



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

SENTENÇA

Processo	1002189-37.2024.8.26.0116
Digital nº:	
Classe -	Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Assunto	
Requerente:	----- e outro
Requerido:	----- e outro

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mateus Veloso**
Rodrigues Filho

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, ajuizada por -----
 ----- e -----,, em face de ----- e -----.

Narra a inicial (fls. 01 - 27) que, no dia 05 de junho de 2022, os Requerentes e seus dois filhos decidiram visitar o Parque Tarundu, em Campos do Jordão/SP e foram abordados por representantes da requerida, que utilizaram técnicas de venda emocional para convencerem os requerentes a investirem no empreendimento, o que resultou na assinatura de dois contratos de compra e venda de frações ideais de condomínio em multipropriedade. Ante o exposto, requer: concessão do pagamento das custas processuais somente ao

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 1



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

final da ação ou então que se conceda o parcelamento das custas em 4 (quatro) parcelas; a concessão da antecipação dos efeitos da tutela para SUSPENDER a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, com a liberação das frações referentes as cotas, para imediata negociação pela parte Requerida, bem como a SUSPENSÃO das cobranças referentes a obrigações acessórias; concessão dos danos morais, arbitrados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); a procedência da demanda com a condenação das requeridas a restituir, de modo solidário, o valor total de R\$ 70.763,38 (setenta mil, setecentos e sessenta e três reais e trinta e oito centavos); caso o juiz não entenda pela nulidade, a declaração das rescisões dos contratos no regime de multipropriedade de compromissos de compra e venda celebrados e a devolução de 90% (noventa por cento) a 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos pela parte Requerente até o presente momento, corrigidos e acrescidos de 1% (um por cento) de juros.

Juntou documentos (fls. 28 - 91).

Decisão de fls. 92 - 93 determinou a correção do valor da causa e, no que tange ao pedido de deferimento do recolhimento das custas processuais e eventual parcelamento, concedeu o prazo de quinze dias aos autores para juntada de cópia da CTPS, da última declaração de imposto de renda, holerites, extratos bancários e faturas de cartão de crédito dos três últimos meses a demonstrar a incapacidade do recolhimento das custas.

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 2



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

Decisão de fls. 107 - 108 concedeu a tutela provisória.

Contestação da ré -----
-----, às fls. 117 - 150, afirmou não se tratar de relação de consumo, bem como que as supostas práticas abusivas não são o motivo de rescisão contratual, sendo o verdadeiro motivo as dificuldades financeiras vivenciadas pelos requerentes. Ademais, afirmou que os autores, no momento da assinatura contratual, concordaram com a intermediação do corretor, e agora, no desfazimento do negócio contratual, recusam-se remunerá-lo. Ainda, alegou que os autores teriam ciência de que, em caso de desistência, a restituição de valores se daria de forma parcial. Por outro lado, questionou o pedido por indenização por danos morais. Ante o exposto, requer improcedência da presente demanda e, subsidiariamente, se determine a restituição de 75% sobre os valores pagos pela parte Autora, retendo se também o valor da corretagem.

Em contestação de fls. 154 - 185, a ré -----
----- afirmou ser parte ilegítima da ação, já que a administradora de intercâmbio, também chamada de intercambiadora, em qualquer uma das espécies de contrato de multipropriedade ou tempo compartilhado, é responsável tão somente pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupação entre consumidores. A Requerida RCI informa que não se opõe ao cancelamento do Contrato de Associação, único de sua responsabilidade, uma vez que nenhum valor foi pago por ele

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 3



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

e que não há qualquer previsão de multa pela rescisão contratual em suas cláusulas. No mérito, afirmou que os requerentes simplesmente decidiram desistir da demanda, bem como alegou não existir vício de consentimento, nem danos morais. Ante o exposto, requer a extinção com relação à Requerida RCI sem a resolução do mérito e, subsidiariamente, a improcedência da demanda.

Juntou documentos (fls. 186 - 200). Houve

réplica (fls. 207 - 220).

**É o relatório. Fundamento
e DECIDO.**

Nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, não há necessidade de maior dilação probatória. A celeuma gira em torno de interpretação de cláusulas contratuais e da adequação destas à legislação vigente, bem como da higidez na formação do vínculo de vontade entre as partes. Ademais, a parte requerida não se manifestou oportunamente sobre interesse em produção de outras provas.

Inicialmente, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré -----, uma vez que a requerida faz parte da cadeia de fornecimento e a causa de pedir menciona que foi utilizada como argumento de convencimento. Dessa forma, conforme o artigo 18 do CDC, responde objetivamente

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 4



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

pela falha na prestação do serviço, independentemente de culpa.

Em seguida, o negócio celebrado entre as partes tem notório aspecto consumerista. Ainda que efetivamente regulado pelas disposições da Lei do Distrato (Lei no. 13.786/2018) bem como pela Lei de Multipropriedade (Lei no. 3.777/2018), não se afasta, naquilo que não irremediavelmente incompatível, a tutela legal do Código de Defesa do Consumidor.

Demasiado frágil a rotulação do autor como "investidor", eis que, em regra, os contratos da espécie estipulam, cada qual ao seu molde, possibilidade de fruição do bem pelo consumidor final, sendo certo que, na maior parte das vezes, o negócio é entabulado com a própria incorporadora.

O regime jurídico da multipropriedade foi regulado pela Lei nº 13.777/2018, que acrescentou o Capítulo VII-A ao título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil.

Dispõe o art. 1.358-B do Código Civil:

"A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 5

Inegável, pois, a incidência das regras



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

consumeristas, por dicção, também, da própria lei que regulamenta a multipropriedade. No caso, inegável a posição de vulnerabilidade do consumidor final frente à incorporadora.

Sobre o tema:

"Apelação cível - ação rescisória de contrato cumulado com restituição de valores- desfecho, na origem, de parcial procedência. Compra-e-venda de cota/fração de unidade residencial em regime de multipropriedade. Relação De consumo incidência da Lei n.8.078/90. Cláusulas Potestativas - violação ao princípio da informação. Juros demora a partir da citação - artigo 405 do Código Civil. Sentença preservada. Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível 1037729-58.2015.8.26.0506; Relator (a):

Tercio Pires; Órgão Julgador: 34^a Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5^a Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2019; Data de Registro: 05/08/2019).

Ultrapassada a questão, é importante consignar que dezenas de ações da espécie têm curso perante esta Comarca, conhecida Estância climática economicamente vocacionada ao turismo. Tal condição mostra-se ótima à atuação de empresas, geralmente SPEs, que se dedicam à incorporação e venda de imóveis em regime de multipropriedade.

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 6

Ocorre que é fato notório, facilmente notado



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

pelos relatos colhidos em dezenas de feitos ou por simples caminhar por pontos turísticos desta comarca, que tais empresas se valem de táticas negociais extremamente assertivas e potencialmente aptas a viciar a vontade inaugural exarada na formação do pacto. A disseminação da prática demanda evolução da posição jurisprudencial, o que inclui o posicionamento deste Magistrado.

Reconhecida a submissão da relação negocial ao Código de Defesa do Consumidor, a jurisprudência tem debatido o fenômeno da chamada "venda emocional" e sua clara aptidão em impedir uma livre manifestação do consumidor, que se vê tolhido de seu direito de informação e de reflexão, essenciais no estabelecimento de qualquer contrato e, especialmente, em contratos de compra e venda imobiliários.

Certo é que a tática negocial das empresas que se dedicam ao negócio envolve arregimentação de consumidores em gozo de momentos de lazer mediante oferecimento de brindes, não raramente com oferecimento de bebidas alcoólicas, tudo sem os devidos esclarecimentos sobre o propósito da contraprestação exigida, esta uma assertiva e concentrada apresentação de empreendimento que usualmente chega a práticas coercitivas e vexatórias, como narrado pelos autores na inicial sem a devida contraposição da requerida que, inclusive, defende a legalidade de seu marketing.

Ocorre que não há como reconhecer a higidez da manifestação de vontade manipulada por agressivas táticas de

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 7



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

marketing, constituindo a exigência de que esta seja incontinente uma destas táticas que, por si só, atenta contra o direito de reflexão do consumidor, máxime diante de negócio jurídico repleto de nuances a serem corretamente compreendidas.

Há de se admitir, em evolução, que o negócio não está plenamente dotado dos atributos inerentes ao ajuste negocial, devendo ser reconhecido o vício do consentimento. Não se ignora que o e. Superior Tribunal de Justiça editou o verbete 543 de sua súmula:

"Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código De Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Entende-se que, em consonância aos mandamentos constitucionais do "ato jurídico perfeito e direito adquirido", a nova Lei de Distrito (Lei 13.786/18), que em parte consolidou jurisprudência sólida dos Tribunais sobre o tema, mostra-se apta a produzir efeitos nos contratos firmados/assinados a partir de sua vigência. Mostrando-se portanto hígido para o deslinde da controvérsia a observância da questão sobre a liberdade negocial e o aspecto basilar da força obrigatória dos contratos, ou seja, o princípio básico em direito das obrigações: "pacta sunt



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 8

servanda".

Desde que o pactuado entre as partes contratantes não esteja vedado por lei e não haja defeitos no negócio jurídico, o contrato "faz lei entre as partes" e o cumprimento das obrigações assumidas é plenamente exigível entre os contratantes, salvo hipóteses de caso fortuito ou força maior.

Repise-se, entretanto, que o pacto celebrado pelas partes é viciado *ab ovo*, reconhecida a falta de higidez da manifestação de vontade do consumidor hipossuficiente, o que faz incidir a hipótese de anulabilidade do artigo 171 do Código Civil.

Maria Helena Diniz conceitua contrato como o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes.

Como se vê, as partes efetivamente possuem uma relação contratual, na forma de contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de copropriedade, instrumento este cuja anulabilidade deve ser, todavia reconhecida.

Ademais, conforme dispõe o artigo 40 do Código de Defesa do Consumidor, os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 9

conteúdo.

A manifestação do consumidor só deve ser considerada hígida quando adequadamente refletida sobre todos os elementos informativos relacionados ao negócio, reflexão esta que é o que se busca evitar com as táticas adotadas pelas empresas que se valem da chamada "venda emocional". E o evidente déficit de informação, por si, tem aptidão a viciar a vontade e levar à anulabilidade do negócio jurídico celebrado. Portanto, há de se reconhecer o vício de consentimento ante a falta de correlação entre manifestação de vontade expressada no instrumento contratual e a íntima convicção do consumidor que não pode ser livremente formada diante das táticas comerciais agressivas utilizadas pelo proponente do negócio.

Sobre o tema, a jurisprudência tem evoluído para reconhecer a falta de higidez do negócio jurídico:

"RECURSO INOMINADO. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Multipropriedade. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. ABORDAGEM PERSUASIVA DA RÉ. CONTRATAÇÃO EFETIVADA SOB CIRCUNSTÂNCIAS DUVIDOSAS, LUDIBRIANDO O CONSUMIDOR. DEVER DO FORNECEDOR DE TODAS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. ÔNUS DA PROVA QUE CABE À FORNECEDORA. ART. 38 do CDC. INVALIDADE DO NEGÓCIO RECONHECIDA. SENTENÇA MANTIDA. Os Autores buscam a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de quota de um imóvel na modalidade multipropriedade, bem como a restituição do valor"



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 10

de R\$18.504,52, sustentando vício de consentimento no ato da assinatura do contrato. Sobreveio sentença de total procedência da demanda (fls. 402/407), determinando a rescisão do contrato nº 229/02-F277/02, bem como a restituição do valor de R\$ 10.624,52, além do montante de R\$3.900,00 a título de corretagem. Recorrem as réis, alegando inexistir vício de consentimento, pois realizaram a contratação de forma livre e ciente de todas as condições. Pois bem. Inicialmente, destaca-se que sendo a

parte demandante destinatária final do bem adquirido, caracterizada está a relação como de consumo, o que enseja, portanto, a aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor CDC. Sabe-se, também, que nas práticas comerciais e nos contratos, deve haver a harmonia das relações de consumo, que também é um princípio básico, onde deve ser sempre buscado o Equilíbrio Contratual e os Fins Sociais dos Contratos, como bem demonstram as disposições do art. 39, incisos, V, X e art. 51, incisos IV, XIII, XV e parágrafo 1º, incisos I, II e III, todos do CDC. Além do mais, o negócio jurídico só pode ser anulado quando plenamente demonstrada a existência de vício de consentimento, ou seja, por erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores, conforme estabelece o art. 171, do Código Civil. No caso, tem-se como incontroverso que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de quotas de um empreendimento, na modalidade multipropriedade, como se vê às fls. 126/145. O Cerne da questão diz respeito ao modo em que ocorreu a celebração do contrato e nos termos da rescisão contratual. Os autores aduzem que a venda ocorreu em ambiente



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 11

persuasivo, com músicas, bebidas, sem tempo hábil para análise pormenorizada do contrato, o que enseja a nulidade do negócio jurídico, e que as cláusulas penais de rescisão do contrato são abusivas. As rés, por sua vez, sustentam a inocorrência de vício no momento da venda e que as cláusulas penais são válidas. Ocorre que, analisando de forma detalhada os documentos anexados aos autos, denota-se que a maneira como foi realizada a abordagem aos autores se mostrou invasiva. Com efeito, a oferta ocorreu na cidade de Gramado - RS, voltado ao turismo, ocorrendo a abordagem na via pública, momento em que se oferece brindes ou vantagens

mediante participação de pequena exposição do empreendimento. E foi justamente neste cenário em que a proposta no caso ocorreu. Não obstante, a Lei 6.530/78, que disciplina a corretagem, não veda tal sistemática. Contudo, a mesma deve ser realizada de maneira equilibrada, sem expor ao desconforto a parte contrária. Até porque, a aquisição de qualquer bem, em especial bem imóvel, demanda tempo, análise e reflexão dos promitentes compradores, em especial se tratando de multipropriedade, modalidade recentemente aprovada por meio da Lei. 13.777/18 e pouco usual no sistema brasileiro. Resta incontroverso, in casu, que houve persuasão por parte dos vendedores à celebração do contrato, utilizando-se de meios duvidosos e ilusórios para convencer ludibriar os autores/promitentes compradores. Além de utilizar artifícios por meio de brindes, festas, músicas, bebidas alcoólicas, em ambiente festivo, lhes são apresentadas ofertas que, prima face, parecem

irrecusáveis, de modo a se verem persuadidos a anuir com a proposta de adesão. Aos compradores, foram oferecidos poucas



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 12

horas, senão minutos, para refletir sobre a proposta e ler atentamente os termos do contrato. É nítido no caso dos autos a abusividade por parte das rés na abordagem da venda, se mostrando claramente abusiva. Não há, ao menos nos autos, a comprovação por parte das rés da observância total do dever de veracidade das informações (art. 36, do CDC). Nesse ponto, há a fundamentação proferida no Acórdão do recurso cível nº 71007422165, de relatoria do Dr. Cleber Augusto Tonial, bem como o Voto exarado pela relatoria de Fábio Vieira Heerdt, nos autos do Recurso Inominado nº 71009392507. Basicamente, à luz do art. 38, do CDC, incumbia ao fornecedor comprovar que forneceu todas as informações necessárias e precisas sobre o negócio, fato este não demonstrado nos autos, visto que sequer juntou aos autos as informações publicitárias sobre o bem. Logo, embora tenhamos autores assinado o contrato de forma livre, a análise dos autos nos remete a uma provável ilusão, tornando incabível o reconhecimento da validade do negócio jurídico, diante da utilização de meios de publicidade em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor (art. 51, XV do CDC), sem dispor, ainda que minimamente, tempo hábil para análise das cláusulas do contrato, em observância do princípio da veracidade e da boa-fé objetiva. Há de salientar, ainda, que a simples pesquisa na internet, junto aos sites de reclamação, evidencia milhares de reclamações, tanto na forma de abordagem, quanto na maneira oculta e duvidosa em que expõe os possíveis compradores para celebração dos contratos. Desse modo, não há falar em reforma no julgado, devendo ser mantida a resolução do contrato, bem como a restituição dos valores comprovadamente

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 13



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

pagos pelo autor referente ao contrato nº 229/02-F277/02. Atinente à incidência dos juros moratórios, tratando-se de relação puramente contratual, incidem a partir da citação. Sentença de procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME." (TJ-RS- Recurso Cível: 71009394123 RS, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Data de Julgamento: 30/09/2020, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 08/10/2020).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. SISTEMA DE USO EM TIME SHARING. ARREPENDIMENTO DO CONSUMIDOR. MARKETING AGRESSIVO. VENDA EMOCIONAL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPADO VENDEDOR. DANO MORAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DARÉ. Resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em regime de multipropriedade e sistema de uso em time sharing. A aquisição se deu mediante venda emocional, usual prática de abordagem de turistas em momentos de lazer em que preposto da empresa vendedora promete uma vantagem sob a condição de os abordados assistirem palestras publicitárias do empreendimento, onde permanecem tempo suficiente sendo constrangidos por agressivo aos artigos 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. A Restituição das parcelas pagas deve ocorrer integralmente. Tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1300418/SC, em recurso repetitivo. Enunciado 543 da súmula da mesma Corte. Quanto à restituição do condomínio e IPTU, previstos como encargo do comprador, levando em conta o prolongamento do acordo e a ausência de irresignação durante o período, evidencio a responsabilidade da promitente



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

compradora pelo pagamento das despesas, motivo pelo qual a sentença deve ser reformada no sentido da improcedência do pedido. O simples inadimplemento contratual não enseja, por si só, o reconhecimento de dano extrapatrimonial, entretanto, reconheço como dano moral in re ipsa a angústia da consumidora no momento em que sofre as estratégias de marketing agressivo, que culminaram na venda emocional. Razoável a compensação pela quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais) fixada no primeiro grau. CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO do recurso." (TJ-RJ - APL: 02743881820198190001,

Relator: Des(a). CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA, Data de Julgamento: 08/03/2022, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/03/2022).

"APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO ANULATÓRIA CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO DE USO DE IMÓVEL EM SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO (TIME SHARING) SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA FALHA NO DEVE DE INFORMAÇÃO IRRESIGNAÇÃO NÃO ACOLHIMENTO UTILIZAÇÃO DE MARKETING AGRESSIVO E VENDA EMOCIONAL EM FACE DO CONSUMIDOR NULIDADE DO CONTRATO POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA DECISÃO POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DESCABIMENTO ARGUIÇÃO GÊNERICA LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO EXEGESE DO ARTIGO 370 DO CPC SENTENÇA MANTIDA HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORAÇÃO APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E NÃO PROVIDA." (TJPR - 16^a C.Cível - 0008287-74.2019.8.16.0030 - Foz do Iguaçu - Rel.: DESEMBARGADORA MARIA MERCIS GOMES ANICETO - J. 03.03.2021).

Dianete disso, é de rigor a devolução dos valores



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 15

É certo que a honra subjetiva não é facilmente abalada. Ocorre, porém, no caso em tela, que da culpa dos requeridos decorreram consequências mais que suficientes para abalar não só a dignidade do autor, mas também sua tranquilidade e paz de espírito.

Para o professor Yussef Said Cahali, dano moral é "a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípua na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos, classificando-se desse modo, em dano que afeta a parte social do patrimônio moral (honra, reputação, etc.) e dano que molesta a parte afetiva do patrimônio moral (dor, tristeza, saudade, etc.), dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante, etc.) e dano moral puro (dor, tristeza, etc.)" (Dano Moral, 2^a Ed., p. 20).

Não há dúvidas de que a conduta das requeridas foi indevida e gerou danos merecedores de indenização na linha das ementas suprarreferidas, observando que foram abordados durante momento de lazer na companhia dos filhos e se viram enlaçados a negócio jurídico de trato continuado sobre o qual não puderam se debruçar com o mínimo vagar.

Assim, resta patente que em consequência de sua conduta, os autores suportaram danos que suplantaram o mero aborrecimento. Não há que se falar em comprovação do dano



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 16

moral sofrido.

Trata-se de dano 'in re ipsa', decorrente naturalmente da própria situação afilitiva e vexatória vivenciada. Nesse sentido:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Interposição contra sentença condenatória Inexistência de nulidade Decisão Sucinta, mas fundamentada. CONSUMIDOR Time sharing Venda Emocional Captação abusiva da vontade do consumidor, mediante exploração agressiva de suas emoções, quando se encontrava em férias Dificuldade posterior criada, propositadamente, para o cancelamento do contrato, conforme manifestação feita logo após a respectiva assinatura Dano Moral caracterizado Compensação pecuniária bem arbitrada Sentença mantida por seus próprios fundamentos Recurso Improvido." (TJ-SP - RI: 00138116820168260001 SP0013811-68.2016.8.26.0001, Relator: Jorge Quadros, Data de Julgamento: 10/08/2018, 3^a Turma Cível, Data de Publicação: 10/08/2018)

A questão do valor a ser arbitrado a título de danos morais é tormentosa. Não só no Brasil são discutidos critérios que levem ao equilíbrio na estipulação do valor. Tem-se entendido que o valor deve resultar de uma equação que considere quatro variáveis: o desestímulo à reiteração da conduta danosa, a gravidade da ofensa, a situação econômica das partes e ao não enriquecimento sem causa da vítima.

Acentua Caio Mário da Silva Pereira: "A vítima de



- SP - CEP 12460-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordão

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 17

uma lesão a algum daqueles direitos sem cunho patrimonial efetivo, mas ofendida em um bem jurídico que em certos casos pode ser mesmo mais valioso do que os integrantes do seu patrimônio, deve receber uma soma que lhe compense a dor ou o sofrimento, a ser arbitrada pelo juiz, atendendo às circunstâncias de cada caso, e tendo que se converta em fonte de enriquecimento, nem tão pequena que se torne inexpressiva.” (Responsabilidade Civil, nº 49, p. 67, Rio de Janeiro, 1989)

Seguindo essa linha de raciocínio, atrelado ao pedido e na esteira de recentes decisões sobre o tema, considera-se que a quantia requerida, ou seja, R\$ 5.000,00 é suficiente para reparar os danos conhecidos pela autora ante a ofensa moral suportada.

Dispositivo.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos para anular o pacto objeto, condenando as requeridas à devolução, em parcela única a ser paga em 30 dias, de todos os valores desembolsados pelos autores, atualizados desde cada dispêndio e acrescidos de juros de mora desde a citação. Ainda, condeno a parte ré ao pagamento de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a título de danos morais aos autores.

Em consequência, JULGO EXTINTO o feito nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil.

A parte requerida arcará com custas e honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO
FORO DE CAMPOS DO JORDÃO
1^a VARA
AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordao

- SP - CEP 12460-000

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 18

de 10% sobre o valor proveito econômico.

Após o trânsito, arquivem-se.

P.I.C.

Campos do Jordao, data da inclusão nos autos digitais.

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

1002189-37.2024.8.26.0116 - lauda 19