



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000400005

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000868-75.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA, são apelados MAURICIO DE FREITAS MORAES e STEFANY MOREIRA DE FREITAS.

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000868-75.2024.8.26.0565

Apelante: Prestige Incorporação A B Ltda

Apelados: Mauricio de Freitas Moraes e Stefany Moreira de Freitas

Interessado: Rci Brasil - Prestação de Serviços de Intercâmbio Ltda

Comarca: São Caetano do Sul -2ª Vara Cível

Juíza Prolatora: Dra. ANA LÚCIA FUSARO

Voto nº 2.508 – agxa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. CONTRATO DE TIME-SHARING. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA RÉ. Nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Não ocorrência. Fundamentação sucinta que não equivale a sua ausência. Preliminar afastada. Alegação da recorrente de que as rés efetivamente cumpriram com o dever de informação no momento da celebração do contrato. Não acolhimento. Contrato de cessão de direito de ocupação de unidade habitacional hoteleira celebrado em viagem de férias. Aplicação da legislação consumerista ao caso concreto. Violação ao direito de informação e transparência. As características da negociação (celebrada durante as férias dos autores e na véspera de Natal, em ambiente festivo) e o modo utilizado pela requerida autorizaram os consumidores a fazerem uso do direito de arrependimento, pouco importando se a negociação foi realizada ou não na sede da fornecedora de serviços. Sentença mantida. Recurso improvido, sem alteração dos honorários porque fixados no patamar máximo admitido.

Vistos.

PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. interpôs o presente recurso de Apelação (fls. 309/342) contra a r. sentença de fls. 302/306, cujo relatório adoto, porquanto nos autos do presente processo, que encerra pedidos de resilição de contrato e de repetição de indébito, ajuizado por MAURÍCIO DE FREITAS MORAIS e por STEFANY MOREIRA DE FREITAS,

os pedidos por estes deduzidos foram julgados procedentes, declarando-se a rescisão do contato e a nulidade das multas contratuais previstas na cláusula de n. 7.3.1., com a consequente condenação da apelante, em caráter solidário com a RCI BRASIL PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERCAMBIO LTDA., a restituir aos autores a importância de R\$ 19.260,00, sem prejuízo de ser também restituído o valor de eventual prestação paga no curso desta demanda.

Segundo a apelante, a r. sentença padece do vício de nulidade, porquanto deixou de observar as regras do art. 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC, seja pela ausência de fundamentos, ou por apresentar fundamentos não compatíveis com os elementos de prova, ou ainda por se valer de fundamentos idênticos aos utilizados em sentença proferidas pela MM. juíza sentenciante em demandas diversas.

Afirmou que deu fiel cumprimento ao dever de informação, havendo, os autores, inclusive, assinado itens específicos do contrato dando conta de terem plena ciência de todos os termos dele. Ademais, eles não alegaram na inicial a existência de quaisquer dos vícios do consentimento para o fim de obterem a rescisão do contrato. ***Cai por terra, assim, toda e qualquer inverídica acusação de violação ao direito básico de informação e ao princípio da transparência, sendo relevante apontar que o procedimento de agendamento de semanas para fruição está pormenorizadamente esclarecido no contrato, 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.*** Logo, as cláusulas referentes a sanções por inadimplemento contratual, taxa de fruição e/ou de comissão de corretagem são válidas e devem ser observadas.

Aduziu que a MM. Juíza sentenciante, ***ao afastar a cobrança da comissão de intermediação (corretagem) no caso concreto, a Corte local contrariou o entendimento deste E. Superior Tribunal de Justiça firmado no julgamento do REsp 1.599.511/SP, que já assentou a tese de que, uma vez que o valor da comissão de corretagem esteja em DESTAQUE, é possível transferir ao***

comprador o ônus do pagamento da comissão, conforme tema 938 dos recursos repetitivos. A cobrança da taxa de fruição é devida na proporção de 0,5% do valor do contrato por dia em que a unidade (residência de que poderiam os autores fazer uso) esteve à disposição deles.

Pediu, fincada nesses fatos, seja declarada a nulidade da r. sentença por vício de fundamentação, mas, se acaso ultrapassada essa preliminar, que então se declare não ser a responsável pela rescisão do contrato, e sim que sua ruptura ocorreu por culpa exclusiva dos autores, impondo-lhes, por consequência, os pagamentos da cláusula penal, da comissão de intermediação e da taxa de fruição, conforme previsto no contrato.

Contrarrazões a fls. 442/457.

Ambas as partes se opuseram ao julgamento virtual deste processo (fls. 460 e 462).

É O RELATÓRIO.

A apelante pretende ver anulada a r. sentença por ausência de fundamentação, invocando, para tanto, as regras do artigo 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC, assim redigidos:

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que: I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida; II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão; IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador. (grifei).

Mas não lhe assiste razão.

Senão vejamos.

Verifica-se que a r. sentença apresenta fundamentos sólidos e precisos sobre as questões controvertidas entre as partes, fazendo-o de forma sucinta, porém com absoluta precisão e objetividade, e há de ser considerada a evidente distinção entre fundamentação brevíssima e sua efetiva ausência.

Em outras palavras, a MM. Juíza sentenciante expôs os motivos de seu convencimento e apontou com precisão os fatos e elementos de prova que a conduziram a acolher a pretensão deduzida na inicial. Esses elementos de prova foram por ela apontados como suficientemente robustos para se chegar a essa conclusão. Inexistia e inexistiu motivo, portanto, para dela se exigir que apreciasse as questões controvertidas entre as partes sob enfoque diverso, ou que analisasse as alegações invocadas pelas requeridas que não teriam o condão de alterar o resultado desta demanda

É certo, pois, que as provas que instruem este processo foram objeto de detida análise pela MM. Juíza sentenciante, não se podendo admitir a arguição de nulidade da r. sentença por vício de fundamentação pelo só motivo de a conclusão a que chegou ao examiná-las contrariar os interesses da apelante. O que importa é que das respectivas provas subtraiu o bastante para proferir o julgamento da demanda, o que por ela foi expressamente consignado na r. sentença, não se constituindo em vício, a declaração de que favorecem a esta ou àquela das partes. Aqui importa que as apreciou com isenção de ânimo e que lhes atribuiu correto valor jurídico, em atenção às peculiaridades deste particularizado caso.

O fato de os fundamentos da r. sentença proferida nestes autos guardar ou não semelhança ou ser idêntica a sentenças anteriormente proferidas, nas quais se discutiram a validade e as consequências de contratos da mesma espécie daquele celebrado entre as partes, não implica ausência de fundamentos, pois inexistiu dúvida de que a r. sentença apelada enfrentou as questões atinentes a este específico caso. E em sendo contratos da mesma espécie envolvendo as mesmas pessoas jurídicas ou sociedades empresárias que atuam no mesmo ramo de negócio

que a apelante, somente se diferenciado, a rigor, no que toca à pessoa do consumidor, claro está que as decisões judiciais concernentes à sua validade guardam, quando menos, sérias semelhanças entre si, mormente em razão de sempre ou quase sempre a oferta de contratação ser apresentada aos consumidores de modo bastante inadequado, até certo ponto agressivo e não raro contrariando as mesmas regras do Código de Defesa do Consumidor. Sendo quase sempre muito assemelhadas as situações jurídico-contratuais das fornecedoras de serviços e/ou produtos e dos consumidores, também o serão as sentenças ou acórdãos que tenham por fim declarar a validade ou a invalidade do respectivo contrato.

Em resumo: temos que a MM. Juíza sentenciante, neste processo, realmente aplicou o direito de conformidade com os fatos narrados na inicial e nas respectivas contestações. Ou seja, ao proferir a r. sentença não se distanciou das questões de ordem fática que vinculam as partes, ao revés as apresentou, como dito acima, de forma clara e objetiva e por isso pôde definir os direitos e obrigações de cada uma delas. A r. sentença apelada apresentou os motivos por que julgou procedentes os pedidos deduzidos pelos autores em atenção aos fatos que dizem respeito a esta específica demanda, o que não pode ser posto em dúvida.

Vê-se, portanto, não serem aplicáveis, “in casu”, as regras do art. 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC.

Desacolhe-se, pois, essa preliminar.

Passo a apreciar o mérito do presente recurso.

E aqui, a primeira questão a ser discutida diz respeito ao fato de os autores haverem ou não celebrado contrato com as requeridas de modo voluntário e com plena ciência de todo o contratado ou se, de modo inverso, foram constrangidos a firmar esse ato negocial em razão dos meios de que os prepostos das requeridas se valeram para obter deles essa manifestação de vontade.

Pois bem, vale lembrar que os autores foram interpelados por prepostos da requerida na véspera de Natal, quando se encontravam em viagem de

férias, oportunidade em que se lhes ofereceram brindes para participar de uma palestra de cunho festivo. Nesta, foram informados sobre as vantagens que obteriam se celebrassem contrato de *time-sharing*.

Ora, se a pessoa é chamada a participar de uma palestra, se para tanto ganha um brinde, se nesta palestra profissionais capacitados e bem treinados expõem o produto que pretendem vender dando conta de suas vantagens e em seguida lhe propõe a celebração do respectivo contrato, fazendo-o, portanto, num momento psicológico em que sabidamente essa pessoa (consumidora) terá pouca ou nenhuma condição de se defender, de dizer não a essa oferta, não se pode afirmar que teve conhecimento do movediço terreno no qual estava adentrando.

“In casu”, o brinde entregue nessa ocasião representou uma espécie de disfarçado compromisso entre os vendedores e os consumidores. Com isso, a plateia (= consumidores) há de se comportar, como regra geral, de modo mais favorável às pessoas de quem o recebeu. Esta é uma forma absolutamente inadequada de ofertar qualquer produto ao consumidor, porquanto não resta dúvida de se constituir em meio agressivo para se atingir a esse fim. É que o consumidor, neste contexto, é colocado numa situação de absoluta fragilidade emocional frente aos profissionais de venda que o cercam. Mormente depois de ouvi-los sobre a maravilha (!) que é o contrato de *time-sharing*.

É por tudo e em tudo clara a situação de constrangimento a que os autores foram submetidos, e não menos óbvias se constituíram suas graves dificuldades de se voltarem contra a oferta de contratação. Tanto assim que celebraram o contrato e somente mais tarde, fora daquele ambiente constrangedor, puderam observar que foram enlaçados e engodados numa trama bem ensaiada e bem executada.

Como foi nessa especial circunstância que os autores assinaram o contrato, não tiveram tempo para refletir se sua celebração realmente lhes interessava. Isso porque faltou-lhes informações mais precisas sobre a natureza jurídica desse contrato e sobre consequências jurídicas que produziria.

O dever de informação imposto às fornecedoras de serviços ou produtos previsto no art. 6º, III, do CDC não foi minimamente observado pelas requeridas, ainda que a apelante faça afirmações contrárias a esse notório fato.

Vale, neste passo, transcrever as cláusulas de ns. 14.3, 14.4 e 14.5 desse contrato, para se demonstrar a falácias das arguições contidas nas razões recursais:

14.3. O presente Contrato, ressalvadas as hipóteses de término expressamente previstas neste instrumento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários, promitentes cessionários dos contratantes, bem como aos Sucessores a qualquer título, renunciando as Partes ao direito de arrendimento. Este contrato consubstancia todas as tratativas, escritas ou não, mantidas entre as Partes.

14.4. Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o CONCESSIONÁRIO tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente Contrato lhe foi disponibilizado para análise e estudo, sendo que o CONCESSIONÁRIO se manifestou no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto às cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

14.5. Declara o CONCESSIONÁRIO que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência ao Sistema de Uso Compartilhado, prestados ou realizados até a presente data (e que ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato), são suficientemente esclarecedores e se encontram perfeitamente de

acordo com as disposições aqui avençadas. Entretanto, em caso de eventuais dúvidas ou divergências, prevalecerão as disposições estabelecidas neste Contrato.

