



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420993

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2324006-27.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante SINDONA PARQUE, são agravados THIAGO RODRIGUES SILVA e TAMARA CRISTINA CARDOSO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: Cotia - 3ª Vara Cível
AGTE.: Condomínio Residencial Sindona Parque
AGDOS.: Tamara Cristina Cardoso da Silva e outro
JUIZ: Danniel Adriano Araldi Martins
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.533

EMENTA: Agravo de Instrumento. Despesas Condominiais. Execução de título extrajudicial. Justiça gratuita. O condomínio residencial pode beneficiar-se da assistência gratuita prevista na Lei nº 1060/50 e no NCPC, à mingua de norma expressa restritiva. Documentos carreados aos autos dão conta da falta de condições do agravante para arcar com as despesas processuais. Elevado índice de inadimplência. Dificuldades financeiras demonstradas. Precedentes Jurisprudenciais. Benefício que deve ser concedido ao agravante. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Residencial Sindona Parque, contra r. decisão proferida nos autos da execução de título extrajudicial, que move contra Thiago Rodrigues da Silva e Tamara Cristina Cardoso da Silva, que indeferiu pedido de concessão do benefício da justiça gratuita.

Confira-se:

“Vistos,

O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe "o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos".

O Art. 98, do Código de Processo Civil, por sua vez, estabelece 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."

Já o art. 99, § 3º, do mesmo diploma dispõe que "Presume-se verdadeira

a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural." Ou seja, o pedido de gratuidade relativo a pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, deve, necessariamente vir instruído de comprovação da condição de hipossuficiência.

Nesse exato sentido, a posição sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça:

"Súmula 481/STJ - 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, é sabido que o condomínio edilício é equiparado uma pessoa jurídica para fins de exame da benesse, ou seja, no que se refere à justiça gratuita, o condomínio sujeita-se ao mesmo regime das pessoas jurídicas. Por conseguinte, em que pese a alegada situação financeira difícil, não foi cabalmente demonstrada a total ausência de receitas e patrimônio, suficiente para inviabilizar a assunção dos ônus decorrentes desta demanda.

É importante observar que a simples inadimplência de alguns condôminos e a presença de dívidas do condomínio não se revelam suficientes para demonstrar a "impossibilidade" no recolhimento das custas e despesas, que no caso em tela sequer são elevadas, diante do valor atribuído à causa.

Nessas condições, deferir o benefício, que, em última análise, é custeado pelo Estado, equivaleria a carrear à população os ônus que deveriam ser pagos pela requerente, o que não pode ser admitido.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de concessão de gratuidade processual.

INTIME-SE a parte demandante para que emende a inicial, providenciando a comprovação do recolhimento das custas judiciais, no prazo derradeiro de 10 (dez) dias, sob pena de extinção do processo, por falta de pressuposto processual, sem nova intimação.

Int." (fls. 135/136 autos de origem).

Diz o agravante que demonstrou a impossibilidade de recolhimento das custas nos autos de origem, visto os altos índices de inadimplência experimentados.

Neste sentido, afirma ter acostados aos autos balancetes mensais, extratos bancários e relatórios de inadimplência.

Outrossim, revela que em função da alta inadimplência, é parte ativa em diversas ações de cobrança de cotas condominiais, fato que agrava sua impossibilidade de arcar com as custas de mais um processo judicial.

Ademais, indica que, não obstante as ações já intentadas, é certo que outras muitas ainda serão ajuizadas, *"dependendo exclusivamente da concessão das benesses da justiça gratuita para que, repita-se, essa camada da sociedade condominial tenha acesso à almejada tutela jurisprudencial para reequilíbrio de seu fluxo de caixa"* (sic).

Fundamenta seu pedido nos arts. 98 e 99 do CPC, afirmando que sua situação é precisamente a definida pelo Diploma Processual.

Isso porque, não possui recursos nem mesmo para seus compromissos mais triviais.

Faz referência a jurisprudência que entende aplicável ao caso.

Requer, por fim, a concessão de efeitos suspensivo ao recurso para evitar o cancelamento da distribuição da exordial.

Recurso tempestivo e desacompanhado de preparo, ante o seu objeto.

Recebidos os autos com efeito suspensivo (fls. 32/35), o agravante foi instado a juntar documentos relativos à alegada hipossuficiência financeira.

Em resposta, o agravante manifestou-se a fl.39, juntando documentos.

É a síntese do necessário.

Desnecessária a intimação da parte contrária, posto que ainda não foi citada nos autos da ação de origem.

Trata-se de execução de título extrajudicial, ajuizada pelo agravante, Condomínio Residencial Sindona Parque (condomínio vertical – casas) contra Thiago Rodrigues da Silva e Tamara Cristina Cardoso da Silva, tendo por objeto a cobrança das despesas condominiais, dos meses de fevereiro/2023 a junho/2024, no valor total de R\$ 8.383,78.

Recebidos os autos, o condomínio foi intimado a recolher as custas iniciais, como se vê a fl.104, autos de origem.

Em resposta, o condomínio recolheu as custas para citação e intimação, requerendo outrossim que o “*recolhimento das custas processuais sejam operadas ao final do processo ou subsidiariamente se requer a dilação de prazo em 15 dias para o recolhimento pendentes*” (sic fl. 107, autos de origem).

O pedido foi indeferido à fl. 112 e, por isso, o condomínio pleiteou a concessão da justiça gratuita (fls. 115/116, autos de origem).

Como visto, o pleito foi novamente indeferido, razão da interposição do presente recurso.

Pois bem.

Respeitada e preservada a convicção do d. juízo a quo, o inconformismo prospera.

Realmente, de rigor sejam consideradas as dificuldades financeiras pelas

quais passa o condomínio exequente, demonstradas nos autos.

Com efeito, o balancete juntado a fl.45, destes autos recursais demonstra déficit financeiro.

No mais, deve ser ressaltado o expressivo valor dos débitos condominiais em aberto, que, conforme demonstrativo de fls. 117/127 (autos de origem), totaliza, aproximadamente, R\$ 220.000,00, correspondente a 30,50% dos condôminos.

Ora, em sendo o condomínio ente jurídico despersonalizado, há que se considerar a situação financeira dos condôminos, para verificar se a eles se concederia o benefício da gratuidade de justiça.

In casu, a resposta é positiva, pois, levando-se em consideração o alto índice de inadimplência, dúvida não há acerca da situação de carência de recursos por parte do exequente.

Isto posto, a conclusão que se impõe é a de que o agravante faz jus aos benefícios da Justiça Gratuita, pois, caso contrário, terá o seu direito de acesso à Justiça, para defesa de seus interesses, vedado.

Destarte, o provimento do recurso é medida que se impõe.

Consigne-se que a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita a Condomínios não é vedada pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Com efeito, o C. STJ firmou entendimento no sentido de que Condomínio Residencial pode se beneficiar da assistência judiciária.

De fato, segundo julgado proferido nos autos do REsp 550.843, em que foi relator, o Min. Aldir Passarinho Jr. (j. 24/8/04 DJU 18.10.04), “*em tese, é possível ao condomínio residencial beneficiar-se da assistência gratuita prevista na Lei nº1060/50, à mingua de norma expressa restritiva, cabendo, no entanto, ao requerente, a demonstração efetiva do seu estado de penúria, que o impossibilita de arcar com as custas processuais, o que deverá ser aferido pelas instâncias ordinárias*”.

A propósito, veja-se, também:

“*Possível o deferimento da assistência judiciária a condomínio que se declara incapaz de arcar com as despesas judiciais diante da alta inadimplência dos condomínios*” (STJ- 3ª T., REsp 654.778, Min. Menezes Direito, J. 15.12.05, DJU 8.5.06).

Veja-se a jurisprudência, envolvendo o mesmo condomínio:

“*GRATUIDADE DA JUSTIÇA – CONDOMÍNIO - Não há vedação à concessão da gratuidade da justiça ao condomínio por falta de distinção normativa -*

Art. 4º da Lei nº 1.060/50 recepcionado pela Constituição Federal de 1988 - Instituto incorporado ao atual Código de Processo Civil, nos artigos 98 a 102 – Alto índice de inadimplência dos condôminos - Comprovação da necessidade - Benefício deferido - Decisão reformada. Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2365684-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2024; Data de Registro: 13/12/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o requerimento de gratuidade de justiça formulado pelo condomínio exequente. Inconformismo. Interposição de agravo de instrumento. O benefício da gratuidade de justiça é direito assegurado àquele que não dispõe de recursos financeiros para arcar com as despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência, que somente não é deferido ou é revogado se as circunstâncias desmentirem a alegação de hipossuficiência. No caso em tela, não se exige um estado de pobreza extremada para o deferimento do benefício da gratuidade de justiça ao condomínio exequente, mas apenas a falta de condições financeiras para este último arcar com as despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência. Condomínio exequente apresentou documentos que indicam o alto índice de inadimplência dos seus condôminos, circunstância que reforça a sua alegação de insuficiência de recursos para arcar com as despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência e, por conseguinte, justifica o deferimento do pretendido benefício da gratuidade de justiça, consoante inteligência do artigo 5º, inciso LXXIV, da CF/1988 c. c. o artigo 98 do CPC. Reforma da r. decisão, para deferir o benefício da gratuidade de justiça ao condomínio exequente, de modo a isentá-lo do pagamento de despesas processuais e honorários advocatícios, conforme o artigo 98, § 1º, do CPC, respeitada a possibilidade de comprovação da alteração da situação financeira do referido litigante, conforme o § 3º do artigo 98 do CPC, prosseguindo-se a execução originária (processo nº 1007758-08.2024.8.26.0152) nos seus ulteriores termos. Agravo de instrumento provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2324047-91.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024).

No mais, o fato do Condomínio ter constituído advogado não impede por si só a concessão da benesse, como já assentado em iterativa jurisprudência.

A propósito, veja-se:

“Se a parte indicou advogado, nem por isso deixa de ter direito à assistência judiciária (RT 700/119; JTJ 320/89: AI 7.169.718-0; 325/134: AI 489.338.4/4-00), não sendo obrigada, para gozar dos benefícios desta, a recorrer aos serviços da Defensoria Pública (STJ, 3ª T., REsp 679.198, Min. Menezes Direito, j. 21/11/06, DJ 16/4/07; STJ, Bol. AASP 1.703/2005, JTJ 301/383).”

Como se não bastasse, o Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 99, §4º, é expresso a respeito:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça”.

Ante todo o exposto, forçoso convir que por qualquer ângulo que se examine a questão, exsurge a conclusão de que a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita ao exequente, ora agravante, é medida que se impõe.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator