



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297187

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011745-53.2023.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que são apelantes BWB PRIME CLUBE DE FÉRIAS LTDA e EJS HOTEIS E TURISMO S/A, é apelado ADILSON DOS REIS LOURENÇO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 14174

Apelação Cível nº 1011745-53.2023.8.26.0066

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Barretos - 3ª Vara Cível

Apelantes: Bwb Prime Clube de Férias Ltda e Ejs Hoteis e Turismo S/A

Apelado: Adilson dos Reis Lourenço

Juiz: Matheus de Souza Parducci Camargo

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. CONTRATO DE CESSÃO DE USO. MODALIDADE “TIME-SHARING”. Sentença que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de rescindir o contrato celebrado entre as partes. Condenou a ré na devolução, em parcela única, ao autor, de 80% do valor total pago, podendo reter em seu favor, como forma de ressarcimento, montante equivalente a 20% do valor total pago, devendo o montante pago ser atualizado monetariamente pelos índices da tabela prática desta Corte, a partir da data do respectivo pagamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, estes incidentes a partir do trânsito em julgado da sentença. Inconformismo de ambas as rés. Sentença mantida. Recursos não providos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 291/299, que julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de rescindir o contrato celebrado entre as partes. Condenou a ré na devolução, em parcela única, ao autor, de 80% do valor total pago, podendo reter em seu favor, como forma de ressarcimento, montante equivalente a 20% do valor total pago, devendo o montante pago ser atualizado monetariamente pelos índices da tabela prática desta Corte, a partir da data do respectivo pagamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, estes incidentes a partir do trânsito em julgado da sentença. Condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Sustenta, a ré BWB PRIME CLUBE DE FÉRIAS LTDA, ora apelante, que houve um equívoco de análise acerca da natureza jurídica do contrato, vez que a modalidade “time-sharing” não firma o pagamento de arras, sendo essa uma prática comum nos contratos de compra e venda de imóveis. Aduz que, diferente do que foi interpretado, o contrato trata de Cessão de Uso na modalidade “time-sharing”, onde a parte interessada adquire uma fração do direito de uso de uma propriedade, por um determinado período e, todos os valores pagos, são considerados em unicidade. Afirmar que há erro material na sentença proferida, ocorrendo divergência entre o que foi levado a juízo na petição inicial, na contestação da empresa, no contrato firmado entre as partes e o valor atribuído pelo magistrado na decisão de mérito (fls. 315/323).

Apela, também, a ré EJS HOTEIS E TURISMO S/A, alegando a inexistência de grupo econômico. Afirmar que a r. sentença é *ultra petita* quanto a grupo econômico. Alega a inexistência de fornecedor aparente. Argumenta a inexistência de contrato entre as partes, apenas havendo um “stand” de vendas com empreendimento autônomo. Assevera que não foi juntado documento algum, que comprove sua participação na demanda, havendo a necessidade de prova mínima (fls. 328/350).

Recursos regularmente processados, com anotação dos preparos, devidamente respondidos (fls. 357/362).

Sem oposição tempestiva ao julgamento virtual (fl. 368).

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

Os recursos não comportam provimento.

Nada há que se alterar no quanto devidamente decidido pelo Juízo de primeiro grau.

Aliás, a r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razões de decidir, segundo estabelece o artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, *verbis*: “***Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la***”.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, quer para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento, ao reconhecer “*a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida*”

*encerre omissão ou ausência de fundamentação no **decisum***” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

A primeira questão a ser destacada é a natureza consumerista da relação existente entre as partes. O contrato firmado é regido pela Lei do Consumidor, nos termos do previsto nos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Justamente sobre esse aspecto, é da mesma forma inegável que a parte autora é técnica e financeiramente hipossuficiente em face do porte da parte ré, enquanto empresa do ramo imobiliário. De tal sorte, caso se verifique alguma ofensa ao Diploma Consumerista, haverá intervenção do Judiciário para restabelecer o equilíbrio da relação, com a inversão do ônus da prova.

A regra *pacta sunt servanda* que constitui a pedra de toque do direito obrigacional tem, realmente, comportado temperamentos, os últimos dos quais na sede de proteção ao consumidor (artigo 47, da Lei nº 8078/90).

E tanto assim é que, como já decidiu a Corte Bandeirante, "*as cláusulas contratuais, mormente as leoninas e as de interpretação dúbia, devem ser aplicadas em detrimento do mais forte*" (JTJ 161/113) e que "*as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor*" (JTJ 153/134).

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald "*a resolução é a consequência de fato superveniente à celebração do contrato, com efeito extintivo sobre a relação bilateral. O seu fundamento é a necessidade de manutenção de equilíbrio das partes no contexto contratual. Sendo rompido o justo equilíbrio pelo inadimplemento absoluto, caberá ao credor adimplente (e, excepcionalmente, ao devedor) requerer judicialmente o desfazimento da obrigação, prestigiando-se a justiça comutativa*" (Curso de Direito Civil, 9ª Edição, Editora Juspodivm, volume 4, página 635).

A avença em questão está sob a égide da Lei nº 13.876/2018. Contudo, há que se partir da premissa, de que é plenamente aplicável o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, pois a nova lei modificou apenas a Lei nº 4591/64 e a Lei nº 6766/76. Assim, diante do aparente conflito entre a nova lei e o Código de Defesa do Consumidor, faz-se mister a utilização da técnica do “diálogo das fontes”.

Isso porque, à luz da teoria do “diálogo das fontes”, desenvolvida por ERIK JAYME, professor da Universidade de *Heidelberg* e importada para o Direito brasileiro por CLAUDIA LIMA MARQUES, ***“os direitos previstos no CDC não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade. Nesse contexto, é possível que a norma mais favorável ao consumidor esteja fora da própria Lei Consumerista, podendo o intérprete fazer a opção por esse preceito específico.”*** (TARTUCE, Flávio, Manual de Direito do Consumidor, São Paulo, Método, 2014. p. 15).

Verifica-se, assim, que a legislação concernente ao direito privado merece ser interpretada de forma sistemática e dialógica sobre as pretensões deduzidas em Juízo pelos consumidores. A existência de lei especial não pode violar previsão que melhor beneficia o consumidor.

O contrato de multipropriedade, conhecido por “time-sharing” (tempo compartilhado), como outro qualquer, deve estar embasado no princípio da boa-fé desde a formação, na execução e no pós-contrato, a fim de garantir a plena fruição do entabulado entre as partes.

Em decorrência dos métodos de venda emocional e “marketing” agressivo aliados a outras circunstâncias estratégicas que impedem ou dificultam a percepção racional do que está sendo contratado, há caracterização de abusividade

incompatível com os princípios sociais do contrato, além daqueles previstos no Código de Defesa do Consumidor.

A mencionada legislação especial presume o consumidor como a parte contratual mais vulnerável (artigo 4º, inciso I) e impõe aos fornecedores de serviço no mercado brasileiro um patamar mínimo de atuação sempre guiados pela boa-fé. O artigo 39, por seu turno, proíbe uma série de práticas abusivas, dentre elas, prevalecer-se da fraqueza ou ignorância do consumidor, para impingir-lhe seus produtos ou serviços (inciso IV).

Cumpra-se o que o abuso está também no método de venda, que impede a reflexão, a decisão racional e refletida, assim como a livre escolha, em razão do emprego de publicidade abusiva e métodos comerciais coercitivos ou desleais, formando verdadeiras práticas abusivas impostas no fornecimento de produtos e serviços (art. 6º, II e IV, do Código de Defesa do Consumidor).

Como é cediço, é direito potestativo do comprador resilir o negócio, independentemente da existência de vício no contrato ou de inadimplemento da parte contrária, caso em que terá direito à devolução de parte dos valores pagos.

Na hipótese, de acordo com os documentos de fls. 15/54, as partes firmaram instrumento particular de cessão de direito de uso, denominado “Bwb Prime Clube de Férias”, conferindo ao autor o direito de participar de um sistema de intercâmbio, que permite a permuta total ou parcial de seu período de utilização com titulares de período de utilização de outros empreendimentos filiados, no valor de R\$ 15.180,00 (quinze mil, cento e oitenta reais).

O autor justificou a necessidade da rescisão contratual por dificuldades em fazer uso do título adquirido em razão dos empecilhos gerados pela requerida.

Consoante se depreende dos elementos trazidos à colação, No o autor efetuou o pagamento de R\$ 5.427,00 (cinco mil, quatrocentos e vinte e sete reais), que pode ser considerado como um sinal, conforme confirmado pela própria ré (fls. 254/255). E, nos termos do contrato, é possível concluir que estas arras são meramente confirmatórias, restando o direito do comprador em reaver o que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito da demandada, instituto vedado em nosso ordenamento jurídico, como bem observou o Juízo de primeiro grau.

No que tange aos demais valores pagos pelo autor, é lícito ao vendedor a retenção de parte do valor pago pelo comprador, como forma de indenização pelas despesas efetuadas e também como modo de compor os prejuízos decorrentes da desistência do nexa, frustrando, assim, a justa expectativa de lucro do empreendedor.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento fixado no sentido de que a retenção é lícita dentre de parâmetros entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), devendo a quantia recair sobre os montantes pagos – e não sobre o valor do negócio:

“O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos” (AgInt no AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 816.434 – DF, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 27/09/2016).

Finalmente, não obstante o fato de não ter a requerida EJS HOTEL E TURISMO S/A participado diretamente da contratação de prestação de serviço, é certo que as rés pertencem ao mesmo grupo econômico. Isto porque, conforme instrumento contratual, a requerida BWB PRIME CLUBE DE FÉRIAS é titular das unidades hoteleiras do empreendimento EJS HOTEL E TURISMO S/A (Makai Resort Aracaju) (fl.15)

Desta forma não se mostra razoável que as requeridas esperem que o consumidor saiba distinguir as empresas e respectivos limites de sua atuação, principalmente na presente hipótese, em que a autora recebeu a informação, por ocasião da contratação, de que poderia fazer uso da rede hoteleira EJS HOTEL E TURISMO S.A (Makai Resort Aracaju).

Cumpre ressaltar que, aos olhos do consumidor, tais empresas fazem parte da cadeia de fornecimento (fornecedor aparente).

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que:

"É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso" (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Segunda Seção, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017, e AgInt. no REsp. nº 1731129/SP, Quarta Turma, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 17/12/2019).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 20% sobre o valor atualizado da condenação.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso

é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery, Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **NEGA-SE** provimento aos recursos.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator