



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2125377-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ, é agravado EVELIN CRISTINA FRANÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo no. 2125377-73.2025

Comarca: Taubaté (4ª Vara Cível)

Agravante: Condomínio Residencial Jatobá

Agravado: Evelin Cristina França

Voto no. 23.912

GRATUIDADE DA JUSTIÇA – Pessoa jurídica – Decisão que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita formulado pelo exequente/agravante – Insurgência – Acolhimento – Condomínio que integra o Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a moradia de pessoas de baixa renda – Demonstração de que enfrenta grave dificuldade financeira e de comprometimento econômico, ante a elevada inadimplência dos condôminos – Hipossuficiência que restou demonstrada – Requisitos para concessão do benefício que restaram comprovados – Decisão reformada – Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto contra decisão interlocutória de fls. 67, na origem, que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, formulado pela exequente/agravante, nos seguintes termos: “1. Indefiro o pedido de gratuidade, pois trata-se de pessoa jurídica que, embora tenha sido constituída em função de pessoas de baixa renda, tem autonomia patrimonial, que a desvincula da pessoa dos condôminos. Observa-se, ainda, que demandas judiciais fazem parte de seu escopo, bem como o pagamento de outras despesas destinadas a sua manutenção. Assim, no prazo de quinze dias, comprove o recolhimento das custas e despesas processuais, sob pena de cancelamento da distribuição (...)”.

Alega a agravante que não possui condições de arcar com as custas processuais, razão pela qual pleiteia a concessão dos benefícios da justiça gratuita. Aduz que “propôs Execução de Título Extrajudicial em desfavor do agravado, em

decorrência de dívida condominial. Considerando a sua hipossuficiência, em que pese ser pessoa jurídica, requereu a parte no momento da distribuição da ação o benefício da gratuidade judicial. Em respeitável decisão, indeferiu o juízo o pedido de assistência judiciária gratuita, por entender que a parte exequente não possui direito ao benefício por ser pessoa jurídica.” Afirma que, no entanto, “o condomínio ora agravante se trata de condomínio do Programa Minha Casa Minha Vida, faixa 1, sendo claramente de baixa renda com graves questões financeiras, não possuindo reservas para financeiras que permitam dispendar em custas processuais no atual momento.” Sustenta que “é um condomínio de baixa renda, com 272 unidades, sendo que na data de 22/07/2024, 249 unidades estão inadimplentes com as cotas/taxas condominiais, ou seja, 84,91 % dos proprietários/moradores estão inadimplentes com as cotas/taxas condominiais, situação amplamente demonstrada através dos balancetes juntados nos autos. A pendência grada das unidades supramencionadas gira em torno de R\$ 1.063.354,14, ou seja, os agravantes não dispõem de recursos suficientes para sua manutenção, quanto mais para custear os processos ajuizados.” Ressalta que, “Recentemente o agravante cogitou, inclusive, a possibilidade de abrir a portaria, pois não tem condições financeiras de pagar um porteiro, um único profissional de portaria. A situação do agravante é precária, quase que em estado de miséria. Ademais, cumpre destacar que as unidades inadimplentes estão sendo acionadas judicialmente para adimplir as cotas em atraso, sob pena de penhora do imóvel, conforme Artigo 784, X do CPC, ou seja, arcar com as custas de todos os processos é o mesmo que inviabilizar o acesso à justiça, pois o agravante vai deixar de exercer seu direito por ausência de recursos, ao invés de reequilíbrio das finanças, que é o que se espera através destas ações. Recentemente decisões têm reconhecido o direito à assistência judiciária gratuita do condomínios de baixa renda, como é o caso do presente recurso.” Ressalta que “Aos autos foram juntados documentos suficientes capazes de comprovar a atual escassez de recurso da agravante que subsiste com o rateio das despesas entre os próprios condôminos, logo se há inadimplência, inclusive nos patamares já narrados, não há recurso suficientes para manutenção do condomínio e inclusive de custar as despesas processuais.” Por fim, alega que “O indeferimento do pedido significa dizer que o agravante não poderá usufruir de seu direito, qual seja o acesso a justiça, restando assim impedido de

exercer seu direito legítimo e devido. Significa ainda dizer que os condôminos que estão em atraso com as contas condominiais ficarão impunes pela dificuldade de acesso ao judiciário do agravante pela atual situação econômica do condomínio, tendo em vista que o juízo a quo entende que o agravante não faz jus ao benefício, sendo este entendimento contrario ao majoritário em nosso tribunal de Justiça, em que é deferido AGJ para condomínio de baixa renda, inclusive que compõe o fundo de Arrendamento Residencial – FAR.” Diante disso, requereu a reforma da decisão.

É o relatório.

O recurso, respeitada a convicção da MM^a Juíza que proferiu a decisão, merece provimento.

