

# Herdeiro que paga pelo uso de imóvel antes da partilha não arca sozinho com IPTU

09/04/2025

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que, quando há fixação de indenização pelo uso exclusivo de imóvel por um dos herdeiros, não é possível descontar adicionalmente do quinhão do ocupante, sem acordo prévio, os valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Segundo o colegiado, essa prática configuraria dupla compensação pelo mesmo fato e enriquecimento sem causa.

Na origem do caso, ao homologar a partilha de bens entre as duas filhas de uma mulher falecida, o juízo responsável pelo inventário determinou que a dívida de IPTU sobre um imóvel fosse paga exclusivamente pela herdeira que o ocupava, afastando a responsabilidade do espólio.

O tribunal estadual manteve a sentença, com o entendimento de que o herdeiro que usufrui do bem deve arcar com o imposto relativo ao período de ocupação, independentemente da indenização fixada pelo uso exclusivo.

A herdeira ocupante do imóvel recorreu ao STJ argumentando que, até a partilha, o bem integrava o espólio, cabendo a este arcar com os respectivos encargos.

Sustentou ainda que, por se tratar de obrigação *propter rem* (obrigação que decorre da titularidade de um bem), os débitos de IPTU deveriam ser divididos igualmente entre as herdeiras, pois a posse e a propriedade dos coerdeiros sobre os bens inventariados seguem as regras do condomínio.

## Ressarcimento dos demais

O ministro Antonio Carlos Ferreira, relator do recurso especial, destacou que o STJ já reconheceu em recurso repetitivo que o IPTU é obrigação *propter rem*, ou seja, o tributo decorre da titularidade do direito real sobre o imóvel.

Segundo o magistrado, por estar diretamente vinculada à propriedade, a obrigação gera um regime de solidariedade entre os herdeiros, que compartilham a responsabilidade pelas despesas. Assim, ele apontou que, até a conclusão da partilha, o IPTU deve ser suportado pelo espólio.

Por outro lado, o relator observou que o herdeiro que utiliza o imóvel de forma exclusiva pode ser compelido judicialmente a indenizar os demais sucessores, para se evitar o enriquecimento sem causa.

“O herdeiro que ocupa o imóvel deve estar ciente de que pode ter que ressarcir os demais herdeiros pelo benefício do uso exclusivo que está recebendo. Esta compensação preserva os direitos de todos e assegura que o patrimônio da herança seja administrado de maneira equitativa”, disse.

Antonio Carlos Ferreira mencionou julgamento no qual a 3ª Turma decidiu que, se um herdeiro mora sozinho no imóvel, sem pagar aluguel ou indenização aos demais, é razoável que as despesas de condomínio e IPTU sejam descontadas de sua parte na herança (REsp 1.704.528).

## Fixação de indenização

Contudo, segundo o relator, no caso analisado, o acórdão de segunda instância já havia estabelecido uma indenização pelo uso exclusivo do imóvel, correspondente ao aluguel da quota da outra herdeira, a ser compensada na partilha.





“Os valores correspondentes à indenização não foram impugnados pela parte interessada, restando, por conseguinte, preclusa a matéria”, comentou.

Além disso, o ministro verificou que não houve nenhum acordo prévio entre as partes sobre o ressarcimento do IPTU ao espólio pelo herdeiro ocupante, conforme prevê o [artigo 22, VIII, da Lei do Inquilinato \(Lei 8.245/1991\)](#), nem quanto a outras obrigações relacionadas à ocupação do imóvel.

Dessa forma, Antonio Carlos Ferreira enfatizou que, como a compensação pelo uso exclusivo já foi realizada por meio da indenização fixada, não se justifica novo desconto sobre o quinhão da herdeira ocupante a título de IPTU.

“Tal desconto configuraria dupla indenização pelo mesmo fato (uso exclusivo do imóvel) e resultaria em enriquecimento sem causa da outra herdeira, que receberia duas compensações pelo mesmo evento”, concluiu o ministro ao dar provimento ao recurso. O processo corre sob sigilo de Justiça. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-09/herdeiro-que-paga-pelo-uso-de-imovel-antes-da-partilha-nao-arca-sozinho-com-iptu-2/>