe que as famílias residentes são de baixa renda. Alto índice de inadimplência dos encargos condominiais pelos condôminos residentes que se revela no orçamento deficitário do condomínio, caracterizado por despesas superiores às suas receitas. Precedentes desta c. Câmara e deste e. Tribunal de Justiça. Decisão reformada para conceder a benesse reclamada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento proposto pelo **Condomínio Residencial Barra Bonita** contra decisão de fls. 67 (da origem) que, em ação de execução de título extrajudicial visando a cobrança de despesas condominiais, indeferiu a gratuidade da justiça por ele pleiteada e determinou o recolhimento das custas iniciais, sob pena de extinção.

Inconformado (fls. 01/10), o agravante sustenta, em suma, ser um condomínio popular do programa habitacional do Governo Federal (Minha Casa Minha Vida), destinado a famílias de baixa renda. Argumenta que enfrenta sérias dificuldades financeiras devido à alta inadimplência, apresentando documentos de que o saldo financeiro do condomínio é extremamente limitado (valores de R\$ 1.633,36 recebidos em março/2024, R\$ 2.319,79 em abril/2024 e R\$ 1.124,22 em maio/2024). Alega a existência de mais de 52 unidades inadimplentes, situação agravada pela pandemia de COVID-19, o que impossibilita o pagamento de custas

processuais sem prejuízo das despesas ordinárias essenciais. Afirma ser necessária a aplicação da Súmula 481, do STJ, que garante o benefício da justiça gratuita à pessoa jurídica que demonstrar impossibilidade de arcar com os encargos processuais. Defende que a contratação de advogado particular não impede a concessão da gratuidade, pois foi estabelecido regime de honorários *ad exitum*. Pugna pela concessão dos benefícios da gratuidade de justiça. Pretende a reforma da decisão.

Recurso devidamente conhecido e processado com a concessão do efeito suspensivo reclamado (fls. 74/75).

Tempestivo, sem preparo em razão de pedido dos benefícios da justiça gratuita e sem apresentação de contraminuta (fls. 103), o recurso está pronto para julgamento.

É o relatório do necessário.

Anoto, de início, que nos termos do art. 5º, LXXIV, da norma Constitucional “*o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.*”

Além disso, o art. 98, do CPC 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.*”.

Esse, inclusive, é o entendimento consolidado pelo E. Superior Tribunal de Justiça na Súmula n. 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.*”

Nesse viés, respeitado o entendimento do d. Juízo “a quo”, ficou suficientemente comprovada, a incapacidade financeira alegada.

Isso porque o pedido de gratuidade da justiça foi formulado por condomínio instituído pelo empreendimento Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (fls. 07/16 da origem) e, a partir disso, pode-se concluir que nele residem,

em tese, pessoas de condições econômicas limitadas, situação que autoriza a concessão dessa benesse.

Some-se a isso o alto índice de inadimplência dos encargos condominiais pelos condôminos que ali residem, situação que ensejou o ajuizamento de diversas ações executórias (fls. 04/09 deste incidente), bem como o orçamento deficitário nos seguintes períodos: março de 2024 (total de receitas de R\$ 38.249,00 e total de despesas R\$ 51.351,07 – fls. 28/30); maio de 2024 (total de receitas de R\$ 37.073,79 e total de despesas R\$ 38.269,36 – fls. 34/36); setembro de 2024 (total de receitas de R\$ 42.347,26 e total de despesas R\$ 45.694,38 – fls. 87/89); novembro de 2024 (total de receitas de R\$ 39.650,97 e total de despesas R\$ 43.858,10 – fls. 81/83), além dos extratos bancários de fls. 37/48 e 90/101 que não apontam movimentação financeira significativa.

Ressalta-se, ademais, que nos moldes do artigo 99, §4º “*A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão da gratuidade da justiça*”.

Assim, pautando-se pela razoabilidade, infere-se que a imposição do pagamento das custas processuais à parte agravante comprometeria a adimplência das próprias despesas do condomínio.

A propósito, já decidiu a jurisprudência deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. CONDOMÍNIO. Insurgência contra decisão indeferitória do benefício da justiça gratuita e determinativa do recolhimento das respectivas custas iniciais. Decisão reformada. **Moradia popular instituída pelo programa assistencial 'Minha Casa Minha Vida', ocupado por pessoas de baixa renda. Comprovação do alto índice de inadimplemento de taxa condominial que impossibilita o autor de arcar com os custos do processo. Concessão do benefício da**

justiça gratuita que se impõe. RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2189739-21.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 25/07/2024) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. Indeferimento do benefício à pessoa jurídica. Aplicabilidade da Súmula nº 481 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. **Condomínio instituído no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida e destinado à moradia de população de baixa renda. Documentos juntados que evidenciam a hipossuficiência econômica decorrente de alta taxa de inadimplência e a dificuldade de adimplir as próprias despesas. Decisão reformada, a fim de conceder a benesse postulada.** RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2061090-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/05/2024; Data de Registro: 08/05/2024) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. **CONDOMÍNIO INSERIDO NO "PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA".** Admissibilidade, desde que comprovada a impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo da atividade da postulante. **Hipótese dos autos em que restou documentalmente comprovada a hipossuficiência econômica da parte.** RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2195214-26.2022.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 4ª Vara; Data do Julgamento: 28/09/2022; Data de Registro: 28/09/2022) (grifo nosso).

Desse modo, presentes os requisitos para a concessão da gratuidade da justiça, defere-se o benefício pleiteado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO** do recurso com a concessão da benesse reclamada.

EDUARDO GESSE

Relator