



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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: **1004274-41.2023.8.26.0565**  
Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**  
Requerente: -----  
Requerido: **Beach Park Hoteis e Turismo S.a e outro**  
Juíza de Direito: Dra. **Daniela Anholetto Valbao Pinheiro Lima**

#### Vistos:

----- ajuizaram ação pelo rito comum em face de **Beach Park Hotéis e Turismo S/A e RCI Brasil Prestação de Serviços de Intercambio Ltda** aduzindo, em síntese, que em 17/08/2020 desfrutavam período de férias no Beach Park, em Fortaleza/CE, quando foram abordadas por promotores de venda a fim de participarem de uma palestra que tinha como foco oferecer o programa de férias compartilhadas *Beach Park Vacation Club*. Narraram que inicialmente foi ofertado um preço alto, e, diante da recusa das autores, seguiram-se diversas ofertas com preços mais baixos, até o momento em que o custo, comparando com o valor inicial, parecia ser atrativo e dentro das possibilidades financeiras dos requerentes, mas, para isso, deveriam fechar o contrato “na hora”, pois a oferta tinha prazo de validade. Seguiram narrando que celebraram o contrato de férias compartilhadas n.º 229100608, pelo valor de aquisição no importe de R\$58.740,00, bem como associaram-se à segunda ré, qualificada no *Contrato de Inscrição e Associação ao Programa RCI Weeks*. Afirmaram que no dia 19/4/2023, arrependeram-se do negócio firmado e tentaram cancelá-lo; contudo, a parte ré teria informado que o cancelamento só seria possível após o pagamento das penalidades previstas no instrumento contratual, que totalizam R\$36.622,00, correspondendo a 30% sobre o valor total do contrato. Sustentaram que tal cobrança é abusiva, pois o contrato vigorou apenas entre 17/08/2020 e 19/4/2023, e que a multa deve incidir sobre 10% do período de vigência do contrato. Pediram a concessão de tutela de urgência para que as rés se abstenham de efetuar cobranças e de inscrever seus nomes nos cadastros de devedores; no mérito, a declaração de nulidade dos contratos e a condenação das rés a restituírem integralmente a quantia paga; sucessivamente, a declaração de extinção dos contratos desde 19/4/2023, a revisão das cláusulas penais para que incidam no percentual de 10% sobre o valor pago durante a vigência do contrato (17/08/2020 até 19/4/2023) ou sobre o montante efetivamente pago. Juntaram documentos a fls. 19/63.

O pedido liminar foi deferido (fls. 64/65).

A corrê **Beach Park Hotéis e Turismo** habilitou-se no feito a fls. 75/76 e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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**

comunicou o cumprimento da liminar. Documentos juntados a fls. 77/96.

A corrê **RCI** foi citada e apresentou contestação a fls. 97/123, na qual levantou a preliminar de ilegitimidade passiva e carência da ação por falta de interesse de agir pela falta de objeto, ante ao encerramento do contrato, visto sua vigência de 2 anos; no mérito, rebateu os argumentos da parte autora, afirmando que se tratam de instrumentos contratuais diversos; que o contrato firmado com a RCI não trouxe nenhum custo aos requerentes, pois os valores discutidos na lide foram pagos diretamente em favor da corrê Beach Park; que não recebe nenhuma quantia referente as parcelas do contrato de cessão firmado com a corrê, tampouco atua na abordagem, na venda e assinatura dos contratos. Narrou que o contrato é a título gratuito e não prevê a cobrança de multa pela rescisão contratual, sendo totalmente desvinculado daquela empresa. Pugnou pela improcedência do pedido inicial e juntou documentos a fls. 124/137.

A corrê **Beach Park Hotéis e Turismo** apresentou contestação a fls. 139/158, a qual primeiramente ofereceu proposta de acordo; no mérito, rebateu os argumentos trazidos na inicial, alegando expresse conhecimento das cláusulas contratuais e inexistência de publicidade enganosa. Afirmou que a negociação, a exposição dos termos do contrato e a assinatura ocorreram de forma presencial, em loja física do Beach Park. Sustentou que o instrumento estava claramente escrito, com letras normais e destaques nos principais pontos, não havendo qualquer abusividade. Asseverou que a parte autora foi devidamente informada dos encargos contratuais e penalidades, bem como não houve qualquer falha na prestação do serviço que ensejasse na resolução da avença. Pugnou pela improcedência do pedido inicial e juntou documentos a fls. 159/217.

Réplica a fls. 224/228 com contraproposta de acordo.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (fls. 229); as partes declinaram interesse (fls. 232/233, 234/234 e 236), mantendo-se a corrê Beach Park silente quanto à contraproposta de acordo.

**É o relatório do necessário.**  
**FUNDAMENTO E DECIDO.**

De início, ante a expressa manifestação de desinteresse da parte autora a fls. 232/233, deixo de designar a audiência de conciliação por não vislumbrar a possibilidade de composição entre as partes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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 feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, isto porque a questão controvertida é meramente de direito. Por outro lado, a prova documental produzida é suficiente para dirimir as questões de fato suscitadas.

**Rejeito** a preliminar de ilegitimidade passiva da corré RCI, pois os contratos de fls. 25/52 e 53/54, ainda que se tratem de documentos diferentes, foram pactuados de forma conjunta, evidenciando que a corré participava do negócio jurídico aumentando a sua cartela de clientes e auferindo lucros, portanto, responde solidariamente por eventuais vícios do serviço, consoante artigos 7º, § único, 18 e 25, §1º, do CDC. **Rejeito também** a alegada perda do objeto ante o encerramento do contrato, tendo em vista a responsabilidade solidária da RCI, cabendo à empresa eventual exercício do direito de regresso em face da correqueira Beach Park.

Sem outras preliminares, passo à análise do mérito.

**O pedido inicial é parcialmente procedente.**

Em 17/08/2020 a parte autora firmou com a corré Beach Park Hotéis e Turismo o “*Contrato de Cessão de Uso em Sistema de Tempo Compartilhado em Meio de Hospedagem e Outras Avenças*” para cessão do direito de uso de unidade habitacional, conforme as regras de utilização do programa de férias em um dos Resorts oferecidos ou no Hotel-Base (fls. 25/52) bem como associou-se à corré RCI por meio do “*Contrato de Inscrição e Associação ao Programa RCI Weeks*” (fls. 53/54), objetivando viajar para diversos destinos mediante o programa de férias com a segunda ré, todavia, em 19/4/2023, analisaram detidamente os instrumentos firmados e arrependeram-se do negócio pactuado. Contudo, a parte ré teria informado que o cancelamento só seria possível após o pagamento das penalidades previstas no instrumento contratual.

Reitere-se que os contratos em questão devem submeter-se às regras do Código de Defesa do Consumidor porque as partes se enquadram perfeitamente nas definições de “fornecedor” e “consumidor”; assim, as requerentes devem ser protegidas pelas regras constantes no CDC, em especial, a previsão contida no art. 53, que proíbe a retenção total das prestações em benefício do credor.

Com efeito, os demandantes indicam na inicial que exercem cargos de autônomo, ocupação que não permite inferir tratarem-se de pessoas com poucos conhecimentos para o homem médio, razão pela qual mostra-se inverossímil a narrativa de que ocorreu uma “venda emocional”,



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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**

tendo se submetido à propaganda enganosa, em especial, considerando o valor substancial da contratação (R\$58.740,00).

Anoto que o conjunto probatório coligido aos autos não permite vislumbrar a ocorrência de propaganda enganosa, nos termos previstos no art. 37, §1º, do CDC, razão pela qual não há se falar em declaração de nulidade dos contratos firmados.

Além disso, contrariamente ao afirmado no inicial no sentido de que "*os autores nunca utilizaram e também não irão utilizar o contrato de programa de férias*" (fls. 3), a corrê Beach Park comprovou que os autores utilizaram sim os serviços vinculados aos contratos objetos da lide (fls. 205). Tal constatação, por óbvio, não é impeditivo para o desfazimento do negócio, desde que o ato não cause desvantagem apenas para uma das partes.

Frise-se que este juízo partilha do firme entendimento de que mesmo em situações envolvendo contratos de adesão, os consumidores/aderentes são livres para abraçarem ou não as cláusulas pré-estabelecidas e, infelizmente, na maior parte das vezes, o fazem de forma impensada, devendo arcar com as consequências daí advindas.

Veja-se:

*“ACP. TÍTULOS. CAPITALIZAÇÃO. CLÁUSULA. PRAZO. CARÊNCIA. Logo, assevera que não se pode, em ACP, buscar, de forma genérica e preventivamente, impedir a livre estipulação de cláusulas contratuais expressamente admitidas pelo ordenamento jurídico pátrio sob o pretexto de proteção da sociedade, visto que, numa democracia, as pessoas devem ter liberdade de escolha e assumir as consequências daí advindas” Precedente citado: REsp 4.930-SP, DJ 4/3/1991. REsp 1.216.673-SP, Rel.Min. João Otávio de Noronha, julgado em 2/6/2011.*

Desse modo, no que se refere à **taxa administrativa** (20% do valor total do contrato - fls. 35 cl. 10.2), em que pese a admissibilidade de que a parte ré busque a compensação pelas despesas administradas, tal retenção mostra-se abusiva na medida em que os consumidores já estão obrigados contratualmente ao pagamento de penalidade correspondente à **cláusula penal** de 10% do preço (fls. 37, cl. 11), porcentagem esta suficiente para indenizar as contratadas pelos gastos com a pactuação e o desfazimento do negócio, tratando-se de taxa aceitável, especialmente porque a rescisão deu-se por iniciativa das contratantes.

Portanto, deve ser excluída a taxa administrativa, incidindo a retenção de 10% sobre a totalidade do montante pago, devendo o valor ser restituído de uma única vez.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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**

Por estas razões e tudo mais o que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação ajuizada por ----- em face de Beach Park Hotéis e Turismo S/A e RCI Brasil Prestação de Serviços de Intercambio Ltda, confirmando a tutela antecipada a fls. 64/65, o que faço para:**

- i) declarar rescindido o contrato de fls. 25/52, a partir de 19/4/2023, suspendendo desde já o pagamento de novas parcelas e condenando a parte ré, solidariamente, a ressarcir aos autores todas as parcelas pagas;**
- ii) declarar a nulidade da cobrança da comissão da taxa administrativa;**
- iii) condenar solidariamente a parte ré a restituir aos autores 90% do valor total pago, de uma só vez, acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir do ajuizamento da ação, e juros de 1% ao mês, desde a citação.**

**JULGO, ainda, EXTINTO o processo, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência mínima da parte autora, arcará a parte ré com eventuais custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa, ora fixados, *pro rata*, em 20% sobre o valor da condenação, nos termos dos artigos 85, §2º e 87, §1º do CPC.

Caso haja interposição de recurso de apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 1.010, § 1º, do Código de Processo Civil). Mesmo sem elas, certificado o necessário, com as nossas homenagens, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (artigo 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil).

Para fins de recurso, deverá ser recolhido o preparo no importe de 4% sobre o valor da condenação, se houver, ou caso não haja, ou não seja possível desde logo apurar o montante, sobre o valor atualizado da causa.

Se for o caso, fixo os honorários advocatícios no máximo da tabela vigente do convênio PGE/OAB, devendo, após o trânsito em julgado, ser expedida a respectiva certidão de honorários advocatícios.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Caetano do Sul  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL  
6ª 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**

Após o trânsito em julgado, aguarde-se provocação da parte interessada, em cartório, por 30 dias.

Em caso de cumprimento de sentença, deverá proceder ao cadastramento da petição como incidente, contendo nome completo, CPF ou CNPJ das partes, e demonstrativo do débito atualizado com o 1. índice de correção monetária adotado; 2. juros aplicados e respectivas taxas; 3. termos inicial e final utilizados; 4. periodicidade de capitalização dos juros, se for o caso; 5. especificação de descontos (requisitos do art. 524 do CPC/2015).

Decorrido o prazo sem providências, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Caetano do Sul, data à margem.

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