



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
 CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
 Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1006779-05.2023.8.26.0565**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Vistos.

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

Alegam os autores, resumidamente, que aos 08/04/2023, enquanto desfrutavam do seu período de férias, foram abordados de forma reiterada e incisiva pelos prepostos das rés, e firmaram contrato de “programa de férias”, contrato nº 10665-1006MAS-2SP-01, com vencimento aos 21/11/2065, pelo valor de R\$ 111.999,44. Aduziram que ao analisarem o contrato perceberam que as informações foram apresentadas pelos prepostos de forma parcial, havendo diversas cláusulas abusivas quanto à obrigação essencial do contrato, bem como o preço final informado foi de R\$ 63.000,00, porém constou no contrato o valor de R\$ 111.999,44. Por fim, sustentam que não utilizaram e não pretendem utilizar o contrato de programa de férias, que deve ser cancelado, aplicando-se à hipóteses as disposições do Código de Defesa do Consumidor, bem como a inversão do ônus da prova.

Pleiteiam a concessão de tutela provisória de urgência para suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato, bem como para que a parte ré se

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 1



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano

CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP

Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

abstenha de efetuar a inscrição do 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 pelos autores. Subsidiariamente, postulam a revisão das cláusulas penais para a incidência sobre 20% do montante pago.

A petição inicial veio instruída com procuração (págs. 22/24) e documentos (págs. 25/117).

A decisão de págs. 128/129 deferiu a tutela provisória de urgência.

A ré ---- foi citada (pág. 139) e apresentou contestação (págs. 142/164), arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva. Quanto ao mérito, alegou, em resumo, que os autores firmaram contrato de associação com a ----, que não possui relação com o contrato de cessão firmado com a corré ----, além disso não atua na abordagem, nem na venda e assinatura de contratos. Aduziu, ainda, que os autores não comprovaram suas alegações. Não houve falha ou vício de consentimento na contratação, e sim, arrependimento dos contratantes e eventual devolução de valores deverá ser feita exclusivamente pela corré ----, não estando presentes os requisitos para inversão do ônus da prova. Juntou procuração e contrato social (págs. 165/185).

A ré-----, apresentou contestação (págs. 188/210), arguindo, preliminarmente incompetência. No mérito, alegou, em suma, que os autores adimpliriam o valor de R\$ 14.941,16, não tendo ocorrido vício de consentimento na formalização da avença, eis que os autores não comprovaram suas alegações. Aduziu, ainda, que a rescisão contratual deve respeitar as cláusulas contratuais, bem como o princípio da função social do contrato. Alega que os autores foram informados sobre todos os termos do contrato, inclusive, sobre a cláusula penal de 20% dos valores pagos, não havendo irregularidade na cobrança de taxa administrativa de 10% do valor do contrato, comissão de corretagem de 6% do valor do contrato e taxa de fruição de 0,5% ao mês do valor do contrato. Por fim, alegou que



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
 CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
 Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 2

eventuais valores a serem restituídos devem ser convertidos em crédito para uso até o dia 31/12/2023. Juntou contrato social, procuração e documentos (págs. 211/290).

Os autores apresentaram réplica às contestações às págs. 297/303.

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.

Preliminarmente, afasta-se a arguição de ilegitimidade passiva da *corrê* -----.

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

Embora trate-se de contrato denominado de “cessão de uso em sistema de tempo compartilhado em meio de hospedagem”, 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



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 3

7º, parágrafo único e 25, § 1º, ambos do CDC.

Afasta-se, ainda, a preliminar de incompetência territorial, uma vez que o contrato encartado aos autos prevê em sua cláusula 15.5 como foro de eleição a Comarca de São Caetano do Sul/SP, para dirimir quaisquer questões oriundas do contrato firmado pelas partes (pág. 29).

E, ainda que assim não fosse, por se tratar de relação de consumo, tem o consumidor a prerrogativa de demandar perante o domicílio do réu, cuja sede localiza-se em São Caetano do Sul/SP (v. pag. 168), conforme dispõe o art. 94, do CPC.

Nesse sentido, a Súmula nº 77 do e. TJSP:

“A ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do autor (art. 101, I, do CDC) ou no domicílio do réu (art. 94, CPC), de sorte que não se admite qualquer declinação de competência de ofício em qualquer dos casos.”

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

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

Os autores alegam ter firmado “instrumento particular de contrato de cessão de direito de uso de imóvel em sistema de tempo compartilhado mediante utilização de pontos” com a corré-----, pelo valor total de R\$ 111.999,44, cujo objeto precípua, na perspectiva do consumidor, é a aquisição de um programa de férias pelo sistema de tempo compartilhado, com contrato de intercâmbio de hospedagem, pela corré ----- (pág. 28).

Aduzem, ainda, que, após a assinatura, perceberam que foram enganados, inclusive quanto ao valor total do contrato, e solicitou o seu cancelamento (v. pag. 4), porém foram impedidos de rescindi-lo, haja vista que o contrato prevê o

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 4



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
 CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
 Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

pagamento de penalidades abusivas, no valor total equivalente a 16% sobre o valor total do contrato somado a 20% dos valores pagos.

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 "time-sharing", 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 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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

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 a 16% do valor total do contrato (taxa administrativa e comissão de intermediação) somado a 10% do saldo integralizado e 0,5% do valor do contrato por mês (taxa de fruição), 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 (cláusulas 7.3.1, 7.2.5.1 págs. 65/66).

Os autores fazem jus à restituição integral dos valores pagos, sem qualquer retenção, pois, incabível impor tal ônus aos autores, que cumpriram os seus deveres contratuais e, portanto, não podem ser punidos pela abusividade dos termos contratados.

Doutra banda, restou incontroverso que os autores não utilizaram o programa de férias ou os serviços das rés, não havendo que se falar em descontos de taxa



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
 CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
 Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 6

de fruição sobre o valor a ser restituído, bem como não prospera a pretensão de retenção de taxa de administração, eis que ausente a discriminação no contrato dos serviços a serem prestados para justificar a cobrança de tal taxa.

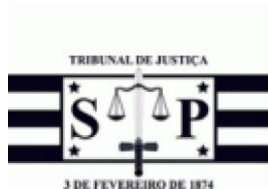
Nesse sentido:

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

Não prospera, também, a pretensão das rés de retenção de valores a título de comissão de corretagem.

Não se desconhece a tese nº 938¹ firmada no julgamento do Resp Repetitivo nº 1.159.511/SP, com relação à validade da cláusula que transfere ao adquirente o ônus de pagar a comissão de corretagem em negócios de compra e venda de unidade imobiliária em regime de incorporação, todavia, necessário ponderar que na hipótese vertente o contrato celebrado entre as partes não definiu o valor específico da

¹ Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano
 CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP
 Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 7

comissão de corretagem incidente no negócio tratado entre as partes de modo claro aos adquirentes.

Extrai-se do contrato que a taxa de corretagem de 6% já está incluída no valor total do contrato, não tem o alcance necessário e exigido pelo julgado supracitado para destacar o encargo e assim impor o ônus de tal pagamento à adquirente.

Nesse sentido:

“CONCESSÃO REAL DE DIREITO DE USO DE UNIDADE DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO (...) COMISSÃO DE CORRETAGEM.

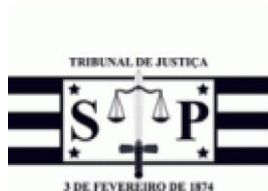
Necessidade de destaque do valor no instrumento contratual, conforme jurisprudência firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça por ocasião do julgamento do REsp nº 1.599.511/SP sob o rito dos recursos repetitivos. Ausência de cláusula ou previsão contratual destacada. Cobrança indevida. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. Abusividade. Ausência de discriminação dos serviços prestados - Taxa congênere à taxa SATI - Jurisprudência do C. STJ - Retenção indevida _ Sentença mantida - Apelação improvida”. (TJSP; Apelação

Cível 1003012-68.2019.8.26.0477; Rel. José Tarciso Beraldo; 37ª Câmara de Direito Privado; j. 20/08/2020)

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

Impõe-se, portanto, a prolação de decreto de procedência ao pedido inicial.

Posto isso, e à vista do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação ajuizada ----- em face de -----, tornando definitiva a tutela de urgência (págs. 128/129), para declarar rescindido os contratos celebrados entre as partes,



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, (11) 3489 - 2537 - Jardim São Caetano

CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP

Telefone: (11) 3489 -2511 - E-mail: saocaetano4cv@tjsp.jus.br

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 8

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 ao patrono dos autores, que fixo em 10% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC).

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, 15 de dezembro de 2023.

JOSÉ FRANCISCO MATOS

- Juiz de Direito -

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

1006779-05.2023.8.26.0565 - lauda 9