



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000275-46.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante/apelado BEACH PARK HOTÉIS E TURISMO S/A, são apelados/apelantes EDUARDO BALTAZAR DE ÁVILA JÚNIOR e SARA JULIANA DE ARAÚJO SILVA e Apelado RCI BRASIL - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERCÂMBIO LTDA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "deram parcial provimento ao recurso da corré e julgaram prejudicado o apelo dos autores, por votação unânime.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 12.449.

Apelação nº 1000275-46.2024.8.26.0565.

Comarca: São Caetano do Sul - 3ª Vara Cível.

**Apelantes/Apelados: Beach Park e Turismo Sociedade Anônima;
Eduardo Baltazar de Ávila Júnior e Sara Juliana de Araújo Silva.**

Interessado: RCI Brasil – Prestação de Serviços de Intercâmbio Limitada.

Juiz: Cíntia Adas Abib.

APELAÇÃO CÍVEL – Prestação de serviços hoteleiros – Programa de férias compartilhadas – Contrato de concessão de direito real de uso (rede hoteleira) – Ação declaratória de nulidade do contrato, com repetição de indébito e de reconhecimento de nulidade de cláusulas contratuais – Cessão de uso em unidades hoteleiras (férias compartilhadas) – Relação negocial incontroversa - Autores que enquanto desfrutavam de férias em instância turística (Aquiraz/CE) foram abordados por prepostos da ré e firmaram o contrato impugnado - Ruptura do contrato por opção dos contratantes - Admissibilidade, porque ninguém é obrigado a se manter atrelado à contratação - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Contrato de adesão - Comissão de corretagem indevida, ante falta de fundamentação legal para a cobrança - Taxa de fruição e taxa administrativa inexigíveis (ausente efetivo uso do serviço) - Nulidade bem pontuada - Cláusula penal, contudo, a ser observada, com retenção de 20% (vinte por cento) do valor efetivamente pago, e que observa o princípio da proporcionalidade, sendo também suficiente para cobrir as despesas suportadas pela ré – Ação julgada procedente – Sentença reformada em parte – Recurso de apelação da ré provido em parte, por ser devida a retenção no percentual indicado – Apelo dos autores, que versa apenas sobre a extensão dos honorários de sucumbência, prejudicado.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 316/321, que julgou procedente a ação declaratória de nulidade do contrato, com repetição de indébito e reconhecimento de nulidade de cláusulas contratuais ajuizada por *Eduardo Baltazar de Ávila Júnior* e *Sara Juliana de Araújo Silva* contra *Beach Park e Turismo Sociedade Anônima* e *RCI Brasil – Prestação de Serviços de Intercâmbio Limitada* (demanda fundada em prestação de serviços turísticos – aquisição

de programa de fidelidade hoteleira) para *“tornar definitiva a tutela antecipada, concedida às fls. 160 e declarar a resolução dos contratos firmados entre as partes e condenar as rés, solidariamente, ao integral reembolso dos valores pagos pelos autores, corrigidos monetariamente, a partir de cada desembolso, pela tabela pratica do Tribunal de Justiça/SP e acrescidos de juros mora de 1% ao mês a partir da data da última citação”*. Extinguiu o feito com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, e, em virtude do princípio da sucumbência, impôs às rés o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação.

Opostos embargos de declaração pelos autores (fls. 324/326) foram eles rejeitados (decisão de fls. 341/342).

Inconformados, recorrem a corrê *Beach Park* e os autores, todos pretendendo a reforma do julgado.

Inicialmente a demandada. Em suma, alega equivocada a r. sentença, em razão da regularidade das condições da contratação ocorrida, sem que haja portanto motivo para o cancelamento antecipado do contrato. Diz terem os consumidores certo conhecimento de todas as cláusulas contratuais, redigidas de forma clara e expressa, o que afasta a publicidade enganosa ou falha na prestação do serviço turístico contratado, de “férias compartilhadas”.

Prossegue mencionando não serem aplicáveis à hipótese as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº

8.078/90) ou a inversão do ônus probatório (artigo 6º, inciso VIII) e que devem assim os autores comprovarem fato constitutivo do direito alegado (falha na prestação do serviço) nos termos do artigo 373, inciso I, o que não ocorreu. Aduz que no caso de ser permitida a rescisão prematura do contrato, por liberalidade dos demandantes, devem eles arcar com a multa contratual livremente pactuada, com a retenção de 20% (vinte por cento) da integralidade do contrato, conforme cláusula expressa anuída pelos autores (disposição a fl. 75, copiada no apelo a fl. 336, penúltimo parágrafo). Pugna pelo provimento do seu apelo (fls. 328/338).

Os autores, por sua vez, buscam a parcial reforma da sentença, com a majoração dos honorários de sucumbência. Dizem que o importe apontado na r. sentença de 10% (dez por cento) do valor da condenação (montante a ser restituído) de R\$ 21.502,00 (vinte e um mil, quinhentos e dois reais) atinge a quantia de R\$ 2.150,20 (dois mil, cento e cinquenta reais e vinte centavos) que se mostra irrisória diante do trabalho efetivamente realizado. Pedem o provimento do seu apelo, com a majoração dos honorários para 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico, sendo considerado em tal parâmetro a soma entre o que receberá de volta (pedido cominatório) e o que deixará de pagar pela declaração de rescisão do contrato (fls. 356/365).

Contrarrazões a fls. 389/395 e 396/400.

Oposição ao julgamento virtual pelos autores, a fim de que possa realizar sustentação oral por videoconferência (fl.409).

É o relatório.

Os recursos comportam juízo de admissibilidade positivo, eis que presentes os requisitos legais.

As questões suscitadas em sede de recurso de apelação guardam estreita ligação, e, por conta disso, serão analisadas em conjunto.

Trata-se de ação declaratória de nulidade contratual, fundada em prestação de serviços turísticas. Narram os autores que estavam de férias na instância turística de Aquiraz/CE (município vizinho da Capital Fortaleza) em 08.01.2023, nas imediações do complexo do parque aquático “Beach Park”, quando foram abordados por promotores das rés, que em marketing agressivo com supostas “vantagens exclusivas” apresentaram palestra e apresentaram o produto por eles comercializado (contrato de fidelidade hoteleira). Dizem que contrataram os serviços oferecidos com valor total de R\$ 119.088,00 (cento e dezenove mil e oitenta e oito reais), ocasião na qual também se associaram à *RCI Intercâmbio Internacional*. Ocorre que após pagarem algumas parcelas, melhor analisando o contrato, se deram conta da existência de cláusulas abusivas, que lhe foram apresentadas de forma parcial e inadequada. Invocam a aplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor. Buscam o reconhecimento de tais abusividades, a rescisão do contrato e a restituição da integralidade dos valores pagos.

Deferida a tutela de urgência (fl. 160).
Contestações a fls. 209/2017 e 279/303. Réplica a fls. 307/311. Sobreveio a sentença recorrida.

De pronto, observo incontroversa a relação negocial, reconhecida pelas partes e instrumentalizada no contrato e seus anexos copiados a fls. 27/75 e expressamente reconhecida pelas litigantes. Informações complementares e cláusulas a fls. 76/84.

Importante ressaltar que a relação em análise é de consumo, sendo por conseguinte aplicáveis à hipótese as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) dentre as quais a inversão do ônus probatório (artigo 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90) observada a hipossuficiência técnica dos autores apelantes.

Extrai-se da análise dos autos, outrossim, que buscaram os consumidores a rescisão contratual, existindo certa resistência à pretensão ofertada pelas rés. Ademais, não chegaram a usufruir do serviço de hotelaria do plano contratado ou qualquer benefício dele decorrente. E embora não esteja configurada propaganda enganosa, ou mesmo inequívoca falha na prestação do serviço, seja por arrependimento ou mera desistência, têm eles direito à rescisão, pois ninguém é obrigado a permanecer vinculado à contratação.

Inadmissível a cobrança de multa rescisória no importe pretendido pela ré, que pretende a retenção de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, com base na disposição constante a fl. 75 e

transcrita a fl. 336 (penúltimo parágrafo). Por se tratar de contrato de adesão com disposições de geram exagerada desvantagem ao consumidor, devem ser sopesadas as cláusulas, reputando-se nulas aquelas que refletem abusividade ou desequilíbrio contratual (artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor – nulidade das disposições que colocam o consumidor em desvantagem exagerada).

A retenção mostra-se cabível, contudo, deve ser considerada no patamar de 20% (vinte por cento) do valor até então pago (em montante a ser apurado em liquidação de sentença mediante simples cálculos aritméticos) ressaltado que tal valor se mostra suficiente para cobrir os custos da contratada e não gera enriquecimento ilícito.

Irregular a comissão de corretagem, uma vez ausente qualquer fundamento legal para tal cobrança. Trata-se de contrato de compra e venda de serviço de fidelidade hoteleira e não de compra e venda imobiliária. Outrossim, não houve aproximação entre as partes contratantes, mas mera abordagem dos clientes por prepostos da própria demandada, não se justificando cobrança suplementar a tal título.

Também as “taxa de administração” e “taxa de fruição” não se revelam devidas, pois não chegaram os serviços a ser prestados ou utilizados (fruídos) em nenhuma oportunidade. Sem o efetivo uso do serviço, não há que se falar em cobrança a tal título, sob pena de enriquecimento indevido de uma das partes.

A cláusula penal, conforme mencionado, é

devida em decorrência da ruptura antecipada do contrato, e se mostra regular, diante da rescisão ocorrida por iniciativa dos contratantes. O percentual da retenção pela ré determinado em primeira instância (20% - vinte por cento do valor efetivamente pago) se justifica e observa as peculiaridades da hipótese.

Neste sentido, os recentes julgados deste E. Tribunal de Justiça a seguir ementados, “in verbis”:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – PACOTE DE TURISMO. Relação de consumo. Abusividade da contratação comprovada. Taxa administrativa. Devolução. Cabimento. Recurso desprovido”. (TJSP – Apelação nº 1004274-41.2023.8.26.0565 – Rel. Des. Antônio Nascimento – 26ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 08.08.2024).

“Contrato de compartilhamento ou 'Time Sharing'. Situação de venda emocional. Contrato que atribui exclusivamente ao fornecedor o direito de determinar a disponibilidade de vagas e o período de ocupação para os contratantes. Abusividade reconhecida. Correta rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos. Recurso desprovido”. (TJSP – Apelação nº 1000931-37.2023.8.26.0565 – Rel. Des. Pedro Baccarat – 36ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 13.06.2024).

“Ação de nulidade ou rescisão contratual – Concessão real de direito de uso de unidade hoteleira em regime de tempo compartilhado – Programa de "férias compartilhadas" e associação a sistema de intercâmbio de hospedagem – Ilegitimidade passiva da empresa

prestadora do serviço de intercâmbio reconhecida – Atividades distintas e autônomas – Propaganda enganosa não verificada – Ausência de garantia de rentabilidade e de locação da unidade prevista no contrato – Rescisão por mera desistência dos compradores – Devolução de 80% das quantias pagas – Percentual de retenção não impugnado – Taxa de fruição indevida – Pedido de cancelamento realizado dois meses depois da contratação – Inexistência de prova de uso efetivo da hospedagem – Comissão de corretagem afastada – Falta de prova e de verossimilhança da alegação de pagamento da respectiva despesa – Comissão incluída no preço – Total pago pelos autores ínfimo e insuficiente para cobrir o custo com suposta intermediação – Manutenção dos ônus de sucumbência fixados – Sentença de parcial procedência mantida – Improvimento de ambos os recursos”.
(TJSP – Apelação nº 1007776-22.2022.8.26.0565 – Rel. Des. Mário Daccache – 29ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 21.05.2024).

Destarte, parcial provimento merece o recurso de apelação interposto pela corré (fls. 328/338) apenas para reconhecer devida a multa decorrente da rescisão antecipada do termo, declarada por liberalidade e iniciativa dos contratantes (e não em virtude de propaganda enganosa). Em virtude do princípio da sucumbência, considerando que as partes decaíram na mesma proporção quanto às pretensões, observada a causalidade, devem as custas e despesas processuais serem repartidas em partes iguais e também ambas as litigantes arcarem com o pagamento de honorários sucumbenciais da parte adversa, fixados em 12% (doze por cento) do valor da condenação (montante a ser restituído) vedada a compensação de tais verbas (artigo 85, § 14, do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Prejudicado o recurso de apelação interposto pelos autores (fls. 356/365) que versa apenas sobre pedido de majoração dos honorários de sucumbência, já readequados em razão do parcial provimento do apelo interposto pela ré.

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da corré e **JULGA-SE PREJUDICADO** o recurso dos autores, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora