



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1994565 - MG (2022/0091361-1)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : HELENA FLAVIA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : ANA CRISTINA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : INES ALEXANDRA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : ANA LUIZA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : ISABEL CAROLINA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : JOAO OSVALDO KOUBAYACHE VERGARA DE MELLO CAMPOS LISBOA  
**RECORRENTE** : JOAO MELLO CAMPOS LISBOA - ESPÓLIO  
**REPR. POR** : MARIA CELESTE DA FONSECA - POR SI E REPRESENTANDO  
**OUTRO NOME** : MARIA CELESTE DA FONSECA LISBOA - POR SI E REPRESENTANDO  
**ADVOGADOS** : ISABEL CAROLINA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA - MG101536  
ANA CRISTINA DA FONSECA MELLO CAMPOS LISBOA - MG183989  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO DO EDIFICIO RENOI  
**OUTRO NOME** : CONDOMINIO DO EDIFICIO RENOIR  
**ADVOGADOS** : RAFAEL FERNANDO ASSIS XAVIER - MG138761  
LUIS HENRIQUE VASCONCELOS DA SILVA LETRA - MG147229  
DANIELLE CHRISTINA DURAES ALVES CAETANO - MG148502

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E SUCESSÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM IMÓVEL OBJETO DE PARTILHA. REGÊNCIA PELAS REGRAS DO CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. PARTILHA REALIZADA NA HIPÓTESE. SUBSISTÊNCIA DA COPROPRIEDADE POR ATO VOLUNTÁRIO DOS COPROPRIETÁRIOS. SOLIDARIEDADE QUANTO ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA *PROPTER REM*. RECURSO DESPROVIDO.

1. O direito à herança, que abrange a totalidade de bens e direitos do falecido, além de se considerar um bem imóvel por determinação legal (art. 80, II, do CC), defere-se como um todo unitário, mesmo que vários sejam os herdeiros (art. 1.791, *caput*, do CC), considerando-se uma universalidade de direito (art. 91 do CC), de natureza indivisível, portanto, a reger-se pelas normas relativas ao condomínio, enquanto não realizada a partilha (art. 1.791, parágrafo único, do CC).

2. Antes da partilha, a responsabilidade pelos débitos provenientes do *de cujus* e dos bens e direitos a serem divididos recai sobre a massa indivisível e unitária representativa da herança. Após a partilha, os herdeiros só se obrigam, cada qual, proporcionalmente à parte que lhe cabe na herança (art. 1.997, *caput*, do CC), observado o limite do respectivo quinhão.

3. Por outro lado, havendo bens imóveis a serem partilhados dos quais se originam despesas

condominiais, deve-se atentar para a natureza *propter rem* dessas obrigações, daí advindo a solidariedade entre os coproprietários, caso persista situação de condomínio entre alguns ou todos os sucessores após a partilha.

4. Infere-se que a solidariedade, neste caso, resulta da própria lei, na medida em que o art. 1.345 do CC admite a responsabilização do atual (ou dos atuais) proprietário(s) do imóvel no que concerne às despesas condominiais, inclusive pelos débitos pretéritos à aquisição do bem, afigurando-se decorrência lógica desse dispositivo a possibilidade de cobrança da integralidade da dívida de quaisquer dos coproprietários de uma mesma unidade individualizada, na linha do disposto no art. 275 do CC, ressalvando-se o direito de regresso do condômino que satisfaz a dívida por inteiro contra os demais codevedores, nos termos do art. 283 do CC.

5. Portanto, subsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, não mais por disposição legal, mas por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, respondem solidariamente os sucessores coproprietários do imóvel pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, aí não se aplicando a regra legal de que o herdeiro somente responde pelas forças da herança, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC.

6. Recurso especial desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por **Maria Celeste da Fonseca e outros** contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Compulsando os autos, verifica-se que a ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por Condomínio do Edifício Reoni em desfavor dos ora recorrentes foi julgada procedente, a fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento do montante de R\$ 4.325,57 (quatro mil, trezentos e vinte e cinco reais e cinquenta e sete centavos) referente às despesas vencidas entre agosto de 2015 a outubro de 2016 (e-STJ, fls. 182-183).

Os subsequentes embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 233-234).

