

Honorários contratuais não podem ser incluídos nas cotas condominiais, diz STJ

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que o condomínio não pode incluir o valor correspondente aos honorários contratuais de seu advogado na execução de cotas condominiais, independentemente de haver previsão para isso na convenção.

De acordo com o processo, um condomínio ajuizou ação de execução contra uma construtora para receber cotas condominiais que estavam atrasadas. No entanto, o juízo determinou que a petição inicial fosse emendada para excluir do valor da causa o pagamento dos honorários contratuais da autora da ação.

O Tribunal de Justiça do Tocantins deu provimento ao recurso do condomínio e mandou que os honorários fossem reincluídos. O tribunal entendeu que o juiz não pode analisar por iniciativa própria (de ofício) o valor da dívida, nem interpretar cláusulas do contrato condominial no momento do recebimento da petição inicial.

No recurso ao STJ, a construtora sustentou que os honorários contratuais não devem ser incluídos no cálculo do débito. A executada alegou que, ao determinar o pagamento dos honorários convencionais além dos honorários de sucumbência, o tribunal de origem impôs uma cobrança duplicada, configurando *bis in idem* (dupla punição injusta).

Condomínio não é empresa

A relatora, ministra Nancy Andrichi, esclareceu a diferença entre os honorários sucumbenciais e os contratuais. Conforme explicou, os primeiros são pagos pela parte perdedora do processo, enquanto os honorários contratuais são definidos livremente entre cliente e advogado e não estão incluídos no conceito de despesas previsto no [artigo 84 do Código de Processo Civil \(CPC\)](#).

A relatora lembrou que a Turma já decidiu que, em contratos empresariais, prevalece a autonomia da vontade das partes quando acordado expressamente que os honorários convencionais serão pagos pela parte contrária.

Por outro lado, a ministra ressaltou que esse entendimento não se aplica à obrigação condominial, porque esta, diferentemente dos contratos empresariais, “possui natureza de direito real, como decorrência do direito de propriedade, ao qual está indissociavelmente unida como obrigação *propter rem*“. Obrigação *propter rem* é aquela que acompanha o proprietário de um bem; ou seja, a dívida condominial, por exemplo, acompanha o proprietário do imóvel na época da cobrança, independente dele ter criado a dívida ou não.

Cobrança inválida

Nancy Andrichi também lembrou que, de acordo com o [artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil](#), o condômino que não contribuir com as despesas do condomínio poderá sofrer penalidades: multa, juros de mora e correção monetária do valor devido. No entanto, o dispositivo não prevê a inclusão de outros tipos de despesa no cálculo da dívida do condômino inadimplente.

De acordo com a ministra, não importa se a cobrança dos valores relativos aos honorários contratuais está prevista na convenção do condomínio, pois a falta de previsão legal impede a sua cobrança de qualquer forma.

“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”, completou. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.187.308



Construtora não deve pagar honorários contratuais do advogado do condomínio



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-04/honorarios-contratuais-nao-podem-ser-incluidos-nas-cotas-condominiais-diz-stj/>