



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370511

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040938-32.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes JOSÉ PAULO BASSO JUNIOR e SABRINA ADRIANA RODRIGUES, são apelados SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, WAM MULTIPROPRIEDADE PATICIPAÇÕES S/A e WPA GESTÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

DONEGÁ MORANDINI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1040938-32.2024.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelantes: José Paulo Basso Junior e Sabrina Adriana Rodrigues

Apelados: SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. e outro

Voto nº 65.101 (m)

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO
CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO.
MULTIPROPRIEDADE.**

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir contrato de multipropriedade, condenar à restituição de 80% dos valores pagos e fixar taxa de ocupação. Os autores sustentam que a taxa de fruição é indevida ante o modelo de fração de tempo imobiliária.

II. Questão em Discussão: verificar o cabimento da taxa de fruição em contrato de multipropriedade.

III. Razões de Decidir: III.1. Não há prova de que o imóvel foi utilizado na fração temporal possível, inviabilizando a cobrança da taxa de fruição; III.2. Precedentes desta e de outras Câmaras do E. TJSP corroboram a inviabilidade de pagamento da taxa de fruição sem evidência de uso.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso provido para afastar a condenação em pagamento de taxa de fruição.

APELO PROVIDO.

1.- Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à sentença de fls. 328/333, que julga parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato, condenar as rés à restituição de 80% dos valores pagos e para fixar taxa de ocupação devida pela fruição do imóvel em 0,5% do

valor atualizado do contrato.

Apelo dos autores às fls. 343/346, sustentando que a rescisão contratual versa sobre contrato de multipropriedade, em que se discute a propriedade de 2,5% de um apartamento de hotel, para uso em duas semanas por ano. Sustenta que, se devida taxa de fruição, deve ser limitada a tal período de possibilidade de fruição.

Contrarrazões às fls. 353/356.

É o relatório.

2.- A sentença combatida comporta parcial reforma.

Não há controvérsia quanto à aquisição de fração imobiliária no modelo *time sharing* ou multipropriedade, como também não há recurso quanto à rescisão contratual. Remanesce apenas a discussão sobre o cabimento de fixação de taxa de fruição.

Em precedente desta 3ª Câmara de Direito Privado, sob minha Relatoria (v. Apelação n. 1004792-44.2021.8.26.0066; Comarca: Barretos; Data de publicação: 16/12/2021) fora adotado o entendimento de que indevido o pagamento de taxa de fruição se não houve a efetiva utilização do imóvel objeto do contrato.

Compulsando-se a contestação (fls. 92/107) e as contrarrazões de recurso, não se verifica arguição e

tampouco demonstração de que o bem teria sido utilizado na fração temporal a que fazia jus o recorrente. Logo, pela ausência de prova do uso, inviável a condenação ao pagamento de uma verba que depende, necessariamente, da evidência da posse do imóvel.

Tal solução vem sendo adotada por outras Câmaras deste E. TJSP:

a) *“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C.C. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (...) Taxa de fruição que não comporta dedução pois não há prova de que tenha havido fruição da fração imobiliária pelos adquirentes, seja por uso direto seja por obtenção de renda”* – Apelação n. 1001126-66.2022.8.26.0400; Relator: Luis Fernando Cirillo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 10/03/2025;

b) *“Apelação. Ação de resolução de compromisso de compra e venda de unidade em multipropriedade (...) Descabida retenção de taxa de fruição. Ausente disponibilização da unidade imobiliária à parte autora”* – Apelação n. 1002874-05.2023.8.26.0108; Relator: Silvério da Silva; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 18/12/2024;

c) “APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MULTIPROPRIEDADE (...) PRETENSÃO À COBRANÇA DA “TAXA DE FRUIÇÃO” – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO NO SENTIDO DE QUE OS AUTORES UTILIZARAM A UNIDADE NOS TERMOS FIXADOS NO CONTRATO” – Apelação n. 1001152-64.2023.8.26.0615; Relator: Erickson Gavazza Marques; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data de publicação: 14/11/2024.

Assim, deve ser reformada a r. sentença de origem, no capítulo que toca à fixação de taxa de fruição, que deve ser afastada.

3.- Na origem, honorários carreados exclusivamente à recorrida e impertinente a majoração, conforme Tema 1.059 do C. STJ.

APELO PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator