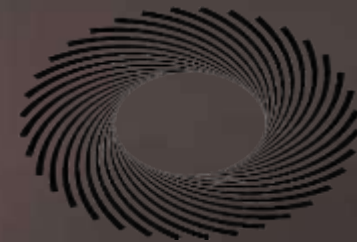


Quem responde
pelas dívidas
condominiais de
imóvel sem dono?



AAAF
ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Situação fática



AAAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



**AAF**ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Relato dos fatos

- 01 Senhor com idade avançada reside no Condomínio sozinho.
- 02 Não tem parentes próximos ou distantes.
- 03 Vítima de mal subito, falece sem deixar testamento.
- 04 O imóvel, com todas os pertences do falecido, entra em inadimplência quanto às taxas condominiais e impostos.

Quem pagará
as dívidas e, a
quem pertence
o apartamento?



1 - Quando há vacância na titularidade de imóvel?

Esta não é uma ocorrência normal, corriqueira, mas acontece. E mais vezes do que podemos imaginar. É o caso, por exemplo, de pessoas idosas, de idade avançada, que falecem sem deixar herdeiros notoriamente conhecidos ou testamento. Assim começa um período no qual sua unidade condominial entra em débito, já que não há pessoa conhecida que possa quitar as taxas condominiais vindouras.



2 - Como síndicos e administradoras devem fazer a cobrança?

A resposta é encontrada no artigo 1.819 do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº. 10.406/2.002), que determina, nessas situações, que os bens do falecido fiquem sob a guarda e administração de um curador (o que pode ser equiparado à chamada herança jacente), “até a sua entrega ao sucessor devidamente habilitado ou à declaração de sua vacância”. Somente depois dessa entrega com a legalização da situação, será possível efetuar a cobrança. Caso não apareça herdeiro num prazo de cinco anos, a unidade condominial que servia de residência ao falecido é transferida ao domínio da Municipalidade. Mas a situação não estará resolvida até a efetiva quitação do débito acumulado em todo período. No município de São Paulo, é preciso dar conhecimento da situação ao DEMAP (Departamento de Proteção do Meio Ambiente e Patrimônio), por escrito, juntando documentos comprobatórios da situação acima relatada, para as devidas providências legais de responsabilização da dívida.



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS



DOIS 'P': PROCEDIMENTO E PACIÊNCIA.

Como se trata
de situação
única, o Síndico
deve agir.

Revelo que neste acontecimento, existem as modalidades de herança **jacente** e **vacante**, que se encontram previstas nos artigos 1.819 a 1.823 do Código Civil Brasileiro.

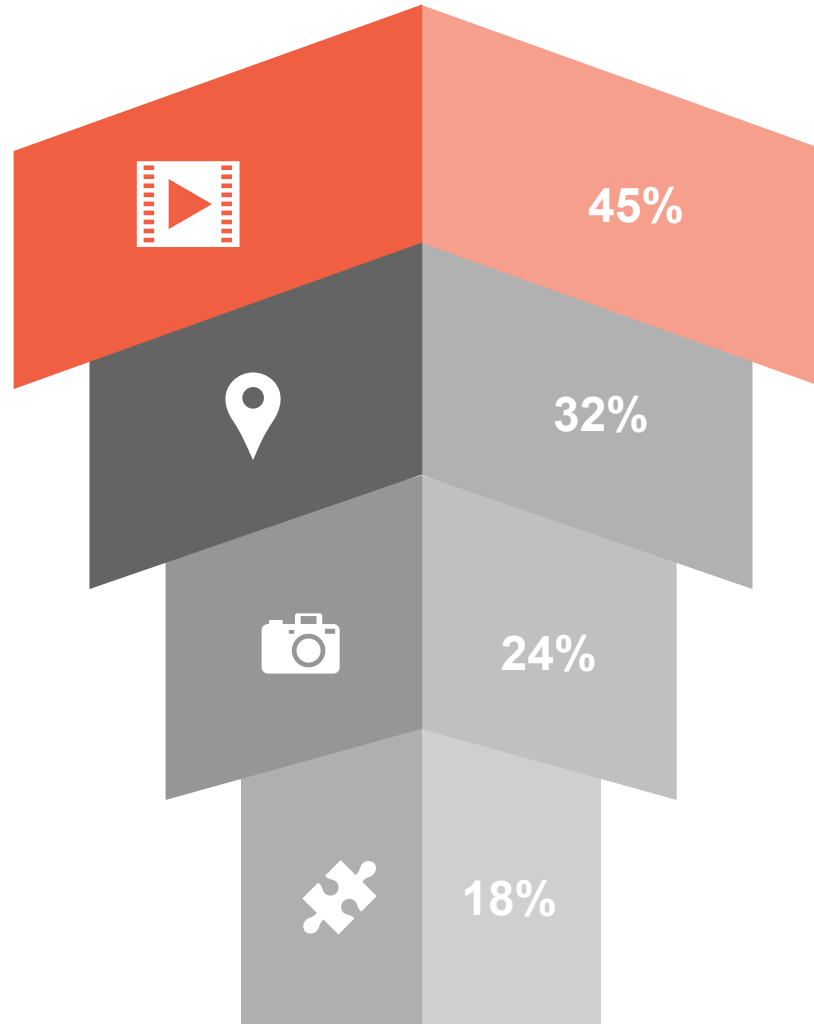
O direito sucessório contém normas disciplinadoras quanto à transferência de direitos e obrigações, se ocorrer morte. Trata-se de garantia que as pessoas possuem de substituir o falecido em seus direitos e obrigações, em virtude da lei.



Herança

A herança (artigo 1791, § único, CCB), é um todo unitário e indivisível até a partilha, sem personalidade jurídica.

Corresponde a uma universalidade de bens e de direitos, que o herdeiro não sabe realmente o que é, e somente terá conhecimento após a partilha (que não pode ser confundida com espólio, por ser a herança do ponto de vista processual).



Saisine

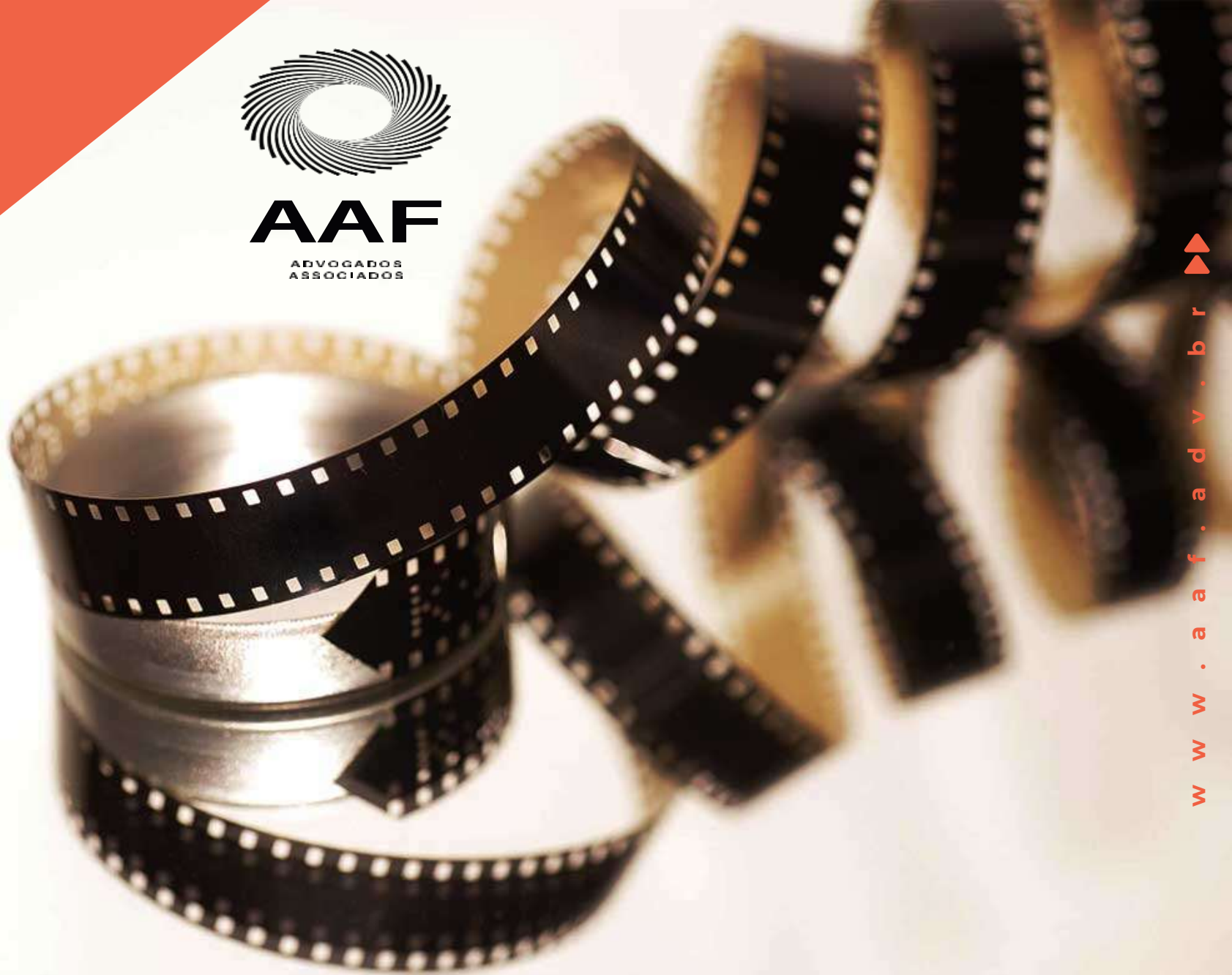
Saisine é um princípio basilar do Direito Sucessório, de suma importância. Significa dizer que logo após a morte do autor da herança, esta é transmitida imediatamente para seus herdeiros legítimos e testamentários, que terão a posse e a propriedade deste conjunto de bens.

Com a morte, a transmissão dos bens acontece de modo automático, sem a necessidade de qualquer ato e independente da abertura de inventário (este é preciso para formalizar o ato de transmissão, e ainda para ter ciência do que foi deixado e transmitido pelo de cujus).

Porém, ao se dar a abertura da sucessão, que em regra, ocorre no lugar de último domicílio do falecido, e não onde se encontram os bens ou no domicílio dos herdeiros, pode não existir herdeiros sucessíveis, ou, ainda, pode acontecer a renúncia à: surge então a herança jacente, sendo transferida após procedimento legal para o Município ou para Distrito Federal ou para a União.



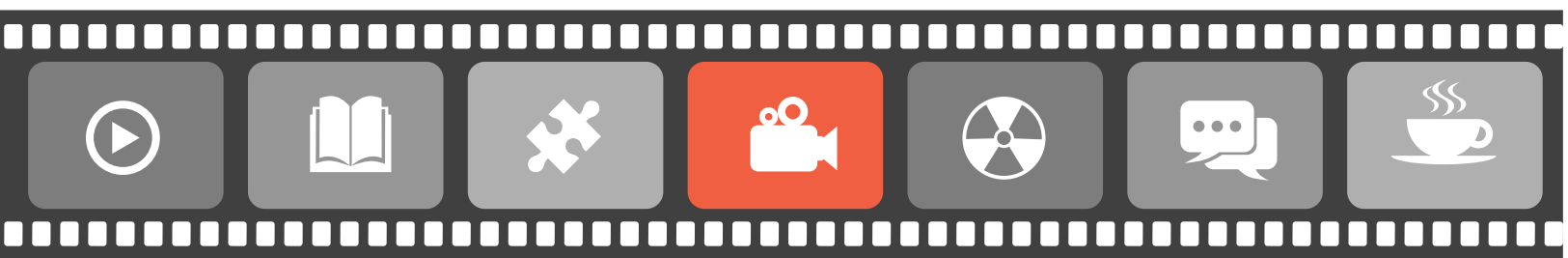
AAF
ADVOGADOS
ASSOCIADOS





Município, Distrito Federal ou União Federal, não irão receber os bens deixados pelo falecido imediatamente, pois não são considerados herdeiros, já que a saisine não lhes transfere o patrimônio do morto, como transfere foi para os herdeiros legítimos e testamentários. Certo dizer que somente receberão a herança na ausência de herdeiros, por isso que não se torna proprietária dos bens imediatamente após a morte, como ocorre com os herdeiros.

Vejamos o artigo 1.819, CCB: “Falecendo alguém sem deixar testamento nem herdeiro legítimo notoriamente conhecido, os bens da herança, depois de arrecadados, ficarão sob a guarda e administração de um curador, até a sua entrega ao sucessor devidamente habilitado ou à declaração de sua vacância”.



A herança somente é declarada **jacente** (estado temporário da herança e limitado por natureza, na qual os bens serão primeiramente arrecadados - artigo 1.819, CCB) após um ano da morte do falecido, sendo, posteriormente, nomeado um curador judicial para administrá-los até que se encontre os sucessores ou até que seja declarada aberta a vacância. A figura do curador judicial é para evitar o perecimento do patrimônio sem herdeiros.



O juiz expedirá uma ordem no processo (edital), no caso de inexistir sucessor habilitado na fase de arrecadação dos bens, informando a morte sem deixar sucessores, publicando no Diário Oficial do Estado.

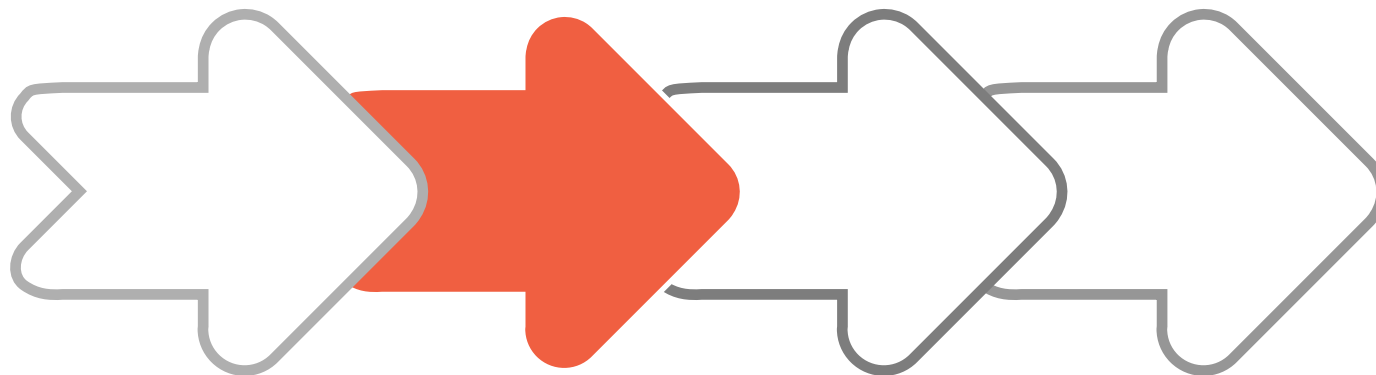
Se publicado o primeiro edital não aparecer sucessores, o juiz deve aguardar trinta dias para publicar um segundo edital nos mesmos termos, e assim sucessivamente até o quarto edital. Os prazos são ininterruptos.

Se no decorrer das publicações aparecer ao menos um sucessor, este será habilitado a sucessão judicial, e a arrecadação dos bens se transforma em processo de inventário judicial, encerrando-se o período da jacência; contrariamente, não aparecendo nenhum sucessor, o juiz deverá esperar um ano da publicação do primeiro edital para conclusão do processo da jacência (à espera e procura por sucessores), e decorrido o lapso temporal, declarar aberta a vacância dos bens.

A herança vacante se dá após a fase da herança jacente (há exceção do artigo 1.823, CCB - 'quando todos os chamados a suceder renunciarem à herança, será esta desde logo declarada vacante'), e, dessa maneira, a vacância vai ocorrer independente da fase da jacência, ou seja, de forma imediata, sem os citados prazos.

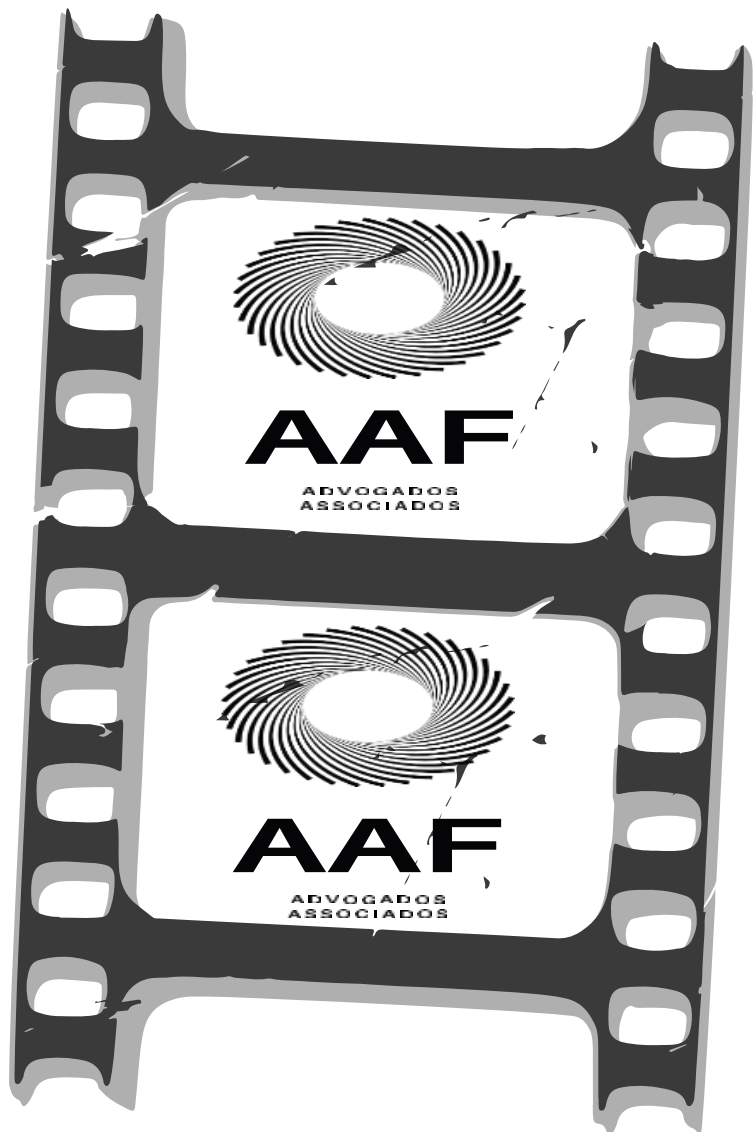
A herança vacante não tem a função de esperar ou procurar os herdeiros (os bens são devolvidos ao patrimônio público, porém, não definitivamente, mas em efeito resolúvel, já que se surgir algum herdeiro o Município entregará os bens a ele, que os receberá no estado em que se encontram).

Nessa fase não há mais curador.



O efeito resolutivo perdura pelo período de cinco anos contados da data da abertura da sucessão, no qual o herdeiro poderá reivindicar a herança; entretanto, passado esse tempo, o efeito será definitivo, e Ente Estatal não mais devolverá os bens, os quais podem ser usados para construção de faculdades, ou transformar o patrimônio em ensino, quando não houver um projeto para a construção de uma faculdade, ou então utilizar os bens para construção de ruas, praças.

Os herdeiros colaterais (que não são herdeiros necessários) serão excluídos da sucessão, se não se habilitarem até a declaração da vacância (§ único, artigo 1.822, CCB). A herança jacente é uma fase preliminar da herança vacante, na qual não há ciência da existência de herdeiros; contudo se espera tê-los, razão dos editais objetivando encontrá-los para que se habilitem a receber o patrimônio deixado pelo falecido.



Portanto, os bens do falecido ficam sem herdeiros no período da vacância, já que na jacência a procura pelos herdeiros acontece.

O patrimônio torna-se vago quando não se localiza herdeiros, exigindo a declaração judicial de vacância (bens vacantes).

Ressalte-se que os herdeiros que se habilitarem nesse período receberão o bem no estado em que se encontrem; porém, para que isso ocorra, é necessário que a habilitação ocorra em cinco anos contados da data da abertura da sucessão, através de ação direta (artigo 1.158, CPC):
'Transitada em julgado a sentença que declarou a vacância, o cônjuge, os herdeiros e os credores só poderão reclamar o seu direito por ação direta'.

Decorridos os cinco anos, não poderão mais se habilitar.



CONCLUSÃO

Este relato objetiva a solução à continuidade ao patrimônio do falecido, uma vez que o patrimônio permanecerá e necessitará de alguém para administrá-lo (herdeiros, ou, na ausência destes, pelo Poder Público), que se responsabilizarão pelos impostos e taxas condominiais que recaiam sobre os bens.





OBRIGADO!

www.aaf.adv.br

aaf@aaf.adv.br

(11) 97680-1504 whatsapp

(11) 94339-8848 ligações

Rua Turiassu n°. 390/Cj. 16 - Perdizes

Sao Paulo - Capital

CEP.: 05005-000