



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187308 - TO (2024/0462972-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : KLOVES ELIOMAR PEREIRA HERRERA - TO011084
OTÁVIO DE OLIVEIRA FRAZ - TO005500
RECORRIDO : RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO
ADVOGADOS : EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 17 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187308 - TO (2024/0462972-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : KLOVES ELIOMAR PEREIRA HERRERA - TO011084
OTÁVIO DE OLIVEIRA FRAZ - TO005500
RECORRIDO : RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO
ADVOGADOS : EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por JP ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a acórdão proferido pelo TJ/TO.

Recurso especial interposto em: 10/10/2024.

Concluso ao gabinete em: 10/12/2024.

Ação: de execução, ajuizada por RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO.

Decisão interlocutória: recebeu a emenda à petição inicial, com a retificação, de ofício, do valor da causa.

Acórdão: deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela exequente, nos termos da seguinte ementa:

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. COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL NA FORMA ACORDADA. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. No caso em tela a controvérsia 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, bem como determinou a redução dos juros para 2% ao mês. 2. 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. 3. Portanto, à luz do princípio do dispositivo, a análise do quantum debeat, 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. 4. 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. 5. Quanto aos juros, ainda, se verifica que razão assiste ao recorrente, uma vez que havendo sido contemplado na Convenção do Condomínio que a taxa de juros de mora seria de 3%, torna-se possível a cobrança dos juros convencionados. 6. Recurso conhecido e provido. (fls. 100/107, e-STJ).

Embargos de declaração: opostos pela ora recorrente, foram desacolhidos (fls. 151/155, e-STJ).

Recurso especial: alega violação dos artigos 389 e 395 do Código Civil e do artigo 85 do Código de Processo Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Assinala que o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em execução de cotas condominiais, não cabe a inclusão de honorários convencionais no cálculo do débito. Refere que o Tribunal de origem determinou a transferência ao condômino do ônus de suportar os honorários convencionais, além dos honorários de sucumbência, o que configura *bis in idem* (fls. 167/172, e-STJ).

Juízo de admissibilidade: o recurso foi admitido pelo TJ/TO (fls. 200/202, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

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

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de execução movida por Residencial Diamante do Lago a JP Arquitetura e Construções Ltda., tendo por objeto valores correspondentes a cotas condominiais inadimplidas.

2. Houve, em primeiro grau de jurisdição, determinação de emenda à petição inicial, com a retificação do valor atribuído à causa, excluindo-se o valor exigido pelo condomínio a título de honorários convencionais, correspondentes a 20% do montante do débito condominial, e com limitação dos juros ao patamar máximo de 2%.

3. Interposto agravo de instrumento pelo condomínio, o TJ/TO deu provimento ao recurso, "determinando o processamento da execução manejada pelo exequente/agravante na forma em que fora veiculada." (fl. 107, e-STJ).

4. Os embargos de declaração opostos ao acórdão foram desacolhidos, o que deu azo à interposição do presente recurso especial, no qual a irresignação da recorrente limita-se à alegada impossibilidade de inclusão de honorários convencionais no cálculo do débito objeto da execução.

2. DA INCLUSÃO DOS HONORÁRIOS CONVENCIONAIS NA EXECUÇÃO DO CRÉDITO RELATIVO A COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS

5. O enfrentamento da questão exige algumas distinções preliminares.

6. Acerca do custo do processo, os artigos 84 e 85 do CPC/15 (artigo 20 do CPC/73) imputam 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.

7. Lado outro, os gastos extraprocessuais - aqueles realizados fora do processo -, ainda que assumidos em razão dele, não se incluem no conceito de

despesas previsto no artigo 84 do CPC/15, motivo pelo qual nele não estão contidos os honorários contratuais, convencionados entre o advogado e o seu cliente, mesmo quando este vence a demanda.

8. Nessa linha, veja-se a lição de Cândido Rangel Dinamarco:

O Código de Processo Civil não é didaticamente explícito na divisão do custo do processo em despesas e honorários, mas diversas de suas disposições revelam com clareza que essa é sua intenção. Ele diz, p. ex., que cada parte adiantará as despesas dos atos que realizar ou requerer (art. 19), fazendo-o o autor quanto aos atos determinados de-ofício ou requeridos pelo Ministério Público (art. 19, § 2º). É óbvio que tal vocábulo não inclui os honorários advocatícios, porque a advocacia é uma profissão liberal, as relações entre cliente e advogado são contratuais e por isso sequer se poderia cogitar de um adiantamento destes, como condição posta pela lei para a realização dos atos do processo. Além disso, na redação do art. 20 vê-se que "a sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou e os honorários advocatícios"; se aquelas incluíssem estes, evidentemente não haveria a lei de colocá-los lado a lado, como conceitos distintos. As despesas, segundo o § 2º deste mesmo artigo, "abrange não só as custas dos atos do processo, como também a indenização de viagem, diária de testemunha e remuneração de assistente técnico"; os honorários do advogado do vencedor não estão indicados como parcela das despesas. (DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 634.)

9. Não se deve confundir os honorários advocatícios contratuais com os sucumbenciais. Como cediço, os honorários contratuais são aqueles estipulados, livremente, entre cliente e advogado, ao passo que os honorários sucumbenciais decorrem da própria sucumbência, isto é, remuneram o causídico pelo êxito obtido no processo, sendo o seu pagamento de responsabilidade da parte vencida. O artigo 22, *caput*, da Lei nº 8.906/1994, deve-se ressaltar, garante aos advogados o direito a ambas as verbas honorárias.

10. Daí porque, em regra, "cabe ao perdedor da ação arcar com os honorários de advogado fixados pelo Juízo em decorrência da sucumbência (Código de Processo Civil de 1973, art. 20, e Novo Código de Processo Civil, art. 85), e não os honorários decorrentes de contratos firmados pela parte contrária e seu procurador, em circunstâncias particulares totalmente alheias à vontade do condenado". (EResp 1.507.864/RS, Corte Especial, DJe 11/05/2016).

11. A partir dessas considerações, seria possível concluir que os honorários convencionais não poderiam, em hipótese alguma, integrar o cálculo do débito que instrumentaliza a execução. Não é essa, todavia, a orientação jurisprudencial.

12. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, nos contratos empresariais em que haja a pactuação de cláusula expressa no sentido de que os honorários convencionais serão suportados pela parte adversa, deve

prevalecer o avençado, em respeito à autonomia da vontade e ao princípio *pacta sunt servanda*. A respeito, veja-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. EXECUÇÃO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE AO LOCATÁRIO. CLÁUSULA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE.

1- Recurso especial interposto em 5/7/2020 e concluso ao gabinete em 18/5/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; e b) é lícito, por meio de cláusula contratual inserta em contrato de locação de espaço em shopping center, o repasse ao locatário do dever de arcar com os honorários advocatícios convencionais.

3- Na hipótese em exame é de ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, à consideração de que as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia.

4- Nos contratos empresariais deve ser conferido especial prestígio aos princípios da liberdade contratual e do *pacta sunt servanda*, reconhecendo-se neles verdadeira presunção de simetria e paridade entre os contraentes, sendo imprescindível observar e respeitar a alocação de riscos definida pelas partes.

5- Na hipótese dos autos, infere-se do exame da cláusula em apreço - transcrita no acórdão recorrido - que a fixação do valor dos honorários contratuais não ficou sequer ao arbítrio do locador, porquanto o montante foi fixado em porcentagem sobre o valor total da dívida.

6- Desse modo, tendo em vista que os honorários advocatícios contratuais não se confundem com os honorários sucumbenciais e que o contrato de locação de espaço em shopping center representa verdadeiro contrato empresarial celebrado entre agentes econômicos que se presumem ativos e probos, inexistindo, na hipótese dos autos, elementos que justifiquem a intromissão do Poder Judiciário no negócio firmado, deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual em apreço, que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados.

7- Recurso especial provido.

(REsp 1.910.582/PR , Terceira Turma, DJe 20/08/2021)

13. Dessa situação, porém, distingue-se a obrigação condominial, que possui natureza de direito real (civil, portanto), como decorrência do direito de propriedade, ao qual está indissociavelmente unida como obrigação *propter rem*.

14. O Código de Processo Civil, em seu artigo 784, inciso X, confere a qualidade de título executivo extrajudicial ao "crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas". É, assim, dispensado ao condomínio o ingresso com ação de cobrança contra o condômino inadimplente, facultando-se-lhe executar o seu crédito diretamente.

15. Especificamente no que tange ao inadimplemento da obrigação, pelo condômino, de contribuir para a satisfação das despesas do condomínio, o § 1º do artigo 1.336 do Código Civil estabelece: "O condômino que não pagar a sua

contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito."

16. Observe-se, assim, que, além da correção monetária, dos juros de mora e da multa, o Código Civil não prevê a possibilidade de inclusão de outras despesas no cálculo do valor devido pelo condômino inadimplente.

17. Nessa linha de raciocínio, deve ser considerada inadmissível a inclusão de honorários advocatícios convencionais no cálculo do débito objeto da ação de execução de cotas condominiais, independentemente do fato de existir previsão acerca dessa possibilidade na convenção de condomínio.

18. Apesar de algumas oscilações, esse é o entendimento predominante nas duas Turmas que perfazem a Seção de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça. Exemplificativamente:

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 2.135.895/SC, Quarta Turma, DJEN 09/12/2024)

19. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 2.752.960/SP, Quarta Turma, DJEN 28/02/2025; AgInt nos EDcl no REsp 1.675.516/DF, Quarta Turma, DJe 18/12/2020; REsp 1.571.818/MG, Terceira Turma, DJe 15/10/2018.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

20. Na hipótese, verifica-se que o Tribunal de origem considerou lícita a inclusão, no cálculo do débito que instrumentaliza a execução, do valor correspondente aos honorários advocatícios convencionais. Veja-se o seguinte excerto: "*Inclusive, esclareço que não se confundem os honorários advocatícios estipulados na respectiva convenção com os sucumbenciais. Estes são fixados, em*

regra, na execução, no despacho inicial (art. 827 do CPC), já aqueles são decorrentes de convenções particulares, [...]." (fl. 104, e-STJ).

21. Contudo, a partir dos fundamentos expostos neste voto, deve-se afirmar que a natureza distinta dos honorários sucumbenciais e dos honorários convencionais é um impeditivo para que os últimos sejam incluídos no cálculo que instrumentaliza a execução, uma vez que decorrem do contrato entabulado entre o exequente e seu procurador, situação alheia à esfera jurídica do executado.

22. Não elide essa conclusão o fato de que a cobrança dos valores relativos aos honorários convencionais esteja prevista na convenção de condomínio, diante da ausência de previsão legal para tanto.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, de modo a determinar que o valor cobrado a título de honorários convencionais seja excluído do cálculo do débito que instrumentaliza a execução.

Sem honorários recursais, pois incabíveis na espécie.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0462972-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.187.308 / T O

Números Origem: 00093145420248272700 00255298620228272729 255298620228272729
93145420248272700

PAUTA: 16/09/2025

JULGADO: 16/09/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA
ADVOGADOS : OTÁVIO DE OLIVEIRA FRAZ - TO005500
KLOVES ELIOMAR PEREIRA HERRERA - TO011084
RECORRIDO : RESIDENCIAL DIAMANTE DO LAGO
ADVOGADO : EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
ADVOGADA : ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas
Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.