



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316749

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018074-14.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA e MABU VACATION CLUB, são apelados DANILA FERNANDES DE ANDRADE e CLAUDIO GARCIA RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1018074-14.2024

Comarca: Santos (12ª Vara Cível)

Apelante: Prestige Incorporação A B Ltda e outros

Apelado: Danila Fernandes de Andrade e outro

Juiz: Rodrigo Garcia Martinez

Voto nº 23.521

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - TIME SHARING - Prestação de serviços de hospedagem - Provas indicam que não houve, antes da formalização da contratação, informação clara e adequada acerca dos serviços e da situação que se afigurou manifestamente desvantajosa para o consumidor - Serviços não prestados como pactuados - Dificuldade na reserva de hospedagem - Incontroverso inadimplemento contratual das rés - Precedentes deste E. Tribunal - Restituição das partes ao status quo ante - Rescisão do contrato por culpa das rés, restituindo-se aos autores os valores desembolsados por eles, referente à entrada, comissões e parcelas mensais, sendo inaplicável a multa contratual com retenção de 25% dos valores pagos e demais custos, porque a culpa pela rescisão coube às prestadoras de serviços - Os valores deverão ser corrigidos a partir de cada desembolso, consoante a Tabela prática deste E. TJSP - Os juros de mora de 1% ao mês incidirão desde a citação, nos termos do art. 405 CC – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 397/406, cujo relatório se adota, que julgou procedentes os pedidos os pedidos iniciais, formulados nesta ação, deferindo, desde já a tutela antecipada, para determinar às corrés que se abstenham de efetuar qualquer cobrança relacionada ao contrato pactuado judicial ou extrajudicial em nome dos requerentes a contar do pedido de rescisão contratual, bem como quaisquer restrições dos nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de fixação de multa no valor de R\$ 500,00, por dia de negativação. No mérito, acolheu os pedidos da ação para reconhecer a rescisão do “contrato de inscrição e associação ao programa RCI

Weeks”, bem como o “instrumento particular de contrato de concessão real de uso e outras avenças”; declarar a nulidade das multas previstas nas cláusulas 7.2.5.1 e 7.3.1; condenar, solidariamente, as corréis a restituírem aos autores todo os valores pagos, além de eventuais parcelas pagas no curso da ação, corrigido pelos índices da tabela prática do TJSP e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, desde a data do efetivo desembolso, até o efetivo pagamento. Todo os valores serão corrigidos monetariamente, a partir de cada desembolso, pela tabela prática do Tribunal de Justiça/SP e acrescidos de juros de mora fixados nos termos do artigo 406, §§1º e 3º, do Código Civil, com a redação trazida pela Lei nº 14.905, de 2024, a partir da data da última citação. Em virtude da integral sucumbência das rés, condenou-as, de forma solidaria, nos pagamentos das custas e despesas processuais inerentes à presente ação e nos pagamentos dos honorários advocatícios sucumbenciais, devidos ao patrono dos autores, fixados em 20% da importância atualizada, que deverá ser restituída aos autores, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Os autores moveram ação declaratória de nulidade de contrato, cumulada com tutela de urgência, em face de Empresa Hoteleira Mabu Ltda, Prestige Incorporação e Administradora de Bens Ltda e RCI Brasil Prestação de Serviços de Intercâmbio Ltda., todos qualificados no processo. Alegam, em síntese, que em maio de 2023, enquanto desfrutavam férias no Hotel Mabu, em Foz do Iguaçu/PR, foram abordados para participação de uma palestra, na qual, após muita insistência, fecharam contrato de "Contrato de Cessão Real de Uso e outras avenças" pelo valor de R\$ 77.042,50, em razão de poderem utilizar a unidade contratada tanto para investimento (no modo de locação), quanto para gozo próprio. Na ocasião também se associaram à RCI Intercâmbio Internacional, por meio de um Contrato de Inscrição e Associação ao Programa “RCI Weeks”, constituindo, ambos os contratos, um tipo de "venda casada". Aduzem que, todavia, nunca utilizaram os serviços contratados por si mesmos, por culpa exclusiva dos réus, enquanto que, ao tentarem auferir proveitos com a sua locação, sequer lhe foram repassados o valor de R\$ 700,00, referente aos três dias de locação de sua unidade, embora aqueles os tivessem informados de que o

valor de locação por uma semana, na alta temporada, estava em torno de R\$ 1.000,00 por dia de locação. Em razão da ausência da correspondência entre o que lhes fora prometido, no momento da contratação, e aquilo que lhes foi prestado, durante execução do contrato, manifestaram o seu desejo de resolver o contrato. Asseveraram que, entretanto, receberam uma contranotificação em 19 de julho de 2024, exigindo-lhes o pagamento do valor de R\$ 22.296,69, sob pena da inclusão de seus nomes nos cadastros de restrição ao crédito (SPC e SERASA). Assim, buscaram, com amparo na legislação consumerista, em tutela de urgência, a suspensão das cobranças e a abstenção das rés de inscrever os seus nomes nos cadastros de devedores. Por fim, a rescisão do contrato e a condenação das corrés na restituição integral da quantia paga, ou, subsidiariamente, a restituir o equivalente a 90% dos valores pagos à título de parcela contratual, em única parcela e não em mais parcelas, conforme disposto em cláusula contratual, devidamente corrigido e com juros de 1% a partir do trânsito em julgado da sentença.

Irresignada com a r. sentença de procedência, as requeridas apelaram (fls. 409/439), aduzindo que a parte apelada sempre teve conhecimento do contrato, tendo inclusive rubricado o termo de verificação, que traz um resumo das principais cláusulas contratuais, incluindo o modo de utilização do produto e as cláusulas restritivas de direito. Alega que as cláusulas contratuais são claras e explicativas, e a extensão do contrato e a suposta ausência de tempo hábil para ler todas as suas cláusulas igualmente não geram qualquer abusividade, notadamente porque a parte apelada efetivamente teve acesso ao “Quadro Resumo” e ao “Termo de Verificação”, que continham apenas as informações mais relevantes acerca do negócio jurídico. Afirma ainda que não há na exordial qualquer alegação de vício de consentimento na formação do contrato. Ressalta que demonstrando a efetiva observância aos deveres de informação e transparência, a parte apelada reconheceu expressamente que o contrato e todos seus anexos foram disponibilizados para detida análise no momento da contratação, e que recebeu cópias de cada um deles, como demonstra o comprovante de fl. 413. Assevera ainda que o procedimento de agendamento de

semanas para fruição está pormenorizadamente esclarecido no contrato, e que a parte apelante a todo tempo disponibiliza equipe de atendimento para esclarecimento de dúvidas e auxílio na realização de reservas – não havendo, portanto, sequer como se alegar a falha na prestação do serviço no pós-venda. Aduz também que o objeto do contrato é a concessão do direito real de uso de uma unidade localizada em empreendimento de hotelaria, que se destina primordialmente à utilização pelo próprio concessionário, seus familiares ou convidados, para fins turísticos e de lazer. Alega que nunca existiu qualquer promessa de lucro, e a expectativa supostamente não correspondida tem origem apenas no âmago pessoal da parte autora. Ressalta que não há garantia de que as diárias serão efetivamente comercializadas, pois há o anúncio, mas não é possível garantir a comercialização, tampouco que, mesmo na hipótese de concretização da locação, o concessionário auferirá lucro ou mesmo rendimento mínimo. Alega que não consta no contrato e em nenhum outro documento que a parte requerida teria assumido obrigação no sentido de garantir que a aquisição do direito de uso da unidade geraria lucros à parte autora, ou que, caso não atingida a expectativa criada pela parte autora, surgiria alguma espécie de direito ao recebimento de indenização. Afirma que sendo comprovado que a parte apelante não deu causa ou concorreu, de qualquer forma, para a rescisão do contrato, não há como a parte apelada ser desobrigada de arcar com os ônus rescisórios, sendo plenamente válida a estipulação de encargos, mesmo quando submetido o contrato ao Código de Defesa do Consumidor. Alega ainda que a Lei de Incorporações Imobiliárias – inequivocamente aplicável na hipótese – estabelece patamar máximo de 25%, ou seja, superior ao fixado no contrato objeto desta demanda, e permite que a pena convencional seja elevada a até 50%, caso instituído regime de patrimônio de afetação. Aduz que o percentual ajustado (20%) se mostra não apenas razoável para a remuneração dos prejuízos sofridos pela apelante com a solicitação da rescisão prematura do contrato, mas também para cumprir o caráter punitivo pela quebra antecipada e unilateral do compromisso contratual. Assevera que a r. sentença ignorou tal dispositivo e declarou integralmente inexigível o encargo da cláusula penal, sendo que a razoabilidade ora defendida já era afirmada pela jurisprudência do Superior

Tribunal de Justiça antes mesmo da vigência da lei nº 13.786/2018, conforme se depreende do REsp 1.723.519/SP, que confirma a adequação da cláusula penal até o montante correspondente a 25% dos valores pagos. Aduz também que a r. sentença incorreu em erro ao afastar a exigibilidade da comissão de corretagem no caso concreto, merecendo ser reformada nesse capítulo, afirmando que restou claro no contrato que o preço total ora indicado inclui o valor correspondente a 6% do valor indicado, qual seja, R\$ 4.622,55, referente à comissão de intermediação, ficando desde logo ajustado que qualquer valor pago a esse título não será restituído em caso de término do contrato, a que título for, fl. 276 destes autos. Ressalta também que no momento da rescisão do contrato objeto destes autos, deve o concessionário arcar com a taxa de fruição calculada proporcionalmente aos períodos em que a unidade lhe foi disponibilizada – reitere-se, não como penalidade, mas como justa remuneração pela disponibilização do bem –, sendo devido o percentual de 0,5% por cada dia em que a unidade lhe esteve acessível. Aduz que inaugurado o empreendimento no dia 01/07/2020 e firmado o contrato objeto destes autos no dia 13/05/2023, importa em dizer que a unidade contratada foi efetivamente disponibilizada à parte apelada por todo o período decorrido desde a celebração do negócio. Alega que no dispositivo, consignou, ainda, que o saldo a ser restituído deverá ser corrigido, atualizado com juros de mora de 1% ao mês desde a data da última citação e correção monetária a partir da tabela prática do TJSP, a partir de cada desembolso. Afirma que em casos como o presente, aplica-se o entendimento segundo o qual a obrigação de reembolso de fração dos valores pagos pela parte apelada somente surgiu com a redução da cláusula penal e revisão dos encargos, já em sede de sentença, que se antes da prolação do decisum não se podia falar sequer na existência da obrigação de restituição, revela-se claro que somente com a passagem em julgado de tal decisão é que se tem por devida a prestação, inexistindo, até então, constituição da parte apelante em mora, consequentemente, os juros decorrentes da mora devem ser computados, *in casu*, a partir do trânsito em julgado da decisão proferida no processo de conhecimento.

O recurso foi processado, com a apresentação de contrarrazões as fls. 447/462.

É o relatório.

O caso em análise versa sobre hospedagem compartilhada (“time-sharing”), que é um tipo de contrato que dá direito aos autores, ao uso durante um período de tempo específico, em um empreendimento hoteleiro.

Destaca-se que a relação entre as partes é de consumo, pois caracterizadas as rés como fornecedoras de serviço de hospedagem compartilhada e empresa de programa de benefícios, ambas atuando em conjunto na operação, sendo os autores destinatários finais dos serviços, portanto, sujeitos ao Código de Defesa do Consumidor.

Requer a apelante a retenção de 20% dos valores pagos, incluídas a cláusula penal, da comissão de corretagem e da taxa de fruição, assim como, caso não seja o entendimento desta Corte pela procedência do recurso, que os juros sejam incidentes do trânsito em julgado e não da citação, por fim, que sejam as devoluções parceladas.

In casu, insistem as apelantes não há que se falar em abusividade, ilegalidade, ou mesmo ofensa ao apelado, pois teriam cumprido todas as suas obrigações, sempre estiveram à disposição para sanar todas as dúvidas e questionamentos, fazendo cumprir com todos os princípios que inclusive norteiam o Código de Defesa do Consumidor e que não haveria direito de restituição.

No entanto, o que se verifica é que houve manifesta frustração de expectativas, em ambos os contratos coligados, pois os autores tentaram reservas para utilizar os resorts sem sucesso, e sem maiores esclarecimentos das rés, sendo manifesto que os contratos não continham informações claras e precisas o suficiente a respeito das restrições ao uso pelos consumidores.

Como acertadamente concluiu a sentença: “om relação ao "CONTRATO DE INSCRIÇÃO E ASSOCIAÇÃO AO PROGRAMA RCI® WEEKS" (fls.

3138), da sua redação constata-se a carência de informações e condições dos serviços adquiridos. A corriqueira prática de empresas de "contemplar" pessoas para usufruir de diárias em determinados hotéis mediante o comparecimento em reunião para divulgação de produtos já evidencia a vulnerabilidade dos autores quanto à celebração de contratos da natureza dos que tratam os autos. Além disto, o contrato não apresentam termos claros o suficiente, cujas redações da cláusula são genéricas, dificultando o entendimento das cláusulas restritivas de direitos. Por conta disso, diante da inversão ao ônus da prova, competia às requeridas demonstrarem que não houve falha no dever de informação, conforme arguido pelos autores”.

E:

“A outra banda, com relação ao contrato de adesão, "Instrumento Particular de Contrato de Concessão Real de Uso e outras Avenças" (fls. 39/89) para concessão real de uso compartilhado de uma unidade imobiliária nº 0265 integrante do empreendimento denominado “Condomínio Mabu” (fls. 41), os autores informaram que ela não lhes foi disponibilizada pelas corrés, além de não colherem os respectivos frutos dela, por meio de aluguéis. Embora a demandada afirme adimplemento contratual e a disponibilização da unidade com direito de uso, nada há nos autos que comprove que a unidade foi, de fato, disponibilizada aos demandantes na data aprazada. Além disto, pela análise dos documentos juntados aos autos, percebe-se que os contratos de adesão ofertados pelas rés contêm cláusulas que exigem do consumidor o pagamento de parcelas mensais de valor elevado, bem como taxas, cuja contraprestação não tinha motivos para a sua ocorrência”

Em caso análogo, julgado por esta E. Corte, sobre o mesmo empreendimento, decidiu-se:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE E RESSARCIMENTO DE VALORES DECORRENTES DE CONTRATO FIRMADO PARA AQUISIÇÃO DE TÍTULO E AFILIAÇÃO (TIME SHARING). RESPEITÁVEL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA EMPRESA REQUERIDA PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE

BENS LTDA. ARGUI NULIDADE DA SENTENÇA, POIS NÃO FOI OPORTUNIZADA A PRODUÇÃO DE PROVA. ALEGA QUE A APELADA FOI CIENTIFICADA DE TODOS OS TERMOS DO CONTRATO. ADMITE A RESCISÃO, MAS QUER RETENÇÃO DE 20% SOBRE OS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS. ENTENDE QUE A COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO/CORRETAGEM É DEVIDA INVOCANDO O TEMA 938 (RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511); ARGUMENTA QUE A APELADA É DEVEDORA DA TAXA DE FRUIÇÃO NO PATAMAR DE 0,5% AO MÊS, DO VALOR ATUALIZADO DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NATUREZA DE CONTRATO DE ADESÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 54, § 3º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. EXIGÊNCIA DE REDAÇÃO EM TERMOS CLAROS, A FIM DE FACILITAR A COMPREENSÃO. CONSUMIDORA FOI INDUZIDA EM ERRO (ARTIGO 37, § 1º), E NO CONTEXTO DE DESINFORMAÇÃO, SEM CONHECIMENTO CERTO DA EXTENSÃO DA RELAÇÃO CONTRATUAL, O CONTRATO DEVE SER INTERPRETADO DE FORMA MAIS FAVORÁVEL À CONSUMIDORA (ARTIGO 47), SENDO ABUSIVA AS CLÁUSULAS 4.18.2, 7.2.5, 7.2.5.1 E 7.3.1. AUTORA TEM DIREITO A RESCISÃO, SEM CULPA, COM DIREITO À RESTITUIÇÃO DE TODA A QUANTIA ANTECIPADA INTEGRALMENTE (ARTIGO 35), AFASTADAS AS PENALIDADES DE RESCISÃO CONTRATUAL. BOA-FÉ OBJETIVA. CONTRATO DE 'TIME SHARING', COMO OUTRO QUALQUER, DEVE ESTAR EMBASADO PELO 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. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCESSÃO REAL DE USO E OUTRAS AVENÇAS" E O "CONTRATO DE INSCRIÇÃO E ASSOCIAÇÃO AO PROGRAMA "RCI WEEKS". A TESE FIRMADA NO ÂMBITO DOS RECURSOS REPETITIVOS RESP 1.599.511 É DISTINTA DA HIPÓTESE. NAQUELA EXISTE A DISCUSSÃO ACERCA DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL; NO CASO, SÃO CONTRATOS QUE POSSUEM NATUREZA DISTINTA, INEXISTINDO FUNDAMENTO PARA EXIGIR A COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO. ANÁLISE SOB A ÓTICA PROTETIVA DO

CONSUMIDOR. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIDA. NÃO HOUVE EFETIVO USO DO BEM, O QUE DEMONSTRA ABUSO E OFENSA AO INTERESSE DA HIPOSSUFICIENTE, AINDA QUE INSERIDO EM CLÁUSULA CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1006987-23.2022.8.26.0565, de 24 de outubro de 2023, Rel. Des. Daryo Gaioso).

Uma vez que a rescisão deu-se por culpa das rés, as partes devem ser repostas ao “status quo ante”, devendo as rés reembolsar os autores de todas as despesas que sofreram, em situação análoga à estabelecida pela súmula 543 do C. STJ.

A restituição deve abranger a integralidade dos valores pagos, sem retenção de multa ou comissão de corretagem. A situação é diferente daquela tratada nos precedentes vinculantes do C. STJ, pois a culpa pela resolução é das rés, que devem repor os autores na situação anterior.

Pela mesma razão, não há falar-se em lucros cessantes, que constituem reparação de danos, e os autores não podem ser condenados a reparar danos se a culpa pela resolução foi dos réus.

E, se não houve desistência, mas inadimplemento contratual, os juros de mora são devidos desde a citação.

Neste sentido:

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença de parcial procedência. Insurgência de ambas as partes. CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. As provas, a serem produzidas em audiência, não tinham o condão de comprovar a tese defensiva. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONCESSÃO REAL DE USO. Unidade imobiliária adquirida sob a forma de utilização compartilhada (multipropriedade). Inadimplemento contratual. Requerida que não comprovou ter disponibilizado a unidade com direito a uso na data prevista. Rescisão do contrato com o que as partes devem retornar ao status quo ante. Autora que sequer chegou a usufruir do bem a despeito das diversas vantagens oferecidas no momento da celebração do contrato. Restituição imediata na forma da

Súmula 543 do STJ. DANO MORAL. O descumprimento contratual, por si só, não enseja dano moral, que deve ser reservado para os casos de dor profunda e intensa, em que ocorre a violação do direito à dignidade, à intimidade, à vida privada, à honra, à imagem, conforme art. 5º, incisos V e X da Constituição Federal. Sentença mantida. Recursos não providos. (TJSP; Apelação Cível 1007210-37.2022.8.26.0189; Relator (a): Hélio Marquez de Farias; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/06/2024; Data de Registro: 09/06/2024)

Assim, sendo a rescisão contratual motivada por culpa das rés deverão estas restituírem os autores na sua integralidade em parcela única.

Dessa forma, a r. sentença não comporta qualquer reparo.

Apesar do desprovimento do recurso, não cabe a majoração dos honorários advocatícios, visto já terem sido estabelecidos no patamar máximo.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator