



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
4ª 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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000861-20.2023.8.26.0565**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: -----
 Requerido: ----- e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOSÉ FRANCISCO MATOS**

Vistos.

----- e ----- propuseram ação com pedidos declaratório e condenatório face de ----- e -----, todos, qualificados nos autos, versando contrato de cessão de direito de uso de imóvel em sistema de tempo compartilhado.

Alegam os autores, em síntese, que: a) aos 18/09/2022, firmaram contrato de “programa de férias” com a corré -----, no valor de R\$ 101.003,22 (cento e um mil e três reais e vinte e dois centavos); b) na mesma data, assinaram “Contrato de Inscrição e Associação ao Programa -----” com a corré -----; c) em 02/12/2022, ao perceberem que as informações foram prestadas de forma parcial e havendo cláusulas abusivas, solicitaram o cancelamento do contrato, porém foram informados que deveriam pagar a multa prevista no contrato, no valor de R\$ 19.297,33 (dezenove mil, duzentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos), que consideram abusiva; d) conforme estabelecido no contrato, o valor da multa é constituído pela cláusula penal (20% dos valores pagos), além de retenções da taxa administrativa (10% do valor total do contrato), comissão de intermediação (6% do valor total do contrato) e taxa de fruição (0,5%

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 1

do valor do contrato multiplicado pela quantidade de dias do período de utilização multiplicado pelo número de anos); e) não utilizaram os serviços contratados; f) não houve a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
4ª 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

interferência de terceiros que justificasse a taxa de corretagem; g) aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor, bem como a inversão do ônus da prova.

Pleiteiam a concessão de tutela provisória de urgência com a suspensão da exigibilidade das parcelas do pagamento, bem como para que a parte ré se abstenha de efetuar a inscrição de seus nomes em órgãos de proteção ao crédito e, ao final, a procedência da ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, com a condenação solidária das requeridas à devolução de todos os valores pagos.

Subsidiariamente, requerem a declaração da extinção dos contratos desde 02/12/2022, a nulidade da cobrança da comissão de corretagem, da taxa administrativa e de fruição, bem como a revisão das cláusulas penais para que incidam no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor adimplido pelo autor durante a vigência dos contratos ou no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o montante efetivamente pago pelos autores até a presente data.

A petição inicial veio instruída com procuração (págs. 17/20) e documentos (págs. 21/102).

A decisão de pág. 103 indeferiu a tutela provisória de urgência.

A corré -----, foi citada (pág. 114) e apresentou contestação (págs. 121/143), arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, alegou, em resumo, que: a) a parte autora firmou contrato de associação com a -----, oferecido pela corré -----; b) os autores não pagaram quantia alguma pela celebração do Contrato de Associação; c) não recebeu quaisquer valores advindos do contrato de concessão firmado com a corré -----; d) não atua na abordagem, nem na venda e assinatura de contratos; e) não houve falha ou vício de consentimento na contratação; f) a multa por rescisão foi cobrada somente pela corré -----; g) não estão presentes os requisitos para inversão do ônus da prova; h) não há abusividade no contrato firmado.

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 2

Juntou contrato social (págs. 144/154) e procuração (pág.155).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

4ª 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

O MM. Juiz a quem a ação fora, inicialmente, distribuída, informou a sua suspeição (pág. 179) e os autos foram redistribuídos a este juízo (pág. 183).

A corrê -----.

ingressou no feito e apresentou contestação (págs. 191/209), alegando, em suma, que: a) não estão presentes os requisitos para a inversão do ônus da prova; b) o contrato já foi rescindido, após solicitação dos autores; c) os autores sempre tiveram conhecimento do contrato e das penalidades em caso de rescisão, devendo ser respeitado o teor das cláusulas contratuais, que não são abusivas; d) a taxa de administração é lícita e a comissão de corretagem é válida, sendo inviável a pretensão dos autores; e) os autores tiveram à disposição o uso da unidade, razão pela qual é cabível a cobrança de taxa de fruição relativa aos dias de vigência do contrato; f) com a rescisão, os autores devem arcar com a multa contratual. Requer a improcedência da ação, devendo incidir a cláusula penal e os demais encargos e retenções previstos no contrato no valor a ser devolvido aos autores. Subsidiariamente, concorda que a multa seja arbitrada pelo Juízo, corrigida monetariamente. Juntou procuração, contrato social e documentos (págs. 210/290).

A parte autora apresentou réplica às contestações (págs. 176/177 e 301/306).

Sucinto, o relatório.

Decido.

As circunstâncias da causa evidenciam ser improvável a obtenção de transação, não sendo caso de designação da audiência preliminar prevista no art. 334, caput, do Código de Processo Civil.

Além disso, a análise dos autos conduz à constatação da desnecessidade de produção de outras provas, porquanto a matéria debatida é apenas de direito e de fato, sem necessidade de produção de provas em audiência, comportando perfeitamente o julgamento antecipado da lide, em homenagem aos princípios da celeridade e economia processual, conforme exegese do artigo 355 do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

4ª 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

i - Preliminarmente, afastado a alegada ilegitimidade passiva da corré -----

Em que pesem as alegações da corré, restou demonstrado que as corrés trabalharam em parceria para oferecer serviços aos consumidores e, ainda que os instrumentos contratuais sejam diferentes, a associação à corré ----- decorreu claramente do contrato firmado com a corré -----.

Embora seja um contrato denominado de “concessão real de uso e outras avenças”, também conhecido como “time sharing”, 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.

ii - Quanto ao mérito, o pedido da ação ajuizada por ----- e ----- em face de ----- e ----- é procedente.

Aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Os autores alegam ter firmado “Instrumento Particular de Contrato de Concessão Real de Uso e Outras Avenças” com a corré -----, no valor total de R\$ 101.003,22 (cento e um mil e três reais e vinte e dois centavos), estando todas as condições e preço estipulados em suas cláusulas (págs. 33/93), cujo objeto precípua, na perspectiva do consumidor, é *“participar de um sistema de intercâmbio gerido e administrado por empresa especializada*

(“Intercambiadora”), que permite a permuta total ou parcial de seu Período de Utilização em um Ano-Calendarário, com titulares de período de utilização de outros empreendimentos afiliados a programa de intercâmbio e localizados em diversas partes do mundo (o “Sistema de Intercâmbio”)” (cláusula “g”, pág. 49), bem como contrato de inscrição e

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 4

associação à corré ----- (págs. 27/32).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

4ª 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

Aduzem, ainda, que, em 02/12/2022, ao perceberem que as informações foram apresentadas pelos prepostos de maneira parcial e que havia cláusulas abusivas no contrato, solicitaram o seu cancelamento imediato (v. pág. 4), porém foram comunicados que deveriam adimplir a multa referente à rescisão contratual, no valor de R\$ 19.297,33 (dezenove mil, duzentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos), o qual consideraram abusivo.

Ressalte-se que ambas as rés participaram da cadeia de consumo que colocou no mercado o produto ou serviço, respondendo solidariamente por eventuais prejuízos causados aos consumidores, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

O contrato em questão versa prestação de serviços de hospedagem para gozo de férias na modalidade de tempo compartilhado, conhecido também como "timesharing", por meio do qual o consumidor adquire um título com pagamento de mensalidades de manutenção que lhe franqueia o uso de estabelecimentos hoteleiros integrados à rede durante período de férias, esse contrato em si não é abusivo.

O negócio jurídico entre as partes possui a característica dos contratos coligados, uma vez que um contrato depende do outro, tanto que a reserva dos hotéis conveniados ao grupo ----- só poderia ser realizada por intermediação da ----- . Ou seja, mesmo que as prestações do contrato de adesão fossem debitadas diretamente ao grupo -----, evidente que a corré ----- receberia recompensa financeira pelo intercâmbio realizado.

Não há óbice em fornecedores realizarem negócio jurídico coligado. Contudo, aquele que assume os riscos de conveniar-se com outra empresa responde solidariamente por qualquer vício na operação conveniada (art. 7º, parágrafo único, arts. 18 e 34, todos, do CDC).

A abusividade está na forma como o contrato é comercializado, muitas

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 5

vezes com emprego de técnicas agressivas de persuasão, com informações imprecisas e falta de informações sobre seus riscos, levando o consumidor à adesão sem o devido esclarecimento, o que impossibilita a formação da vontade consciente e o amadurecimento necessários à conclusão dessa espécie de contrato de longa duração e de custo substancial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
4ª 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

É notória a estratégia de vendas praticada pelas empresas nesse segmento de turismo. Elas abordam os consumidores nos hotéis onde passam as férias, por representantes com técnicas de convencimento que enfatizam alegadas múltiplas vantagens do negócio ofertado.

Nesse cenário, é evidente o desequilíbrio entre as partes e a redução da possibilidade de o consumidor avaliar com cautela o contrato oferecido.

Considerando as circunstâncias em que o contrato foi firmado, evidente a existência de vício de consentimento, eis que inviável a presunção de que os autores tomaram conhecimento de todos os termos da contratação e do alcance de suas cláusulas.

Patente, portanto, a violação ao dever de informação pelas corrés, o que constitui falha na prestação de seus serviços, consoante o disposto no art. 6º, inciso III, do CDC, bem como a abusividade da cláusula contratual que limita a possibilidade de rescisão da avença ao pagamento de penalidades correspondentes à cláusula penal (20% dos valores pagos), além de retenções da taxa administrativa (10% do valor total do contrato), comissão de intermediação (6% do valor total do contrato) e taxa de fruição (0,5% do valor do contrato multiplicado pela quantidade de dias do período de utilização multiplicado pelo número de anos), em evidente afronta à boa-fé objetiva.

De rigor a rescisão do contrato por erro substancial quanto às cláusulas contratuais, especialmente o aceite da cláusula limitadora do desfazimento do pacto, e a restituição do montante pago pelos contratantes, e, ausente culpa dos autores, incabível as penalidades de rescisão contratual quanto à multa e retenção de valores (cláusula 7.2.5. – págs. 63/64).

Os autores fazem jus à restituição integral dos valores pagos, sem qualquer retenção, pois, incabível impor tal ônus a eles, que cumpriram os seus deveres

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 6

contratuais e, portanto, não podem ser punidos pela abusividade dos termos contratados.

Ademais, a restituição deve ser feita de forma integral, em detrimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
4ª 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

do que prevê a cláusula 7.2.6. (v. pág. 64), nos exatos termos da Súmula 2 do TJSP: “*A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição*”.

Doutra banda, restou incontroverso que os autores não utilizaram os serviços das rés, não havendo que se falar em descontos sobre o valor a ser restituído.

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

Ao julgar caso análogo, o e. TJSP assim decidiu:

“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: Melo Colombi; Órgão

Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV -

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 7

Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data de Registro: 09/05/2019).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
4ª 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

Nesse pisar, o decreto de parcial procedência ao pedido dos autores é medida de rigor.

Posto isso, e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação ajuizada por ----- e ----- em face de ----- e -----, para: para declarar rescindido os contratos celebrados entre as partes, e condenar as rés, solidariamente, a restituírem aos autores a totalidade dos valores pagos, monetariamente corrigidos desde cada desembolso, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescidos de juros de mora a partir da última citação ocorrida nos autos (art. 405 do Código Civil).

Sucumbentes, as requeridas arcarão, solidariamente, com o pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Publique-se. Intime-se. Dispensado o registro (Prov. CG nº 27/2016) e cálculo de apuração do preparo recursal (Comunicado CG nº 916/2016 – Proc. 2015/65007 – DJE de 23.06.2016).

São Caetano do Sul, 18 de julho de 2023.

JOSÉ FRANCISCO MATOS
 - Juiz de Direito -

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

1000861-20.2023.8.26.0565 - lauda 8