



## APRESENTAÇÃO

---

O presente Resumo Executivo destina-se a oferecer ao Congresso Nacional e, em especial, ao Senado Federal, uma visão sintética e objetiva do Parecer Institucional elaborado pela Associação Nacional da Advocacia Condominial (ANACON) acerca do Projeto de Lei n.º 6.018/2025 e de seus reflexos sobre o regime jurídico condominial brasileiro.

O Parecer analisa os fundamentos técnicos e as consequências práticas da proposta legislativa, que pretende vedar, de forma generalizada, a imputação dos honorários advocatícios contratuais ao condômino inadimplente. As conclusões são unívocas: o Projeto de Lei n.º 6.018/2025, além de tecnicamente inadequado, é socialmente regressivo e economicamente disfuncional.

A leitura deste resumo permite compreender, em cinco grandes eixos, por que a proposta deve ser rejeitada e por que o Congresso Nacional deve agir em sentido diametralmente oposto, promovendo a inclusão, no Código Civil, de dispositivo que assegure expressamente a responsabilidade do condômino inadimplente pelos custos de cobrança que sua mora gera.

### 1. O QUE PROPÕE O PL 6.018/2025 E QUAL É O EQUÍVOCO CENTRAL

---

O Projeto de Lei n.º 6.018/2025 foi apresentado em resposta ao julgamento do Recurso Especial n.º 2.187.308/TO pela 3.ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que, de forma controvertida, restringiu a cobrança de honorários advocatícios contratuais ao condômino inadimplente. A proposta legislativa vai além do precedente judicial: pretende transformar esse entendimento em norma vinculante de caráter nacional.

O núcleo do equívoco reside na descon sideração dos **arts. 389, 395 e 404 do Código Civil**, que consagram o princípio da reparação integral do dano. Esses dispositivos estabelecem, com clareza, que o devedor inadimplente responde pelas perdas e danos decorrentes de sua mora, **inclusive os honorários advocatícios** necessários à satisfação do crédito.

Em síntese: o Projeto de Lei n.º 6.018/2025 parte de uma premissa normativa equivocada ao equiparar os honorários advocatícios contratuais de cobrança — que são dano emergente causado pelo inadimplente — aos honorários sucumbenciais, de natureza processual e disciplinados pelo art. 85 do Código de Processo Civil. São verbas distintas, com fundamentos distintos e fatos geradores distintos. Confundi-las gera uma lacuna de ressarcimento que a lei não autoriza e a equidade repudia.

## 2. A NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL E O DEVER DO SÍNDICO

---

O condomínio edilício não é uma relação contratual bilateral comum. Trata-se de uma organização jurídica de natureza coletiva, na qual a obrigação de contribuir para as despesas comuns decorre diretamente da titularidade da unidade autônoma — é, portanto, uma obrigação *propter rem*, prevista no art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

Ao síndico incumbe, por força dos incisos II e VII do art. 1.348 do mesmo Código, o dever jurídico — e não mera faculdade — de promover a cobrança dos créditos inadimplidos, inclusive mediante a contratação de serviços jurídicos especializados. Esse dever é legalmente imposto e não pode ser descumprido sem risco de responsabilização pessoal.

O Projeto de Lei n.º 6.018/2025 cria, assim, uma contradição normativa insanável:

Impõe-se ao síndico o dever legal de cobrar — e impede-se que os custos dessa cobrança sejam recuperados de quem lhes deu causa. O resultado prático é que o condomínio arca com despesas geradas pelo inadimplente, redistribuindo-as entre todos os condôminos, inclusive os que cumprem regularmente suas obrigações.

Tal estrutura viola o princípio da causalidade, que exige que os efeitos do inadimplemento sejam suportados por quem o provocou, e não transferidos à coletividade.

## 3. IMPACTOS ECONÔMICOS E SOCIAIS: QUEM PAGA A CONTA?

---

A consequência imediata e mensurável da proposta é o deslocamento do custo da inadimplência para o orçamento do condomínio. Em termos concretos, isso significa o aumento generalizado das taxas condominiais — fenômeno que se projeta em escala nacional, atingindo especialmente condomínios de pequeno e médio porte.

Os efeitos econômicos e sociais identificados no Parecer são os seguintes:

- **Elevação das cotas mensais:** os condomínios são obrigados a internalizar os custos de cobrança em seus orçamentos ordinários, repassando-os a todos os condôminos por meio do aumento das contribuições.
- **Ciclo regressivo de inadimplência:** condôminos que antes eram adimplentes passam a enfrentar dificuldades financeiras adicionais em razão do aumento das taxas, o que alimenta um ciclo crescente de inadimplência em cadeia.

- Impacto desproporcional sobre populações vulneráveis: em condomínios populares e em programas habitacionais, pequenas variações nas taxas representam pressão significativa sobre o orçamento familiar.
- Efeito comportamental adverso: ao reduzir as consequências econômicas da mora, o projeto incentiva o inadimplemento e enfraquece a cultura de cumprimento das obrigações condominiais.
- Retração da advocacia condominial: a inviabilização do ressarcimento dos honorários compromete modelos de remuneração por êxito, desestimulando a atuação jurídica especializada e reduzindo o acesso dos condomínios a serviços qualificados de cobrança.

#### **4. INCOMPATIBILIDADE SISTÊMICA COM O ORDENAMENTO JURÍDICO**

O Parecer demonstra que o Projeto de Lei n.º 6.018/2025 rompe com múltiplos princípios e dispositivos do ordenamento jurídico vigente:

##### **a) Princípio da reparação integral (arts. 389, 395 e 404 do Código Civil)**

O devedor inadimplente responde por todos os danos decorrentes de sua mora, inclusive os honorários advocatícios. A proposta cria uma exceção não justificada em favor do condômino inadimplente, em detrimento da coletividade.

##### **b) Princípio da causalidade**

Aquele que dá causa à demanda deve suportar os encargos dela decorrentes — diretriz que informa tanto o art. 85 do Código de Processo Civil quanto a responsabilidade civil material. O projeto inverte essa lógica ao transferir os custos ao condomínio.

##### **c) Autonomia privada coletiva (art. 1.333 do Código Civil)**

A convenção condominial é instrumento normativo de força obrigatória. Ao impedir que a coletividade, por deliberação assemblear, estabeleça o ressarcimento dos custos de cobrança, o projeto esvazia essa autonomia e substitui a vontade coletiva legítima por uma imposição legislativa desproporcional.

##### **d) Função social da propriedade**

O titular da unidade autônoma usufrui dos benefícios da vida em condomínio sem arcar integralmente com os encargos de sua inadimplência. Isso viola o equilíbrio entre direitos e deveres que caracteriza o regime condominial e compromete a função social da propriedade.

##### **e) Coerência entre honorários convencionais e sucumbenciais**

A cumulação de honorários contratuais e sucumbenciais não configura bis in idem: são verbas autônomas, com fatos geradores distintos. A supressão dos honorários convencionais não elimina um alegado excesso — institui uma insuficiência de ressarcimento que o Código Civil não admite.

## **5. O QUE O CONGRESSO NACIONAL DEVE FAZER: A CORREÇÃO LEGISLATIVA NECESSÁRIA**

O Parecer é conclusivo ao afirmar que a atuação do Congresso Nacional deve orientar-se em sentido diametralmente oposto ao proposto pelo Projeto de Lei n.º 6.018/2025. A solução juridicamente coerente, socialmente justa e economicamente eficiente passa por duas medidas complementares:

1.<sup>a</sup> MEDIDA — REJEITAR O PROJETO DE LEI N.º 6.018/2025, tendo em vista sua incompatibilidade sistêmica com os arts. 389, 395, 404, 1.333, 1.336 e 1.348 do Código Civil, com o art. 85 do Código de Processo Civil e com os princípios da causalidade, da reparação integral do dano e da função social da propriedade. 2.<sup>a</sup> MEDIDA — INCLUIR NO CÓDIGO CIVIL dispositivo expresso que reconheça a legitimidade das convenções condominiais para estabelecer a obrigação de o condômino inadimplente arcar com os honorários advocatícios decorrentes da cobrança de seu débito — como consequência direta e necessária do inadimplemento —, assegurando-se a aplicação uniforme dessa diretriz em todas as esferas do Poder Judiciário, inclusive nos Juizados Especiais Cíveis.

Tais medidas não representam inovação jurídica, mas a consolidação normativa de entendimento já reconhecido pela melhor doutrina e por parcela expressiva da jurisprudência, incluindo precedentes do próprio Superior Tribunal de Justiça — como o AREsp n.º 1.800.116/PR, do Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em outubro de 2021 — que afirmaram a plena legitimidade do repasse dos honorários de cobrança ao condômino inadimplente, quando previsto em convenção condominial.

## **SÍNTESE CONCLUSIVA**

O Projeto de Lei n.º 6.018/2025 apresenta-se, em seu conjunto, como medida técnica e sistemicamente inadequada. Ao pretender proteger o condômino inadimplente da responsabilidade integral pelos custos que sua mora gera, acaba por penalizar a coletividade adimplente,



comprometer a sustentabilidade financeira dos condomínios, enfraquecer a advocacia condominial e romper com princípios estruturantes do Direito Civil e do Direito Processual Civil.

A aprovação da proposta consolidaria, em nível legislativo, um modelo regressivo e economicamente disfuncional — no qual a inadimplência individual se converte em ônus coletivo obrigatório, em frontal contradição com os valores de cooperação, equidade e responsabilidade que fundam a vida em condomínio.

A ANACON, por meio de seu Parecer Institucional, coloca-se à disposição do Senado Federal e de suas Comissões para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários, confiante de que o exame rigoroso da matéria conduzirá à rejeição do Projeto de Lei n.º 6.018/2025 e à promoção da correção legislativa ora proposta.

---

**ASSOCIAÇÃO NACIONAL DA ADVOCACIA CONDOMINIAL — ANACON**  
DIRETOR PRESIDENTE : MÁRCIO LUÍS SPIMPOLO

