



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829205 - TO(2024/0487465-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SAUDIBRAS AGROP EMPREENDE E REPRESENTACOES LTDA
ADVOGADOS : BÁRBARA VIEIRA MAGALHÃES TOMASI - TO012376
ARI JOSÉ SANT' ANNA FILHO - TO004401
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PANTANAL
ADVOGADO : SANDOVAL ARAUJO FONTOURA JUNIOR - TO006129

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CUMULAÇÃO DE HONORÁRIOS CONVENCIONAIS E SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. TAXA DE JUROS. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Possível acumulação entre os honorários convencionais e sucumbenciais, por distinguirem-se as fontes obrigacionais e em prestígio à autonomia privada nos contratos empresariais, não configurando *bis in idem*.
2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção de condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.
3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2829205 - TO(2024/0487465-3)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SAUDIBRAS AGROP EMPREEND E REPRESENTACOES
LTDA
ADVOGADOS : BÁRBARA VIEIRA MAGALHÃES TOMASI - TO012376
ARI JOSÉ SANT' ANNA FILHO - TO004401
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PANTANAL
ADVOGADO : SANDOVAL ARAUJO FONTOURA JUNIOR - TO006129

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CUMULAÇÃO DE HONORÁRIOS CONVENCIONAIS E SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. TAXA DE JUROS. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Possível acumulação entre os honorários convencionais e sucumbenciais, por distinguirem-se as fontes obrigacionais e em prestígio à autonomia privada nos contratos empresariais, não configurando *bis in idem*.

2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção de condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SAUDIBRÁS AGROPECUÁRIA EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS VENCIDAS. DETERMINAÇÃO DE OFÍCIO DE EMENDA DA INICIAL. DESNECESSÁRIA. CONTROLE DE MÉRITO. ADEQUAÇÃO DO VALOR DO DÉBITO OU ALEGAÇÃO DE EXCESSO DA EXECUÇÃO. ÔNUS DA PARTE CONTRÁRIA. MATÉRIA RESERVADA À DEFESA. COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. PREVISÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. O objeto do agravo de instrumento restringe-se à análise da legalidade ou ilegalidade da decisão agravada, devendo o Tribunal de Justiça abster-se de incursões profundas na seara meritória a fim de não antecipar o julgamento do mérito da demanda, perpetrando a vedada e odiosa supressão de instância.

2. No caso em tela a controvérsia em tela se atém à adequação da ordem de modificação do pedido inicial, nos autos da execução de título extrajudicial,

que determinou, dentre outros pontos, a retificação de planilha de cálculos apresentada pelo exequente para excluir a cobrança dos honorários advocatícios previstos em convenção condominial.

3. Por sua vez, a obrigação do exequente se limita apenas a instruir a inicial com o demonstrativo do débito atualizado (art. 798, inciso I, alínea b, do CPC), não importando, em tal momento processual, que o valor apresentado esteja efetivamente correto, já que compete às partes, após regular citação, o debate do montante devido, uma vez que o excesso de execução e outras matérias de defesa configuram objeto de eventuais embargos à execução, nos termos do artigo 917 do CPC.

4. Portanto, à luz do princípio do dispositivo, a análise do quantum debeatur, bem como da interpretação de cláusula contratual, não pode ser elemento de apreciação, de ofício, pelo Julgador por ocasião do recebimento da inicial, mesmo diante do procedimento executório, visto não restarem tais pontos incluídos dentre os requisitos constantes do artigo 798 do CPC, tampouco ser objeto de emenda, conforme artigo 801 do mesmo codex.

5. Inclusive existindo previsão expressa do valor dos honorários convencionais constantes da planilha acostada a inicial, mostra-se irrepreensível a inclusão de tais honorários convencionais cálculo apresentado.

6. Recurso conhecido e provido." (e-STJ fls. 62/63)

No recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 85 e 827 do Código de Processo Civil – haja vista a impossibilidade de cumulação entre honorários sucumbenciais e convencionais, sob pena de *bis in idem*;

(ii) art. 1.336, § 1º, do Código Civil – porque a taxa de juros foi estipulada acima do dobro da taxa legal.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 98/102), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à alegada ofensa aos arts. 85 e 827 do Código de Processo Civil, o Tribunal de origem consignou que *"não se confundem os honorários advocatícios estipulados na convenção de condomínio com os sucumbenciais"* (e-STJ fl. 66).

Nota-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça, a qual interpreta que tal cumulação não configura *bis in idem*.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA (ARTS. 11, 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC). LIQUIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO (ART. 784, III, DO CPC) E EXIGÊNCIA DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA (FPP). INOVAÇÃO RECURSAL (ART. 435 DO CPC). PACTA SUNT SERVANDA. NÃO CONHECIMENTO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS CONVENCIONAIS. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PRECEDENTES. PROVIMENTO PARCIAL.

1. Afastada a alegada omissão/contradição, porquanto o acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente e fundamentado, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, inclusive sobre causalidade e distribuição dos ônus sucumbenciais, não configurada violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

2. Quanto à liquidez do título e à exigência de faturas/boletos/guias para despesas variáveis (água, energia, IPTU, FPP etc.), o recurso especial não demonstra contrariedade específica à interpretação do STJ sobre os arts. 784, III, 801 e 803, § 1º, do CPC, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

3. FPP. Inviável o conhecimento da tese de incidência sobre aluguel mínimo integral, ante a inovação recursal e a juntada intempestiva de documento, vedadas pelo art. 435 do CPC (fl. 260). O art. 421 do CC não ampara a pretensão sem comprovação prévia da cláusula invocada.

4. Honorários advocatícios contratuais (extrajudiciais/convencionais) previstos em contrato de locação em shopping center. Possível a cumulação com honorários sucumbenciais, por distinguirem-se as fontes obrigacionais e em prestígio à autonomia privada nos contratos empresariais, não configurando bis in idem.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para admitir a cobrança dos honorários contratuais previstos no ajuste, mantidas as demais conclusões do acórdão recorrido."

(REsp 2.191.226/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

'PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA (ARTS. 11, 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC). LIQUIDEZ DO TÍTULO EXECUTIVO (ART. 784, III, DO CPC) E EXIGÊNCIA DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA (FPP). INOVAÇÃO RECURSAL (ART. 435 DO CPC). PACTA SUNT SERVANDA. NÃO CONHECIMENTO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS CONVENCIONAIS. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. ATIVIDADE EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE. PRECEDENTES. PROVIMENTO PARCIAL.

1. Afastada a alegada omissão/contradição, porquanto o acórdão recorrido enfrentou, de modo suficiente e fundamentado, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, inclusive sobre causalidade e distribuição dos ônus sucumbenciais, não configurada violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

2. Quanto à liquidez do título e à exigência de faturas/boletos/guias para despesas variáveis (água, energia, IPTU, FPP etc.), o recurso especial não demonstra contrariedade específica à interpretação do STJ sobre os arts. 784, III, 801 e 803, § 1º, do CPC, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

3. FPP. Inviável o conhecimento da tese de incidência sobre aluguel mínimo integral, ante a inovação recursal e a juntada intempestiva de documento, vedadas pelo art. 435 do CPC (fl. 260). O art. 421 do CC não ampara a pretensão sem comprovação prévia da cláusula invocada.

4. Honorários advocatícios contratuais (extrajudiciais/convencionais) previstos em contrato de locação em shopping center. Possível a cumulação com honorários sucumbenciais, por distinguirem-se as fontes obrigacionais e em prestígio à autonomia privada nos contratos empresariais, não configurando bis in idem.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido para admitir a cobrança dos honorários contratuais previstos no ajuste, mantidas as demais conclusões do acórdão recorrido."

(REsp 2.191.226/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Ademais, quanto à aduzida abusividade da taxa de juros, o Tribunal de origem consignou o seguinte:

"Ao compulsar o feito de origem, é possível constatar por meio da 'Convenção do Condomínio Residencial Pantanal', Cláusula Décima, restou

estabelecido como penalidade ao condômino que não efetuar o pagamento de suas taxas até o vencimento, a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido do débito acrescido de juros de 10% (três por cento) ao mês.

Por oportuno, abaixo consta exatamente como encontra-se redigida a referida cláusula na Convenção:

'CLÁUSULA DÉCIMA: Os Condôminos que não pagarem a sua contribuição até o dia 15 (quinze) de cada mês, em curso, ficam sujeitos à correção monetária, de acordo com a variação da T.R.

(taxa referencial) ou outro indexador diário, acrescidos de juros moratórios de 10% (dez por cento) ao mês e multa de 02% (dois por cento) sobre o valor total corrigido que será depositado na conta de fundo de reserva em nome do Condomínio'.

Quanto aos juros, reza o Código Civil que 'o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito' (art. 1.336, § 1º).

No contexto, o entendimento do STJ é de que a pactuação de juros acima de 1% (um por cento) é possível, após o advento do CC/02." (e-STJ fls. 65/66)

Desse modo, verifica-se que o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. JUROS MORATÓRIOS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PREVISÃO. LIMITAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção de condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

Precedentes.

2. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 2.209.883/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. JUROS DE MORA ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE. DECISÃO EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. 'Conforme estabelece a jurisprudência do STJ, 'Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais' (Terceira Turma, REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22.9.2010)' (AgInt nos EDcl no REsp 1.734.133/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe de 1º/10/2020).

2. Na hipótese, ao afastar os juros de mora previstos em convenção de condomínio, limitando-os a 1% ao mês, o Tribunal de Justiça agiu em sentido contrário ao da jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual o recurso especial comporta provimento.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp 2.748.433/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.829.205 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0487465-3

Número de Origem:
00070238120248272700

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SAUDIBRAS AGROP EMPREEND E REPRESENTACOES LTDA

ADVOGADOS : ARI JOSÉ SANT' ANNA FILHO - TO004401

BÁRBARA VIEIRA MAGALHÃES TOMASI - TO012376

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PANTANAL

ADVOGADO : SANDOVAL ARAUJO FONTOURA JUNIOR - TO006129

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026

