



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421335

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106691-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PIMENTAS II, é agravada EDNA MARIA SANTOS.

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: Guarulhos – 8ª. Vara Cível
Agte: Condomínio Residencial Vila Pimentas II
Agdo: Edna Maria dos Santos
Juiz: Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira
29ª. Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.637

EMENTA: Agravo de Instrumento. Despesas Condominiais. Execução de título extrajudicial. Justiça gratuita. O condomínio residencial pode beneficiar-se da benesse da gratuidade 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. Moradores de baixa renda. 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 vila Pimentas II, contra r. decisão proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial, que indeferiu os benefícios da Justiça Gratuita.

Assim decidiu o I. Juízo de Primeiro Grau:

“Vistos.

O benefício da gratuidade da justiça é regulado pelo artigo 98 do Código de Processo Civil, que dispõe:

"Art. 98. 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."

A concessão da gratuidade da justiça depende da demonstração da insuficiência de recursos do requerente, que pode ser feita por simples afirmação na petição inicial, salvo se houver elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a sua concessão (art. 99, § 3º, do CPC).

No caso dos autos, o credor é um condomínio em edificação, que se sujeita ao mesmo regime das pessoas jurídicas para fins de gratuidade da justiça, conforme

entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, caberia ao credor comprovar a sua impossibilidade de suportar os encargos processuais, o que não se presume pela simples afirmação na inicial.

O exequente não demonstrou que os condôminos que compõem o seu corpo social são igualmente hipossuficientes e que não podem arcar com as despesas processuais mediante um rateio extraordinário.

Dessa forma, não se verifica no caso concreto a situação excepcional que autoriza a concessão da gratuidade da justiça ao condomínio edilício.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de gratuidade da justiça formulado pelo exequente.

Concedo o prazo de quinze dias, para o recolhimento das custas iniciais, sob pena de cancelamento da distribuição (artigo 290 do Código de Processo Civil).

Intime-se.” (A propósito, veja-se fls. 193 da origem).

Diz a parte agravante que seu caixa encontra-se praticamente zerado em razão da elevada inadimplência e a reserva que possui é suficiente apenas para evitar sua quebra financeira.

Pugnou, pois, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a reforma da r. decisão agravada, para que lhe sejam deferidos os benefícios da Justiça Gratuita.

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

É o relatório.

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

No mérito, com a máxima vênia, inconformismo prospera.

Realmente, há que se levar em conta, para análise do pedido de concessão da benesse, o fato de que o condomínio exequente é destinado a pessoas de baixa renda, tendo sido construído com base no programa habitacional Fundo de Arrendamento Residencial FAR (cf. fls. 09 e seguintes, autos de origem).

Consigno, a propósito, que o valor mensal das despesas condominiais exigidas nos autos de origem, é de aproximadamente R\$ 141,78 (cf. planilha de cálculo acostada à fl. 46, autos de origem).

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, ante o elevado índice de inadimplência apontado no demonstrativo de fls. 156/176, autos de origem.

Portanto, dúvida não há acerca da situação de carência de recursos por

parte do condomínio agravante, para sua manutenção.

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).

No mesmo sentido vem decidindo esta Eg. 29ª. Câmara de Direito Privado:

“JUSTIÇA GRATUITA - Condomínio residencial - Ação de execução de título extrajudicial - Débitos condominiais - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de gratuidade formulado pelo exequente - Agravo por ele interposto - Admissibilidade da concessão do benefício quando as condições econômicas não indicam fundadas razões para o indeferimento - Moradia de pessoas de baixa renda - Decisão reformada - Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2191208-10.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2021; Data de Registro: 03/09/2021).

Confira-se, ainda, jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PEDIDO DE CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA Condições econômicas desfavoráveis e alta inadimplência - Pressupostos legais demonstrados Benefício concedido Agravo provido” (TJSP;

Agravo de Instrumento 2112114-42.2023.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2023; Data de Registro: 19/06/2023).

“Agravo de instrumento. Execução fundada em despesas condominiais. Tratando-se de condomínio popular, formado por pessoas de baixa renda e com alto índice de inadimplência, é possível o deferimento dos benefícios da gratuidade processual, sendo irrelevante o fato de ser pessoa jurídica. Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2089689-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023).

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:

“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 suplicante é medida que se impõe.

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

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator