



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2369514 - SP (2023/0162862-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : KAREN RIBEIRO DA SILVA
AGRAVANTE : MARCOS ROBERTO RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : FERNANDO DO CARMO MARCHINI - SP420562
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL CEU AZUL III
ADVOGADOS : KARINA CHABREGAS LEALDINI DA SILVA - SP256368
VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
MARINA ARRUDA MOREIRA ALMEIDA - SP376178
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
BIANKA PIRES BOTKE - SP429252
BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
ANA PAULA TAVARES CRIVELANTE MIRANDA - SP353460
JONATHAN CAIQUE DE FREITAS CORREA - SP385990
HELOISA PERIN PONTEL - SP468155

EMENTA

AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. VÁLIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ ABONO DE PONTUALIDADE.

1. A incidência de “desconto de pontualidade” em cotas condominiais é legítima e não configura multa moratória disfarçada. Precedentes.
2. Agrado interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 15 de abril de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.369.514 - SP (2023/0162862-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por KAREN RIBEIRO DA SILVA e MARCOS ROBERTO RIBEIRO DA SILVA contra a decisão mediante a qual dei provimento ao recurso especial de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CÉU AZUL III.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS. Legitimidade das verbas cobradas. Previsão legal. Especificação em convenção de condomínio e aprovação dos valores em assembleia. Dívida incontroversa. Obrigação do proprietário perante a massa condominial. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Impossibilidade, todavia, de cumulação da multa moratória com abono pontualidade, sob pena de bis in idem. Prestações vincendas devidas, por força do art. 323 do CPC. Sentença reformada apenas para fixar os juros de mora em mês. RECURSO DOS RÉUS PARCIALMENTE PROVIDO. APELO DO AUTOR DESPROVIDO.

Os agravantes argumentam que a corriqueira prática comercial conhecida como “desconto de pontualidade” é muito utilizada por instituições de ensino, imobiliária e outras empresas para fins lucrativos. Alegam ter havido indevido julgamento de circunstâncias fático-probatórias do processo, de modo que houve afronta ao disposto na Súmula 7/STJ. Além disso, aduzem que a matéria versada no recurso especial não está prequestionada, o que faz incidir também a Súmula 211/STJ.

Em sua impugnação, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CÉU AZUL III afirma ser desnecessário o reexame de provas, pois é possível constatar da própria tese exposta no acórdão recorrido ter havido violação do art. 1336, I e § 1º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.369.514 - SP (2023/0162862-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : KAREN RIBEIRO DA SILVA
AGRAVANTE : MARCOS ROBERTO RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : FERNANDO DO CARMO MARCHINI - SP420562
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL CEU AZUL III
ADVOGADOS : KARINA CHABREGAS LEALDINI DA SILVA - SP256368
VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
MARINA ARRUDA MOREIRA ALMEIDA - SP376178
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
BIANKA PIRES BOTKE - SP429252
BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
ANA PAULA TAVARES CRIVELENTE MIRANDA - SP353460
JONATHAN CAIQUE DE FREITAS CORREA - SP385990
HELOISA PERIN PONTEL - SP468155

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. VÁLIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ ABONO DE PONTUALIDADE.

1. A incidência de “desconto de pontualidade” em cotas condominiais é legítima e não configura multa moratória disfarçada. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O agravo não prospera.

Com efeito, o acórdão recorrido diverge da orientação firmada na jurisprudência desta Corte, para a qual a incidência do chamado “desconto de pontualidade” é legítima e não configura multa moratória dissimulada. A propósito, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PERDA DO ABONO DE PONTUALIDADE E INCIDÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. BIS IN IDEM NÃO CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. APLICAÇÃO DA MULTA. AFASTAMENTO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior tem considerado legítima a incidência do "desconto de pontualidade", não havendo falar em multa moratória disfarçada.
 2. Nos casos em que o recurso especial não é admitido com fundamento no enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, a impugnação deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte.
 3. Com relação à conclusão pela litigância de má-fé, a reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.
 4. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.
 5. Agravo interno improvido.
- (AgInt no REsp n. 1.894.518/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/3/2021, DJe de 3/3/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ENSINO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PERDA DE DESCONTO POR PONTUALIDADE CUMULADO COM MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte entende que a cumulação da perda de desconto por pontualidade com multa moratória, que tem por propósito punir o inadimplemento, não caracteriza dupla penalidade na hipótese de pagamento efetuado com atraso. Precedentes.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, para permitir a cumulação da perda de desconto de pontualidade com a multa moratória.

(AgInt no AREsp n. 1.691.091/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 23/9/2020.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA DO ABONO DE PONTUALIDADE E INCIDÊNCIA DA MULTA MORATÓRIA. BIS IN IDEM NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios ajuizada em 21/05/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 04/10/2017 e concluso ao gabinete em 11/06/2018.

2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e se configura duplicidade (bis in idem) a cobrança do valor integral dos aluguéis vencidos, desconsiderando os descontos de pontualidade, acrescido da multa moratória.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, estando suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022 do CPC/15.

4. Embora o abono de pontualidade e a multa moratória sejam, ambos, espécies de sanção, tendentes, pois, a incentivar o adimplemento da obrigação, trata-se de institutos com hipóteses de incidência distintas: o primeiro representa uma sanção positiva (ou sanção premial), cuja finalidade é recompensar o adimplemento;

a segunda, por sua vez, é uma sanção negativa, que visa à punição pelo inadimplemento.

5. À luz dos conceitos de pontualidade e boa-fé objetiva, princípios norteadores do adimplemento, o abono de pontualidade, enquanto ato de liberalidade pela qual o credor incentiva o devedor ao pagamento pontual, revela-se, não como uma "multa moratória disfarçada", mas como um comportamento cooperativo direcionado ao adimplemento da obrigação, por meio do qual ambas as partes se beneficiam.

6. Hipótese em que não configura duplicidade (bis in idem) a incidência da multa sobre o valor integral dos aluguéis vencidos, desconsiderando o desconto de pontualidade.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.745.916/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 22/2/2019.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA DESTINADA AO RECONHECIMENTO DE ABUSIVIDADE DE PRÁTICA COMERCIAL CONHECIDA COMO "DESCONTO DE PONTUALIDADE" INSERIDA EM CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. IMPROCEDÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE MULTA CAMUFLADA. LEGITIMIDADE DA CONTRATAÇÃO. RECONHECIMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A par das medidas diretas que atuam imediatamente no comportamento do indivíduo (proibindo este, materialmente, de violar a norma ou compelindo-o a agir segundo a norma), ganha relevância as medidas indiretas que influenciam psicologicamente o indivíduo a atuar segundo a norma. Assim, o sistema jurídico promocional, para o propósito de impedir um comportamento social indesejado, não se limita a tornar essa conduta mais difícil ou desvantajosa, impondo obstáculos e punições para o descumprimento da norma (técnica do desencorajamento, por meio de sanções negativas). O ordenamento jurídico promocional vai além, vai ao encontro do comportamento social desejado, estimulando a observância da norma, seja por meio da facilitação de seu cumprimento, seja por meio da concessão de benefícios, vantagens e prêmios decorrentes da efetivação da conduta socialmente adequada prevista na norma (técnica do encorajamento, por meio de sanções positivas) 1.1 As normas que disciplinam o contrato (seja o Código Civil, seja o Código de Defesa do Consumidor) comportam, além das sanções legais decorrentes do descumprimento das obrigações ajustadas

contratualmente (de caráter coercitivo e punitivo), as denominadas sanções positivas, que, ao contrário, tem por propósito definir consequências vantajosas em decorrência do correto cumprimento das obrigações contratuais.

2. Os serviços educacionais são contratados mediante o pagamento de um preço de anualidade certo, definido e aceito pelas partes (diluído nos valores nominais constantes das mensalidades e matrícula). Inexiste, no bojo da presente ação civil pública, qualquer discussão quanto à existência de defeito de informação ou de vício de consentimento, especificamente em relação ao preço estipulado da anuidade escolar à época da celebração dos contratos de prestação de serviços educacionais. Em momento algum se cogita que o aluno/consumidor teria sido levado, erroneamente, a supor que o preço de sua mensalidade seria aquele já deduzido do valor do desconto. Aliás, insinuações nesse sentido cederiam à realidade dos termos contratados, em especial, repisa-se, no tocante ao preço da anuidade efetivamente ajustado. 2.2 Se o somatório dos valores nominais constantes das mensalidades (incluídas, aí, os valores de matrícula) equivale ao preço da anuidade contratada, ressaí inquestionável que a concessão do denominado "desconto por pontualidade" consubstancia idônea medida de estímulo à consecução do cumprimento do contrato, a premiar, legitimamente, o consumidor que efetuar o pagamento de sua mensalidade na data avençada. 2.3 A disposição contratual sob comento estimula o cumprimento da obrigação avençada, o que converge com os interesses de ambas as partes contratantes. De um lado, representa uma vantagem econômica ao consumidor que efetiva o pagamento tempestivamente (colocando-o em situação de destaque em relação ao consumidor que, ao contrário, procede ao pagamento com atraso, promovendo, entre eles, isonomia material, e não apenas formal), e, em relação à instituição de ensino, não raras vezes, propicia até um adiantamento do valor a ser pago. 2.4 A proibição da estipulação de sanções premiais, como a tratada nos presentes autos, faria com que o redimensionamento dos custos do serviço pelo fornecedor (a quem cabe, exclusivamente, definir o valor de seus serviços) fossem repassados ao consumidor, indistintamente, tenha ele o mérito de ser adimplente ou não. Além de o desconto de pontualidade significar indiscutível benefício ao consumidor adimplente que pagará por um valor efetivamente menor do preço da anualidade ajustado, conferindo-lhe isonomia material, tal estipulação corrobora com a transparência sobre a que título os valores contratados são pagos, indiscutivelmente.

3. O desconto de pontualidade é caracterizado justamente pela cobrança de um valor inferior ao efetivamente contratado (que é o preço da anuidade diluído nos valores das mensalidades e matrícula). Não se pode confundir o preço efetivamente ajustado pelas partes com aquele a que se chega pelo abatimento proporcionado pelo desconto. O consumidor que não efetiva a sua obrigação, no caso, até a data do vencimento, não faz jus ao desconto. Não há qualquer incidência de dupla penalização ao consumidor no fato de a multa moratória incidir sobre o valor efetivamente contratado. Entendimento contrário, sim, ensejaria duplo benefício ao consumidor, que, além de obter o desconto para efetivar a sua obrigação nos exatos termos contratados, em caso de descumprimento, teria, ainda a seu favor, a incidência da multa moratória sobre valor inferior ao que efetivamente contratou. Sob esse prisma, o desconto não pode servir para punir aquele que o concede. 3.1 São distintas as hipóteses de incidência da multa, que tem por propósito punir o inadimplemento, e a do desconto de pontualidade, que, ao contrário, tem por finalidade premiar o adimplemento, o que, por si só, afasta qualquer possibilidade de *bis in idem*, seja em relação à vantagem, seja em relação à punição daí advinda. 3.2 Entendimento que se aplica ainda que o desconto seja dado até a data do vencimento. Primeiro, não se pode olvidar que a estipulação contratual que concede o desconto por pontualidade até a data de vencimento é indiscutivelmente mais favorável ao consumidor do que aquela que estipula a concessão do desconto até a data imediatamente anterior ao vencimento. No tocante à materialização do preço ajustado, tem-se inexistir qualquer óbice ao seu reconhecimento, pois o pagamento efetuado até a data do vencimento toma por base justamente o valor contratado, sobre o qual incidirá o desconto; já o pagamento feito após o vencimento, de igual modo, toma também por base o valor contratado, sobre o qual incidirá a multa contratual. Tem-se, nesse contexto, não ser possível maior materialização do preço ajustado do que se dá em tal hipótese.

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.424.814/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/10/2016, DJe de 10/10/2016.)

A discussão suscitada no recurso especial restringe-se a questão de direito, pois, como visto, a matéria em análise refere-se à possibilidade, em tese, da previsão de descontos em cotas condominiais em razão da pontualidade. Não houve, portanto, reexame de matéria de prova, bastando, para a reforma do acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido, o confronto entre a tese jurídica nele esposada e aquela predominante na jurisprudência desta Corte. Ao contrário do que defendem os agravantes, não há incidência da Súmula 7/STJ.

Tanto é assim que os próprios agravantes iniciam suas razões de agravo com a exposição da tese jurídica que pretendem ver prevalecer, qual seja, a de que o abono de pontualidade equivale a cobrança de encargos indevidos, o que não está em conformidade com a jurisprudência atual sobre o tema.

Por fim, tem-se que a matéria foi prequestionada, pois foi debatida nas instâncias ordinárias e constitui o cerne do acórdão recorrido.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.369.514 / SP

Número Registro: 2023/0162862-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00001444420158260229 00001444420158260229862015 1444420158260229 1444420158260229862015
20220000468387 862015

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL CEU AZUL III

ADVOGADOS : KARINA CHABREGAS LEALDINI DA SILVA - SP256368

VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344

BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129

MARINA ARRUDA MOREIRA ALMEIDA - SP376178

THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554

BIANKA PIRES BOTKE - SP429252

BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822

ANA PAULA TAVARES CRIVELANTE MIRANDA - SP353460

JONATHAN CAIQUE DE FREITAS CORREA - SP385990

HELOISA PERIN PONTEL - SP468155

AGRAVADO : KAREN RIBEIRO DA SILVA

AGRAVADO : MARCOS ROBERTO RIBEIRO DA SILVA

ADVOGADO : FERNANDO DO CARMO MARCHINI - SP420562

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : KAREN RIBEIRO DA SILVA

AGRAVANTE : MARCOS ROBERTO RIBEIRO DA SILVA

ADVOGADO : FERNANDO DO CARMO MARCHINI - SP420562
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL CEU AZUL III
ADVOGADOS : KARINA CHABREGAS LEALDINI DA SILVA - SP256368
VIVIANE DIAS BARBOZA RAPUCCI - SP213344
BRENO CAETANO PINHEIRO - SP222129
MARINA ARRUDA MOREIRA ALMEIDA - SP376178
THIAGO PENTEADO SILVA - SP411554
BIANKA PIRES BOTKE - SP429252
BRUNO CARDENAL CASTILHO - SP441822
ANA PAULA TAVARES CRIVELANTE MIRANDA - SP353460
JONATHAN CAIQUE DE FREITAS CORREA - SP385990
HELOISA PERIN PONTEL - SP468155

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 16 de abril de 2024