



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020599-08.2020.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante BENEDITA JANDYROSA DA COSTA (ESPÓLIO), é apelado CONDOMINIO EDIFÍCIO MONT CLAIR E MONT BLANC.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1020599-08.2020.8.26.0562

Apelante: Benedita Jandyrosa da Costa (Espólio)

Apelado: Condomínio Edifício Mont Clair e Mont Blanc

Comarca: Santos – 8ª Vara Cível

EMENTA. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de Cobrança. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Falecimento da proprietária com herdeiros colaterais. Testamento. Imóvel gerador do débito condominial objeto de legado à Fundação Antonio Prudente. Ações de Inventário e Anulatória de Testamento em andamento. Inviável a suspensão desta cobrança. Natureza 'propter rem' da dívida. Responsabilidade do espólio, representado pelos herdeiros colaterais, até a efetiva transmissão do bem à legatária. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.522

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Fernando de Oliveira Mello, que julgou procedente a “ação de cobrança” proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONT CLAIR E MONT BLANC** em face do **espólio de BENEDITA JANDYROSA DA COSTA** para “*condenar o Espólio de Benedicta Jandyrosa da Cosa, com as observações referidas na fundamentação, ao pagamento das taxas de condomínio do período mencionado na inicial, mais as despesas condominiais vencidas e vincendas no curso da*

lide, até a satisfação da obrigação (Súmula 13 do Colendo Órgão Especial do TJSP e artigo 323 do CPC), acrescidas de juros e com correção monetária desde o vencimento de cada parcela. Os juros de mora serão calculados de acordo com o art. 406, do Código Civil, observando-se a modificação introduzida pela Lei 14.905/24, a partir de sua vigência. Arcará o espólio réu com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários fixados em favor do patrono do autor correspondente a 10% sobre o valor atualizado do débito.

Em consequência, julgo IMPROCEDENTE o pedido, no que se refere à responsabilidade direta pelos pagamentos em apreço, com relação à FUNDAÇÃO ANTÔNIO PRUDENTE. Arcará o autor com as despesas processuais e com honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.”

Apela a parte ré (fls. 546/554), alegando, em síntese, a propriedade dos bens deixados pela ré não foi consolidada nem para as herdeiras que buscam a anulação do testamento nem para a Fundação Antonio Prudente.

Afirma que os imóveis que eram de propriedade da ré não estão sob a posse dos herdeiros, pois se encontram desocupados desde o falecimento da proprietária, sendo os herdeiros possuidores de mera expectativa de direito sucessório.

Sustenta que a ação que visa a anulação do testamento deixado pela ré (nº 1025678-02.2020.8.26.0001) ainda não

foi sentenciada e, a ação de inventário dos bens que não estão no testamento (nº 1031246-28.2022.8.26.0001) também não foi julgada, inexistindo, portanto, ente ou pessoa responsável pela administração dos bens, pois sequer houve finalização das buscas de bens deixados pela “*de cujus*”.

Assevera que os herdeiros solicitaram a locação dos imóveis, na ação de anulação, para pagamento das despesas condominiais, o que foi indeferido, não havendo responsável legal pelo patrimônio da ré.

Argumenta ser indevida a responsabilização do Espólio sob as pessoas dos herdeiros colaterais, pois até o momento, nenhum bem móvel ou imóvel que pertencia à ré foi transmitido para a parte apelante.

Alega que o inventariante é a figura legitimada para representar o espólio em juízo, nos termos dos artigos 75 e 618 do CPC. Pleiteia a suspensão do processo, já que o bem garante a dívida, até o julgamento da ação anulatória de testamento ou autorização de locação dos bens.

Contrarrazões às fls. 1276/1279.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de despesas

condominiais.

Com o falecimento da requerida Benedita Jandyrosa da Costa, os herdeiros colaterais intervieram espontaneamente nos autos, informando que a falecida, proprietária do imóvel objeto da presente ação de cobrança, deixou este imóvel em testamento lavrado em 24/03/2016 em favor da Fundação Antonio Prudente.

O imóvel gerador das despesas condominiais ora discutidas, legado à Fundação Antonio Prudente é objeto de partilha na ação de inventário proposta pelos herdeiros colaterais da “*de cujus*”, que também propuseram Ação Anulatória do Testamento, ambas pendente de julgamento.

Pois bem.

Em que pesem as discussões entre os herdeiros colaterais e a legatária, as despesas condominiais que visam a manutenção da coisa comum devem ser pagas, mostrando-se inviável se aguardar o desfecho da ação anulatória de testamento ou mesmo da ação de inventário para sanar as obrigações “*propter rem*”.

É certo que, pelo princípio de “*saisine*”, o óbito transmite a herança desde logo aos herdeiros (artigo 1.784 do CC). E, enquanto não homologada a partilha, o espólio é parte legítima para demandar e ser demandando judicialmente, em se tratando de inventariante dativo, nos termos do art. 75, § 1º, do CPC, que é o caso

dos autos. Veja-se:

“Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

§ 1º Quando o inventariante for dativo, os sucessores do falecido serão intimados no processo no qual o espólio seja parte.”

Neste ponto, o legatário não sucede a falecida a título universal, mas de forma singular, recebendo o bem designado pelo testamento apenas quando ultimada a partilha, nos termos do art. 1.923, § 1º do Código Civil.

Desta forma, cabe mesmo ao espólio, representado pelos herdeiros colaterais, o dever de arcar com o pagamento das despesas condominiais.

Neste sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PERTINÊNCIA SUBJETIVA. Espólio representado por inventariante dativo. Inclusão de todos os sucessores no polo passivo. Inteligência do art. 75, § 1º, do CPC. Forma específica de representação processual. DÉBITOS CONDOMINIAIS. O débito condominial constitui obrigação propter rem, sendo dever do proprietário do imóvel responder pelas

despesas a teor do art. 1.345 do Código Civil. O legatário, todavia, sucede a título singular, recebendo apenas o bem certo e designado pelo testamento após partilha. Aplicação do artigo 1.923, § 1º, do Código Civil. Relação jurídica material evidenciada. Responsabilidade do espólio até a efetiva transmissão do bem à legatária AACD. SUCUMBÊNCIA. Ônus exclusivo do espólio. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (Apelação Cível 1012494-80.2014.8.26.0100; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 04/03/2021)

“CONDOMÍNIO - Ação de cobrança - Despesas condominiais - Falecimento do proprietário - Testamento Imóvel objeto de legado - Débitos vencidos antes da transmissão da posse à legatária - Sentença de improcedência - Apelo do autor - Obrigação da legatária de efetuar o pagamento das despesas de condomínio somente após a transmissão da posse - Aquisição do título de domínio que por si só não gera a responsabilidade - Relativização do princípio do princípio da saisine e da abrangência da obrigação de natureza propter rem - Sentença mantida Apelação desprovida.” (Apelação Cível 1062216-20.2013.8.26.0100; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/01/2018).

Portanto, a r. sentença recorrida merece ser mantida, por seus próprios e mais estes fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando os honorários advocatícios ao total de 11% sobre o valor do débito, nos termos do art. 85,§11, do CPC.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora