



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CONCLUSÃO

Em 28 de março de 2023 faço estes autos conclusos à Dra. ÉRIKA RICCI, MM. Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul. Eu, Queli Cristina Jonas Ga_a, matrícula 350.131-A.

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006987-23.2022.8.26.0565**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: -
 Requerido: -

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita Vistos.

_, qualificada na inicial, ajuizou ação declaratória de nulidade de contrato com pedido de tutela de urgência em face de _também qualificadas, alegando, em síntese, que, em 23/12/2021, enquanto desfrutava seu período de férias no Hotel _, em Foz do Iguaçu – PR, foi abordada por captadores das rés para assistir uma palestra. Informa que, atraída pelos brindes ofertados, aceitou assistir a palestra que tinha como objetivo oferecer o direito real sobre uma cota parte de um empreendimento que está em construção naquele local. Aduz que, após muita insistência e utilizando-se de marketing agressivo, a autora foi envolvida e acabou por assinar o contrato de compra e venda nº _, pelo preço de R\$ 99.084,05. Aduz, ainda, que firmou contrato de inscrição e associação ao programa _s. Alega falsa promessa em relação ao programa de troca de férias, eis que não conseguiu efetuar reserva para o período que pretendia, nem havia a opção de resort ou hotel padrão 5 estrelas. Assim, após assinar e analisar o contrato constatou diversas contradições nas promessas efetuadas pelos réus, bem como identificou cláusulas abusivas. Afirma que ao tentar cancelar o contrato, os réus informaram que o valor total pago ficaria retido a título de multa, que importava no valor de R\$ 23.991,22. Informa que, desde 26/04/2022, manifestou expressamente o interesse em não manter o contrato. Pretende a decretação de nulidade dos contratos de cessão de uso de unidade hoteleira e inscrição e associação ao programa _s. Requer a concessão de tutela de urgência para suspensão das cobranças efetuadas pelas

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 1

rés e que as mesmas se abstenham de inscrever o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito. Pede a procedência da ação, ratificando-se a tutela pleiteada, com a rescisão dos contratos, a declaração de nulidade das cláusulas penais dos contratos e a restituição de todos os valores pagos. Inicial às fls. 1/18. Atribuiu à causa o valor de R\$ 99.074,05. Juntou documentos às fls. 19/137.

Emenda à inicial (fls. 141/147).

A decisão de fls. 148, deferiu à autora os benefícios da justiça gratuita e determinou a citação das rés.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A fls. 151, a autora requereu a apreciação do pedido de tutela antecipada. A fls. 152, foi deferido o pedido de antecipação da tutela, para que as rés se abstenham de realizar quaisquer cobranças, negativação perante aos cadastros de inadimplentes ou protesto de quaisquer valores ou boletos bancários, decorrentes da relação come_al objeto da lide.

A corré _ apresentou contestação às folhas 172/197, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, pois não faz parte do contrato e não recebeu qualquer valor; impugnação à justiça gratuita concedida. No mérito, aduz, em síntese, que o contrato de associação foi concedido a título de benefício, incidindo, apenas taxa de intercâmbio na hipótese de utilização dos serviços. Alega que não se opõe a rescisão do contrato. Afirma, ainda, que a contratação ao seu programa é opcional, não havendo obrigatoriedade de contratação de ambos os programas. Sustenta que não houve falha na prestação de serviços, propaganda enganosa ou vício de consentimento. Aduz que o contrato de associação da ré _ não tem previsão de multa para o seu cancelamento. Pede a extinção da ação ou a sua improcedência. Juntou documentos (fls. 198/209).

Citada, a corré _, ofereceu contestação, a fls. 211/230, arguindo, preliminarmente, falta de interesse processual. No mérito, sustenta que a autora tinha conhecimento do negócio entabulado. Sustenta, ainda, o princípio do pacta sunt servanda e que não há abusividade alegada nas cláusulas 7.2.5 e 7.3.1, sendo válida a cobrança dos encargos previstos no contrato. Afirma, também, a validade da cobrança da comissão de corretagem, eis que estabelecida no contrato pactuado pelas partes. Pede a improcedência. Juntou documentos às fls. 231/298.

Réplica às fls. 302/310.

É o relatório.

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 2

Decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que as provas contidas nos autos são suficientes para o deslinde da ação.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c inexigibilidade e ressarcimento de valores decorrentes de contrato firmado entre as partes para aquisição de título e afiliação perante as rés.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Preliminarmente, afastado a arguição de ilegitimidade passiva arguida pela corré __. Em que pesem as alegações, restou demonstrado que as rés trabalharam em parceria para oferecer serviços aos consumidores.

Embora trate-se de contrato denominado de “Instrumento Particular de Concessão Real de Uso e Outras Avenças”, é nítida a relação de consumo, à luz dos artigos 2º, caput e parágrafo único, e 3º, caput e §2º, do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, em se tratando de relação de consumo, todos aqueles que participaram da cadeia de produção, oferta, distribuição, venda do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor, na esteira do que prescrevem os artigos 7º, parágrafo único e 25, § 1º, ambos do CDC.

A impugnação à gratuidade processual concedida à autora não merece amparo.

Isso porque, a Jurisprudência tem entendido que a simples afirmação da parte de que não reúne condições para arcar com as custas processuais sem o prejuízo do sustento próprio ou familiar revela-se suficiente para ensejar-lhe a concessão da Justiça Gratuita.

Além disso, as Instâncias Superiores têm entendido que nem mesmo o fato da postulante à concessão dos benefícios da Justiça Gratuita possuir bens e constituir advogado particular existe óbice ao deferimento de tal benesse, já que não se pode obrigá-lo a alienar parte dos bens para custear as despesas processuais e, no presente caso, a autora requereu, desde o início da presente ação, as benesses da Justiça Gratuita, bem como comprovou documentalmente a necessidade do benefício, conforme se extrai de fls. 141/147.

Ademais, a impugnante não produziu provas no sentido da alegada capacidade da impugnada de arcar com as despesas do processo sem prejuízo do seu próprio sustento e de sua família, conforme lhe competia, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. É o entendimento jurisprudencial:

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 3

APELAÇÃO CÍVEL. IMPUGNAÇÃO À ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. CONDIÇÃO PRESUMIDA. PROVA EM CONTRÁRIO DO ESTADO DE MISERABILIDADE. AUSÊNCIA.

RECURSO DESPROVIDO. Para o deferimento da justiça gratuita não se exige o estado de penúria ou miséria absoluta, mas pobreza na acepção jurídica do termo. Inexistindo nos autos elementos de prova suficientes para afastar a presunção relativa prevista na Lei nº 1.060/50, a manutenção do benefício é medida que se impõe (TJ-MG - AC: 10647140041219001 MG , Relator: Edilson Fernandes,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Data de Julgamento: 12/08/2014, Câmaras Cíveis - 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/08/2014).

Por outro lado, não é demais ressaltar que a condição de necessitado presume-se até prova em contrário, em qualquer fase.

No tocante à preliminar de falta de interesse de agir, também não merece acolhida. Isto porque, houve a propositura de ação adequada ao provimento desejado pela autora, a ação revela-se necessária e adequada ao que se destina, estando presente o interesse de agir, depreendendo-se dos termos da contestação a resistência das rés.

No mérito, a ação é procedente.

De acordo com os documentos de fls. 26/96, as partes firmaram o "Instrumento Particular de Concessão Real de Uso e Outras Avenças" e o "Contrato de Inscrição e Associação ao Programa _s".

A autora alega ter firmado os contratos ante a inequívoca "venda emocional" propo_onada pelos captadores das rés que se utilizaram de muita insistência e mediante marketing agressivo. Além disso, ao pedir a rescisão do contrato, foi informada da imposição de retenção de valores e multa por rescisão imotivada.

A autora alega, ainda, que não foi devidamente cientificada no ato da contratação que, na avença firmada entre as partes, há previsão de impedimento de utilização dos serviços em diversas épocas do ano e restrição de hospedagem cinco estrelas.

Não há como negar que as disposições contratuais supracitadas impõem excessivo obstáculo ao uso dos serviços pela aderente, claramente frustrando as expectativas da autora no momento da venda quanto à perspectiva de viagem e uso da rede hoteleira, em evento de promoção de vendas realizado pelas rés, cuja limitação de uso deveria ser destacada no contrato, implicando inquestionável ofensa ao art. 46 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência do e. TJSP:

"Responsabilidade civil. Cessão de direito de uso de unidade hoteleira em

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 4

sistema de tempo compartilhado (time sharing). Relação de consumo caracterizada. Óbices para a utilização do serviço. Frustração de expectativa apresentada no momento da venda. Cláusulas restritivas de direito não destacadas. Dever de transparência do fornecedor não observado. Rescisão determinada, com a devolução integral dos valores pagos. Dano moral não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

indenizável na espécie. Ação pa_almente procedente. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte". (Apelação nº 4003737-43.2013.8.26.0565, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Augusto Rezende, j. 8.3.2016, v.u.).

Ademais, as cláusulas que atribuem exclusivamente ao fornecedor o direito de determinar a disponibilidade de vagas e o período de ocupação (fls. 29/31) são abusivas, sendo que já se decidiu que os “contratos de compartilhamento ou *time sharing* que não fixam o número de vagas disponíveis para os contratantes são manifestamente abusivos, autorizando, por isso, a rescisão a pedido dos consumidores” (TJSP; Apelação Cível 0166231-36.2008.8.26.0002; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2014; Data de Registro: 27/03/2014)

Destarte, clara a abusividade de trechos do contrato firmado entre as partes, que impedem ao aderente o uso dos serviços prometidos, de modo que sua rescisão é medida de rigor e, ausente culpa da autora, incabível as penalidades de rescisão contratual quanto à multa e retenção de valores (Cláusulas 7.2.5 e 7.3.1, fls. 53 e 55, respectivamente).

Indevida, ainda, a comissão de corretagem eis que inexistente fundamento para tal exigibilidade, tendo em vista a natureza da avença, sendo certo que ela é usual em contratação relacionada com compra e venda imobiliária, e desde que haja contrato específico entre corretor e cliente, o que não é o caso dos autos, vez que o contrato celebrado nestes autos tem natureza diversa da compra e venda imobiliária.

Da mesma forma quanto à pretensa “taxa de fruição”, porquanto, como óbvio, e o próprio nome indica, seria devida por ocasião do efetivo uso do bem objeto da avença, o que não ocorreu por parte da adquirente, o que demonstra abuso e ofensa ao interesse da hipossuficiente, o que não pode ser tolerado, ainda que inserido em cláusula contratual.

A autora faz jus à restituição integral dos valores pagos, sem qualquer retenção, pois, incabível impor tal ônus à parte autora, que cumpriu os seus deveres contratuais e, portanto, não pode ser punida pela abusividade dos termos contratados.

E, tendo em vista que as rés integraram a cadeia de fornecedores, responderão solidariamente pela restituição dos valores.

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 5

Ao julgar caso análogo, com as mesmas corréis, o e. TJSP assim decidiu:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

“CONTRATO. SERVIÇOS DE HOTELARIA. TIME SHARING. USO DE UNIDADE HOTELEIRA POR SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO. RIO QUENTE. RESCISÃO. USO EFETIVO. PROVA. 1. É abusivo o contrato de adesão que não se mostra transparente ao consumidor e frustra todas as suas expectativas em relação à promessa realizada. 2. Não cabe aplicação de penalidades pela rescisão contratual de um instrumento abusivo. 3. Não há provas contundentes do uso efetivo das acomodações pelo autor e seus familiares. Não cabe, portanto, descontar valores por esse motivo. 4. Observando-se que a sentença não deve ser reformada, porquanto irretocável sua análise dos fatos e fundamentação, possível a confirmação do resultado, ratificando aqueles fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte. 5. Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1003059-74.2018.8.26.0704; Relator (a): Melo Colombi; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data de Registro: 09/05/2019)

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, confirmando a tutela antecipada concedida (a fim de determinar a suspensão das parcelas vincendas, após a distribuição desta demanda, ficando vedada a inclusão do nome da autora nos cadastros de inadimplentes ou protesto de quaisquer valores ou boletos bancários, decorrentes da relação come *al sub judice*), bem como para o fim de rescindir os contratos celebrados entre as partes, declarando-se a abusividade das cláusulas 4.18.2, 7.2.5, 7.2.5.1 e 7.3.1 do ajuste celebrado, além de condenar as rés, solidariamente, a restituírem à autora a totalidade dos valores pagos, em uma única parcela, acrescido, desde o desembolso, de correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, além de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação (art. 405 do Código Civil). Diante da sucumbência, as rés arcarão, solidariamente, com o pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação. Em consequência, **julgo extinto** o processo, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. P.I.C.

São Caetano do Sul, 28 de março de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1006987-23.2022.8.26.0565 - lauda 6