



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360190

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008163-26.2023.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA, é apelado VANESSA LUIZE SANTANA DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PAULO AYROSA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Nº 1008163-26.2023.8.26.0428

Apelantes : PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS
LTDA e OUTRA

Apelada : VANESSA LUIZE SANTANA DE ALMEIDA

Comarca : Paulínia - 1ª Vara

Juiz (a) : Eliane Cassia da Cruz

V O T O Nº 56.198

***PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL -
REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (TIME SHARING) -
RESCISÃO CONTRATUAL C.C RESTITUIÇÃO DE VALORES
PAGOS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - TAXA
DE FRUIÇÃO - DESCABIMENTO - HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS - ATRIBUIÇÃO
INTEGRAL ÀS RÉS - IMPERTINÊNCIA - NECESSIDADE DE
REPARTIÇÃO DOS ÔNUS, A TEOR DO ART. 86, 'CAPUT',
DO CPC - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE -
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.***

***I- Cabível a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel
por opção do adquirente, restando apenas a apuração dos
créditos e débitos das partes, decorrentes do encerramento
contratual;***

***II- Ante a ausência de qualquer prova nos autos que ateste que
as chaves do imóvel ficaram disponíveis ao adquirente da cota
imobiliária, não há que se falar em arbitramento de taxa de
fruição;***

***III- Tendo em conta o decaimento parcial da parte autora
quanto a um dos pedidos, é necessária a repartição dos ônus
sucumbenciais entre as partes, nos termos do art. 86, 'caput', do
CPC.***

VANESSA LUIZE SANTANA DE ALMEIDA propôs ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores frente à **EMPRESA HOTELEIRA MABU LTDA, PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e RB CAPITAL CIA SECURITIZAÇÃO LTDA (OPEA SECURITIZADORA S.A)**, julgada parcialmente procedente, consoante a r. sentença de fls. 653/660, cujo relatório se adota, para o fim de: a) rescindir o contrato celebrado entre as partes; b) condenar as rés na devolução, em parcela única, à autora, de 80% do valor total pago, podendo reter em seu favor, como forma de ressarcimento, montante equivalente a 20% do valor total pago e comissão de corretagem de 6%. O montante pago deve ser atualizado monetariamente a

partir da data dos respectivos pagamentos e acrescido de juros de mora, incidentes a partir do trânsito em julgado da sentença. Em razão da sucumbência preponderante, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Inconformadas apelam as rés, almejando a reforma parcial da decisão. Alegam, em síntese, que é devida a taxa de fruição, disposta nas cláusulas 7.2.5 e 7.3.1 do contrato, eis que o empreendimento se encontra pronto e com 'habite-se', em operação desde 01.07.2020, estando disponível para uso, locação ou intercâmbio, ainda que não tenha sido efetivamente utilizado pela consumidora. Dizem que a taxa de fruição também está prevista no 67-A, § 2º, III, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018 (Lei dos Distratos). Esclarecem que a taxa de fruição ou de ocupação serve para compensar o tempo em que a unidade esteve à disposição do concessionário e evitar o enriquecimento sem causa deste, de modo semelhante a uma diária em hotel, sendo devida no importe de 0,5% sobre o valor do contrato por dia. Assim, considerando que o empreendimento 'My Mabu' foi inaugurado no dia 01.07.2020 e firmado o contrato objeto dos autos em 22.12.2022, a unidade foi efetivamente disponibilizada à autora por todo o período decorrido desde a celebração do negócio. Por fim, insurgem-se contra a condenação à integralidade dos ônus sucumbenciais, ante o perdimento da autora quanto a parte do pedido, sendo caso de aplicação do art. 86, 'caput', do CPC. Pleiteiam o provimento recursal (fls. 663/672).

A autora ofertou contrarrazões, pugnando pela manutenção da sentença (fls. 678/691). As rés informaram ausência de interesse na designação de audiência de conciliação (fl. 694).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso e lhe dou parcial provimento.

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de concessão de direito real de uso oneroso e compartilhado de uma unidade autônoma, apartamento/cota, em empreendimento, firmado em 22.12.2022, pelo valor de R\$ 122.758,36 (fls. 586/596, 597/619 e 620/623). Realizados pagamentos desde dezembro/2022 até outubro/2023, no importe total de R\$ 18.757,63

pela autora (fls. 624/625), se viu impossibilitada de prosseguir adimplindo suas obrigações por insuficiência financeira, razão pela qual, ajuizou a presente ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas, julgada parcialmente procedente.

Insurgem-se as rés, por meio deste recurso de apelação, somente no que diz respeito à taxa de fruição, que consideram cabível no caso.

Como sabido, a hospedagem compartilhada (“time-share”), é um tipo de contrato que dá direito ao uso durante período de tempo específico, em um empreendimento hoteleiro. A relação entre as partes é de consumo, pois as rés são reputadas fornecedoras de serviço de hospedagem compartilhada, atuando em conjunto na operação e a autora é a destinatária final dos serviços, nos termos dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Dispõe o art. 1.358-C do Código Civil que: *“Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”*.

Quanto à taxa de fruição, encontra-se disposta nas seguintes cláusulas da avença celebrada entre as partes:

“(…) 7.2.5.1. A taxa de fruição será aplicada pelo valor apurado de 0,5% (meio por cento) do valor do preço indicado na Alínea “D.1”, do Quadro Resumo atualizado pelo Índice de Correção x a quantidade de dias do Período de Utilização decorridos desde o início do Contrato x a quantidade de anos decorridos entre a data de celebração deste Contrato e a de seu término em razão da rescisão, admitindo-se, para tanto, cálculo pro rata para a composição do período.

(…) 7.2.8.1. Para os fins de devolução ao CONCESSIONÁRIO, a PRESTIGE promoverá as seguintes deduções: (a) Taxas de Manutenção eventualmente pagas e/ou devidas até a data da resolução; (b) comissão de intermediação; (c) valores necessários à reparação de danos e perdas eventualmente causados à UNIDADE e/ou seus Acessórios pelo CONCESSIONÁRIO, seus familiares, empregados, prepostos e/ou terceiros por ele autorizados a ocupar a UNIDADE durante o Período de Utilização; e, (d) taxa de fruição prevista na cláusula 7.2.5.1.

(…) 7.3.1. Recebida a notificação a PRESTIGE apurará se há valores a serem devolvidos ao CONCESSIONÁRIO, deduzindo do montante por ele até então pago, as seguintes verbas: (a) taxa administrativa no importe de 10% (dez por cento) do valor do preço indicado na Alínea “D.1”, do

Quadro Resumo, monetariamente atualizado pelo Índice de Correção; (b) comissão de intermediação; (c) Encargos Moratórios eventualmente pagos e/ou devidos até a data da resolução; (d) cláusula penal à ordem de 20% (vinte por cento) dos valores pagos e devidos até a data do pedido de rescisão contratual, monetariamente atualizada pelo Índice de Correção; (e) tributos incidentes sobre os valores pagos à PRESTIGE; (f) Taxas de Manutenção devidas até a data do pedido de rescisão; (g) taxa de fruição fixada de acordo com o abaixo disposto; (h) valores necessários a reparação de danos e perdas eventualmente causados à UNIDADE e/ou seus Acessórios pelo CONCESSIONÁRIO, seus familiares, empregados, prepostos e/ou terceiros por ele autorizados a ocupar a UNIDADE durante o Período de Utilização; (i) custas, despesas judiciais e honorários advocatícios de 20%, eventualmente incorridos” (fls. 612/613).

A taxa de fruição ou ocupação tem como fato gerador a posse, o uso e o gozo exercidos sobre o bem e, no caso, a autora esclarece que nunca exerceu a posse ou usufruiu da unidade. Consoante explicitou a demandante, de acordo com o contrato (fl. 5 do Quadro Resumo, Anexo III - Calendário Anual), teria direito a duas semanas para cada período de utilização, sendo a data de início de uso/posse após o pagamento de no mínimo 10% do contrato (letra “E” - fl. 4 do Quadro Resumo), mediante prévio agendamento, observadas as regras do calendário anual e do sistema de reserva (anexos III e IV). Assim, o pagamento de 10% da avença, ou seja, R\$12.275,83, só ocorreu após a quitação da 8ª parcela, em 25.07.2023, mas o período de reserva havia se iniciado em 1º de junho do ano anterior aos períodos de utilização, vale dizer, em 01.06.2023, o que não possibilitou o uso. Portanto, a unidade nunca esteve à disposição da concessionária para a devida utilização, em virtude das regras impostas pelas empresas requeridas, sendo descabida a pretensão de retenção de montante a título de taxa de fruição.

Sobre o tema, confira-se os seguintes julgados deste Tribunal:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. Contratos coligados de hospedagem compartilhada ("time-sharing") e de programa de intercâmbio de benefício. Rescisão a pedido exclusivo dos consumidores. (...) Restituição de oitenta por cento (80%) dos valores pagos. (...) Taxa de fruição incabível, ante o não uso do imóvel ou a sua disponibilização exclusiva aos consumidores, durante o período de duração dos contratos. Abusividade da cobrança configurada. Art. 51, IV, e seu § 1º, III, do Código de Defesa do Consumidor. (...) Recurso dos autores providos em parte. Desprovido o recurso da corré PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA” (TJSP; Apelação Cível 1006895-11.2023.8.26.0565; Relator(a): **Dimas Rubens Fonseca**; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de S Caetano do Sul - 4ª Vara*

Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data Registro: 12/03/2025 – g.n.)

*“APELAÇÕES. Ação de rescisão contratual com devolução de quantia. Promessa de compra e venda de bem imóvel em regime de multipropriedade. Inconformismo de ambas as partes. Respeitável sentença de parcial procedência. Índice de retenção de valores pagos fixados pelo juízo de origem em 20% que se mantém, estando de acordo com precedentes. Juros de mora que incidem do trânsito em julgado, conforme REsp 1.740.911/DF (Tema 1.002). Incidência de correção monetária desde cada desembolso (Súmula 3 deste Egrégio Tribunal de Justiça). Devolução que deve ocorrer de uma só vez. Observância da Súmula 2 deste Colendo Tribunal de Justiça. Inconformismo quanto à taxa de fruição (ocupação). Taxa de fruição indevida. Posse do imóvel não comprovada. "Multipropriedade". Sentença reformada nesse ponto. (...) RECURSO DA AUTORA PROCEDENTE, para afastar a incidência da taxa de fruição, bem como a comissão de corretagem. RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1024417-81.2023.8.26.0361; Relator (a): **Dario Gayoso**; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024 – g.n.).*

Por fim, quanto aos ônus sucumbenciais, tendo em conta que da petição inicial constaram três pedidos, quais sejam, rescisão contratual, restituição de 80% do preço pago e inexigibilidade da taxa de fruição, sendo dois deles integralmente acolhidos e o segundo parcialmente acolhido, eis que foi determinado o desconto da comissão de corretagem sobre o valor a ser restituído, as custas e despesas processuais devem ser distribuídas no percentual de 1/4 pela autora e 3/4 pelas rés, com fundamento no art. 86, 'caput', do CPC. Assim, descabida a atribuição integral dos ônus sucumbenciais às requeridas, como se deu, devendo ser repartidos entre as partes, no importe de 1/4 para a autora e 3/4 para as rés. Destarte, os honorários advocatícios restam fixados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, em atenção à relativa simplicidade e natureza da causa e trabalho efetuado pelos procuradores, devendo ser observadas as proporções devidas por cada parte, como acima definido.

Considerando-se o provimento parcial da apelação, resta inaplicável a norma do art. 85, §11, do CPC.

Posto isto, dou parcial provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator