

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Da Sra. Deputada Federal LAURA CARNEIRO)

Altera o art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para disciplinar o ressarcimento de honorários advocatícios decorrentes da cobrança extrajudicial de contribuições condominiais inadimplidas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.336.

.....

§ 3º Além dos encargos previstos no § 1º, o condômino inadimplente poderá responder pelo ressarcimento dos honorários advocatícios decorrentes de efetiva atuação profissional em procedimento extrajudicial de cobrança, desde que:

I – a atuação advocatícia tenha sido previamente realizada e comprovada por documentação idônea;

II – os honorários estejam previstos na convenção de condomínio ou tenham sido expressamente aprovados pela assembleia geral, observado, em qualquer hipótese, o limite de dez por cento sobre o valor do débito;

III – o ressarcimento corresponda exclusivamente aos serviços advocatícios efetivamente prestados na fase extrajudicial de cobrança" (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por objetivo conferir maior segurança jurídica à cobrança das contribuições condominiais em atraso, disciplinando



expressamente a possibilidade de ressarcimento dos honorários advocatícios decorrentes da atuação extrajudicial destinada à recuperação do crédito.

O Código Civil estabelece, em seu art. 1.336, § 1º, os encargos decorrentes do inadimplemento das contribuições condominiais, limitando-se atualmente aos juros moratórios e à multa. A prática condominial, contudo, demonstra que, antes do ajuizamento de ação judicial, é frequente a adoção de medidas extrajudiciais de cobrança, realizadas por advogado regularmente constituído, envolvendo notificações, negociações, elaboração de acordos e demais providências voltadas à satisfação voluntária do débito.

Tais atividades representam efetiva prestação profissional e geram despesas diretamente relacionadas à mora do condômino inadimplente. A ausência de disciplina legal específica faz com que esses custos sejam frequentemente suportados pela coletividade condominial, transferindo aos condôminos adimplentes despesas que somente se tornaram necessárias em razão do inadimplemento de um dos coproprietários.

A proposta não cria nova penalidade nem amplia as sanções decorrentes da mora. Seu propósito é apenas estabelecer fundamento legal específico para o ressarcimento de despesas indenizáveis decorrentes da inadimplência condominial, em harmonia com o regime geral das perdas e danos previsto nos arts. 389, 395 e 404 do Código Civil, segundo os quais o devedor responde pelos prejuízos causados ao credor em razão do inadimplemento da obrigação.

Com vistas à prevenção de abusos e à observância dos princípios da proporcionalidade e da boa-fé objetiva, o projeto condiciona o ressarcimento ao preenchimento de requisitos objetivos, como a comprovação da efetiva atuação advocatícia extrajudicial, a previsão na convenção condominial ou a aprovação assemblear, a limitação do percentual a dez por cento do débito e a vedação expressa de dupla remuneração pelos mesmos atos profissionais.

Também se busca evitar controvérsias atualmente verificadas na jurisprudência, esclarecendo que o ressarcimento somente poderá alcançar serviços efetivamente prestados na esfera extrajudicial, sendo expressamente



proibida sua cumulação com honorários sucumbenciais ou qualquer outra verba destinada à remuneração da mesma atividade advocatícia.

A solução prestigia o princípio da reparação integral, preserva o equilíbrio econômico das relações condominiais e impede que os custos provocados pelo inadimplemento individual sejam indevidamente socializados entre os condôminos pontuais no cumprimento de suas obrigações.

Dessa forma, a proposição aperfeiçoa a disciplina do inadimplemento condominial, confere maior previsibilidade às relações jurídicas e harmoniza a legislação específica dos condomínios edilícios com o regime geral da responsabilidade contratual previsto no Código Civil.

Sala das Sessões, em 22 de julho de 2026.



Deputada Federal LAURA CARNEIRO