Não há óbice a que haja a concessão do benefício da gratuidade em favor das pessoas jurídicas, nos termos da Súmula 481 do C. Superior Tribunal de Justiça que assim dispõe: “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 entanto, elas não gozam da presunção de necessidade, como as pessoas físicas, sendo necessário, para a concessão do benefício, que elas comprovem, de forma inequívoca, não ter condições de arcar com as custas e despesas do processo. Tal exigência estende-se até mesmo às pessoas jurídicas sem fins lucrativos, nos termos da Súmula 481 do Superior Tribunal de Justiça.

Nada obstante o acima exposto, a concessão da gratuidade à pessoa jurídica fica condicionada sempre à prova da necessidade, concedendo-se o benefício somente em circunstâncias especialíssimas, e quando devidamente demonstrada a situação de impossibilidade de arcar com as despesas.

É imprescindível, portanto, para que uma pessoa jurídica, como é o caso da agravante, possa litigar às expensas do Estado, que faça prova concreta da sua necessidade, do estado de hipossuficiência, que a lei visa proteger, não bastando, para a concessão do benefício, a simples declaração que, às pessoas físicas, garante a presunção legal de necessidade.

No caso dos autos, restou demonstrado que o condomínio integra o programa “Minha Casa, Minha Vida”, destinado a moradia de pessoas de baixa, o que

acarretou uma alta inadimplência por parte dos condôminos.

Desse modo, resta demonstrada a fragilidade financeira em que o recorrente se encontra, ante as sérias dificuldades financeiras que ele vem enfrentando, em decorrência da inadimplência de seus condôminos, o que é suficiente para evidenciar situação atual de grave comprometimento econômico, em grau que o impossibilite de arcar com encargos processuais.

Nesse sentido, em casos semelhantes, já decidiu esta E. 32ª Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – JUSTIÇA GRATUITA – PESSOA JURÍDICA – NECESSIDADE DE COMPROVAR SITUAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA PARA OBTER O BENEFÍCIO – PROVA DE INCAPACIDADE FINANCEIRA – DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2078553-56.2025.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Comarca: Taubaté; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/03/2025; Data de publicação: 26/03/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Serviço de água e esgoto – Ação declaratória de inexistência de débito c/c indenização por danos morais – Decisão agravada que indeferiu pedido de justiça gratuita ao agravante, condomínio de baixa renda instituído pelo programa Minha Casa Minha Vida – Concessão do benefício que se mostra de rigor – Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2214823-24.2024.8.26.0000; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/09/2024; Data de publicação: 23/09/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – JUSTIÇA GRATUITA – PESSOA JURÍDICA – NECESSIDADE DE COMPROVAR SITUAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA PARA OBTER O BENEFÍCIO – PROVA DE INCAPACIDADE FINANCEIRA – DECISÃO REFORMADA AGRAVO PROVIDO” (Agravado de Instrumento 2368232-20.2024.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Comarca: São Vicente; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/12/2024; Data de publicação: 06/12/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – GRATUIDADE DA JUSTIÇA – Pessoa

jurídica – Condomínio de moradias para pessoas de baixa renda - Deferimento – Benefício que pode ser concedido excepcionalmente às pessoas jurídicas, com ou sem fins lucrativos, condicionada a demonstração da situação de hipossuficiência de recursos – Requisitos legais atendidos – Alto índice de inadimplência - Comprovada a insuficiência de recursos – Incumbência da parte contrária de demonstrar situação inversa, em desconstituição daquela presunção, de índole relativa – Benefício, aliás, passível de revogação a qualquer tempo – Gratuidade concedida – RECURSO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2271978-19.2023.8.26.0000; Relator(a): Luis Fernando Nishi; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/12/2023; Data de publicação: 19/12/2023)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - GRATUIDADE DA JUSTIÇA - Pessoa jurídica - Condomínio de moradias para pessoas de baixa renda - Deferimento - Benefício que pode ser concedido excepcionalmente às pessoas jurídicas, com ou sem fins lucrativos, condicionada a demonstração da situação de hipossuficiência de recursos - Requisitos legais atendidos - Alto índice de inadimplência - Comprovada a insuficiência de recursos - Incumbência da parte contrária de demonstrar situação inversa, em desconstituição daquela presunção, de índole relativa - Benefício, aliás, passível de revogação a qualquer tempo - Gratuidade concedida - RECURSO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2250322-74.2021.8.26.0000; Relator Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 7/3/2022; Data de Registro: 7/3/2022)

No mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Gratuidade da justiça indeferida. Possibilidade de gozo do benefício, desde que comprovada situação de necessidade, nos termos da Súmula 481 do STJ. Condomínio destinado à moradia de população de baixa renda e com relevante índice de inadimplência. Ausência de recursos para suportar o pagamento das custas do processo. Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2133970 96.2022.8.26.0000; Relator Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/7/2022; Data de Registro: 19/7/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Condomínio eminentemente popular, com altas taxas de inadimplência - De rigor a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça - Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2138240-66.2022.8.26.0000; Relator Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/7/2022; Data de Registro: 11/7/2022)

Assim, restou evidenciada a hipossuficiência do agravante, a justificar a concessão do benefício da gratuidade da justiça por ele pleiteado, ficando reformada a r. decisão que negou a benesse.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao agravo, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator