HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA E HONORÁRIOS CONTRATUAIS NA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS: OS LIMITES DO RESP 2.187.308/TO, A COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E A COMPLEMENTAÇÃO AJUSTADA ENTRE CONDOMÍNIO E ADVOGADO

Cristiano De Souza Oliveira

RESUMO: O artigo examina a distinção entre honorários advocatícios de sucumbência e honorários contratuais na cobrança de cotas condominiais, a partir do julgamento do Recurso Especial nº 2.187.308/TO pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça e do Projeto de Lei nº 6.018/2025, que pretende acrescentar o § 1º-A ao art. 1.336 do Código Civil. Sustenta-se que o precedente, proferido em execução de título extrajudicial, não alcança a cobrança feita fora do processo, na qual os arts. 389, 395 e 404 do Código Civil oferecem fundamento legal para o repasse dos honorários ao condômino em mora, desde que previstos na convenção, vinculados a trabalho efetivo, fixados com moderação e não cumulados com a execução posterior. Analisa-se, ainda, a redução dos honorários pela metade no pagamento integral em três dias (art. 827, § 1º, do CPC) e a validade do ajuste pelo qual o próprio condomínio complementa a remuneração do advogado até o patamar mínimo de dez por cento, sem qualquer repasse ao devedor. Conclui-se que essa solução preserva a autonomia do contrato de honorários, respeita o precedente e mantém o estímulo legal ao pagamento rápido. Registra-se, por fim, que a Quarta Turma estendeu a vedação a um encargo de cobrança extrajudicial (REsp 2.216.157/DF) e que a Segunda Seção reconheceu a relevância da questão no REsp 2.273.471, ainda pendente de julgamento.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Honorários advocatícios. Sucumbência. Cobrança extrajudicial. Execução de cotas condominiais.

1. INTRODUÇÃO

A cobrança da cota condominial é, talvez, a tarefa mais repetida da advocacia condominial. É também a que mais sente qualquer mudança nas regras de custo. Quando o condômino deixa de pagar, alguém precisa arcar com o trabalho de recuperar o crédito. Definir quem deve ser esse alguém é o objeto deste estudo.

Em setembro de 2025, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça julgou o Recurso Especial nº 2.187.308/TO, relatado pela Ministra Nancy Andrighi. Por unanimidade, decidiu que o condomínio exequente não pode incluir os honorários convencionais no cálculo da execução de cotas inadimplidas, ainda

que a convenção preveja esse repasse. O acórdão foi publicado no DJEN de 19 de setembro de 2025.

Dois meses depois, em 27 de novembro de 2025, a Deputada Laura Carneiro apresentou o Projeto de Lei nº 6.018/2025. O texto acrescenta o § 1º-A ao art. 1.336 do Código Civil para afastar do condômino inadimplente os honorários contratuais e declarar nula qualquer previsão em sentido contrário. O parecer favorável do relator, Deputado Ricardo Ayres, foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania em 14 de abril de 2026. Desde 4 de maio de 2026 o projeto aguarda a decisão da Mesa Diretora sobre três recursos que pedem sua apreciação pelo Plenário.

O mercado leu esses dois movimentos como uma sentença definitiva: acabou o repasse de honorários ao inadimplente. Tenho para mim que a leitura é apressada. O acórdão resolveu uma questão precisa, dentro de um processo de execução. Não disse tudo sobre a cobrança feita antes do processo. E nada disse sobre a forma como condomínio e advogado podem organizar, entre si, a remuneração do trabalho de cobrança.

De lá para cá, o cenário se moveu. Em dezembro de 2025, a Quarta Turma aplicou a mesma vedação a um encargo de cobrança extrajudicial (REsp 2.216.157/DF). Em outubro de 2026, a Segunda Seção reconheceu a relevância da questão no REsp 2.273.471 e suspendeu os recursos especiais sobre o tema. Entre as perguntas que a Seção vai responder está, justamente, a diferença entre os honorários da ação judicial e os da atuação extrajudicial. Este estudo pretende contribuir para esse debate.

Este estudo tem três objetivos. O primeiro é separar, com clareza, honorários de sucumbência e honorários contratuais, com base no Código de Processo Civil, no Código Civil e no Estatuto da Advocacia. O segundo é demonstrar por que o precedente não alcança a cobrança extrajudicial, na qual os arts. 389, 395 e 404 do Código Civil seguem oferecendo fundamento legal para o repasse, uma vez que o art. 1.336, § 1º, trata dos encargos que incidem sobre a cota em atraso, e não do custo da cobrança. O terceiro é examinar o pagamento integral em três dias na execução, que reduz os honorários pela metade, e a validade do ajuste pelo qual o condomínio complementa a remuneração do advogado até o patamar de dez por cento, salvo outro ajuste entre condomínio e advogado.

O método é dogmático. Parte do texto legal, do inteiro teor do acórdão e do registro oficial de tramitação do projeto.

2. DUAS VERBAS, DUAS ORIGENS: SUCUMBÊNCIA E CONTRATO

O ponto de partida está no Estatuto da Advocacia. O art. 22 da Lei nº 8.906/1994 garante ao advogado três formas de remuneração:

Art. 22. A prestação de serviço profissional assegura aos inscritos na OAB o direito aos honorários convencionados, aos fixados por arbitramento judicial e aos de sucumbência.

São verbas distintas na origem, no devedor e na finalidade. Confundi-las é a fonte de boa parte dos equívocos na cobrança condominial.

Os honorários contratuais nascem do acordo entre cliente e advogado. Quem paga é o cliente. O valor é livre, dentro dos parâmetros éticos. O Código de Ética e Disciplina da OAB, aprovado pela Resolução nº 02/2015 do Conselho Federal, recomenda a contratação por escrito e exige moderação na fixação, atentando para elementos como a complexidade da causa, o trabalho e o tempo exigidos, o valor envolvido e o proveito para o cliente (arts. 48 e 49).

Os honorários de sucumbência nascem da decisão judicial. Quem paga é a parte vencida. O fundamento está nos princípios da sucumbência e da causalidade, positivados no art. 85 do Código de Processo Civil. E o crédito não pertence ao vencedor. Pertence ao seu advogado:

Art. 85. (...) § 14. Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, com os mesmos privilégios dos créditos oriundos da legislação do trabalho, sendo vedada a compensação em caso de sucumbência parcial.

Art. 23. Os honorários incluídos na condenação, por arbitramento ou sucumbência, pertencem ao advogado, tendo este direito autônomo para executar a sentença nesta parte, podendo requerer que o precatório, quando necessário, seja expedido em seu favor. (Lei nº 8.906/1994)

Daí a primeira consequência prática. O condomínio que vence a execução não recebe os honorários de sucumbência. Quem os recebe é o seu advogado, por direito próprio. Essa verba, portanto, não recompõe o caixa do condomínio. Remunera o profissional.

A segunda consequência decorre da primeira. Se a sucumbência pertence ao advogado, nada impede que cliente e advogado ajustem que ela será, no todo ou em parte, a própria remuneração pela cobrança. É um modelo antigo e muito usado na advocacia condominial. O condomínio não adianta valores. O advogado recebe do devedor, quando e se houver êxito.

A distinção foi bem desenhada no voto condutor do REsp 2.187.308/TO, com apoio no Professor Dinamarco. Os arts. 84 e 85 do CPC dividem o custo do processo em despesas e honorários. As despesas abrangem as custas, a indenização de viagem, a diária de testemunha e a remuneração do assistente técnico. Os honorários contratuais não estão nessa lista, porque a advocacia é

profissão liberal e as relações entre cliente e advogado são de natureza contratual (DINAMARCO, 2004, p. 634, citado no acórdão).

A Corte Especial já havia fixado a mesma linha no EREsp 1.507.864/RS (DJe 11/05/2016). Cabe ao perdedor arcar com os honorários fixados pelo juízo em razão da sucumbência, e não com os decorrentes de contrato firmado pela parte contrária com seu procurador, em circunstâncias alheias à vontade do condenado.

Existe, porém, uma terceira referência a honorários que costuma passar despercebida. O Código Civil também fala em honorários de advogado, e não no capítulo do processo. Fala no capítulo do inadimplemento das obrigações. Voltaremos a ela no item 4, porque é ali que está a chave da cobrança extrajudicial.

Ficam, assim, três premissas. A sucumbência nasce do processo e pertence ao advogado. O honorário contratual nasce do contrato e é devido pelo cliente. E o repasse do honorário contratual a um terceiro só se sustenta quando houver fundamento jurídico que o autorize.

3. O QUE O STJ DECIDIU NO RESP 2.187.308/TO

O caso veio do Tocantins. O Condomínio Residencial Diamante do Lago ajuizou execução de cotas contra uma construtora e incluiu no cálculo honorários convencionais de 20% sobre o débito, com base na convenção. O juiz de primeiro grau determinou a emenda da inicial para excluir essa parcela e limitar os juros a 2%. O Tribunal de Justiça do Tocantins reformou a decisão e mandou processar a execução tal como proposta.

No recurso especial, a construtora concentrou a discussão nos honorários. Alegou violação aos arts. 389 e 395 do Código Civil e ao art. 85 do CPC e sustentou que suportar os honorários convencionais, somados aos de sucumbência, configurava bis in idem.

A Terceira Turma deu provimento ao recurso. A ementa resume as razões de decidir:

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.

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. (STJ, REsp 2.187.308/TO, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 16/09/2025, DJEN 19/09/2025)

O voto reconhece que a própria Terceira Turma admite o repasse de honorários contratuais em contratos empresariais, e cita o REsp 1.910.582/PR (DJe 20/08/2021), que validou cláusula de locação de espaço em shopping center. Afasta essa lógica para o condomínio porque a obrigação condominial tem natureza real, ligada ao direito de propriedade como obrigação propter rem, e não se confunde com um contrato paritário entre agentes econômicos.

Em seguida, o voto invoca o § 1º do art. 1.336 do Código Civil:

§ 1º 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.

E conclui que, além da correção monetária, dos juros e da multa, o Código Civil não prevê a inclusão de outras despesas no cálculo do valor devido pelo condômino inadimplente. A previsão na convenção não altera esse resultado, diante da ausência de previsão legal. O voto, porém, não examina o art. 1.334 do Código Civil, que reserva à convenção tanto o modo de pagamento das contribuições (inciso I) quanto as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores (inciso IV).

O voto registra que esse é o entendimento predominante nas duas Turmas de Direito Privado, apesar de algumas oscilações, e cita, entre outros, o AgInt no REsp 2.135.895/SC (Quarta Turma, DJEN 09/12/2024).

O dispositivo é preciso. Determina que o valor cobrado a título de honorários convencionais seja excluído do cálculo do débito que instrumentaliza a execução.

Três dados merecem atenção. O processo era uma execução de título extrajudicial, fundada no art. 784, X, do CPC. A parcela discutida era de 20% sobre o débito, somada à sucumbência fixada no despacho inicial (art. 827 do CPC). E a controvérsia foi decidida à luz do custo do processo, ou seja, da separação entre gastos endoprocessuais e extraprocessuais dentro de uma demanda judicial. Esse é o recorte do precedente.

4. OS LIMITES DO PRECEDENTE: A COBRANÇA EXTRAJUDICIAL

4.1 O recorte do caso julgado

Precedente vale pela sua razão de decidir, aplicada aos fatos que a sustentam. O próprio CPC reconhece isso ao exigir que o julgador, ao deixar de seguir precedente invocado pela parte, demonstre a distinção ou a superação do entendimento (art. 489, § 1º, VI). A técnica pressupõe, justamente, que todo precedente tem contornos.

Convém lembrar, também, a natureza do julgado. Trata-se de acórdão de Turma, proferido em recurso especial comum. Não foi julgado sob o rito dos repetitivos nem sob o regime da relevância da questão federal, e não se enquadra nas hipóteses do art. 927 do CPC. Tem enorme força persuasiva, mas não é vinculante. Esse quadro deve mudar com o julgamento afetado à Segunda Seção, tratado no item 4.4.

A razão de decidir do REsp 2.187.308/TO, lida no conjunto da ementa, está no item 3. No processo, o vencido responde pelos gastos endoprocessuais. Os gastos extraprocessuais, ainda que assumidos em razão do processo, não podem ser imputados à outra parte. O item 4 aplica essa regra à execução de cotas.

Na cobrança extrajudicial, porém, não há processo. Logo, não há vencido, sucumbência ou despesa endoprocessual a repartir. O argumento central do acórdão, que é a lógica do custo do processo, não encontra onde incidir. Desaparece, também, o risco que motivou o recurso especial: o bis in idem entre honorário contratual e honorário de sucumbência. Se não há processo, não há sucumbência a duplicar.

É verdade que o acórdão tem um segundo fundamento, de direito material: o art. 1.336, § 1º, não prevê outras verbas além de correção, juros e multa, e a convenção, sozinha, não supre a falta de previsão legal. Esse argumento, em tese, poderia alcançar a cobrança extrajudicial. Não o ignoro. Mas é exatamente nele que está a fragilidade quando transportado para fora do processo.

4.2 Os arts. 389, 395 e 404 do Código Civil como previsão legal

O acórdão afirma que falta previsão legal. Com o devido respeito, a previsão existe, ao lado da competência que o art. 1.334, IV, atribui à convenção. Não está no capítulo do condomínio. Está na teoria geral das obrigações, que se aplica a toda obrigação, inclusive à de natureza *propter rem*. Na redação dada pela Lei nº 14.905/2024:

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, mais juros, atualização dos valores monetários e honorários de advogado.

Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária, juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.

Os três dispositivos dizem o mesmo por ângulos diferentes. Quem descumpre responde pelos honorários de advogado (art. 389). Quem atrasa responde pelos prejuízos da mora, incluídos os honorários (art. 395). E, nas obrigações em dinheiro, as perdas e danos abrangem honorários de advogado (art. 404). A cota condominial é obrigação de pagar quantia certa, com vencimento definido. O condômino que não paga no termo está em mora de pleno direito (art. 397, caput).

Esses honorários do Código Civil não se confundem com os de sucumbência. A sucumbência tem regra própria no CPC e só existe se houver processo. Os honorários dos arts. 389, 395 e 404 integram a reparação pelo inadimplemento. Representam o custo que o credor precisou assumir porque o devedor não pagou. Por isso fazem sentido, sobretudo, fora do processo, onde a sucumbência não existe e onde o credor, sem eles, arcaria sozinho com o trabalho de recuperar o que lhe pertence.

Essa leitura não é apenas doutrinária. A Segunda Seção do STJ, no EREsp 1.155.527/MG (Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 13/06/2012, DJe 28/06/2012), firmou que a expressão “honorários de advogado” dos arts. 389, 395 e 404 compreende os honorários contratuais pagos para providências extrajudiciais decorrentes do inadimplemento. Ficam de fora os da atuação em juízo, porque estes já têm mecanismo próprio na sucumbência. A mesma Seção reafirmou essa orientação na AR 4.683/MG (Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 06/06/2014). É exatamente a distinção que este estudo propõe para a cobrança condominial.

O art. 1.336, § 1º, não afasta esse regime. O dispositivo trata dos encargos moratórios próprios da obrigação condominial: define a correção, disciplina os juros e limita a multa a 2%. Não diz que o condômino responde apenas por esses encargos. E há um dado que reforça a leitura sistemática. A mesma Lei nº 14.905/2024 alterou, a um só tempo, o art. 1.336, § 1º, e os arts. 389, 395 e 404. O legislador teve diante de si as duas regras, no mesmo diploma, e manteve os honorários de advogado no regime geral do inadimplemento sem criar exceção para o condômino. Onde a lei não excepcionou, não cabe ao intérprete fazê-lo.

Há ainda um argumento de justiça distributiva, próprio da vida condominial. Se o custo da cobrança não recai sobre quem lhe deu causa, recai sobre quem pagou em dia, pelo rateio das despesas (art. 1.336, I). O condômino adimplente passa a financiar a mora do vizinho. O princípio da causalidade, invocado pelo próprio acórdão para o custo do processo, aponta no mesmo sentido fora dele: quem deu causa à despesa deve suportá-la.

Também não convence, no plano extrajudicial, a ideia de que o ajuste de honorários é alheio ao devedor, expressão usada pela Corte Especial no EREsp 1.507.864/RS. No condomínio edilício, a convenção é obrigatória para todos os titulares de direito sobre as unidades (art. 1.333 e §2º do art. 1.334) e é ela que define as sanções a que estão sujeitos os condôminos (art. 1.334, IV). O condômino não é estranho à regra que prevê o repasse. Ele a integra. O que o STJ considerou insuficiente foi a convenção isolada, sem lei que a sustente. Na cobrança extrajudicial, a convenção não está sozinha. Ela apenas quantifica uma responsabilidade que os arts. 389, 395 e 404 já estabelecem.

4.3 Condições para um repasse legítimo

Defender a validade do repasse extrajudicial não significa autorizar qualquer cobrança. Os mesmos dispositivos que o fundamentam também o limitam. Os honorários dos arts. 389, 395 e 404 têm natureza reparatória, e reparação pressupõe custo real. Proponho quatro condições.

A primeira é a previsão na convenção, ou em deliberação válida de assembleia, com percentual definido. O condômino precisa conhecer a regra antes de incorrer em mora.

A segunda é o trabalho efetivo do advogado. O percentual não pode incidir sobre o boleto vencido ontem, sem nenhum ato profissional. É razoável que a convenção fixe um marco objetivo, como a notificação feita pelo advogado ou um prazo mínimo de atraso.

A terceira é a moderação. O percentual deve guardar proporção com o trabalho da fase extrajudicial. Percentuais elevados, como os 20% do caso tocantinense, expõem o condomínio ao controle judicial por abuso de direito (art. 187 do CC) e fragilizam a própria tese. Tenho para mim que dez por cento é um patamar defensável, porque coincide com o parâmetro que o legislador processual adotou no art. 827 do CPC.

A quarta é a vedação de cumulação. Frustrada a via amigável e ajuizada a execução, o honorário extrajudicial não pode migrar para o cálculo do processo. Nesse ponto o REsp 2.187.308/TO incide por inteiro. A partir do ajuizamento, o devedor responde pela sucumbência, e o que não foi pago na fase extrajudicial passa a ser suportado pelo condomínio.

Observadas essas condições, o repasse extrajudicial permanece dentro da lei, respeita o precedente e oferece ao inadimplente uma escolha real: resolver fora do Judiciário, com custo inferior ao de uma execução, ou arcar com as consequências do processo.

4.4 A jurisprudência posterior e a afetação pela Segunda Seção

Depois do REsp 2.187.308/TO, o tema voltou ao STJ por outro caminho. No REsp 2.216.157/DF, julgado em 16 de dezembro de 2025 (DJEN de

19/12/2025), a Quarta Turma, sob relatoria do Ministro Raul Araújo, examinou um encargo de cobrança extrajudicial de 10%, e não honorários da ação judicial. A conclusão foi a mesma. Para a Turma, o art. 1.336, § 1º, traz um regime próprio de encargos para o condômino em atraso e, como norma especial, prevalece sobre a regra geral do art. 389.

O julgado contraria a tese aqui defendida. Ainda assim, deixa pontos em aberto. Ao aplicar a especialidade do art. 1.336, § 1º, a Quarta Turma não conciliou sua conclusão com a orientação da Segunda Seção no EREsp 1.155.527/MG, que vê nos arts. 389, 395 e 404 o fundamento do ressarcimento dos honorários extrajudiciais. Também não examinou o art. 1.334, IV, que reserva à convenção as sanções a que estão sujeitos os condôminos. E o caso tinha contornos próprios: discutia-se um encargo fixo de cobrança, previsto em contrato com empresa garantidora, em ação de consignação em pagamento. Não se tratava de honorários vinculados ao trabalho efetivo do advogado. São elementos que permitem a distinção. Mas é prudente reconhecer que, hoje, as duas Turmas de Direito Privado se inclinam contra o repasse.

A palavra final virá da Segunda Seção. Em sessão virtual encerrada em 7 de outubro de 2026, a Seção reconheceu, por unanimidade, a relevância da questão federal no REsp 2.273.471. Foi o primeiro tema admitido em sessão virtual sob o novo regime da Lei nº 15.484/2026, que regulamentou o filtro da relevância criado pela Emenda Constitucional nº 125/2022. A questão submetida tem duas partes. A primeira é saber se os honorários contratuais gastos para ajuizar a cobrança podem ser imputados ao condômino. A segunda é saber se há distinção jurídica entre essa hipótese e os honorários da atuação extrajudicial. Ficaram suspensos os recursos especiais e os agravos em recurso especial sobre o assunto, no STJ e nos tribunais locais.

O caso vem de Santa Catarina. Lá, o Tribunal de Justiça, em incidente de assunção de competência, adotou a mesma distinção aqui defendida: vedou a inclusão dos honorários contratuais da ação judicial, mas admitiu os da cobrança extrajudicial, desde que autorizados pela convenção. O acórdão da Segunda Seção será precedente qualificado (art. 927, III-A, do CPC, incluído pela Lei nº 15.484/2026) e definirá a questão para todo o país. Até lá, a tese da cobrança extrajudicial segue defensável, mas sob risco concreto.

4.5 O Projeto de Lei nº 6.018/2025

Tudo o que foi dito vale para o direito vigente. O projeto, se aprovado como está, muda o quadro. O § 1º-A proposto afasta os honorários contratuais na hipótese referida no § 1º, isto é, em qualquer inadimplemento, sem distinguir cobrança judicial e extrajudicial. E declara nula qualquer disposição em sentido contrário na convenção, no regimento interno ou em deliberação de assembleia.

Chama atenção que a justificação e o parecer aprovado na CCJC se apoiem exclusivamente no REsp 2.187.308/TO, que tratou de uma execução, e nos arts. 84 e seguintes do CPC, que disciplinam o custo do processo. Nenhum dos dois documentos enfrenta os arts. 389, 395 e 404 do Código Civil. O projeto pretende cristalizar um precedente processual e, ao fazê-lo, vai além dele. Esse descompasso merece debate no Plenário, se os recursos forem admitidos, ou no Senado Federal. Merece também atenção firme das entidades do setor condominial e da advocacia. Em abril de 2026, as Comissões Especiais de Direito Imobiliário e de Advocacia Condominial da OAB/SP encaminharam à Câmara nota técnica sustentando que o projeto interfere de forma excessiva na autonomia das convenções.

Até lá, o projeto não é lei. A situação oficial, na data deste estudo, é de espera pela deliberação da Mesa Diretora sobre os recursos REC 8/2026, REC 9/2026 e REC 10/2026. Convém acompanhar a tramitação e, desde já, revisar convenções e modelos de notificação para que qualquer repasse extrajudicial observe as condições acima. É possível, ainda, que o julgamento da Segunda Seção venha antes da lei e mude os termos do debate legislativo.

5. PAGAMENTO EM TRÊS DIAS NA EXECUÇÃO E COMPLEMENTAÇÃO PELO CONDOMÍNIO

Passo à execução. O art. 827 do CPC organiza os honorários da fase executiva de modo peculiar:

Art. 827. Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado. § 1º No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade. § 2º O valor dos honorários poderá ser elevado até vinte por cento, quando rejeitados os embargos à execução, podendo a majoração, caso não opostos os embargos, ocorrer ao final do procedimento executivo, levando-se em conta o trabalho realizado pelo advogado do exequente.

O executado é citado para pagar em três dias (art. 829). Se pagar tudo nesse prazo, os honorários caem de dez para cinco por cento. A regra é um incentivo legítimo. O legislador quis premiar o devedor que encerra o processo logo no início.

Ocorre que o prêmio é custeado por quem não lhe deu causa. Quando o advogado do condomínio é remunerado pela sucumbência, a redução legal atinge apenas a sua remuneração. O condomínio recebe o crédito integral. O devedor paga menos. E o profissional que preparou a execução, conferiu o título, calculou o débito, distribuiu a ação e obteve a satisfação mais rápida

possível recebe metade. O êxito rápido vira desvantagem para quem o produziu.

A solução está no contrato de honorários. Nada impede que condomínio e advogado ajustem que, havendo redução legal da sucumbência pelo pagamento em três dias, o condomínio complementará a diferença até o patamar de dez por cento sobre o valor recuperado.

O ajuste é válido por quatro razões.

A primeira é que se trata de contratação livre de honorários convencionais, assegurada pelo art. 22 do Estatuto da Advocacia. O próprio acórdão do REsp 2.187.308/TO lembra que esse dispositivo garante ao advogado o direito a ambas as verbas honorárias. Nada impede, portanto, que a remuneração contratada seja composta pela sucumbência e por um complemento pago pelo cliente.

A segunda é que o ajuste não toca o devedor. Ele paga exatamente o que a lei determina: o principal, os encargos do art. 1.336, § 1º, e cinco por cento de honorários. O complemento sai do condomínio, que é o cliente e o contratante. Não há repasse de honorários contratuais ao executado, de modo que o precedente permanece intacto. Mais do que isso, o arranjo aplica com fidelidade a lógica do acórdão, segundo a qual os honorários contratuais são de responsabilidade de quem contrata. Pela mesma razão, é compatível com o PL 6.018/2025, que só impede a cobrança desses honorários do inadimplente.

A terceira é que o ajuste preserva o incentivo legal. O art. 827, § 1º, continua funcionando como foi concebido. O devedor que paga rápido recebe o desconto. E o complemento retira do advogado qualquer interesse em prolongar a execução para buscar a majoração prevista no § 2º. O interesse do profissional passa a coincidir com o do condomínio: receber depressa.

A quarta é a compatibilidade com as regras de administração do condomínio. O síndico representa o condomínio, em juízo ou fora dele, e tem o dever de cobrar as contribuições (art. 1.348, II e VII, do CC). Contratar advogado e definir a forma de remunerá-lo estão dentro dessas atribuições. Por prudência, recomendo que o modelo conste de contrato escrito, que o complemento esteja previsto na previsão orçamentária anual e que a prestação de contas o identifique como despesa de cobrança.

O mesmo raciocínio alcança duas situações próximas. No parcelamento do art. 916 do CPC, os honorários integram o depósito inicial de trinta por cento, e o contrato pode disciplinar como fica a remuneração nesse cenário. Nos acordos celebrados no curso da execução, em que o condomínio aceita reduzir a sucumbência para viabilizar o pagamento, o Estatuto protege o advogado:

Art. 24. (...) § 4º O acordo feito pelo cliente do advogado e a parte contrária, salvo aquiescência do profissional, não lhe prejudica os honorários, quer os convencionados, quer os concedidos por sentença. (Lei nº 8.906/1994)

A cláusula de complementação transforma essa proteção em regra clara, combinada de antemão. O condomínio ganha liberdade para negociar com o devedor. O advogado sabe quanto vai receber. E o devedor não é onerado além do que a lei prevê.

Como sugestão, a cláusula pode ter a seguinte redação:

Na hipótese de redução legal dos honorários de sucumbência em razão do pagamento integral no prazo do art. 827, § 1º, do Código de Processo Civil, ou de sua redução em acordo previamente autorizado pelo CONTRATANTE, este complementará a remuneração do CONTRATADO até o limite de 10% (dez por cento) do valor efetivamente recuperado, vedado qualquer repasse dessa complementação ao condômino devedor.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O REsp 2.187.308/TO acertou ao separar o que pertence ao processo do que pertence ao contrato. O problema está na leitura ampliada que o mercado, e o próprio projeto de lei, vêm fazendo dele. A Quarta Turma, no REsp 2.216.157/DF, seguiu nessa direção ao vedar também o encargo da cobrança extrajudicial.

Na execução, a regra é clara. O devedor responde pelos honorários de sucumbência, e os contratuais ficam com quem contratou. Isso não impede que condomínio e advogado organizem entre si a remuneração, inclusive para complementar até dez por cento os honorários reduzidos pelo pagamento em três dias. O devedor não paga nada além do previsto em lei, e o êxito rápido deixa de punir quem o produziu.

Fora do processo, o quadro é outro. Não há sucumbência, não há bis in idem e há previsão legal expressa nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, que a própria Segunda Seção do STJ leu como abrangente dos honorários extrajudiciais (EREsp 1.155.527/MG). O repasse dos honorários ao condômino em mora encontra fundamento, desde que previsto na convenção, vinculado a trabalho efetivo, fixado com moderação e sem cumulação com a execução que eventualmente venha depois.

O PL 6.018/2025 pode fechar essa porta. A Segunda Seção também pode, ao julgar o REsp 2.273.471. Se isso acontecer, que seja por escolha consciente, depois de enfrentar as regras gerais do Código Civil e a orientação da própria Seção sobre elas, e não pela extensão de um precedente que tratou de outra coisa. Enquanto isso não acontece, cabe a nós, advogados e síndicos, usar as

ferramentas que a lei oferece com transparência e medida. Quem paga em dia agradece.