Inconformados, os então requeridos interpuseram apelação, a qual foi desprovida pela Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Minas Gerais, nos termos do acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 490):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – GRATUIDADE DE JUSTIÇA – PESSOAS FÍSICAS – SITUAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA COMPROVADA – HERDEIROS COPROPRIETÁRIOS – PRINCÍPIO DA *SAISINE* – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. Nos termos do art. 98, *caput*, do CPC, “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”. Com o falecimento do titular do domínio do imóvel e abertura da sucessão, a propriedade é transferida imediatamente aos herdeiros (art. 1.784 do Código Civil). Em se tratando unidade imobiliária mantida em condomínio, os coproprietários respondem

solidariamente pelas despesas do imóvel, sendo facultado ao condomínio no qual a unidade está inserida escolher de quem irá exigir a satisfação do débito, assegurado entre eles o direito de regresso.

Os embargos declaratórios opostos pelos réus foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 558-563), interposto com fulcro na alínea a do permissivo constitucional, os recorrentes alegam violação aos arts. 275, 1.315 e 1.997 do Código Civil, sustentando, em síntese, a ausência de responsabilidade solidária entre os herdeiros e a meeira recorrentes pelas despesas condominiais objeto da presente demanda, de forma que, após realizada e homologada a partilha, cada herdeiro coproprietário somente responde pela dívida oriunda do bem imóvel herdado na proporção do seu quinhão hereditário, ainda que não expedido o respectivo formal.

O apelo especial foi admitido na origem, ascendendo os autos a esta Corte Superior e distribuídos a esta relatoria.

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia recursal cinge-se à definição da responsabilidade – solidária ou divisível e limitada ao respectivo quinhão – de cada herdeiro pelas despesas condominiais relativas ao bem imóvel herdado, na hipótese em que homologada judicialmente a partilha, mas não expedido o formal.

Com efeito, a morte da pessoa natural tem como uma de suas consequências jurídicas a abertura da sucessão, transferindo-se, de imediato, a posse e a propriedade dos seus bens e direitos aos respectivos sucessores, à luz do princípio da *saisine* positivado no art. 1.784 do CC, neste termos:

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Essa modificação possessória e dominial dá-se, conforme propugnam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, "*ope legis*, independentemente de qualquer outro ato, providência ou circunstância", ressaltando os eminentes autores que, "ainda que não tenha sido aberto inventário, os herdeiros já são possuidores e proprietários a partir do momento da morte do *de cuius*" (*Instituições de direito civil: volume IV: família e sucessões* – 3ª ed. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 649).

O direito à sucessão aberta (herança), por sua vez, que abrange a totalidade de bens e direitos do falecido – além de se considerar um bem imóvel por

determinação legal (art. 80, II, do CC), ainda que composto apenas por bens móveis –, defere-se como um todo unitário, mesmo que vários sejam os herdeiros (art. 1.791, *caput*, do CC), considerando-se uma universalidade de direito (art. 91 do CC), de natureza indivisível, portanto, a reger-se pelas normas relativas ao condomínio, enquanto não realizada a partilha (art. 1.791, parágrafo único, do CC).

A fim de corroborar essas assertivas, transcrevem-se os mencionados dispositivos legais:

Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:

- I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;
- II - o direito à sucessão aberta.

Art. 91. Constitui universalidade de direito o complexo de relações jurídicas, de uma pessoa, dotadas de valor econômico.

Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

Ademais, é de ressaltar que, na dicção do art. 1.792 do CC, "o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança". Nesse contexto, destina-se a herança, o todo unitário e indivisível, primeiramente, ao pagamento integral das dívidas do falecido, de modo que, após realizada a partilha e definidos os quinhões hereditários, os herdeiros só se obrigam, cada qual, proporcionalmente à parte que lhe cabe na herança (art. 1.997, *caput*, do CC), observado o limite do respectivo quinhão.

Sobre a matéria, este Superior Tribunal já se pronunciou no sentido de que, "feita a partilha, cada herdeiro responde pelas dívidas do falecido dentro das forças da herança e na proporção da parte que lhe coube, e não necessariamente no limite de seu quinhão hereditário. Dessarte, após a partilha, não há cogitar em solidariedade entre os herdeiros de dívidas divisíveis, por isso caberá ao credor executar os herdeiros *pro rata*, observando a proporção da parte que coube (quinhão), no tocante ao acervo partilhado" (REsp n. 1.367.942/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/5/2015, DJe de 11/6/2015).

Em viés semelhante, ressaltando essa proporcionalidade, há outro precedente dispondo que, "após a homologação da partilha e havendo mais de um herdeiro, revela-se incabível a constrição de bem herdado por um deles para a garantia de toda a dívida deixada pela *de cuius*, pois a responsabilidade do sucessor é proporcional ao seu quinhão". Saliou-se, ainda, que, "em razão do princípio da *saisine*, o herdeiro não necessita proceder ao registro do formal de partilha para que os

bens herdados lhe sejam transmitidos" (REsp n. 1.290.042/SP, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, julgado em 1º/12/2011, DJe de 29/2/2012).

A par dessas premissas, legais e jurisprudenciais, extrai-se a inteligência de que a partilha caracteriza-se como o marco objetivo extintivo da herança, cessando a universalidade e a indivisibilidade, pois, segundo perfilham Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, "a partilha é a divisão do patrimônio líquido [denominado 'monte partível'] do autor da herança [*de cujus*] entre os seus sucessores" e constitui a fase final do processo de inventário, consoante o teor dos arts. 647 a 658 do CPC/2015 (*Novo curso de direito civil: volume 7: direito das sucessões* – 10ª ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 428), atribuindo a cada herdeiro a fração que lhe cabe em relação à posse e propriedade dos bens desse monte.

Outrossim, nos termos delimitados pelos arts. 654 e 655 do CPC/2015, a partilha se considera realizada, em inventário judicial, com a respectiva sentença de partilha, a qual, transitando em julgado, ensejará o efetivo recebimento dos bens que tocarem a cada herdeiro e um formal de partilha, do qual constarão (i) o termo de inventariante e título de herdeiros; (ii) a avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro; (iii) o pagamento do quinhão hereditário; (iv) a quitação dos impostos; e (v) a sentença.

A propósito, assim dispõem os mencionados dispositivos legais:

Art. 654. Pago o imposto de transmissão a título de morte e juntada aos autos certidão ou informação negativa de dívida para com a Fazenda Pública, o juiz julgará por sentença a partilha.

Parágrafo único. A existência de dívida para com a Fazenda Pública não impedirá o julgamento da partilha, desde que o seu pagamento esteja devidamente garantido.

Art. 655. Transitada em julgado a sentença mencionada no art. 654, receberá o herdeiro os bens que lhe tocarem e um formal de partilha, do qual constarão as seguintes peças:

I - termo de inventariante e título de herdeiros;

II - avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro;

III - pagamento do quinhão hereditário;

IV - quitação dos impostos;

V - sentença.

Parágrafo único. O formal de partilha poderá ser substituído por certidão de pagamento do quinhão hereditário quando esse não exceder a 5 (cinco) vezes o salário-mínimo, caso em que se transcreverá nela a sentença de partilha transitada em julgado.

Em relação ao mencionado formal de partilha, Humberto Theodoro Júnior o considera um título, para documentação e conservação dos direitos dos interessados,

expedido após ultimada a partilha, "hábil para transcrição no Registro Imobiliário quando o quinhão se formar à base de bens imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, n. 24 e 25)", ressaltando valer, também, esse documento "como título executivo judicial para fundamentar execução forçada do quinhoeiro contra o inventariante ou contra coerdeiro e sucessores, visando à entrega dos bens partilhados (art. 515, IV, do CPC/2015)" – (*Curso de direito processual civil: volume 2* – 57ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 243).

Tal o quadro delineado, depreende-se que a responsabilidade pelos débitos provenientes do falecido e por aqueles cujo fato gerador se der após a abertura da sucessão, mas antes da partilha, recaem sobre a massa indivisível e unitária representativa da herança, a qual pertence aos sucessores e é administrada pelo inventariante até a homologação da partilha (art. 1.991 do CC). Após a partilha, a responsabilidade recai sobre os herdeiros, na proporção da parte da herança que lhe toca e limitada ao respectivo quinhão, de modo que a expedição do formal de partilha constitui, precipuamente, mero procedimento solene destinado à regularização da posse e propriedade dos bens herdados, procedendo-se à transcrição no Registro de Imóveis, quanto aos bens imóveis, e serve de fundamento à eventual propositura de execução forçada pelo sucessor.

Como visto, é a morte do *de cuius* o fato gerador da posse e propriedade dos bens da herança pelos sucessores, à luz do princípio da *saisine*, cessando a indivisibilidade sobre esses bens com a homologação da partilha, em que se define o quinhão cabente a cada herdeiro, independentemente da expedição do formal.

Além disso, ressalte-se que, na sucessão *mortis causa*, não se aplica a regra prescrita no art. 1.227 do CC, segundo a qual a constituição ou transmissão dos direitos reais sobre imóveis só se efetiva com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, porquanto restrita aos atos de constituição ou transmissão entre vivos.

Oportunamente, confira-se o teor do artigo citado:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por ato entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

De outro lado, quando na herança houver bem imóvel do qual decorram despesas condominiais, deve-se atentar para a natureza *propter rem* dessas obrigações, emanando da própria coisa, independentemente da manifestação de vontade do seu proprietário de assunção da respectiva dívida, a possibilitar ao credor voltar-se contra quem quer esteja na sua propriedade, ante o seu caráter

ambulatório.

A respeito dessa espécie de obrigação, Daniel Carnacchioni assenta que é uma prestação imposta "ao titular de determinado direito real, apenas por força desta titularidade. É, portanto, uma prestação vinculada a uma titularidade. Não de um contrato, mas de uma titularidade de um direito real. As obrigações *propter rem* acabam transformando o direito real em fonte de obrigação, pois nascem com ele com o direito real (exemplos: as obrigações dos condôminos; direitos de vizinhança)" – (*Manual de direito civil: volume único* – 4ª ed. – Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 623).

Tal linha cognitiva depreende-se do art. 1.345 do CC, que atribui responsabilidade ao adquirente (atual proprietário) de unidade imobiliária integrante de condomínio edilício pelos débitos que eram devidos não por ele, mas pelo alienante (anterior proprietário), nestes termos:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Perfilham do mesmo entendimento – que atribui caráter *propter rem* às despesas condominiais –, notadamente, **Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho** (*Novo curso de direito civil: direitos reais* – 5ª ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2023, p. 289); **Paulo Lôbo** (*Direito civil: volume 4, coisas* – 4ª ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 272); e **Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto e Nelson Rosenvald** (*Manual de direito civil: volume único* – Salvador: Ed. JusPodivm, 2017, p. 655).

Adotando essa perspectiva, o Superior Tribunal de Justiça assentou que, "havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária" (REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/2020; sem grifo no original).

É consabido que "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes" (art. 265 do CC).

Infere-se que a solidariedade, neste caso, resulta da própria lei, na medida em que o art. 1.345 do CC admite a responsabilização do atual (ou dos atuais) proprietário(s) do imóvel no que concerne às despesas condominiais, inclusive pelos débitos pretéritos à aquisição do bem, afigurando-se decorrência lógica desse dispositivo a possibilidade de cobrança da integralidade da dívida de quaisquer dos coproprietários de uma mesma unidade individualizada, ressalvando-se o direito de regresso do condômino que satisfizesse a dívida por inteiro contra os demais codevedores,

nos termos do art. 283 do CC.

Aliás, dispõe o art. 275 do CC, ao disciplinar a solidariedade passiva, que "o credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto".

Havendo, nesse contexto, solidariedade entre os coproprietários de unidade individualizada pelas despesas condominiais após a partilha, revela-se inaplicável o disposto no art. 1.792 do CC, segundo o qual o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança.

Conclui-se, portanto, que, subsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, não mais por disposição legal, mas por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, respondem solidariamente os sucessores coproprietários do imóvel pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, aí não se aplicando a regra legal de que o herdeiro somente responde pelas forças da herança, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC.

Na hipótese em apreço, verifica-se que mesmo após a partilha perdurou o regime de condomínio sobre o bem imóvel objeto de sucessão, subsistindo, assim, a solidariedade entre os herdeiros e a meeira recorrentes no tocante às despesas condominiais incidentes sobre o bem, não merecendo nenhum reparo, desse modo, a sentença de procedência que condenou os ora insurgentes, solidariamente, e o acórdão recorrido que a confirmou.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro a verba honorária fixada nas instâncias ordinárias de 15% para 17% sobre o valor da condenação, suspensa a exigibilidade, ante a concessão da gratuidade de justiça aos recorrentes, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC/2015.

É o voto.