



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216157 - DF (2025/0199963-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : EDIFICIO RESIDENCIAL SPETACULO
ADVOGADA : NORIKO HIGUTI - DF027086
RECORRIDO : IMOBILIARIA E AGROPECUARIA VC LTDA - EPP
ADVOGADO : TATIANE BARBOSA RIBEIRO - DF054076

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O Código Civil, ao tratar do inadimplemento da obrigação condominial, estabeleceu um regime próprio e taxativo de sanções no art. 1.336, §1º, que não prevê a inclusão de honorários advocatícios convencionais no cálculo do débito condominial.
2. A tentativa de repassar ao condômino devedor os custos extraprocessuais assumidos pelo condomínio para a cobrança da dívida carece de amparo legal, uma vez que os honorários convencionais decorrem de contrato alheio à esfera jurídica do devedor.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que os honorários advocatícios contratuais são de responsabilidade exclusiva da parte contratante, cabendo ao vencido arcar apenas com os honorários sucumbenciais fixados em juízo.
4. A norma específica do art. 1.336, §1º, do Código Civil prevalece sobre a regra geral do art. 389 do mesmo diploma legal, sendo vedada a inclusão de honorários convencionais no cálculo do débito condominial.
5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2216157 - DF (2025/0199963-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : EDIFICIO RESIDENCIAL SPETACULO
ADVOGADA : NORIKO HIGUTI - DF027086
RECORRIDO : IMOBILIARIA E AGROPECUARIA VC LTDA - EPP
ADVOGADO : TATIANE BARBOSA RIBEIRO - DF054076

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O Código Civil, ao tratar do inadimplemento da obrigação condominial, estabeleceu um regime próprio e taxativo de sanções no art. 1.336, §1º, que não prevê a inclusão de honorários advocatícios convencionais no cálculo do débito condominial.
2. A tentativa de repassar ao condômino devedor os custos extraprocessuais assumidos pelo condomínio para a cobrança da dívida carece de amparo legal, uma vez que os honorários convencionais decorrem de contrato alheio à esfera jurídica do devedor.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que os honorários advocatícios contratuais são de responsabilidade exclusiva da parte contratante, cabendo ao vencido arcar apenas com os honorários sucumbenciais fixados em juízo.
4. A norma específica do art. 1.336, §1º, do Código Civil prevalece sobre a regra geral do art. 389 do mesmo diploma legal, sendo vedada a inclusão de honorários convencionais no cálculo do débito condominial.
5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDIFÍCIO RESIDENCIAL SPETÁCULO, fundamentado no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que declarou ser inexigível a cobrança de honorários contratuais em decorrência da mora de condômino, ainda que tenha havido fixação em assembleia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Definir se a Assembleia Geral pode autorizar a cobrança de honorários advocatícios contratuais em ações de cobrança de taxas condominiais, independentemente de previsão na convenção do condomínio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A convenção condominial é o documento que rege as obrigações dos condôminos, sendo necessária a sua expressa previsão para autorizar a cobrança de honorários advocatícios contratuais.

4. A deliberação da Assembleia Geral, ainda que prevista em ata, não pode sobrepor-se à desautorização da convenção condominial, nos termos do Código Civil, art. 1.334, que regula as contribuições condominiais.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 389; CC, art. 1.334, I e IV. Jurisprudência relevante citada: Acórdão 1821157, 07167729620228070020, Relator: Mario-Zam Belmiro, 4ª Turma Cível, j. 22.02.2024, DJE: 02.04.2024.” (e-STJ, fl. 249)

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa de 2% com base no art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 315-319).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.334 do Código Civil, pois teria sido indevida a exigência de previsão expressa na convenção para a cobrança de honorários extrajudiciais, já que deliberações assembleares regulares seriam suficientes para autorizar o encargo.

(ii) art. 1.336, §1º, do Código Civil, pois a interpretação literal adotada teria sido excessiva ao subordinar a exigibilidade dos honorários à convenção, quando a aprovação em assembleia e a formalização contratual com a empresa garantidora já assegurariam a vinculação de todos os condôminos.

(iii) art. 1.348 do Código Civil, pois a assembleia teria competência para deliberar sobre orçamento e encargos decorrentes do inadimplemento, de modo que a fixação de honorários extrajudiciais aprovada em assembleia seria válida mesmo sem previsão na convenção.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 385-386).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o recorrido ajuizou ação de consignação em pagamento para quitação de taxas condominiais do Apartamento 1092, indicando o valor devido, com inclusão de juros, multa e atualização, e excluindo os honorários advocatícios extrajudiciais. O recorrente, por sua vez, sustentou que assembleia geral de 10/5/2023 aprovou a contratação de empresa garantidora e que o contrato celebrado previu encargo de cobrança de 10% em caso de inadimplemento, vinculando todos os condôminos.

