# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179709 - RS (2026/0050904-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | ANA CRISTINA DE SOUZA DIAS - GO017251 |
| | | DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - RS131989A |
| AGRAVADO | : | FABIANO CHAGAS ALVES |
| AGRAVADO | : | ISABELLE NOLASCO DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | EDUARDO CARPENEDO FARIAS DA SILVA - RS115715 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO RECONHECIDA NA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO PELO ART. 85, § 11, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação envolvendo multipropriedade, na qual o acórdão estadual reconheceu falha de informação relevante sobre limitação ambiental do imóvel e afastou a cobrança de taxa de fruição.

2. Revisar as conclusões sobre a falha informacional e sobre a inexistência de prova do uso ou reserva da unidade exige revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Mantém-se, por consequência, o afastamento da taxa de fruição, fundado em premissas fáticas fixadas pela instância ordinária.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

**ACÓRDÃO**

**Documento eletrônico VDA59763266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: c355a7b7-ab70-4ec1-94b6-cb10c2ed3d76**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA59763266 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:27**
**Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: c355a7b7-ab70-4ec1-94b6-cb10c2ed3d76**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179709 - RS (2026/0050904-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : | ANA CRISTINA DE SOUZA DIAS - GO017251 |
| | | DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - RS131989A |
| AGRAVADO | : | FABIANO CHAGAS ALVES |
| AGRAVADO | : | ISABELLE NOLASCO DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | EDUARDO CARPENEDO FARIAS DA SILVA - RS115715 |

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO RECONHECIDA NA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. TAXA DE FRUIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO PELO ART. 85, § 11, DO CPC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação envolvendo multipropriedade, na qual o acórdão estadual reconheceu falha de informação relevante sobre limitação ambiental do imóvel e afastou a cobrança de taxa de fruição.

2. Revisar as conclusões sobre a falha informacional e sobre a inexistência de prova do uso ou reserva da unidade exige revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. Mantém-se, por consequência, o afastamento da taxa de fruição, fundado em premissas fáticas fixadas pela instância ordinária.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

## RELATÓRIO

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. (GOLDEN LAGHETTO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente pedido de rescisão contratual de promessa de compra e venda de unidade em regime de multipropriedade, com restituição dos valores pagos, descontadas multa contratual de 20%, a comissão de corretagem e taxa de fruição. A parte autora recorreu exclusivamente quanto à validade da cobrança da taxa de fruição e requereu a majoração dos honorários sucumbenciais.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há duas questões em discussão: (**i) se é legítima a cobrança da taxa de fruição, mesmo quando a rescisão contratual não decorre de culpa exclusiva da vendedora; e (ii) se é cabível a majoração dos honorários advocatícios para 20%.***
> *III. RAZÕES DE DECIDIR **A ausência de informação clara, destacada e prévia acerca da existência de gravame ambiental permanente sobre o imóvel constitui violação ao dever de informação, nos termos do art. 54, § 4º, do CDC, caracterizando vício de consentimento e autorizando a resolução contratual. Ainda que a sentença não tenha reconhecido culpa da vendedora, a omissão de informação essencial sobre limitação ambiental atrai sua responsabilidade objetiva e justifica o afastamento da cláusula que prevê indenização por fruição do bem, especialmente diante da não comprovação de uso ou reserva do imóvel pela parte autora.** A verba honorária fixada em 10% sobre o valor da condenação está de acordo com os critérios estabelecidos no art. 85, § 2º, do CPC, considerando a natureza da demanda, o julgamento antecipado da lide e o trabalho desenvolvido, sendo indevida a majoração para 20%.*
> *IV. DISPOSITIVO E TESE RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, PARA AFASTAR A COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO. Tese de julgamento: **A omissão de informação sobre gravame ambiental permanente no imóvel configura falha no dever de informação e enseja a resolução contratual com restituição dos valores pagos. A taxa de fruição é indevida quando não comprovado o uso ou a reserva do imóvel pela parte adquirente, especialmente quando a rescisão decorre de vício de consentimento.** A majoração dos honorários sucumbenciais deve observar os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, sendo incabível quando o percentual fixado se mostra adequado ao trabalho desenvolvido e à complexidade da causa.* (e-STJ, fls. 210/211 – sem destaques no original)

Nas razões do agravo, GOLDEN LAGHETTO sustentou afastamento dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ por se tratar de matéria exclusivamente de direito; e

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

defendeu a validade da retenção de taxa de fruição com base no art. 67-A, III, da Lei nº 13.786/2018 (e-STJ, fls. 262-270).

Houve apresentação de contraminuta por FABIANO CHAGAS ALVES e ISABELLE NOLASCO DE OLIVEIRA (FABIANO e outra) [e-STJ, fls. 272-277].

**VOTO**

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida (e-STJ, fls. 262-263; 257-259).

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, GOLDEN LAGHETTO alegou (1) desnecessidade de informação contratual sobre Área de Preservação Permanente (APP), sustentando que a limitação ambiental não invalida o negócio e não caracteriza inadimplemento, com apontamento de violação dos arts. 475, 479 e 483 do CC; (2) validade da retenção da taxa de fruição, prevista contratualmente e autorizada pelo art. 67-A, III, da Lei nº 13.786/2018 (e-STJ, fls. 219-227).

Houve apresentação de contrarrazões por FABIANO e outra (e-STJ, fls. 244-253).

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

A ação discutiu promessa de compra e venda em multipropriedade no empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto. Os autores pleitearam a resolução do contrato com devolução de valores, apontando falha de informação quanto a gravame ambiental e hipoteca na matrícula, além de questionarem a taxa de fruição. A sentença julgou parcialmente procedente: declarou rescindido o contrato, determinou devolução dos valores com retenção de 20% de multa, comissão de corretagem e taxa de fruição, correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, fixando honorários em 10%.

Na apelação, a 18ª Câmara Cível deu parcial provimento para afastar a taxa de fruição, afirmando falha no dever de informação sobre gravame ambiental como vício de consentimento, e manteve honorários em 10%.

Seguiu-se recurso especial da empresa, não admitido pela Vice-Presidência do TJRS por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, também indeferindo pedido de efeito suspensivo. Contra essa inadmissibilidade, GOLDEN LAGHETTO interpôs o presente agravo em recurso especial, ao qual os autores apresentaram contraminuta.

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

Violação dos arts. 475, 479 e 483 do CC e do art. 67-A, III, da Lei nº 13.786/2018

Alegou (1) desnecessidade de informação contratual sobre Área de Preservação Permanente (APP), sustentando que a limitação ambiental não invalida o negócio e não caracteriza inadimplemento, com apontamento de violação dos arts. 475, 479 e 483 do CC; (2) validade da retenção da taxa de fruição, prevista contratualmente e autorizada pelo art. 67-A, III, da Lei nº 13.786/2018 (e-STJ, fls. 219/227).

GOLDEN LAGHETTO sustenta que a ausência de informação contratual sobre a existência de Área de Preservação Permanente (APP) não caracteriza inadimplemento apto a ensejar a resolução por culpa da vendedora, afirmando que a limitação ambiental é restrição legal ao uso e não vicia o negócio. Em razão disso, o acórdão recorrido violou arts. 475, 479 e 483 do Código Civil, ao imputar-lhe culpa exclusiva pela resolução do negócio jurídico.

Afastada sua culpa exclusiva, defende, por consequência, a validade da retenção da taxa de fruição, prevista no contrato e autorizada pelo art. 67-A, inciso III, da Lei nº 13.786/2018, argumentando que, em caso de desfazimento por iniciativa do adquirente, é legítima a dedução do valor correspondente à fruição do imóvel.

Sobre a primeira tese – o reconhecimento de que a falha de informação sobre APP não poderia, por si, deslocar o regime jurídico do contrato para a resolução por inadimplemento da vendedora – o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul reconheceu falha no dever de informação da vendedora quanto à existência de gravame ambiental (APP) como elemento suficiente para caracterizar vício de consentimento e autorizar a resolução do contrato, com restituição dos valores pagos. Fundamentou na existência de responsabilidade objetiva da vendedora.

Confira-se:

> *(...)*
> ***A sentença reconheceu falha no dever de informação por parte da vendedora quanto à existência de área de preservação ambiental, circunstância suficiente, por si só, para autorizar a resolução do contrato, com fundamento no art. 54, § 4º, do CDC.*** *A ausência de informação clara e destacada sobre limitação relevante ao direito de propriedade configura vício de consentimento e enseja a resolução contratual com restituição dos valores pagos.*
> *Embora tenha decorrido considerável lapso temporal entre a celebração do contrato e o ajuizamento da ação, tal fato, por si só, não transfere à parte autora a responsabilidade exclusiva pela rescisão.* ***A falha informacional substancial sobre o objeto da aquisição afasta a incidência das penalidades contratuais previstas para a desistência imotivada, impondo o reconhecimento da culpa da ré pela resolução do negócio.***

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

*(...)*
[e-STJ, fl. 208 – sem destaques no original]

Não é possível, sem revolvimento fático probatório, e sem análise das cláusulas contratuais, rever as conclusões do acórdão recorrido e afastar a culpa exclusiva de GOLDEN LAGHETTO, pois o TJRS considerou, no contexto fático dos autos, a falha informacional suficientemente grave para justificar a rescisão do contrato com base nos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor.

A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA PELA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. A controvérsia decorre de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e indenização, proposta em razão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. O Tribunal de origem concluiu que a construtora, ora recorrente, incorreu em culpa exclusiva pela rescisão, ao omitir informação relevante sobre restrição judicial de alienação do bem, reconhecendo o direito da adquirente à devolução integral das quantias pagas, nos termos da Súmula 543/STJ.*
> *2. Alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. Não ocorrência. O Tribunal estadual enfrentou, de forma clara e suficiente, as questões relevantes à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela recorrente. Não configurada negativa de prestação jurisdicional.*
> ***3. Alegada violação dos arts. 113, 421, 422 e 423 do Código Civil. O acórdão recorrido reconheceu, com base nas provas dos autos, que a vendedora descumpriu o dever de informação e agiu em desconformidade com a boa-fé objetiva, sendo inviável o reexame do contexto fático-probatório e das cláusulas contratuais em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).***
> *4. Aplicação da Súmula 543/STJ.*
> *Correta a devolução integral das parcelas pagas, uma vez reconhecida a culpa exclusiva da vendedora pela resolução do contrato. Pretensão de afastar o enunciado que demanda revolvimento de fatos e provas.*
> *5. Dissídio jurisprudencial. Ausência de cotejo analítico entre os julgados confrontados. A mera transcrição de ementas não é suficiente para demonstrar a similitude fática e a divergência na interpretação do mesmo dispositivo legal. Inobservância aos arts. 1.029, §1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.*
> *6. Fundamentação deficiente e ausência de impugnação específica. As razões recursais mostram-se genéricas e dissociadas de fundamentos autônomos do acórdão recorrido. Incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.*
> *7. Conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.*

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

(AREsp n. 2.976.434/GO, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 – sem destaques no original)

*DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PERDAS E DANOS. VÍCIO DO PRODUTO. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. COBERTURAS DE GARAGEM. OXIDAÇÃO PRECOCE. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR. LAUDO PERICIAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. DEVER DE INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO.*
*1. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*
***2. Demanda o revolvimento de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ, a revisão da conclusão do tribunal de segunda instância que, com base no acervo fático-probatório dos autos, especialmente no laudo pericial, afastou a tese de culpa exclusiva do consumidor e reconheceu a responsabilidade da fornecedora pelos vícios no produto e na instalação.***
*3. Nos termos do art. 14, § 3º, II, do Código de Defesa do Consumidor, o fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, ônus do qual a recorrente não se desincumbiu.*
*4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
(AREsp n. 3.061.643/SE, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026 – sem destaques no original)

A taxa de fruição foi afastada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul **porque a cláusula condicionava sua cobrança ao uso efetivo do imóvel, o que não foi comprovado nos autos e porque a resolução do contrato decorreu de conduta atribuída à própria vendedora GOLDEN LAGHETTO,** ora recorrente:

*(...)*
*No que se refere à taxa de fruição, a sua cobrança revela-se indevida no caso concreto. A cláusula contratual condiciona a retenção à efetiva utilização do imóvel, o que não restou demonstrado nos autos. Ausente prova de que a unidade tenha sido usufruída ou sequer reservada pela parte autora, não se configura o fato gerador da indenização. Trata-se, portanto, de verba que, além de condicionada contratualmente à fruição do bem, não pode ser exigida quando a rescisão decorre de conduta atribuída à vendedora.*
*(...)*
[e-STJ, fl. 208]

Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, a cobrança da taxa de fruição referente à multipropriedade decorre do efetivo uso ou efetiva disponibilização do imóvel ao consumidor.

Nesse sentido:

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. TAXA DE FRUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. Conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, o percentual de retenção de 25% dos valores pagos é adequado para compensar custos administrativos e desestimular a rescisão unilateral do contrato, mesmo em contratos anteriores à Lei 13.786/2018.*

***2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em casos de rescisão de contrato de compra e venda com devolução de valores pagos, relacionados à multipropriedade, 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. A cobrança da taxa de fruição sobre todo o período contratual, sem considerar os dias efetivos de uso, configuraria enriquecimento ilícito do promitente-vendedor e desrespeitaria a natureza jurídica da multipropriedade, que limita o uso do imóvel ao período correspondente à fração de tempo adquirida.***

*3. A decisão recorrida, interpretando os termos do contrato, aplicou corretamente a tese firmada no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP (Tema 938), concluindo pela impossibilidade da retenção da comissão de corretagem por ausência de informação prévia e com o devido destaque acerca do valor da referida comissão.*

*4. Recurso especial parcialmente provido, apenas para fixar o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção.*

(REsp n. 2.212.356/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026 – sem destaques no original)

*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*

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

*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.*
(REsp n. 2.171.979/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026 – sem destaques no original)

*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***

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

> ***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 – sem destaques no original)

No caso dos autos, as razões recursais alegam que houve usufruto direto dos benefícios pactuados, com *check-ins* realizados e utilização da unidade, bem como aderindo ao programa de intercâmbio. Porém, o acórdão recorrido considerou que não houve comprovação do alegado, o que torna inviável a análise por esta Corte, em razão da Súmula 7.

Ademais, não afastada a culpa exclusiva de GOLDEN LAGHETTO pela rescisão do contrato, subsiste também tal fundamento para afastamento da cobrança da taxa de fruição.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

**MAJORO** em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FABIANO e outra, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA59363908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:02**
**Código de Controle do Documento: 7bf75bbc-1ed5-470a-88ca-b045e90212c9**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.179.709 / RS**

Número Registro: 2026/0050904-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50043982820238210101

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA |
| ADVOGADOS | : ANA CRISTINA DE SOUZA DIAS - GO017251 |
| | DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - RS131989A |
| AGRAVADO | : FABIANO CHAGAS ALVES |
| AGRAVADO | : ISABELLE NOLASCO DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : EDUARDO CARPENEDO FARIAS DA SILVA - RS115715 |
| ASSUNTO | : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA |

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

**Documento eletrônico VDA59610313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:06**
**Código de Controle do Documento: 838a3d6c-bf68-4390-b9b5-8121b420944d**

Brasília, 31 de agosto de 2026

**Documento eletrônico VDA59610313 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:06**
**Código de Controle do Documento: 838a3d6c-bf68-4390-b9b5-8121b420944d**