



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171979 - SP(2024/0359586-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **GRACIELA PAULA BERTOLINO**
ADVOGADO : **SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763**
RECORRIDO : **WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLIMPIA LTDA**
ADVOGADA : **DANITZA TEIXEIRA LEMES MESQUITA - SP383433**
INTERES. : **GR PROMOCOES DE VENDAS LTDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS. INCIDÊNCIA PROPORCIONAL DA TAXA DE FRUIÇÃO EM MULTIPROPRIEDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reformou parcialmente a sentença em ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias.
2. A controvérsia versa sobre rescisão de contrato de multipropriedade com restituição das parcelas e definição de retenção e encargos, incluindo taxa de fruição e débitos condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para extinguir o contrato e restituir 75% dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação.
4. A Corte de origem fixou retenção de 25%, autorizou a dedução de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do imóvel desde a transferência da posse até a retomada, permitiu a dedução de débitos condominiais e ajustou correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, em regime de multipropriedade, a taxa de fruição deve incidir proporcionalmente ao período efetivamente disponibilizado ao adquirente, nos termos dos arts. 1.358-C e 1.358-E do Código Civil; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial comprovado para o conhecimento

do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, atendidos os arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 1.358-C e 1.358-E do Código Civil, pois, em multipropriedade, a taxa de fruição deve ser proporcional ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao adquirente.

7. Inviável o conhecimento pela alínea *c*, ante a ausência de cotejo analítico, com indicação do repositório e demonstração da similitude fática e da divergência, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Em regime de multipropriedade, a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao adquirente. 2. Inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* sem cotejo analítico e comprovação específica da divergência, conforme os arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.358-C e 1.358-E; CPC, arts. 85, § 11, e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso especial n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2171979 - SP(2024/0359586-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **GRACIELA PAULA BERTOLINO**
ADVOGADO : **SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763**
RECORRIDO : **WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLIMPIA LTDA**
ADVOGADA : **DANITZA TEIXEIRA LEMES MESQUITA - SP383433**
INTERES. : **GR PROMOCOES DE VENDAS LTDA**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS. INCIDÊNCIA PROPORCIONAL DA TAXA DE FRUIÇÃO EM MULTIPROPRIEDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reformou parcialmente a sentença em ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias.
2. A controvérsia versa sobre rescisão de contrato de multipropriedade com restituição das parcelas e definição de retenção e encargos, incluindo taxa de fruição e débitos condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido para extinguir o contrato e restituir 75% dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação.
4. A Corte de origem fixou retenção de 25%, autorizou a dedução de taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do imóvel desde a transferência da posse até a retomada, permitiu a dedução de débitos condominiais e ajustou correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se, em regime de multipropriedade, a taxa de fruição deve incidir proporcionalmente ao período efetivamente disponibilizado ao adquirente, nos termos dos arts. 1.358-C e 1.358-E do Código Civil; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial comprovado para o conhecimento do recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal,

atendidos os arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorreu a ofensa aos arts. 1.358-C e 1.358-E do Código Civil, pois, em multipropriedade, a taxa de fruição deve ser proporcional ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao adquirente.

7. Inviável o conhecimento pela alínea *c*, ante a ausência de cotejo analítico, com indicação do repositório e demonstração da similitude fática e da divergência, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Em regime de multipropriedade, a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao adquirente. 2. Inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* sem cotejo analítico e comprovação específica da divergência, conforme os arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.358-C e 1.358-E; CPC, arts. 85, § 11, e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso especial n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GRACIELA PAULA BERTOLINO com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.

O julgado foi assim ementado (fl. 275):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. MULTIPROPRIEDADE. Rescisão contratual por culpa do polo ativo. Possibilidade. Art. 53 do CDC c.c. Súm. 543 do STJ. Ajuste posterior à Lei nº 13.786/18, com regular instituição de patrimônio de afetação. Retenção fixada em 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Hipótese em que é possível a adoção de critério simétrico àquele usado pelo STJ para vínculos antigos no intuito de reduzir a cláusula penal, como qualquer outra, a patamares não abusivos. Incidência do art. 413 do CC. É

impossível admitir um direito adquirido ao abuso. A multa/retenção de 50% sempre foi, e continuará sendo, abusiva. Precedentes específicos da Corte e desta Câmara. Uso prolongado do imóvel sem nenhuma contraprestação. Legítima a taxa de ocupação/fruição, calculada à base de 0,5% ao mês do preço atualizado do imóvel. Efeito ex tunc da resolução. Observância impositiva. O retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento desse específico encargo desde a data da transferência da posse até a retomada. Vedação ao enriquecimento sem causa. Diretriz do STJ e precedentes desta Corte. Dedução, contudo, que deve se limitar à totalidade dos valores a serem devolvidos à autora. Encargos da mora. Matéria de ordem pública. Acertamento. Temática acerca de honorários que é estranha aos autos, mantida a disciplina da sucumbência. Recurso provido em parte.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.358-C e 1.358-E, do Código Civil e 51, II, do CDC, porque o acórdão recorrido determinou a incidência da taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel desde a transferência da posse até a retomada, sem observar que, no regime de multipropriedade, o uso e gozo é fracionado por semanas contratadas e não contínuo, o que teria implicado aplicação sobre período integral e não apenas sobre as semanas disponíveis.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela dedução autônoma de débitos condominiais, divergiu do entendimento de que, em multipropriedade, a fruição deve incidir apenas sobre as semanas de uso e de que o percentual de retenção de 25% abrange despesas administrativas como comissão de corretagem e encargos correlatos –REsp n. 1.820.330/SP –.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, determinando que a taxa de fruição de 0,5% seja aplicada apenas pelas semanas contratualmente disponíveis e que eventuais débitos condominiais em aberto sejam incluídos no percentual de retenção; requer ainda o provimento para que se reconheça a tempestividade e se processe o recurso especial, com a condenação dos recorridos nos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões de Wgr Construtora e Incorporadora Spe 02 Olímpia Ltda. (fls. 307-312) em que se requer a improcedência do recurso e a manutenção integral do acórdão, com condenação da recorrente ao pagamento de honorários de 20% do valor da causa.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas em que a parte autora pleiteou a resolução do contrato de multipropriedade e a restituição das parcelas, com a definição de retenção e encargos, incluindo discussão sobre taxa de fruição e débitos condominiais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a extinção do contrato e condenar a parte ré a restituir 75% dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação.

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para: fixar a retenção em 25%; autorizar a dedução da taxa de ocupação/fruição de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado do imóvel, desde a transferência da posse até a retomada; permitir a dedução de eventuais débitos condominiais vinculados ao exercício da posse; ajustar a correção monetária a partir de cada desembolso e os juros de mora a partir do trânsito em julgado, mantendo a disciplina da sucumbência.

I - Arts. 1.358-C e 1.358-E do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que, em regime de multipropriedade, a fruição deve observar o uso fracionado por semanas contratadas e não o período integral de posse, razão pela qual a taxa de 0,5% ao

mês deveria incidir apenas sobre as semanas disponíveis ao multiproprietário, conforme a definição legal de multipropriedade e a indivisibilidade da fração de tempo.

O acórdão recorrido concluiu que é legítima a taxa de ocupação/fruição de 0,5% ao mês do preço atualizado do imóvel, desde a data da transferência da posse até a retomada, com fundamento na eficácia *ex tunc* da resolução, na vedação ao enriquecimento sem causa e na orientação jurisprudencial que fixa o patamar de 0,5%, salientando que a dedução deve se limitar à totalidade dos valores a serem devolvidos (fls. 275-283).

O entendimento adotado pelo Tribunal local está em dissonância com o entendimento desta Corte, de que, em se tratando de imóvel em regime de multipropriedade, a taxa de fruição não deve incidir sobre todo o período contratual, mas proporcional ao período efetivamente disponibilizado ao adquirente.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. PERÍODO PROPORCIONAL. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de fração de tempo em regime de multipropriedade, cumulada com reintegração de posse, determinou a incidência da taxa de fruição desde a celebração do contrato até o ajuizamento da ação, sem considerar os dias efetivos de uso do imóvel.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a taxa de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período em que o imóvel foi efetivamente disponibilizado ao comprador, considerando a natureza jurídica da multipropriedade, ou se deve incidir sobre todo o período contratual entre a celebração do contrato e o ajuizamento da ação.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em casos de rescisão de contrato de compra e venda com devolução de valores pagos, a taxa

de fruição deve ser calculada proporcionalmente ao período em que o imóvel foi efetivamente ocupado ou disponibilizado ao comprador, desde a transferência da posse até a entrega do bem.

4. A cobrança da taxa de fruição sobre todo o período contratual, sem considerar os dias efetivos de uso, configura enriquecimento ilícito do promitente-vendedor e desrespeita a natureza jurídica da multipropriedade, que limita o uso do imóvel ao período correspondente à fração de tempo adquirida.

5. A interpretação do art. 67-A, § 2º, III, da Lei 4.591/64 determina que a taxa de fruição seja proporcional ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao comprador, sendo incompatível com a aplicação sobre todo o período contratual.

IV. Dispositivo

6. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido, determinando que a taxa de fruição seja calculada proporcionalmente ao período de efetiva disponibilização do imóvel ao comprador.

(REsp n. 2.106.299/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025, destaquei.)

II -Dissídio jurisprudencial

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados), bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para determinar que o cálculo da taxa de fruição observe o período de efetiva disponibilização do imóvel ao adquirente.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.171.979 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0359586-5

Número de Origem:
10147049520238260001

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRACIELA PAULA BERTOLINO

ADVOGADO : SAMUEL RODRIGUES EPITACIO - SP286763

RECORRIDO : WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLIMPIA
LTDA

ADVOGADA : DANITZA TEIXEIRA LEMES MESQUITA - SP383433

INTERES. : GR PROMOCOES DE VENDAS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026