



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126542-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL JATOBÁ, é agravada ANA JULIA BUSSI DA SILVA.

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) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2126542-58.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 1005829-39.2025.8.26.0625

Agravante: Condomínio Residencial Jatobá

Agravado: Ana Julia Bussi da Silva

Juiz na origem: Rodrigo Valério Sbruzzi

Voto nº 6330

Agravo de Instrumento – Decisão de indeferimento da gratuidade de justiça – Inconformismo da parte autora – Acolhimento – Condomínio voltado à população de baixa renda – Inadimplência de 84% das unidades – Despesas com custas processuais que farão diferença na administração do condomínio – Aplicação da Súmula 481, do STJ, embora ente despersonalizado, por analogia – Precedentes desta C. Câmara – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra a r. decisão copiada a fls. 06/09 que indeferiu a gratuidade de justiça ao condomínio autor no bojo de ação de execução de título extrajudicial.

Em recurso bem processado, o condomínio exequente aponta a alta inadimplência dos moradores, em torno de 84%, tendo a receber 1,063 milhão de reais dos condôminos em dívidas vencidas. Sua dificuldade de arrecadação é ainda maior pelo fato de ser um condomínio voltado para as classes sociais desprivilegiadas, daí porque insiste na entrega da gratuidade de justiça. Pugnou pela concessão de efeito suspensivo.

Ausentes contrarrazões, não citada a agravada até o

momento.

É o relatório.

Cuidam os autos originários de ação de execução de título extrajudicial representado por taxa de condomínio inadimplida pela agravada. A r. decisão hostilizada indeferiu a gratuidade de justiça ao condomínio autor, que, inconformado, agrava sob o fundamento de que faria jus ao benefício postulado diante das circunstâncias de alta inadimplência.

Respeitada a convicção do ilustre juízo *a quo*, a gratuidade é mesmo devida na hipótese em apreço.

O condomínio autor foi constituído como Conjunto Habitacional de Interesse Social Multifamiliar (fl. 46 da origem), beneficiado pelo programa governamental de incentivo à moradia conhecido como “Minha Casa, Minha Vida”.

A circunstância enfrentada pelo agravante é absolutamente desfavorável porque a inadimplência dos moradores com as taxas condominiais é da ordem de 84% de seus condôminos (fl. 4), ou seja, a ampla maioria é devedora. A dívida total perfaz montante superior a 1,063 milhão de reais, uma quantia bastante elevada, sobretudo para um empreendimento voltado ao público de baixa renda.

Nesse passo, toda ação de execução promovida pelo condomínio agravante busca receber um débito relativamente baixo, mas que, no volume, faz diferença para o caixa. Compreensível, portanto, que o custeio das despesas processuais de cada ação movida fará falta na manutenção do condomínio.

Incide na espécie, por analogia, a Súmula nº 481 do

E. STJ, bem demonstrada a situação econômica do postulante, embora ente despersonalizado: “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” (Súmula 481, Corte Especial, julgado em 28/06/2012, DJe 01/08/2012).

A jurisprudência deste E. Tribunal tem apontado no mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - JUSTIÇA GRATUITA - Condomínio agravante que é destinado a famílias de baixa renda - Demonstração de que faz jus aos benefícios da gratuidade da justiça - Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2010463-30.2024.8.26.0000; Relator: Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/02/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Indeferimento da justiça gratuita. Demonstração de que o condomínio destina-se à moradia de população de baixa renda. Possibilidade da concessão do benefício, nos termos da súmula 481 do STJ. Precedentes da Câmara. Decisão reformada. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2034739-28.2024.8.26.0000; Relator: Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de

Direito Privado; Data do Julgamento: 28/02/2024).

“GRATUIDADE DE JUSTIÇA. Condomínio. Concessão que não pode se dar de forma generalizada. Necessidade de prova, ainda que por indícios, da referida hipossuficiência. Hipótese em que os documentos apresentados evidenciam a referida falta de condições. Condomínio instituído no âmbito do programa 'Minha Casa Minha Vida' e destinado à moradia de pessoas de baixa renda, que enfrenta problemas de caixa. Finalidade social que se identifica na espécie. Benefício concedido. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2011301-70.2024.8.26.0000; Relator: Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/02/2024).

Demonstrada a situação financeira desfavorável do condomínio agravante, cabível a concessão da benesse buscada.

Forte nessas razões, meu voto dá provimento ao recurso.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator