

PARECER INSTITUCIONAL

ANACON

**HONORÁRIOS DE COBRANÇA CONDOMINIAL
E IMPACTOS DO RESP 2.187.308/TO (3ª
TURMA/STJ) E FUNDAMENTOS PARA SUA
RELEITURA SISTEMÁTICA**

1 INTRODUÇÃO – A DECISÃO DO STJ E SEUS IMPACTOS NA SUSTENTABILIDADE JURÍDICA DOS CONDOMÍNIOS

Em recente julgamento, a 3.^a Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar o Recurso Especial n.º 2.187.308/TO, firmou entendimento no sentido de que **não é admissível incluir, na planilha de execução de cotas condominiais inadimplidas, os honorários advocatícios convencionais**, ou seja, aqueles fixados por contrato entre o condomínio e seu advogado, **ainda que haja previsão expressa na convenção condominial**.

O núcleo da tese assentada pela 3.^a Turma do Superior Tribunal de Justiça gira em torno da alegada impossibilidade de o condômino inadimplente ser compelido, em sede de execução, ao pagamento de despesas que não estejam expressamente autorizadas pela legislação federal como exequíveis, a exemplo dos honorários sucumbenciais (CPC, art. 85). Segundo essa linha interpretativa, os honorários convencionais, por não integrarem as chamadas despesas “endoprocessuais” previstas no art. 84 do Código de Processo Civil, não poderiam ser exigidos do executado como obrigação líquida e certa, mesmo diante da existência de cláusula específica na convenção condominial aprovada em assembleia geral.

Esse posicionamento projeta graves repercussões sobre a estrutura de governança dos condomínios em todo o país, na medida em que compromete um dos pilares da gestão condominial moderna: a autonomia da coletividade para contratar, em nome próprio, serviços jurídicos especializados voltados à recuperação de seus créditos.

O impacto do precedente é duplo e imediato. Em primeiro lugar, **enfraquece o regime de responsabilização do condômino inadimplente**, que, ao descumprir o dever de contribuir para as despesas comuns (art. 1.336, I, do Código Civil), deixa de arcar com o custo real da cobrança que ele próprio ensejou. Em segundo lugar, **compromete a viabilidade operacional das assessorias jurídicas que atuam na cobrança condominial**, muitas das quais são remuneradas com base em percentual de êxito sobre o valor recuperado, prática comum e validada por diversos tribunais estaduais.

Importa destacar que, no sistema condominial, os honorários convencionais de cobrança não devem ser equiparados a uma despesa pessoal do síndico ou a um contrato de natureza privada, mas sim compreendidos como despesa coletiva, decorrente de ato de gestão legalmente previsto e aprovado em assembleia, em consonância com os arts. 1.333 e 1.348, incisos II e VII, do Código Civil.

Diante da gravidade da controvérsia e da necessidade de preservar a segurança jurídica dos condomínios, a Associação Nacional da Advocacia Condominial – ANACON apresenta este parecer técnico-institucional com os seguintes objetivos estratégicos:

- a. **Demonstrar, com base em fundamentos legais, doutrinários e jurisprudenciais, a plena legitimidade jurídica, econômica e convencional do ressarcimento dos honorários de cobrança pelo condômino inadimplente**, especialmente quando houver previsão expressa na convenção ou deliberação assemblear específica;
- b. **Propor uma releitura hermenêutica, sistemática e finalística da decisão do Superior Tribunal de Justiça**, à luz dos princípios que regem a função social da propriedade, a solidariedade condominial e a repartição equitativa dos encargos inerentes à vida em condomínio.

Este parecer, portanto, não se limita a contestar a decisão judicial em si, mas pretende oferecer um **caminho técnico de reconstrução interpretativa**, respeitando a autoridade do Superior Tribunal de Justiça, mas propondo alternativas legítimas e juridicamente sustentáveis, a fim de que os condomínios não sejam penalizados por interpretações que desconsiderem a especificidade e a complexidade do regime condominial.

Trata-se, enfim, de uma contribuição propositiva da ANACON ao debate jurídico nacional, com o objetivo de **preservar a eficácia da cobrança condominial, garantir a estabilidade das finanças coletivas e proteger os interesses da coletividade condominial adimplente**, valores que constituem o cerne da advocacia condominial e do próprio direito condominial brasileiro.

2 A DECISÃO DA 3ª TURMA DO STJ E O EQUÍVOCO DE SUA EXTENSÃO HERMENÊUTICA

No julgamento do Recurso Especial n.º 2.187.308/TO, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que os honorários advocatícios convencionais, pactuados entre o condomínio e seu advogado, não podem ser incluídos no título executivo judicial relativo às cotas condominiais, mesmo quando haja previsão expressa na convenção condominial aprovada em assembleia.

A decisão partiu da premissa de que **apenas as despesas processuais *stricto sensu* (denominadas endoprocessuais)**, como as custas dos atos do processo, a indenização de viagem, a remuneração do assistente técnico e a diária de testemunha, podem compor o valor exequível (art. 84 do CPC). Já os honorários convencionais, tratados como obrigações de natureza contratual e extraprocessual, seriam de responsabilidade exclusiva do contratante (no caso, o condomínio), não podendo ser exigidos do devedor inadimplente na mesma execução judicial das cotas condominiais.

Essa construção jurídica, contudo, incorre em equívoco hermenêutico relevante ao desconsiderar a natureza e as especificidades do regime condominial brasileiro, alicerçado na função social da propriedade, na solidariedade entre condôminos e na autonomia da coletividade organizada sob a forma de condomínio edilício, nos termos dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

Ao ignorar essas premissas, o precedente promove uma **indevida generalização do regime dos honorários advocatícios contratuais**, aplicando-lhe a lógica dos contratos privados bilaterais tradicionais, como se o condomínio fosse um ente particular isolado, equiparável a um cliente comum de serviços jurídicos. Ocorre que, no ambiente condominial, a contratação de assessoria jurídica especializada pelo síndico não se trata de mera liberalidade pessoal, mas sim de ato de gestão da coisa comum, legitimado legalmente e respaldado por deliberação assemblear, conforme determinam:

- a. **Art. 1.348, II, do Código Civil:** o síndico tem o dever legal de representar o condomínio ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, inclusive em ações de cobrança;

- b. **Art. 1.348, VII, do Código Civil:** cabe ao síndico realizar as cobranças devidas ao condomínio;
- c. **Art. 1.333 do Código Civil:** a convenção regularmente aprovada obriga todos os condôminos e seus sucessores;
- d. **Art. 1.336, I e §1º do Código Civil:** estabelece a obrigação propter rem de contribuir para as despesas do condomínio.

Essa contratação, portanto, não constitui uma despesa privada do gestor, mas sim uma obrigação assumida no interesse da coletividade condominial, com o objetivo de assegurar o adimplemento das receitas ordinárias e a manutenção da saúde financeira da entidade.

Vale destacar que, do ponto de vista dogmático, os honorários de cobrança contratados pelo condomínio representam despesas ordinárias ou extraordinárias comuns que, uma vez aprovadas em assembleia e previstas na convenção, integram o orçamento condominial e se transmite a todos os condôminos, inclusive aos inadimplentes. Tal interpretação se alinha com a doutrina especializada. Nas palavras de Rogério Camello, ao tratar do tema:

A previsão de honorários contratuais para cobrança na convenção condominial é plenamente válida. O inadimplente deve ressarcir o condomínio pelas despesas incorridas com a cobrança do crédito que ele próprio gerou, sob pena de transferência indevida desse ônus para os condôminos adimplentes, o que contraria o princípio da equidade e da função social da propriedade.” (Camello, 2022, p. 64).

Ademais, o próprio **Superior Tribunal de Justiça**, em julgados anteriores, reconheceu a legitimidade da cláusula convencional de repasse dos honorários advocatícios ao condômino inadimplente. É o caso do **AREsp 1.800.116/PR**, de relatoria do Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 05/10/2021, no qual se decidiu:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1800116 - PR (2020/0319911-2)
DECISÃO Trata-se de agravo interposto por VCG Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que não admitiu o recurso especial, fundado nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, que desafiou acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Paraná assim ementado (e-STJ,

fl. 362): Apelação cível 01. Embargos à execução. Inadimplemento taxas condominiais. **Recurso do exequente. Cobrança dos honorários advocatícios. Repasse ao condômino. Possibilidade. Previsão expressa na convenção do condomínio. É ônus do condômino inadimplente a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios.** Recurso do condomínio provido. Apelação 02. Recurso do executado. Majoração dos honorários sucumbenciais. Impossibilidade. Inversão da verba sucumbencial. Recurso não provido. 1. **A convenção do condomínio é obrigatória aos proprietários e é clara e objetiva ao pontuar que na hipótese de inadimplemento das taxas condominiais, o titular da unidade ficará responsável pelo pagamento de multa, custas judiciais e honorários advocatícios.** 2. A ministra Nancy Andrigli, ao relatar o Recurso Especial 1.274.629/AP (3ª Turma, julgado em 16/05/2013, DJe 20/06/2013), asseverou que "o exercício regular do direito de ressarcimento aos honorários advocatícios, portanto, depende da demonstração de sua imprescindibilidade para solução extrajudicial de impasse entre as partes contratantes ou para adoção de medidas preparatórias ao processo judicial, bem como da prestação efetiva de serviços privativos de advogado e da razoabilidade do valor dos honorários convencionados" 3. Recurso do Condomínio Edifício Batel Diamond conhecido e provido. Recurso do condômino conhecido e não provido. Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 404-406). Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou violação aos arts. 389, 395 e 944 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial (e-STJ, fls. 415-424). Sustentou serem inexigíveis do condômino os valores cobrados a título de honorários advocatícios contratuais em favor da parte vencedora. Aduziu, ainda, a ocorrência de bis in idem, em razão do pagamento de duas verbas honorárias pelo mesmo fato, no caso, o inadimplemento que causou a propositura da ação. Juízo de admissibilidade negativo, o que motivou a interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 474-476). Contraminuta não ofertada (e-STJ, fls. 502-505). Brevemente relatado, decidido. O inconformismo não merece prosperar. **No caso, ao analisar os elementos fático-probatórios dos autos, para fins de verificação da possibilidade de ser transmitida ao condômino a responsabilidade pelo pagamento dos honorários contratuais decorrentes da ação de cobrança de débitos inadimplidos a que deu causa, o Tribunal estadual concluiu que deve haver o ressarcimento.** Confira-se este trecho do julgado (e-STJ, fls. 364-365): **O Código Civil aproxima tal regra ao dispor em seu artigo 1.333 que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades. É que às relações condominiais aplicam-se normas e regras específicas, obrigatórias a todos os proprietários de unidades. Só com esta regra, aplicada ao caso em hipótese, é possível afirmar que os honorários advocatícios são devidos sim pelo condômino titular da unidade, uma vez que a convenção redigida para este condomínio prevê de forma clara o repasse dos honorários.** O Art. 34 da Convenção Condominial encartada no e. Doc. 17.5 informa de maneira bastante clara esta regra: "Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de 1% ao mês, mais a correção monetária calculada pró-rata, acrescido de multa no valor máximo permitido pela legislação, contados a partir da data do

vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, até uma mora de 30 dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que além dos encargos já previstos, ficará o inadimplente sujeito à indenização de perdas e danos mais custas judiciais e honorários de advogados". Como se vê, a previsão é clara e objetiva ao pontuar que na hipótese de inadimplemento das taxas condominiais, o titular da unidade ficará responsável pelo pagamento de multa, custas judiciais e honorários advocatícios. Consignou, ainda, que, além da previsão expressa na convenção do condomínio, a contratação dos serviços advocatícios foi imprescindível para a solução do inadimplemento, devendo tais valores serem ressarcidos pelo condômino (e-STJ, fl. 365). **A Corte local concluiu, então, ser, sim, devido o pagamento dos honorários, fazendo-o com base nos fatos - inadimplemento do condômino e necessidade de contratação de escritório de advocacia - e nos documentos dos autos - a convenção do condomínio que possui disposição expressa nesse sentido. Assim sendo, a alteração do entendimento do Tribunal estadual, acerca da obrigação de pagar honorários, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, o que não é possível nesta esfera recursal, em razão do disposto na Súmula 7/STJ.** Cabe ainda salientar que, em virtude da incidência do referido óbice e sumular, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, pois inexistente similitude fático-jurídica entre os julgados confrontados. Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer o recurso especial. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte agravada para 15% do valor atualizado da causa. Publique-se. Brasília, 05 de outubro de 2021. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator.

A possível contradição entre o REsp 2.187.308/TO e o entendimento anterior, REsp nº 1.800.116/PR, evidencia a urgência de uma releitura sistemática e contextualizada do novo precedente, sob pena de se cristalizar uma interpretação que, embora formalmente coerente no plano do processo civil, revela-se materialmente injusta e disfuncional à realidade do direito condominial.

Conclui-se, portanto, que a tese firmada no REsp 2.187.308/TO, ao impor uma leitura restritiva da exequibilidade dos honorários convencionais, desconsidera o regime especial das obrigações condominiais, a lógica da atuação coletiva e o dever do inadimplente de arcar com os efeitos de sua mora, conforme previsto nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil.

É imperativo, assim, que os tribunais promovam uma interpretação integrativa e finalística da decisão do STJ, de modo a harmonizar o precedente com o regime próprio do condomínio edilício, garantindo segurança jurídica à cobrança, à gestão e à coletividade adimplente.



Superada a exposição do precedente e de seus fundamentos processuais, cumpre retomar a matriz material do direito condominial. Passa-se, pois, à perspectiva da microssociedade edilícia — natureza coletiva da obrigação, cooperação e função social — a fim de aferir a correção da distribuição dos encargos decorrentes da inadimplência.



3 PERSPECTIVA CONDOMINIAL: A NATUREZA COLETIVA DA DÍVIDA E O PRINCÍPIO DA COOPERAÇÃO

O condomínio edilício representa uma estrutura de coexistência social obrigatória, na qual o direito de propriedade se exerce de forma conjunta e interdependente. O art. 1.331 do Código Civil dispõe: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

A partir dessa configuração, o legislador estabelece uma indissociabilidade entre o direito individual e o coletivo, pois cada condômino é simultaneamente proprietário de sua unidade e coproprietário das áreas comuns, cabendo-lhe contribuir para a manutenção de todo o conjunto.

A doutrina de Maria Helena Diniz esclarece que o condomínio edilício constitui uma comunhão de interesses entre condôminos, na qual cada um é titular exclusivo de sua unidade autônoma, mas coproprietário, em regime de indivisão, das partes comuns. Assim, o direito de propriedade não é pleno e autossuficiente, mas funcionalizado ao interesse coletivo.

As obrigações condominiais — inclusive a de contribuir para as despesas comuns — possuem natureza *propter rem*, ou seja, decorrem da titularidade do direito real, e não da vontade contratual. Trata-se de obrigação legal imposta a todos os que integram a comunhão.

O art. 1.336, I, do Código Civil consagra esse dever:

“São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”

Conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira, a obrigação de pagar as cotas condominiais é consequência direta do direito de propriedade, e seu inadimplemento repercute sobre toda a coletividade, porquanto as despesas são de interesse comum.

Portanto, o condomínio edilício atua como ente coletivo, e não como simples pessoa jurídica de direito privado. Sua finalidade não é o lucro, mas a preservação da vida em comum e a gestão compartilhada do patrimônio coletivo.

Negar a esse ente a possibilidade de repassar integralmente os custos necessários à cobrança de inadimplentes equivale a enfraquecer sua função essencial e desequilibrar a solidariedade interna.

A obrigação de contribuir para as despesas condominiais, consubstanciada na cota condominial, é imperativo legal e convencional, derivando diretamente da Convenção de Condomínio e do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002, art. 1.336, I).

O inadimplemento dessa obrigação acarreta graves consequências de natureza financeira e jurídica, impactando negativamente não apenas o condomínio, mas também a administração que o representa legalmente.

Consequentemente, a ausência de adimplemento das cotas ordinárias e/ou extraordinárias pode deflagrar quebras contratuais com fornecedores, provocar o ajuizamento de ações judiciais de cobrança e, sobretudo, impedir a realização de serviços essenciais e manutenções prediais indispensáveis à segurança, à salubridade e ao bem-estar da coletividade condominial.

A essência da coletividade condominial reside na sujeição de todos os condôminos a direitos e deveres simétricos, determinados pela força normativa interna e legal. Destarte, o descumprimento da obrigação de custeio por parte de um condômino atinge a integralidade da massa condominial e a própria estrutura de mútua dependência.

Por conseguinte, o condômino inadimplente não pode eximir-se ou buscar a remissão da aplicação de multas, juros e demais penalidades cominadas, sob a mera alegação subjetiva de injustiça, haja vista que tais sanções visam à recomposição do equilíbrio financeiro e à proteção dos interesses coletivos legalmente estabelecidos.

3.1 A Representação do Condomínio e o Dever Legal de Cobrança

A obrigação de contribuir para as despesas condominiais, consubstanciada na cota condominial, é imperativo legal e convencional, derivando diretamente da Convenção de Condomínio e do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002, art. 1.336, I).

O inadimplemento dessa obrigação acarreta graves consequências de natureza financeira e jurídica, impactando negativamente não apenas o condomínio, mas também a administração que o representa legalmente.

A ausência de adimplemento das cotas ordinárias e/ou extraordinárias pode deflagrar quebras contratuais com fornecedores, provocar o ajuizamento de ações judiciais de cobrança e, sobretudo, impedir a realização de serviços essenciais e manutenções prediais indispensáveis à segurança, salubridade e ao bem-estar da coletividade condominial.

3.2 A Representação do Condomínio e o Dever Legal de Cobrança

O síndico, na qualidade de administrador e representante legal do condomínio, exerce função de natureza fiduciária, atuando em nome e no interesse da coletividade dos condôminos.

O art. 1.348 do Código Civil é categórico ao dispor:

- II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor as multas devidas.

Tais dispositivos evidenciam que o síndico não age em nome próprio, mas como gestor do patrimônio comum. Ao propor ações de cobrança de cotas inadimplidas, o faz em estrito cumprimento de um dever legal e estatutário, e não por mera liberalidade.

Segundo a doutrina, a administração condominial impõe ao síndico uma atuação proativa e diligente na defesa da coletividade, o que inclui o dever inafastável de cobrar os inadimplentes, sob pena de responsabilidade civil por omissão.

Neste contexto, o custeio da cobrança, incluindo os honorários advocatícios, é parte integrante da despesa gerada pela mora do devedor e deve ser por ele suportado, conforme o princípio da reparação integral do dano.

O Princípio da Reparação Integral do Dano, fundamental ao sistema de responsabilidade civil brasileiro, é consagrado no art. 944, caput, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e sintetizado pela máxima: “a indenização mede-se pela extensão do dano.”

Esse princípio opera como uma regra de equivalência e de justiça comutativa, que visa restabelecer o patrimônio do lesado (condomínio) ao *status quo ante*, ou seja, à situação mais próxima possível daquela que existiria se o ato ilícito ou o inadimplemento (mora) não tivesse ocorrido.

Dessa forma, a reparação devida pelo devedor não se limita ao valor principal da obrigação, mas deve abranger todas as perdas e danos que dela sejam consequência direta e imediata. Tais perdas incluem tanto os danos emergentes (prejuízos efetivamente sofridos, como os custos de cobrança extrajudicial e os honorários advocatícios contratuais, conforme o art. 389 do Código Civil) quanto os lucros cessantes.

A aplicação rigorosa da reparação integral garante que o ônus financeiro da litigiosidade e da necessidade de acionar a via judicial não recaia sobre a vítima (a coletividade adimplente), mas sim sobre o causador do prejuízo (o devedor inadimplente), evitando, assim, o enriquecimento sem causa do responsável pela mora e preservando a função social e o equilíbrio financeiro da obrigação.

Os honorários advocatícios, tanto os contratuais (ou convencionais) quanto os sucumbenciais, possuem amparo legal expresso:

- **Honorários contratuais:** sua previsão e legitimidade decorrem da legislação civil e do art. 22 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e da OAB), que reconhece o direito do advogado à verba decorrente do contrato de prestação de serviços, cujo ressarcimento pelo devedor é admitido por jurisprudência majoritária;

- **Honorários sucumbenciais:** são de fixação judicial obrigatória e impostos à parte vencida, nos termos do art. 85 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), integrando, inequivocamente, o montante da dívida a ser executada.

Portanto, os custos inerentes a essa cobrança, inclusive os honorários advocatícios contratuais pactuados com o advogado do condomínio, integram a própria despesa comum e não podem ser considerados uma obrigação individual autônoma.

Ao vedar a inclusão desses honorários na execução, o acórdão sob análise acaba dissociando o dever de cobrança da estrutura financeira que o sustenta, criando uma contradição lógica e prática: o síndico é obrigado a cobrar, mas o condomínio não pode atribuir o custo integral ao devedor causador da despesa.

Tal incongruência gera consequências financeiras diretas sobre a coletividade, especialmente porque o condomínio não dispõe de receitas alternativas, pois a solidariedade condominial exige repartição equitativa dos encargos — jamais a socialização do ônus derivado da inadimplência dolosa ou reiterada.

3.4 O Custo da Inadimplência e o Desequilíbrio Financeiro do Condomínio

A vedação imposta pelo STJ implica que os honorários advocatícios contratados para a cobrança das cotas devem ser suportados pelo condomínio como um todo, e não pelo condômino inadimplente que deu causa à ação.

Tal consequência afronta o princípio da causalidade processual (art. 85, *caput*, do CPC), segundo o qual aquele que dá causa à instauração do processo deve arcar com os custos dele decorrentes.

Mais do que uma questão de técnica processual, trata-se de justiça distributiva. O condômino que cumpre suas obrigações não deve financiar o custo da mora alheia. Essa inversão viola o art. 1.315 do Código Civil, que estabelece: “Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, na proporção de sua parte ideal, salvo disposição em contrário.”

Ora, a despesa decorrente da inadimplência não é “comum” no sentido ordinário, mas extraordinária e individualizável, vinculada a um comportamento específico do devedor.

Nesse sentido, Pablo Stolze Gagliano leciona que o rateio condominial deve atender a critérios de justiça material, de modo que o inadimplente não transfira aos demais o ônus de sua mora, sob pena de violação ao princípio da boa-fé objetiva.

A decisão do STJ, ao afastar a previsão convencional dos honorários contratuais, promove uma socialização indevida do prejuízo, fazendo recair sobre os condôminos adimplentes o encargo financeiro decorrente da inadimplência de terceiros.

Essa lógica contraria o princípio da solidariedade condominial, que deve ser compreendido como cooperação na preservação do patrimônio comum, e não como distribuição indiscriminada de ônus alheios.

A solidariedade condominial não significa mutualização ilimitada de responsabilidades, mas repartição equilibrada de encargos que decorrem da vida comum — nunca dos atos ilícitos ou omissivos de um só.

A manutenção do entendimento firmado no acórdão, portanto, desequilibra o sistema financeiro condominial, criando um incentivo negativo à adimplência e comprometendo a autonomia administrativa do condomínio.

3.5 O Princípio da Cooperação e a Função Social da Propriedade

O princípio da cooperação, introduzido expressamente no art. 6º do Código de Processo Civil, impõe a todos os sujeitos do processo o dever de colaborar para que se obtenha, em tempo razoável, decisão justa e efetiva. Por analogia, esse mesmo princípio deve orientar a vida em condomínio, cuja essência é a coexistência solidária e coordenada.

A função social da propriedade, prevista no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal e reafirmada no art. 1.228, §1º, do Código Civil, determina que o exercício do direito de propriedade deve atender ao bem-estar coletivo.

O condômino inadimplente, ao se furtar ao pagamento das cotas, viola diretamente essa função social, pois compromete a conservação do edifício, o pagamento de funcionários e a segurança comum.

Conforme observa Maria Helena Diniz, a função social da propriedade exige condutas positivas do titular, que não pode descuidar dos deveres de cooperação e solidariedade com a coletividade.

Negar ao condomínio o direito de reaver integralmente o custo da cobrança é, em última análise, premiar o descumpridor e penalizar o cooperativo, o que é incompatível com a principiologia constitucional do Direito Civil contemporâneo.

O STJ fundamentou o acórdão no art. 84 do Código de Processo Civil, que distingue despesas processuais e extraprocessuais, e no art. 85, que trata dos honorários sucumbenciais.

Entretanto, a interpretação conferida desconsidera o caráter especial e autônomo das relações condominiais, reguladas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.

O princípio hermenêutico da unidade do ordenamento jurídico impõe que a norma processual seja interpretada em conformidade com o direito material subjacente.

Fredie Didier Jr. ensina que a norma processual não pode ser aplicada de modo a frustrar a eficácia do direito material que busca tutelar.

Aplicando-se esse raciocínio, a vedação à inclusão dos honorários convencionais, quando prevista em convenção condominial e aprovada pela assembleia, viola a autonomia privada coletiva e desestrutura o equilíbrio econômico do condomínio.

Trata-se, portanto, de uma hipótese em que o processo deve servir ao direito material — e não o inverso — sob pena de transformar o instrumento em obstáculo à efetividade da justiça.

Da natureza coletiva da dívida e do dever legal de cobrança decorre a necessidade de estrutura técnico-jurídica contínua. Nessa chave, a advocacia condominial cumpre função instrumental e constitucional, cujo regime de remuneração e segurança jurídica exige exame próprio.



4 PERSPECTIVA DA ADVOCACIA CONDOMINIAL: PREJUÍZOS E INSEGURANÇA JURÍDICA

O exercício da advocacia possui *status* constitucional, previsto no art. 133 da Constituição Federal, segundo o qual “o advogado é indispensável à administração da justiça”.

No âmbito condominial, essa indispensabilidade assume contornos ainda mais relevantes, pois a advocacia especializada atua não apenas na defesa judicial de créditos, mas também na preservação da ordem interna, da convivência pacífica e da estabilidade financeira das comunidades edilícias.

A atuação do advogado condominial, via de regra, não se limita ao contencioso. Compreende atividades de conciliação, mediação, prevenção de litígios e execução de medidas administrativas que asseguram o adimplemento das cotas e o equilíbrio das contas.

Ademais, a advocacia, especialmente quando vinculada a entes coletivos, integra o sistema de justiça de forma colaborativa, conferindo concretude ao princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, CF/88). Nesse mister, o advogado atua como a voz técnica e legal do condomínio.

Nesse sentido, a função do profissional alinha-se à preleção de Ruy Barbosa, para quem a defesa dos direitos legais constitui o cerne da atividade:

“A sua função [do advogado] consiste em ser, ao lado do acusado, inocente ou criminoso, a voz dos seus direitos legais.”

Assim, ao negar a possibilidade de incluir os honorários convencionais na execução, a decisão sub judice enfraquece o próprio instrumento que garante a efetividade da cobrança e o equilíbrio da coletividade, desvirtuando o papel constitucionalmente assegurado à advocacia na recuperação de créditos e na proteção dos interesses comuns, bem como a valorização da figura indispensável do advogado, protegida e assegurada pela Carta Magna.

Insta salientar que os escritórios que atuam na assessoria condominial frequentemente não recebem honorários mensais fixos, sendo remunerados com base no êxito das cobranças judiciais e extrajudiciais. Essa modalidade de contratação decorre da própria natureza dos condomínios, que não dispõem de margem orçamentária para custear serviços advocatícios contínuos sem comprometer despesas essenciais.

É oportuno destacar que o condomínio é um ente despersonalizado, não sendo considerado pessoa jurídica (como uma empresa ou associação) no sentido estrito do Código Civil, e, portanto, não podendo auferir lucro. O condomínio existe exclusivamente para administrar e preservar o patrimônio comum e os interesses coletivos dos condôminos.

Ao proibir que os honorários convencionais sejam incluídos no débito exequendo, o acórdão cria um vácuo financeiro: o condomínio deverá pagar os honorários com recursos do fundo comum, transferindo o custo da inadimplência a todos os moradores adimplentes.

Referida decisão gera prejuízos adicionais ao condomínio. Primeiro, porque a inadimplência das cotas pode comprometer o cumprimento de obrigações assumidas; segundo, porque, ao contratar profissional para executar ou cobrar a dívida, o condomínio terá que suportar os custos, uma vez que o causídico não mais poderá contar com os honorários convencionais.

A previsibilidade econômica da execução é condição de viabilidade do processo, e a incerteza quanto à recuperabilidade dos custos reduz a efetividade da tutela executiva, gerando gastos excessivos que recaem sobre os condôminos adimplentes, além de instaurar um cenário de insegurança jurídica em ações dessa natureza.

Desse modo, a decisão desestimula a cobrança judicial dos inadimplentes, pois o condomínio, já fragilizado, evitará recorrer ao Judiciário diante do risco de suportar despesas elevadas sem garantia de reembolso. O resultado previsível é o aumento do índice de inadimplência e o desequilíbrio orçamentário permanente.

4.2 O Princípio da Confiança Legítima e a Segurança Jurídica

A segurança jurídica, prevista no art. 5º, caput e inciso XXXVI, da Constituição Federal, impõe ao Poder Judiciário o dever de respeitar as legítimas expectativas geradas por condutas e práticas consolidadas.

Durante décadas, a jurisprudência brasileira — inclusive do próprio STJ — admitiu a inclusão dos honorários convencionais quando expressamente previstos na convenção condominial aprovada em assembleia, em respeito à autonomia privada coletiva.

Ao modificar esse entendimento, o acórdão em análise rompe com a previsibilidade e com o princípio da confiança legítima, ao alterar de forma abrupta a compreensão sobre a responsabilidade pelo custo da cobrança.

Como bem assinala Carlos Roberto Gonçalves, a confiança legítima é elemento de estabilidade do sistema jurídico, e sua frustração, sem transição normativa ou jurisprudencial, compromete o próprio Estado de Direito.

O resultado é a insegurança dos contratos advocatícios em curso e o risco de responsabilização injusta de síndicos e administradoras que, confiando em entendimento anterior, pactuaram honorários recuperáveis junto aos devedores.

A consequência direta da decisão é a elevação do custo operacional da cobrança. O condomínio, compelido a arcar com os honorários, precisará readequar seu orçamento, elevando as cotas de todos os condôminos. Essa medida gera efeito perverso: onera os adimplentes e reduz o estímulo ao cumprimento pontual das obrigações.

É imperioso lembrar que a execução civil deve ser pautada por critérios de eficiência e economicidade, sendo que decisões que oneram o credor coletivo favorecem a inefetividade do processo e a perpetuação da inadimplência.

Nos condomínios de pequeno e médio porte — que representam a maioria no Brasil — a decisão pode levar à inviabilidade da assessoria jurídica continuada, obrigando o síndico a atuar sem suporte técnico, o que aumenta os riscos de irregularidades e prejuízos financeiros.

Essa realidade contraria o art. 1.348, incisos II e VII, do Código Civil, pois o síndico, para cumprir o dever de cobrar as contribuições, necessita de assessoria advocatícia permanente, e o custo dessa estrutura deve ser imputado ao devedor que deu causa à despesa.

Ademais, a Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia) confere aos honorários advocatícios natureza de crédito alimentar, equiparando-os aos salários, conforme preceitua o art. 24, §3º.

Além disso, o art. 22 do mesmo diploma assegura que a prestação de serviços advocatícios gera direito aos honorários convencionados, arbitrados ou de sucumbência, de forma autônoma e cumulativa.

Ao afastar o direito de ressarcimento previsto contratualmente, a decisão do STJ esvazia a eficácia do contrato de honorários e fragiliza a autonomia da advocacia, em violação ao princípio da independência profissional.

A remuneração do advogado constitui expressão do direito fundamental ao trabalho digno e à livre iniciativa, não podendo ser restringida por interpretação judicial sem base legal expressa.

Portanto, a vedação em exame cria distinção indevida entre o advogado condominial e os demais profissionais liberais, cujo direito ao pagamento pelos serviços é resguardado mesmo quando o cliente recupera o crédito em nome próprio.

A coerência jurisprudencial é requisito da motivação judicial, conforme dispõe o art. 489, §1º, inciso VI, do Código de Processo Civil. O tribunal, ao decidir de modo contrário à jurisprudência consolidada, deve indicar razões específicas e detalhadas para a mudança.

Segundo Humberto Theodoro Júnior, a estabilidade da jurisprudência é tão essencial quanto a estabilidade da lei, pois ambas são instrumentos de previsibilidade e confiança no Direito.

Ao não observar essa coerência, o acórdão cria disfunção sistêmica, produzindo interpretações contraditórias que repercutem em milhares de execuções condominiais no país.

Por fim, a jurisdição deve eliminar, e não multiplicar, os conflitos; a eficiência processual é a medida de sua utilidade social. Ao afastar a viabilidade econômica da cobrança judicial, a decisão incentiva o descumprimento das obrigações condominiais, o que, em última instância, sobrecarrega o próprio sistema judicial com novas demandas.

Observa-se que o acórdão, embora coerente sob o prisma da técnica processual, não se harmoniza com o regime jurídico substancial do condomínio edilício nem com os princípios constitucionais da solidariedade, da função social da propriedade e da segurança jurídica.

O Superior Tribunal de Justiça entendeu ser inadmissível a inclusão dos honorários contratuais no valor executado das cotas condominiais, com fundamento nos arts. 84 e 85 do Código de Processo Civil, que delimitam a responsabilidade do vencido às despesas endoprocessuais e aos honorários sucumbenciais.

Todavia, conforme demonstrado nas partes precedentes, a relação jurídica condominial possui natureza híbrida e coletiva, cuja disciplina não se esgota nas normas processuais gerais.

O condomínio edilício atua como coletividade de direito privado, com deveres e prerrogativas que ultrapassam o campo contratual e ingressam na esfera da função social.

Nesse sentido, a cobrança judicial de cotas condominiais não é ato facultativo, mas obrigação legal imposta ao síndico pelo art. 1.348, VII, do Código Civil, o que impõe ao sistema jurídico reconhecer que os custos inerentes a essa cobrança — inclusive os honorários advocatícios — integram a despesa comum e devem ser reembolsados pelo devedor que deu causa à inadimplência.

Afastar essa lógica é criar uma assimetria estrutural entre o dever e o ônus, entre a obrigação de cobrar e a impossibilidade de recuperar integralmente o custo dessa cobrança.

O ordenamento jurídico brasileiro deve ser interpretado de forma unitária e coerente, conforme o art. 8º do CPC, que impõe ao juiz o dever de decidir conforme os fins sociais da lei e as exigências do bem comum.

Sob essa ótica, o regime processual dos honorários não pode ser isolado do contexto material condominial.

A interpretação restritiva dos arts. 84 e 85 do CPC aplicada sem diálogo com os arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil gera um resultado materialmente injusto e economicamente disfuncional.

Como lembra Caio Mário da Silva Pereira, “as normas condominiais devem ser interpretadas à luz da finalidade de convivência e cooperação social; o condomínio é, antes de tudo, uma comunidade de interesses”.

Logo, o princípio da causalidade — fundamento dos arts. 84 e 85 do Código de Processo Civil — deve incidir de forma a responsabilizar o condômino inadimplente por todos os custos necessários à cobrança, inclusive os extraprocessuais, desde que proporcionais e previamente aprovados pela coletividade.

A coerência sistêmica, portanto, exige que a interpretação processual seja harmonizada com os princípios da solidariedade condominial, previsto no art. 3º, inciso I, da Constituição Federal, e da função social da propriedade, previsto no art. 5º, inciso XXIII, do mesmo diploma, sob pena de violação indireta ao texto constitucional.



A repercussão prática do precedente é inequívoca: a impossibilidade de incluir os honorários contratuais no débito executado transfere ao orçamento comum o custo da inadimplência.

Essa redistribuição indevida cria desequilíbrio financeiro e injustiça distributiva, pois o condômino pontual passa a custear a mora do vizinho inadimplente.

Não se pode olvidar que a vida condominial se sustenta na reciprocidade e no cumprimento dos deveres de colaboração; qualquer forma de desigualdade contributiva destrói a harmonia comunitária.

Além disso, o acórdão gera insegurança jurídica e desestímulo à cobrança judicial, com impacto direto na inadimplência nacional, que já alcança índices elevados, especialmente em condomínios residenciais de médio porte.

A consequência imediata é a redução da arrecadação, o atraso na execução de obras de manutenção e segurança, e o aumento das tensões sociais internas.

Do ponto de vista macroeconômico, a decisão atinge também o setor da advocacia condominial, composto majoritariamente por pequenos escritórios, cuja remuneração se baseia na recuperação de créditos.

Ao suprimir a fonte de custeio dessas atividades, o precedente ameaça a própria continuidade dos serviços jurídicos especializados, impactando negativamente a eficiência administrativa e a paz social nos condomínios.

A convenção condominial, prevista no art. 1.333 do Código Civil, é ato normativo interno de natureza contratual e estatutária, com força obrigatória entre os condôminos.

Quando regularmente aprovada, vincula todos os coproprietários e seus sucessores, estabelecendo direitos, deveres e critérios de rateio de despesas.

Como observa Maria Helena Diniz, a convenção condominial é expressão da autonomia da vontade coletiva, e sua força normativa decorre do consenso social formalizado em assembleia.

Se a convenção condominial prevê expressamente a inclusão de honorários advocatícios em caso de inadimplência, essa disposição integra o conjunto das obrigações legais do condômino, devendo ser respeitada pelo Poder Judiciário, sob pena de violação ao art. 421 do

Código Civil, que consagra a função social do contrato e a liberdade negocial, dentro dos limites da boa-fé e do interesse coletivo.

Portanto, a irrelevância atribuída pelo STJ à previsão convencional representa um esvaziamento da autonomia privada e da democracia interna condominial, que constituem fundamentos legítimos da autorregulação comunitária.

Ademais, não se pode olvidar que a constituição da convenção condominial está prevista no próprio Código Civil — norma federal que deve orientar as decisões do Superior Tribunal de Justiça.

Nesta celeuma, o art. 926 do Código de Processo Civil impõe aos tribunais o dever de manter sua jurisprudência estável, íntegra e coerente. A súbita mudança de entendimento sobre matéria de alta repercussão prática exige modulação de efeitos, sob pena de ofensa ao princípio da confiança legítima e da segurança jurídica.

Do ponto de vista institucional, a decisão representa um retrocesso na profissionalização da gestão condominial e gera insegurança para os advogados especializados, que veem desestruturado o modelo de remuneração legítimo, previsto em contrato e autorizado pela convenção condominial.

O equilíbrio entre dever e responsabilidade deve ser restaurado: quem dá causa à inadimplência deve arcar com os custos da cobrança, em observância aos princípios da causalidade, da boa-fé objetiva e da solidariedade condominial.

O reconhecimento dos honorários convencionais como parte integrante da despesa decorrente da inadimplência é condição indispensável para assegurar a continuidade dos serviços advocatícios essenciais, a segurança jurídica e a sustentabilidade dos condomínios brasileiros.

5 A LÓGICA CONDOMINIAL: GESTÃO COLETIVA, OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* E O DEVER DE RESSARCIMENTO

Na prática, a interpretação restritiva adotada pelo STJ gera um ambiente de incentivo à inadimplência, comprometendo a capacidade do síndico de agir com eficiência e responsabilidade. Além disso, cria uma distorção distributiva grave: o condômino inadimplente deixa de arcar com o custo da cobrança, e os adimplentes, por meio de rateio, acabam pagando duas vezes — a cota condominial e o custo da cobrança das cotas não pagas.

Essas distorções ameaçam diretamente a viabilidade econômica dos condomínios e contrariam os princípios estruturantes do regime jurídico condominial brasileiro. O condomínio não é um ente com capacidade ilimitada de absorção de custos alheios. Ao contrário, sua sustentabilidade depende da lógica do rateio equitativo das despesas comuns e da corresponsabilidade de todos os condôminos pelo equilíbrio financeiro da entidade.

Não reconhecer a legitimidade dos honorários contratuais como parcela reembolsável do crédito condominial é, em última instância, institucionalizar um sistema regressivo, no qual os bons pagadores financiam, sem alternativa, os custos da inadimplência, contrariando a racionalidade do próprio sistema de repartição obrigatória das despesas condominiais.

Portanto, sob a ótica da **economia condominial**, da **justiça distributiva** e da **função social da propriedade**, é imperativa a possibilidade de ressarcimento dos honorários de cobrança contratualmente previstos, desde que amparados por previsão convencional regularmente aprovada pela coletividade.

6 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL: COMPATIBILIDADE ENTRE HONORÁRIOS CONVENCIONAIS E SUCUMBENCIAIS

O art. 85 do Código de Processo Civil regula os honorários de sucumbência, estabelecendo sua natureza jurídica como verba processual devida pelo vencido ao advogado da parte vencedora. Trata-se de rubrica autônoma, judicialmente fixada, que não interfere na validade dos honorários contratuais pactuados entre cliente e patrono, conforme reconhecido pelo Estatuto da Advocacia (Lei nº 8.906/94, art. 22).

No cenário condominial, essa dualidade assume feições próprias. Os **honorários contratuais** são assumidos pelo condomínio no exercício da gestão da coisa comum (art. 1.348, incisos II e VII, do Código Civil) e, quando previstos na convenção ou aprovados em assembleia, são repassados aos condôminos inadimplentes. Já os **honorários sucumbenciais** decorrem da atuação judicial em nome da coletividade e são devidos pelo condômino inadimplente na qualidade de vencido no processo de cobrança.

Ambas as rubricas possuem fatos geradores distintos, fundamentos legais diversos e destinações próprias:

- **Honorários convencionais:** ressarcimento civil pelo custo da cobrança extrajudicial e judicial, fixado contratualmente com respaldo nos arts. 389 e seguintes do Código Civil;
- **Honorários sucumbenciais:** verba processual imposta pelo juiz ao vencido, com base no art. 85 do CPC.

Essa distinção técnica impede o reconhecimento de bis in idem, conforme já assentado por diversos Tribunais Estaduais. O condomínio não cobra duas vezes pelo mesmo fato, mas apenas separa corretamente as rubricas envolvidas no processo de recuperação do crédito.

Postos os impactos institucionais e a indispensabilidade da assessoria jurídica, passa-se à verificação estritamente normativa da compatibilidade entre honorários convencionais (perdas e danos) e sucumbenciais (CPC, art. 85), afastando-se o equívoco de bis in idem e recompondo a coerência do sistema.

7 RESPOSTAS TÉCNICAS A OBJEÇÕES RECORRENTES

Diante da repercussão da decisão proferida no REsp 2.187.308/TO e da disseminação de interpretações restritivas sobre a legitimidade do repasse dos honorários advocatícios convencionais ao condômino inadimplente, é fundamental apresentar respostas técnicas, embasadas em fundamentos normativos, doutrinários e jurisprudenciais, capazes de rebater as objeções mais frequentemente suscitadas.

As considerações a seguir visam contribuir para a reconstrução hermenêutica do tema, oferecendo subsídios à magistratura, à advocacia especializada e aos operadores jurídicos em geral que atuam no microssistema condominial.

7.1 “Gasto extraprocessual não é repassável ao devedor”

Essa objeção parte da falsa premissa de que somente despesas processuais stricto sensu, como aquelas previstas no art. 84 do Código de Processo Civil, podem ser repassadas ao executado. No entanto, o ordenamento jurídico brasileiro reconhece expressamente que, nas obrigações inadimplidas, **o devedor em mora responde por todos os prejuízos a que der causa, inclusive honorários advocatícios extrajudiciais ou convencionais.**

Conforme os arts. 389, 395 e 404 do Código Civil:

- **Art. 389** – Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado;
- **Art. 395** – Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, inclusive juros, atualização monetária e honorários advocatícios;
- **Art. 404** – Nas obrigações em dinheiro, as perdas e danos abrangem, além do principal, os juros, a correção monetária, as custas e os honorários de advogado.

No contexto condominial, esses dispositivos ganham reforço adicional: os honorários convencionais, além de configurarem **danos emergentes decorrentes da mora**, são também **despesas comuns**, assumidas pela coletividade mediante deliberação assemblear e, portanto, integram a rubrica de encargos rateáveis.

Não há, portanto, qualquer incompatibilidade entre o reembolso dos honorários de cobrança e a lógica legal vigente. Ao contrário, negar esse ressarcimento implicaria **premiar o inadimplente** e impor ao adimplente o ônus financeiro decorrente de obrigação que não lhe diz respeito.

7.2 “Existe *bis in idem*: dois honorários para o mesmo fato”

A afirmação de que haveria *bis in idem* — ou seja, a cobrança duplicada de honorários pelo mesmo fato — não resiste a uma análise jurídica adequada. Trata-se de argumento recorrente em defesas de condôminos inadimplentes, mas tecnicamente equivocado.

Isso porque os honorários convencionais e os honorários sucumbenciais são institutos distintos, com origens, funções e destinações diferentes. Assim, sua coexistência não configura dupla penalização, mas resultado natural de dois regimes jurídicos autônomos que atuam em esferas complementares.

Os **honorários contratuais** decorrem da relação entre o condomínio e o advogado contratado para atuar preventivamente ou judicialmente na recuperação do crédito condominial. Sua natureza é indenizatória, pois representam despesa necessária ao funcionamento regular da gestão condominial (art. 1.348, II e VII, do Código Civil), tendo respaldo nos **arts. 389, 395 e 404** do Código Civil, que impõem ao devedor o dever de ressarcir todas as perdas e danos decorrentes da mora.

Assim, quando a convenção do condomínio ou a assembleia autoriza sua cobrança, o inadimplente não está sendo penalizado, mas apenas ressarcindo a coletividade pela despesa adicional que somente surgiu em razão de sua inadimplência. Trata-se, portanto, de mecanismo de justiça distributiva e de preservação do equilíbrio financeiro do condomínio.

Já os **honorários sucumbenciais** decorrem de uma realidade diversa: eles não estão vinculados ao dano causado à coletividade, mas ao comportamento processual do devedor. Nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil e do art. 22 do Estatuto da Advocacia, essa verba é de titularidade exclusiva do advogado, como consequência direta da atuação em juízo contra aquele que resistiu injustificadamente ao cumprimento de obrigação legal.

Enquanto os honorários contratuais buscam recompor o condomínio pelos custos causados pela inadimplência, os sucumbenciais possuem função sancionatória e remuneratória, aplicáveis apenas após decisão judicial favorável.

Desse modo, longe de configurar abuso ou duplicidade, a cumulação dos dois honorários reflete a estrutura jurídica da cobrança condominial e assegura a eficácia do sistema: o condômino adimplente não subsidia o inadimplente; o condomínio é ressarcido pelo custo da cobrança; e o advogado é remunerado pelo seu trabalho técnico e pelo êxito processual.

Tal interpretação, além de juridicamente correta, é coerente com os princípios de equidade, função social e sustentabilidade financeira que orientam o regime condominial.

Em síntese: **não há bis in idem**. Há apenas o reconhecimento de que a inadimplência gera consequências distintas — patrimoniais e processuais —, cada qual com sua própria resposta jurídica, ambas legítimas e necessárias para preservar o interesse coletivo.

Firmadas as premissas dogmáticas e processuais, desloca-se o foco ao plano econômico-social, para mensurar, com dados objetivos, a regressividade do modelo que socializa nos adimplentes o custo da mora individual.

8 ASPECTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA DECISÃO

Os efeitos econômicos e sociais decorrentes da vedação ao repasse dos honorários contratuais ao condômino inadimplente são expressivos, profundos e estruturalmente regressivos. A decisão proferida no REsp 2.187.308/TO, ao impedir que o devedor internalize o custo integral de sua mora, realoca para o grupo adimplente — que cumpre pontualmente o dever legal previsto no art. 1.336, I, do Código Civil — encargos que não existiriam não fosse o comportamento faltoso do inadimplente.

Essa realocação configura, em termos de justiça distributiva, uma transferência assimétrica, injusta e socialmente perversa, pois cria um mecanismo pelo qual o adimplente — geralmente mais vulnerável à oscilação econômica — passa a subvencionar o inadimplemento alheio. Tal fenômeno rompe a lógica material do condomínio edilício, concebido como microsociedade cooperativa, fundada nos princípios de corresponsabilidade, função social da propriedade, equidade contributiva e boa-fé objetiva.

8.1 A Materialidade Econômica da Decisão: Exemplos Numéricos Demonstrativos

A análise econômico-financeira evidencia, de forma objetiva e mensurável, que a vedação ao repasse dos honorários de cobrança ao condômino inadimplente acarreta socialização compulsória do custo da mora, onerando justamente aqueles que cumprem a lei e observam seus deveres condominiais. Em termos de justiça distributiva — fundamento estrutural do regime *propter rem* — tal efeito é regressivo, antissolidário e incompatível com a função social da propriedade.

Os exemplos ilustram, com números transparentes, como a decisão impacta condomínios populares e de classe média, especialmente em contextos de inflação setorial de serviços, aumento do custo de vida e perda do poder aquisitivo das famílias.

A) Condomínio Popular – Minha Casa Minha Vida

Premissas: 200 unidades; cota de R\$ 120,00; inadimplência de 25% (50 unidades); 3 cotas vencidas; honorários entre 10% e 20%.

Cálculo real do dano causado pelo inadimplente:

- Principal devido: $50 \times 3 \times 120 = \text{R\$ } 18.000,00$
- Honorários a 10% = R\$ 1.800,00
- Honorários a 20% = R\$ 3.600,00

Sem repasse ao inadimplente (150 adimplentes):

- A 10%: R\$ 12,00 por unidade (ou R\$ 1,00/mês se diluído)
- A 20%: R\$ 24,00 por unidade (ou R\$ 2,00/mês se diluído)

Em contextos de habitação popular, tais valores não são “meros números”, mas frações diretas do orçamento alimentar, energético e de transporte de famílias de renda reduzida. O acréscimo regressivo, imposto contra a coletividade adimplente, intensifica precariedades já marcadas por: forte inflação de serviços essenciais; encarecimento da energia elétrica; reajustes acima da inflação em mão de obra terceirizada; e custo crescente de materiais de manutenção predial.

Nessas condições, R\$ 12,00 a mais representam, para muitas famílias, uma escolha sacrificante: adiar a compra de gás, comprometer o mercado do mês ou atrasar outra obrigação essencial.

Isso evidencia que a decisão judicial não é neutra, mas gera impacto direto na sobrevivência financeira de famílias em situação de vulnerabilidade, contrariando o fundamento constitucional da moradia digna (art. 6º, CF) e a lógica civilista de proteção da coletividade condominial.

B) Condomínio de Classe Média – Não Vinculado a Programas Habitacionais

Premissas: 80 unidades; cota de R\$ 600,00; 10 inadimplentes; 4 cotas vencidas; honorários de 15%.

Cálculo real:

- Principal devido: $10 \times 4 \times 600 = \text{R\$ } 24.000,00$
- Honorários: 15% = R\$ 3.600,00



Sem repasse (70 adimplentes):

- $3.600 \div 70 = \text{R\$ } 51,43$ por unidade
- Ou $\text{R\$ } 4,29/\text{mês}$ se diluído

Nos condomínios de classe média, esse acréscimo gera desorganização orçamentária, sobretudo porque tais empreendimentos sustentam contratos de alto custo com: manutenção de elevadores; equipamentos importados atrelados ao câmbio; bombas, pressurizadores e sistemas de incêndio; portaria presencial ou virtual; contratos de vigilância patrimonial; seguro predial e responsabilidade civil.

A inflação de serviços condominiais, mais alta que o IPCA, faz com que aumentos inesperados — mesmo diluídos — fomentem o fenômeno da inadimplência de segunda ordem: adimplentes passam a atrasar por desequilíbrio financeiro provocado por uma cadeia de inadimplência que não causaram.

Trata-se de mecanismo regressivo que corrompe a governança, força a suspensão de manutenções obrigatórias (NBR 5674, 15575 e 16280) e compromete até a valorização imobiliária, afetando o patrimônio individual e coletivo.

8.2 Base Sociológica, Filosófica e Principiológica da Interpretação Jurídica

O Direito Condominial não é mero apêndice do Código Civil; trata-se de um sistema de convivência obrigatória, baseado em três pilares que fundamentam a distribuição dos encargos:

(a) Justiça contributiva e equidade (Aristóteles – justiça distributiva)

O condomínio é um espaço de repartição solidária, mas jamais de transferência injusta. A justiça distributiva exige que cada um suporte o ônus que gera.

Se o inadimplente gera o custo da cobrança, é injusto e antissocial distribuí-lo entre os adimplentes.

(b) Função social da propriedade

Nos termos do art. 5º, XXIII, da Constituição Federal e do art. 1.228, §1º, do Código Civil, a propriedade deve cumprir uma função social. No condomínio, essa função se concretiza por meio do dever de contribuir (art. 1.336, I, CC).

Quando o inadimplente não arca com o custo integral de seu comportamento, sua unidade deixa de cumprir a função social, passando a consumir recursos dos demais.

(c) Boa-fé objetiva e vedação ao enriquecimento ilícito

A boa-fé objetiva não permite que alguém: (i) cause o dano; (ii) force a coletividade a contratar advogado para cobrar; e (iii) ainda assim não seja responsável pelo custo disso. Esse cenário configura enriquecimento ilícito (art. 884, CC), pois o inadimplente se beneficia do sistema de cobrança sem pagar por ele.

A decisão, portanto, embora válida sob a ótica estritamente processual, é materialmente assimétrica e ético-socialmente insustentável.

À luz da realidade econômica dos condomínios brasileiros, da estrutura jurídica das obrigações *propter rem* e dos princípios constitucionais e civilistas que regem a matéria, conclui-se que:

O condomínio deve recuperar integralmente os valores gastos na cobrança, incluindo honorários contratuais, sob pena de:

1. Enriquecimento ilícito do inadimplente (art. 884, CC);
2. Violação da função social da propriedade;
3. Transferência regressiva de encargos aos adimplentes;
4. Rompimento da equidade contributiva prevista no art. 1.336, I, CC;
5. Fragilização da governança condominial e incentivo à inadimplência estratégica;
6. Desestabilização financeira estrutural, sobretudo em condomínios populares.

Trata-se de medida necessária para preservar a sustentabilidade econômico-financeira do condomínio, a justiça contributiva, a boa-fé objetiva e a proteção da coletividade adimplente.

9 CRÍTICA JURÍDICA AO PRECEDENTE RESTRITIVO E PROPOSTA DE RELEITURA SISTÊMICA

A decisão proferida no **Recurso Especial n.º 2.187.308/TO**, pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao vedar a inclusão de honorários advocatícios convencionais no título executivo extrajudicial representado pela planilha de débitos condominiais, embora amparada por uma leitura estrita do art. 84 do Código de Processo Civil, **desconsidera a complexidade estrutural do microssistema condominial e viola os princípios da função social da propriedade, da equidade contributiva e da boa-fé objetiva.**

Nesse cenário, impõe-se a formulação de uma **releitura sistemática, teleológica e constitucionalmente orientada**, capaz de preservar a coerência do ordenamento jurídico, a estabilidade das finanças condominiais e a autoridade normativa da convenção condominial.

O ponto de partida para a superação hermenêutica do entendimento restritivo reside na **compreensão do condomínio edilício como entidade de direito privado *sui generis***, disciplinada nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil, com base nos princípios da gestão coletiva, da função social e da corresponsabilidade entre os condôminos.

Dentro dessa estrutura, a **contratação de assessoria jurídica especializada pelo síndico**, quando regularmente aprovada em assembleia ou prevista na convenção, configura ato de gestão da coisa comum (art. 1.348, II e VII, CC), voltado à tutela do interesse coletivo. Os honorários decorrentes dessa contratação não se confundem com despesas pessoais, mas sim com **encargos condominiais necessários**, cuja exigibilidade vincula todos os condôminos, inclusive os inadimplentes, nos termos do art. 1.336, I, do Código Civil.

Dessa forma, os honorários de cobrança contratualmente pactuados e regularmente aprovados pela coletividade devem ser compreendidos como encargos acessórios da obrigação condominial principal, com natureza indenizatória e administrativa, aderindo ao crédito exequível na condição de despesa comum legitimamente integrada.

A leitura restritiva promovida pelo REsp 2.187.308/TO ignora essa característica estrutural e aplica ao regime condominial a lógica dos contratos bilaterais convencionais, incompatível com a realidade jurídica e funcional dos condomínios edilícios, cujas despesas são necessariamente rateadas em função da solidariedade financeira do grupo.

Ademais, a tese firmada no precedente em comento também não encontra respaldo na correta interpretação do art. 784, inciso X, do CPC, o qual confere natureza de **título executivo extrajudicial à planilha de débitos condominiais**, desde que lastreada em obrigação líquida, certa e exigível:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Ora, se presente na convenção a obrigação dos honorários advocatícios contratados como encargo da dívida condominial, **não há razão jurídica para se excluir tais valores da planilha executiva**, desde que observados os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, os quais podem ser objeto de controle judicial, nos termos dos princípios da vedação ao enriquecimento ilícito e da boa-fé objetiva (arts. 422 e 884, CC).

A exigência de liquidez e certeza não se opõe à inclusão dos honorários, mas apenas impõe que eles estejam documentalmente demonstrados — o que é plenamente viável mediante apresentação da convenção, da ata de assembleia, do contrato de honorários e da memória de cálculo discriminada.

Portanto, a interpretação restritiva compromete a função do título executivo condominial e nega eficácia a atos legítimos da coletividade condominial, esvaziando a **força normativa do art. 784, X, do CPC e do art. 1.333 do Código Civil**.

10 CONCLUSÃO – A IMPORTÂNCIA DO RECONHECIMENTO DOS HONORÁRIOS DE COBRANÇA COMO ENCARGO LEGÍTIMO DO INADIMPLENTE E PILAR DA SUSTENTABILIDADE CONDOMINIAL

Após cuidadosa análise da decisão proferida pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n.º 2.187.308/TO, é possível afirmar que tal entendimento, ao vedar a inclusão dos honorários advocatícios convencionais na planilha de execução de débitos condominiais, compromete severamente a lógica de funcionamento do condomínio edilício, tanto sob o ponto de vista jurídico quanto gerencial e financeiro.

No contexto prático da administração condominial, os honorários de cobrança não representam um gasto pessoal do síndico, tampouco um contrato autônomo sem respaldo coletivo. Trata-se, ao contrário, de uma **despesa comum ordinária**, diretamente ligada à responsabilidade legal do síndico de cobrar os condôminos inadimplentes (art. 1.348, incisos II e VII, do Código Civil), de preservar o caixa condominial e de assegurar a adimplência das obrigações necessárias à manutenção da vida coletiva. Quando há aprovação em assembleia ou previsão expressa na convenção, essa despesa é legítima, transparente e amparada pelo conjunto normativo que rege a vida em condomínio.

Nesse cenário, a interpretação que retira os honorários da planilha de execução **impõe uma penalidade injusta à coletividade adimplente**, ao obrigá-la a dividir entre si o custo de cobrança daqueles que optaram por não cumprir com suas obrigações. Tal efeito produz **desequilíbrio financeiro**, desestimula a adimplência e prejudica o planejamento orçamentário dos condomínios, especialmente em contextos nos quais a inadimplência já compromete boa parte da arrecadação mensal.

Do ponto de vista legal, a responsabilização do condômino inadimplente pelos honorários contratuais de cobrança está amparada nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, que impõem ao devedor em mora o dever de indenizar o credor por todas as despesas causadas pela inadimplência — o que inclui, naturalmente, os custos jurídicos necessários à recuperação do crédito. Além disso, a previsão desses encargos em convenção ou assembleia se encaixa perfeitamente no art. 1.333 do Código Civil, que confere **eficácia normativa à convenção condominial**, vinculando todos os condôminos às obrigações ali estabelecidas.

No campo jurisprudencial, o próprio STJ, em julgados anteriores — como no AREsp 1.800.116/PR — reconheceu a possibilidade de repasse dos honorários ao condômino inadimplente, desde que previstos na convenção ou justificados por sua imprescindibilidade. Trata-se, portanto, de matéria já reconhecida como legítima, cuja exceção pontual deve ser interpretada com cautela, sob pena de se criar um **retrocesso jurídico e gerencial incompatível com a realidade dos condomínios brasileiros**.

Do ponto de vista técnico, é fundamental compreender que os **honorários contratuais (de cobrança)** e os **honorários sucumbenciais (processuais)** têm naturezas distintas e não se confundem. O primeiro refere-se à despesa interna do condomínio para viabilizar a cobrança; o segundo, à condenação judicial do vencido ao pagamento da verba honorária ao advogado da parte vencedora. Ambos são compatíveis, cumuláveis e possuem fundamentações jurídicas próprias.

Portanto, para síndicos e assessorias jurídicas, a principal diretriz estratégica é garantir que os honorários de cobrança estejam previstos de forma expressa e clara na convenção do condomínio ou aprovados por deliberação assemblear com quórum legal, indicando critérios objetivos de percentual, razoabilidade e comprovação da prestação de serviços. Essa formalização é essencial para assegurar a **legitimidade da cobrança**, evitar impugnações e preservar a **segurança jurídica da gestão condominial**.

Conclui-se, assim, que:

1. Os **honorários de cobrança contratualmente pactuados** e devidamente previstos nos documentos internos do condomínio **são legítimos, necessários e reembolsáveis** pelo condômino inadimplente;
2. A exclusão desses valores da planilha de execução, como decidido no REsp 2.187.308/TO, viola a lógica da responsabilidade solidária, da função social da propriedade e da boa-fé objetiva;
3. É necessário promover uma releitura sistêmica e teleológica da decisão do STJ, que considere a realidade condominial, os princípios que regem sua organização e a necessidade de preservação da equidade financeira entre os condôminos;

4. A transparência, a razoabilidade e a formalização dos critérios de cobrança e contratação de assessoria jurídica são essenciais para blindar juridicamente a gestão condominial e evitar questionamentos futuros.

Em razão de tudo isso, a ANACON se posiciona pela urgente reinterpretação do precedente firmado no STJ, pela valorização da autonomia normativa da convenção condominial e pela proteção da sustentabilidade econômico-financeira dos condomínios brasileiros. Trata-se de um pleito técnico, fundamentado e necessário para que a cobrança condominial continue sendo **eficiente, justa e viável**, em benefício de toda a coletividade adimplente.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL DA ADVOCACIA CONDOMINIAL

Márcio Spimpolo - Presidente