



Responsabilidade de coproprietários mesmo após partilha de imóvel

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deliberou por unanimidade que, mesmo após a partilha de um imóvel por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, subsiste o regime de copropriedade e, portanto, os sucessores coproprietários são solidariamente responsáveis pelas despesas condominiais. Essa responsabilidade é independente da expedição do formal de partilha, sendo garantido o direito de regresso conforme previsto no artigo 283 do Código Civil (CC).

O colegiado também decidiu que, em virtude da solidariedade, não se aplica a regra geral que limita a obrigação de cada herdeiro ao valor de seu quinhão hereditário.

No caso concreto, um condomínio edilício moveu ação de cobrança contra o espólio de um homem, a viúva meeira e seis filhos do falecido, buscando a condenação solidária ao pagamento de R\$ 4.325,57, referentes às taxas mensais de condomínio não pagas relacionadas ao imóvel do qual todos eram proprietários. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ-MG) confirmou a decisão de primeira instância que julgou procedente o pedido.

No recurso ao Superior Tribunal, os herdeiros e a viúva contestaram a responsabilidade solidária, argumentando que, após a homologação da partilha, cada herdeiro coproprietário só seria responsável pela dívida condominial do imóvel na proporção do seu quinhão hereditário, mesmo que o formal de partilha não tivesse sido expedido.

Transferência imediata aos sucessores

O relator do recurso, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que, com o falecimento de uma pessoa, é desencadeada a sucessão, o que implica na transferência imediata da posse e da propriedade dos seus bens e direitos aos sucessores, em conformidade com o princípio da *saisine* estabelecido no artigo 1.784 do CC.

Conforme explicado pelo ministro, a responsabilidade pelos débitos do falecido e por aqueles que se originem após a abertura da sucessão, mas antes da realização da partilha, recai sobre a massa indivisível da herança, a qual pertence aos sucessores e é gerida pelo inventariante até a homologação da partilha, conforme disposto no artigo 1.991 do CC.

Spacca

O relator enfatizou que, após a realização da partilha, a responsabilidade pelos débitos passa para os herdeiros, de acordo com a proporção da parte de cada um na herança e limitada ao respectivo quinhão. Ele esclareceu que a expedição do formal de partilha é apenas um procedimento formal destinado a regularizar a posse e a propriedade dos bens, além de servir como base para possíveis execuções forçadas pelos sucessores.

Natureza *propter rem* das despesas e a solidariedade

Por outro lado, o ministro destacou que, quando a herança inclui um imóvel do qual decorrem despesas condominiais, é crucial observar a natureza *propter rem* dessas obrigações, o que permite ao credor cobrar a dívida de qualquer proprietário do imóvel.

Segundo o ministro Bellizze, a solidariedade, nesse contexto, é estabelecida pela própria lei, uma vez que o artigo 1.345 do CC admite a responsabilidade do atual proprietário do imóvel pelas despesas condominiais anteriores à sua aquisição. Dessa forma, surge a possibilidade de cobrança da totalidade da dívida de qualquer um dos coproprietários, com a ressalva do direito de regresso do condômino que pagou a integralidade da dívida contra os outros coobrigados, conforme estabelecido no artigo 283 do CC.

O ministro também apontou que, ao regular a solidariedade passiva, o artigo 275 do CC determina que o credor tem o direito de exigir e receber, parcial ou totalmente, a dívida comum de um ou de alguns dos devedores, e que se o pagamento foi parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo restante da dívida.

Ao negar provimento ao recurso especial, o ministro concluiu que, diante da solidariedade entre os coproprietários em relação às despesas condominiais após a partilha, o disposto no artigo 1.792 do CC, que estabelece que o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança, não se aplica neste contexto.

Coerência da decisão

A deliberação unânime da 3ª Turma do STJ em relação à responsabilidade solidária dos coproprietários por despesas condominiais após a partilha de um imóvel traz importantes esclarecimentos. A decisão reforça a natureza *propter rem* das obrigações condominiais e destaca a solidariedade entre os herdeiros,





independentemente da expedição do formal de partilha.

O entendimento do relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressalta a aplicação dos dispositivos do CC de forma coerente com os princípios fundamentais do direito sucessório e da responsabilidade patrimonial. A conclusão do caso reitera a importância da observância dos direitos e deveres dos coproprietários, garantindo a eficácia das relações condominiais e a preservação dos interesses das partes envolvidas.

Autores: Anna Carolina Dias Esteves