A sentença acolheu a consignação e julgou procedente o pedido, declarando extinta a obrigação. Entendeu que, ausente previsão expressa na convenção condominial, a cobrança da verba honorária seria juridicamente inviável, razão pela qual o depósito parcial realizado seria suficiente para extinguir a dívida (e-STJ, fls. 337-338).

No acórdão, a 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento à apelação do recorrente e manteve a sentença, assentando que a exigibilidade dos honorários extrajudiciais dependeria de previsão expressa na convenção do condomínio, à luz da legalidade estrita e da interpretação literal do art. 1.336, §1º, do Código Civil; a tese de competência assemblear para instituir tais encargos foi rechaçada. Em seguida, os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa de 2% com base no art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 338-339).

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios pontuou que (e-STJ, fls. 256-259):

"Cinge-se a controvérsia acerca do cabimento de honorários advocatícios contratuais em caso de cobrança judicial de taxas condominiais. Conforme dispõe o art. 389 do Código Civil, "não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado".

Especificamente em relação à cobrança de contribuições ao condomínio e os honorários respectivos, o Código Civil dispõe:

[...]

Em consonância com a norma supracitada, a jurisprudência entende que é cabível impor ao condômino inadimplente o pagamento de honorários contratuais, se prevista expressamente a obrigação na convenção condominial.

No caso em exame, há previsão dos honorários contratuais no item 1 da Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio (ID 63290338), além de estar disposto na Cláusula 16ª do Contrato de Prestação de Serviços de Cobrança de Cotas Condominiais (ID 63290336) que:

'Cláusula 16ª. Os títulos inadimplidos serão cobrados após o vencimento pela CONTRATADA com acréscimo de multa, juros e correção previstos em convenção, e na omissão desta, no Código Civil, e encargos de cobrança de 10% (dez por cento) após 30 (trinta) dias de vencidos.'

Porém não há previsão na Convenção sobre a mesma autorização.

Dessa forma, ausente autorização convencional, não pode a Assembleia Geral autorizar a cobrança de referida verba."

O recurso não merece provimento.

A controvérsia central do recurso — saber se a assembleia geral pode, ou não, suprir a ausência de previsão na convenção para a cobrança de honorários extrajudiciais — é, na verdade,

superada pela jurisprudência desta Corte Superior. O entendimento do STJ é no sentido de que **a inclusão de honorários advocatícios *convencionais* no cálculo do débito condominial é inadmissível, independentemente de haver previsão na convenção ou em ata de assembleia.**

É fundamental distinguir os honorários advocatícios sucumbenciais daqueles contratuais. Os honorários sucumbenciais são fixados pelo juízo ao final do processo, imputados ao vencido com base nos princípios da causalidade e da sucumbência, tratando-se de gastos *endoprocessuais*. Os honorários convencionais, por outro lado, como o "encargo de cobrança" de 10% previsto em contrato com a empresa garantidora, são *gastos extraprocessuais*. Decorrem de ajuste particular entre o condomínio e seus procuradores ou prepostos, sendo, em regra, responsabilidade da parte que os contratou.

O Código Civil, ao tratar especificamente do inadimplemento da obrigação condominial, estabeleceu um regime próprio e taxativo de sanções. O artigo 1.336, § 1º, dispõe que o condômino inadimplente ficará sujeito à correção monetária, aos juros moratórios (convencionados ou legais) e à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. O legislador, portanto, não previu a possibilidade de inclusão de outras despesas no cálculo do valor devido, como honorários contratuais.

Dessa forma, a tentativa de repassar ao condômino devedor os custos extraprocessuais assumidos pelo condomínio para a cobrança da dívida carece de amparo legal. A natureza distinta dos honorários sucumbenciais e convencionais é, justamente, um impeditivo para que os últimos sejam incluídos no cálculo que instrumentaliza a cobrança, uma vez que decorrem de contrato alheio à esfera jurídica do devedor.

Esse entendimento prevalece mesmo diante da regra geral do artigo 389 do Código Civil, pois a norma específica do artigo 1.336, § 1º, prevalece no âmbito das relações condominiais. Assim, a discussão sobre a validade da deliberação assemblear frente à convenção se torna irrelevante, pois a cobrança é vedada por ausência de previsão legal para tal repasse.

Nessa linha de raciocínio, deve ser considerada inadmissível a inclusão de honorários advocatícios convencionais no cálculo do débito objeto da cobrança de cotas condominiais, independentemente do fato de existir previsão acerca dessa possibilidade na Convenção de Condomínio.

Ademais, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça orienta ser inviável a condenação da parte sucumbente ao pagamento de honorários advocatícios contratuais despendidos pela parte vencedora. Conforme entendimento já consolidado pela Corte Especial e pela Segunda Seção, os honorários contratuais são de responsabilidade exclusiva da parte contratante, cabendo ao vencido arcar tão somente com os honorários sucumbenciais fixados em juízo.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DOS HONORÁRIOS CONVENCIONAIS NO

CÁLCULO DO DÉBITO. INADMISSIBILIDADE. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. IRRELEVÂNCIA.

I CASO EM EXAME

1. Ação de execução referente a cotas condominiais inadimplidas, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/10/2024 e concluso ao gabinete em 10/12/2024.

II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir se é cabível a inclusão, em execução de cotas condominiais, do valor correspondente aos honorários convencionais pelo condomínio exequente.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. Ao tratar do custo do processo, o Código de Processo Civil, em seus artigos 84 e 85, imputa ao vencido, com base nos princípios da causalidade e da sucumbência, a responsabilidade final pelo pagamento dos gastos endoprocessuais, ou seja, aqueles necessários à formação, desenvolvimento e extinção do processo. Diversamente, os gastos extraprocessuais - aqueles realizados por uma das partes fora do processo -, ainda que assumidos em razão dele, não podem ser imputados à outra parte.

4. **É inadmissível a inclusão, pelo condomínio exequente, dos honorários convencionais no cálculo do valor objeto da ação de execução do crédito referente a cotas condominiais inadimplidas, independentemente do fato de existir previsão acerca dessa possibilidade na convenção de condomínio.**

IV DISPOSITIVO

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 2.187.308/TO, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 16/9/2025, DJEN de 19/9/2025. - destaquei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS CUMULADA COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS PREVISTO EM CONVENÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. **A jurisprudência do STJ orienta que "[o]s honorários advocatícios contratuais são de responsabilidade da parte contratante, cabendo à parte contrária apenas os honorários sucumbenciais.** 'A Corte Especial e a Segunda Seção do STJ já se pronunciaram no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora. (...)'
(AgInt no AREsp 1.332.170/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 07/02/2019, DJe de 14/02/2019)" (AgInt nos EDcl no REsp 1.675.516/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 30/11/2020, DJe de 18/12/2020).

2. Não é possível o conhecimento do recurso especial em que se alega ofensa a disposição de convenção de condomínio, por não se tratar de ato normativo que se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/1988.

3. **Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no REsp n. 2.135.895/SC, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 9/12/2024 - destaquei)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL (CPC/2015). AÇÃO DE DESPEJO. ALEGADO ERRO MATERIAL NA CONDENAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. INCLUSÃO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA EM CASO DE ATUAÇÃO EM JUÍZO. PRECEDENTES. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **A orientação jurisprudencial da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, sedimentada por ocasião do julgamento dos EREsp 1.155.527/MG, (Rel. Ministro Sidnei Beneti, DJe 28/6/2012), é no sentido de que apenas os honorários contratuais pagos para a adoção de providências extrajudiciais**

decorrentes do inadimplemento são compreendidos pelo termo "honorários de advogado" previsto pelos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, excluindo-se os honorários contratados para a atuação judicial.

2. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.482.522/ES, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, j. 15/4/2024, DJe de 17/4/2024 - destaquei)

O acórdão recorrido, que afastou a cobrança, deve ser mantido, ainda que por fundamento diverso, pois, ao fazê-lo, não incorreu em violação aos artigos de lei federal apontados.

Com esses fundamentos, **nego provimento** ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.216.157 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0199963-9

Número de Origem:

07041034020248070020 7041034020248070020

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIFICIO RESIDENCIAL SPETACULO

ADVOGADA : NORIKO HIGUTI - DF027086

RECORRIDO : IMOBILIARIA E AGROPECUARIA VC LTDA - EPP

ADVOGADO : TATIANE BARBOSA RIBEIRO - DF054076

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025