



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2513676 - RJ (2023/0432870-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MARIA ANGELA SALLES ROMERO
ADVOGADOS : JULIO MATUCH DE CARVALHO - RJ098885
MURILO MATUCH DE CARVALHO - RJ137860
JOHAN RODRIGUES DE ALMEIDA TRINDADE - RJ228748
KIM ARNOSO MORSCH - RJ230919
MARIA FERNANDA CABRAL CHAVES - RJ234163
MARIA EDUARDA GONÇALVES FALKENBACH - RJ234443
AGRAVADO : FRANCISCO EUSTAQUIO ROMERO
ADVOGADO : ALBERTO FERREIRA ANTUNES - RJ097165

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EX-CÔNJUGES PROPRIETÁRIOS EM CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS DE ÁREA COMUM. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada, as alegações das partes, ainda que em sentido contrário à pretensão recursal.

2. A revisão, em recurso especial, da conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido e à manutenção da obrigação de rateio de despesas condominiais esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por exigir reexame do conjunto fático-probatório.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2513676 - RJ(2023/0432870-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MARIA ANGELA SALLES ROMEIRO
ADVOGADOS : JULIO MATUCH DE CARVALHO - RJ098885
MURILO MATUCH DE CARVALHO - RJ137860
JOHAN RODRIGUES DE ALMEIDA TRINDADE - RJ228748
KIM ARNOSO MORSCH - RJ230919
MARIA FERNANDA CABRAL CHAVES - RJ234163
MARIA EDUARDA GONÇALVES FALKENBACH - RJ234443
AGRAVADO : FRANCISCO EUSTAQUIO ROMEIRO
ADVOGADO : ALBERTO FERREIRA ANTUNES - RJ097165

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EX-CÔNJUGES PROPRIETÁRIOS EM CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS DE ÁREA COMUM. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma fundamentada, as alegações das partes, ainda que em sentido contrário à pretensão recursal.

2. A revisão, em recurso especial, da conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido e à manutenção da obrigação de rateio de despesas condominiais esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, por exigir reexame do conjunto fático-probatório.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MARIA ANGELA SALLES ROMEIRO contra decisão monocrática de minha relatoria em que conheci do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento (fls. 604 - 608).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 377-378):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. EX-CÔNJUGES PROPRIETÁRIOS EM CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO COMPOSTO POR 32 UNIDADES AUTÔNOMAS. DIVISÃO DAS UNIDADES ACORDADA ENTRE AS PARTES EM AÇÃO DE DIVÓRCIO. RATEIO DAS DESPESAS RELATIVAS À ÁREA COMUM DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO EX-CÔNJUGE VIRAGO. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA QUE CONDENA A RÉ AO PAGAMENTO DAS DESPESAS DESCRITAS NA INICIAL. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DO AUTOR, ADMINISTRADOR DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, QUE NÃO EXIME A RÉ DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS DESPESAS QUE SABE SEREM DE SUA RESPONSABILIDADE. DESPROPORCIONALIDADE ENTRE A INADIMPLÊNCIA DA RÉ E O DESCUMPRIMENTO DO ACORDO PELO AUTOR. COMPROVAÇÃO DE QUE A CONDUTA DO AUTOR, DE IMPEDIR OS LOCATÁRIOS DA RÉ DE ACESSAREM AS ÁREAS COMUNS DO IMÓVEL, AINDA QUE SE RECONHEÇA INDEVIDA, OCORREU EM RESPOSTA A SUA INADIMPLÊNCIA, INICIADA ANOS ANTES DO AJUIZAMENTO DA PRESENTE DEMANDA. TEORIA DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO QUE IMPEDE O COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO DAQUELE CONTRATANTE QUE, EMBORA NÃO TENDO CUMPRIDO SUA OBRIGAÇÃO EM UM CONTRATO BILATERAL, VEM EXIGIR O ADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO ALHEIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 436).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a condenação ao pagamento de despesas condominiais decorre de administração unilateral e sem prestação de contas pelo recorrido, seu ex-marido. Afirma que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro afastou indevidamente *a exceptio non adimpleti contractus* e violou a boa-fé objetiva.

Aduz que não incidem as Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, pois a controvérsia é de direito, relativa à correta interpretação da exceção do contrato não cumprido diante da prestação de contas inexistente e administração unilateral.

Sustenta que houve negativa de prestação jurisdicional sobre a não prestação de contas e o impedimento de fiscalização pela agravante, limitando-se a

manter a exigência de pagamento das despesas rateadas sem analisar o descumprimento prévio do recorrido.

Afirma que houve violação do art. 476 do Código Civil, sustentando que o recorrido, ao não prestar contas e gerir unilateralmente o imóvel, não poderia exigir o pagamento das despesas condominiais.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 625 - 631).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cuida-se na origem de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por Francisco Eustáquio Romeiro contra Maria Ângela Salles Romeiro. O autor sustenta que a ré deve R\$ 17.892,53 (dezessete mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta e três centavos). Afirma, na sua petição inicial, que, por acordo homologado na partilha dos bens, ambos são coproprietários de prédio com 32 unidades e áreas comuns. Alega que a demandada não vem pagando a energia elétrica dos corredores e a limpeza das áreas comuns. Pede a condenação da ré ao pagamento do valor indicado.

A sentença foi julgada parcialmente procedente para condenar a ré ao pagamento das despesas descritas nas planilhas que instruem a inicial, sem a incidência de juros e sem a inclusão das cobranças vencidas até 12/02/2015, em razão do reconhecimento de prescrição quinquenal.

No acórdão, o Tribunal de origem negou provimento à apelação da ré, assentando que a falta de prestação de contas não exime o pagamento das despesas que são de sua responsabilidade, consideradas "despesas imobiliárias evidentes", e afastou a aplicação da exceção do contrato não cumprido por ausência de prova de descumprimento inicial pelo autor e pela proporcionalidade da recusa, mantendo a condenação.

No recurso especial, alega a recorrente, preliminarmente, ofensa aos arts. 489 e 1.022, I e II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

Aduz, no mérito, que o acórdão contrariou o art. 476 do CC, pois o recorrido estaria descumprindo o acordo de partilha e não estaria prestando contas das despesas do imóvel, comportamento que seria incompatível com a ação de cobrança.

Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem solucionou a lide em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

O Tribunal de origem consignou que a alegação de exceção do contrato não cumprido não escusa a recorrente de pagar pelas despesas decorrentes do acordo de partilha referentes ao rateio das despesas relativas à área comum do imóvel. Veja-se (fls. 382-385):

Em sua defesa, a ré não nega a sua inadimplência, mas a justifica sob a alegação de que o contrato não vem sendo cumprido em sua integralidade pelo autor. Para tanto, apresenta uma declaração dos corretores de imóveis responsáveis pela administração das unidades que ficaram sob sua posse, datada de 10/06/2020, de que alguns locatários não tiveram acesso à área comum do edifício, após terem sido impedidos pelo autor, ora apelado (index 107).

(...)

No entanto, da própria narrativa defensiva, extrai-se que a demandada tenta se beneficiar desta teoria, a fim de não pagar pelas despesas decorrentes do acordo pactuado entre as partes e pelo serviço de limpeza que foi efetivamente contratado e pago pelo demandante, e sobre o qual teve conhecimento, não obstante a sua alegação de que tal contratação jamais lhe foi comunicada.

Isto, porque foi ajuizada pelo ora apelado, no ano de 2013, Ação Indenizatória por Danos Materiais e Morais (nº 0004311-80.2013.8.19.0064), por meio da qual requereu exatamente o rateio das despesas relativas à área comum do imóvel, inclusive atinentes ao serviço de limpeza contratado, pois já à época vinha arcando integralmente com tais pagamentos (index 123/131).

(...)

Assim, somente após o ajuizamento da presente demanda vem a ré impugnar tal contratação e alegar a exceção de contrato não cumprido pelo autor, em razão da ausência de prestação de contas, o que constitui verdadeiro comportamento contraditório, ou venire contra factum proprium, sendo tal conduta vedada pelo ordenamento jurídico pátrio.

(...)

A tudo acresça-se o fato de que a apelada apresentou apenas um documento (mencionado anteriormente), relativo ao alegado impedimento de acesso de seus locatários às áreas comuns do condomínio, datado de 2020, o que demonstra, em verdade, que tal conduta da parte contrária – ainda que se reconheça indevida –, ocorreu em resposta a sua inadimplência, e não o contrário, conforme pretende fazer crer.

Afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que a recorrente não possui obrigação de pagar percentual das despesas condominiais em razão

do alegado descumprimento contratual, como pretende a recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7. RETENÇÃO DOS VALORES. SÚMULA N. 83 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da não aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente-comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento - inteligência da Súmula 543/STJ.

3. No caso de ilícito contratual, os juros de mora são devidos a partir da citação.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.327.706/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.513.676 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0432870-6

Número de Origem:
00006322820208190064 202324509858

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA ANGELA SALLES ROMEIRO

ADVOGADOS : JULIO MATUCH DE CARVALHO - RJ098885

MURILO MATUCH DE CARVALHO - RJ137860

JOHAN RODRIGUES DE ALMEIDA TRINDADE - RJ228748

KIM ARNOSO MORSCH - RJ230919

MARIA FERNANDA CABRAL CHAVES - RJ234163

MARIA EDUARDA GONÇALVES FALKENBACH - RJ234443

AGRAVADO : FRANCISCO EUSTAQUIO ROMEIRO

ADVOGADO : ALBERTO FERREIRA ANTUNES - RJ097165

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ATOS UNILATERAIS -
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA ANGELA SALLES ROMEIRO

ADVOGADOS : JULIO MATUCH DE CARVALHO - RJ098885

MURILO MATUCH DE CARVALHO - RJ137860

JOHAN RODRIGUES DE ALMEIDA TRINDADE - RJ228748

KIM ARNOSO MORSCH - RJ230919

MARIA FERNANDA CABRAL CHAVES - RJ234163

MARIA EDUARDA GONÇALVES FALKENBACH - RJ234443

AGRAVADO : FRANCISCO EUSTAQUIO ROMEIRO

ADVOGADO : ALBERTO FERREIRA ANTUNES - RJ097165

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026