



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117992 - TO (2025/0458718-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : **RESIDENCIAL SAINT GEORGE**  
**ADVOGADOS** : **EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167**  
: **ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B**  
**AGRAVADO** : **CLESIA MARIA VIEIRA DOS SANTOS**  
**ADVOGADO** : **EMMANUEL RODRIGO ROSA ROCHA - TO004328**

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS NO TÍTULO EXECUTIVO E VALIDADE DE JUROS MORATÓRIOS CONVENCIONAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 83 e 7 do STJ e na impossibilidade de se conhecer de alegação fundada em convenção condominial, por não se tratar de lei federal.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial relativa a cotas condominiais em que se discutem a inclusão de honorários convencionais de cobrança e a validade de juros moratórios estipulados em convenção.
3. O Juízo de primeiro grau acolheu exceção de pré-executividade, reduziu os juros moratórios para 2% ao mês e excluiu da execução os honorários advocatícios convencionais previstos na convenção condominial.
4. A Corte de origem deu parcial provimento ao agravo de instrumento para permitir a cobrança de juros moratórios em 10% ao mês, conforme convenção, e manteve a exclusão dos honorários advocatícios contratuais da execução.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se os arts. 389, 395 e 404 do CC autorizam a inclusão de honorários convencionais como perdas e danos na execução de cotas condominiais; (ii) saber se o art. 1.348, IV, do CC impõe o cumprimento de convenção e deliberação assemblear que preveem honorários de cobrança; (iii) saber se o art. 784, X, do CPC permite a inclusão no título executivo de honorários convencionais aprovados em assembleia; e (iv) saber se

incide a Súmula n. 260 do STJ para reconhecer a eficácia da convenção não registrada.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que honorários advocatícios contratuais não integram o título executivo do art. 784, X, do CPC nem podem ser cobrados como perdas e danos, à luz dos arts. 389, 395 e 404 do CC e 1.348, IV, do CC.

7. Incide a Súmula n. 518 do STJ, pois a alegação de violação de súmula não fundamenta recurso especial, afastando-se o conhecimento da insurgência quanto à Súmula n. 260 do STJ.

### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que honorários advocatícios contratuais não integram o título executivo do art. 784, X, do CPC nem podem ser cobrados como perdas e danos, à luz dos arts. 389, 395 e 404 do CC e 1.348, IV, do CC. 2. Incide a Súmula n. 518 do STJ para afastar a alegação de ofensa à Súmula n. 260 do STJ como fundamento de recurso especial”.

*Dispositivos relevantes citados:* CC, arts. 389, 395, 404 e 1.348, IV; CPC, arts. 85, § 11, e 784, X; CF, art. 105, III, *a*.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 83 e 518; STJ, REsp n. 2.033.804/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026.

## **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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3117992 - TO(2025/0458718-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : RESIDENCIAL SAINT GEORGE  
**ADVOGADOS** : EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167  
ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B  
**AGRAVADO** : CLESIA MARIA VIEIRA DOS SANTOS  
**ADVOGADO** : EMMANUEL RODRIGO ROSA ROCHA - TO004328

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS NO TÍTULO EXECUTIVO E VALIDADE DE JUROS MORATÓRIOS CONVENCIONAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 83 e 7 do STJ e na impossibilidade de se conhecer de alegação fundada em convenção condominial, por não se tratar de lei federal.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial relativa a cotas condominiais em que se discutem a inclusão de honorários convencionais de cobrança e a validade de juros moratórios estipulados em convenção.
3. O Juízo de primeiro grau acolheu exceção de pré-executividade, reduziu os juros moratórios para 2% ao mês e excluiu da execução os honorários advocatícios convencionais previstos na convenção condominial.
4. A Corte de origem deu parcial provimento ao agravo de instrumento para permitir a cobrança de juros moratórios em 10% ao mês, conforme convenção, e manteve a exclusão dos honorários advocatícios contratuais da execução.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se os arts. 389, 395 e 404 do CC autorizam a inclusão de honorários convencionais como perdas e danos na execução de cotas condominiais; (ii) saber se o art. 1.348, IV, do CC impõe o cumprimento de convenção e deliberação assemblear que preveem honorários de cobrança; (iii) saber se o art. 784, X, do CPC permite a inclusão no título executivo de honorários convencionais aprovados em assembleia; e (iv) saber se

incide a Súmula n. 260 do STJ para reconhecer a eficácia da convenção não registrada.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que honorários advocatícios contratuais não integram o título executivo do art. 784, X, do CPC nem podem ser cobrados como perdas e danos, à luz dos arts. 389, 395 e 404 do CC e 1.348, IV, do CC.

7. Incide a Súmula n. 518 do STJ, pois a alegação de violação de súmula não fundamenta recurso especial, afastando-se o conhecimento da insurgência quanto à Súmula n. 260 do STJ.

### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento:* “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a conclusão de que honorários advocatícios contratuais não integram o título executivo do art. 784, X, do CPC nem podem ser cobrados como perdas e danos, à luz dos arts. 389, 395 e 404 do CC e 1.348, IV, do CC. 2. Incide a Súmula n. 518 do STJ para afastar a alegação de ofensa à Súmula n. 260 do STJ como fundamento de recurso especial”.

*Dispositivos relevantes citados:* CC, arts. 389, 395, 404 e 1.348, IV; CPC, arts. 85, § 11, e 784, X; CF, art. 105, III, *a*.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 83 e 518; STJ, REsp n. 2.033.804/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RESIDENCIAL SAINT GEORGE contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com base nas Súmulas n. 83 e 7 do STJ e na impossibilidade de conhecimento de alegação fundada em convenção condominial, por não se tratar de lei federal.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 126-133.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 90-91):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. EXCLUSÃO. JUROS MORATÓRIOS. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO SUPERIOR A 1% AO MÊS PELA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PARCIALMENTE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu exceção de pré-executividade, reduzindo os juros moratórios incidentes sobre cotas condominiais inadimplidas para 2% ao mês e excluindo da execução os honorários advocatícios previstos na convenção condominial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se é admissível a inclusão de honorários advocatícios contratuais previstos em convenção condominial no título executivo extrajudicial referente a despesas condominiais; (ii) estabelecer se é válida a fixação de juros moratórios no percentual de 10% ao mês, conforme estipulado na convenção condominial.

III. RAZÕES DE DECIDIR/TESE

3. É entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça (STJ) que os honorários advocatícios contratuais não podem ser incluídos como parte da dívida executada, ainda que previstos na convenção condominial, pois não constituem despesa condominial, mas sim obrigação contratual restrita às partes contratantes, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil (CPC).

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a fixação de juros moratórios superiores a 1% ao mês é válida quando prevista na convenção condominial, nos termos do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, não sendo considerada abusiva, salvo demonstração inequívoca de onerosidade excessiva, o que não restou configurado no caso dos autos.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso parcialmente provido, para permitir a cobrança dos juros moratórios no percentual de 10% ao mês, conforme estipulado na convenção condominial, mantendo-se a exclusão dos honorários advocatícios contratuais da execução.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 389, 394, 395, 404 e 1.336, § 1º; Código de Processo Civil, arts. 784, inciso X, e 827.

Jurisprudência relevante citada no voto: STJ, EREsp n. 1.507.864/RS, relatora Ministra LAURITA VAZ, julgado aos 20/4/2016, DJe de 11/5/2016; STJ, REsp n. 1.837.453/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado aos 10/3/2020, DJe de 13/3/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 2.752.960/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.962.688/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022; TJTO, Agravo de Instrumento, 0005209-

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 389, 395 e 404 do Código Civil, porque o devedor, ao incorrer em mora, respondeu por perdas e danos, juros, atualização monetária e honorários de advogado, mas o acórdão recorrido afastou a aplicação conjunta desses dispositivos para validar a cobrança de honorários convencionais previstos na convenção condominial;

b) 1.348, IV, do Código Civil, já que o síndico de condomínio deve cumprir e fazer cumprir a convenção e as deliberações assembleares; no entanto, o acórdão recorrido negou vigência ao poder normativo das decisões assembleares que ratificaram a cobrança;

c) 784, X, do Código de Processo Civil, pois as contribuições ordinárias e extraordinárias previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, documentalmente comprovadas, integraram o título executivo; contudo, o acórdão recorrido excluiu os honorários de cobrança aprovados em assembleia.

Alega ainda ofensa à Súmula 260 do STJ, porquanto a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, foi eficaz para regular as relações entre os condôminos, mas o acórdão recorrido desconsiderou sua eficácia.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a validade da cláusula convencional e assemblear que incluiu honorários de cobrança de 20% no montante exequendo e se reforme o acórdão recorrido. Requer ainda que se uniformize a interpretação dos arts. 389, 395, 404 e 1.348, IV, do Código Civil, da Súmula n. 260 do STJ e do art. 784, X, do Código de Processo Civil, permitindo a inclusão dos honorários de cobrança na execução.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 112.

É o relatório.

## **VOTO**

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu exceção de pré-executividade, reduzindo os juros moratórios a 2% ao mês e excluindo honorários convencionais da execução de cotas condominiais.

A Corte de origem deu parcial provimento ao agravo para restabelecer os juros moratórios no percentual de 10% ao mês, conforme convenção, e manteve a exclusão dos honorários advocatícios contratuais da execução.

### **I - Arts. 389, 395, 404 e 1.348, IV, do CC e 784, X, do CPC**

No recurso especial, a parte recorrente alega que a mora do devedor impôs a responsabilidade por perdas e danos e honorários de advogado, defendendo a inclusão dos honorários convencionais na execução com base nesses dispositivos. Afirmar ainda que o síndico deve cumprir e fazer cumprir a convenção e deliberações assembleares, sustentando que a cláusula que impõe honorários de cobrança ao condômino inadimplente deve prevalecer.

O acórdão recorrido concluiu que honorários contratuais não se confundem com despesas condominiais e não integram o título do art. 784, X, do Código de Processo Civil, citando a orientação do STJ e mantendo a exclusão.

Assentou ser indevida a transferência de honorários contratuais ao condômino, por se tratar de obrigação entre condomínio e patrono, em consonância com a jurisprudência do STJ.

Logo, com relação à violação dos dispositivos acima, observa-se que o acórdão de origem decidiu a demanda conforme a orientação do STJ, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL E RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. CUMULAÇÃO COM SUCUMBENCIAIS. RECURSOS CONHECIDOS EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDOS. RECURSO DE FLÁVIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DIVÓRCIO E PARTILHA NÃO REGISTRADA. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. TEMA 886/STJ. INAPLICABILIDADE ESPECÍFICA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de cobrança de cotas condominiais, no qual se discute a responsabilidade da antiga coproprietária após divórcio e partilha amigável.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão sobre a ausência de responsabilidade após a partilha e a ciência do condomínio; (ii) a obrigação propter rem afasta a responsabilidade da recorrente por ser o ex-cônjuge o usuário e administrador exclusivo do imóvel, com ciência do condomínio.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta a tese de ausência de responsabilidade e alega falta de registro da partilha e de ciência do condomínio, ainda que conclua em sentido contrário ao pretendido.

**4. A responsabilidade por cotas condominiais, de natureza propter rem, recai sobre quem consta como proprietário. Sem registro da partilha e sem prova de ciência inequívoca do condomínio, subsiste a responsabilidade solidária da antiga coproprietária. A revisão desse quadro demanda reexame de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ. O Tema 886/STJ não se ajusta de forma direta ao caso, pois depende de posse e ciência inequívoca do condomínio, ambas afastadas no acórdão.**

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS E HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE EM COBRANÇA CONDOMINIAL. ART. 85 DO CPC. ARTS. 389, 395 E 404 DO CC E ART. 22 DA LEI Nº 8.906/1994. PREVALÊNCIA DO REGIME PROCESSUAL DE SUCUMBÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial em ação de cobrança de cotas condominiais em que se discute a validade de cláusula convencional que impõe honorários contratuais ao condômino inadimplente, além dos honorários de sucumbência fixados em juízo.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o acórdão foi omissivo ao afastar honorários convencionais; (ii) é possível cumular honorários convencionais, previstos em convenção condominial, com honorários de sucumbência.

3. Não há omissão quando o acórdão afirma expressamente que os honorários sucumbenciais são fixados pelo juiz (art. 85 do CPC), afastando a cobrança contratual paralela por configurar duplicidade de remuneração pelo mesmo serviço.

4. **É inadmissível repassar ao devedor condominial honorários advocatícios convencionais como perdas e danos, pois tais gastos são extraprocessuais e alheios à esfera jurídica do devedor, prevalecendo o regime específico do art. 85 do CPC para custeio endoprocessual. A orientação jurisprudencial consolidada impede a inclusão de honorários contratuais no débito condominial, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.**

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 2.033.804/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026, destaquei.)

## **II - Súmula n. 260 do STJ**

A parte alega que a convenção de condomínio é eficaz para regular as relações entre os condôminos, mesmo sem registro, reforçando a exigibilidade dos honorários aprovados.

A alegação de violação de súmula não fundamenta recurso especial, pois enunciados sumulares não se equiparam a lei federal, conforme a Súmula n. 518 do STJ.

Inadmissível, neste ponto, o recurso especial.

## **III - Conclusão**

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.117.992 / TO**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0458718-0

Número de Origem:  
00050141520258272700 50141520258272700

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : RESIDENCIAL SAINT GEORGE

ADVOGADOS : EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167

ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

AGRAVADO : CLESIA MARIA VIEIRA DOS SANTOS

ADVOGADO : EMMANUEL RODRIGO ROSA ROCHA - TO004328

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026