Nada mais falso. O contrato e seus anexos contêm 56 folhas. Em extremo extenso. São muitos os termos técnicos contidos em seu bojo. E vale relembrar, resulta evidente que uma pessoa que está usufruindo de férias, na véspera do Natal, uma vez abordada de forma capciosa por profissionais de venda (os quais lhes entregam um brinde) para que participe de uma palestra, na qual se dá conta dos inúmeros e variados benefícios do contrato de *time-sharing*, acaba por celebrar contrato que, na verdade, jamais lhes interessaria. Afinal, a única informação que de fato foi repassada aos autores nessa ocasião foi a de que esse contrato produziria apenas benefícios em favor deles. Os atos bem ensaiados pelos prepostos das requeridas tiveram por fim desarmá-los emocionalmente, tornando-os mais flexíveis e mais afeitos a aceitarem a contratação sem maiores indagações.

Portanto, seria um absurdo se afirmar que os autores foram bem-informados de seus direitos e obrigações e sobretudo que as requeridas lhes deram conta, validamente, das cláusulas restritivas de seus direitos. Quanto a essa matéria, o prolixo contrato e sua consequente complexidade exigia mais que a mera assinatura dos autores em pontos específicos do respectivo instrumento dando conta de estarem plenamente cientes de seus termos.

A situação na qual as requeridas colocaram os autores, quando analisada em seu contexto fático-jurídico, aponta numa só direção: foram ludibriados por seus prepostos e por isso foi que celebraram o mencionado contrato, o que jamais fariam se estivessem em situação diversa; se tivessem tempo para pensar e/ou a aproximação com as fornecedoras ocorresse de forma diversa, eles iriam observar, é certo, que estavam sendo (maliciosamente) envolvidos pelos prepostos da requeridas e deles teriam se afastado. Não iriam celebrar qualquer contrato.

O dever de informar, como sabido, tem como requisitos básicos:

(1) a adequação dos meios, neste caso comprometido “ab initio”, porquanto sequer a abordagem dos autores se fez de forma conveniente e apropriada, mas sim em flagrante desrespeito ao momento por eles vivenciado (quando usufruíam de férias e na véspera do Natal) e às suas pessoas, pois é flagrante que os induziram em erro;

(2) a sua integralidade, ou seja, a informação deve abranger a todos os pontos que efetivamente interessem ao consumidor, sobretudo no que diz respeito às restrições de seus direitos. “In casu”, o simples fato de os autores haverem se declarado cientes de todo o contratado não cumpre esse requisito, pois não tiveram tempo para efetivamente saber de todos os seus termos e de os compreenderem; a situação psicoemocional em que propositadamente foram colocados pelas requeridas os impediam de por si sós absorverem o real significado do contrato. Os prepostos das requeridas em nada os auxiliaram. Logo, as informações colhidas na palestra pré-falada, por serem quando muito meias-verdades, serviram de modo diametralmente contrário ao que delas se podia esperar, uma vez que se constituíram como meio de desinformação. Informações incompletas se prestam apenas a confundir o consumidor, e não a esclarecê-lo quanto aos direitos de que poderá usufruir e às obrigações que assumirá.

(3) a sua veracidade, impõe-se, por fim, que as informações sejam verazes, que condigam com a realidade, mas o que se constata é que foram repassadas aos autores apenas pretensas “vantagens” dos contratos, nada além disso. As requeridas deixaram de apontar aos autores realidade diversa. Não lhes deram tempo para pensar que as prometidas “vantagens” não lhes interessavam, e que o fato de pagarem por serviços que rarissimamente iriam utilizar os prejudicaria. As requeridas deles ocultaram essa realidade, preferindo falsear a verdade, fazendo, destarte, que fossem grandemente prejudicados.

BRUNO MIRAGE, “in” Curso de Direito do Consumidor, RT, 8ª edição, 2019, p. 289, sobre essa matéria ensina: **O conteúdo do direito à informação do consumidor não é determinado à priori. Necessário que se verifique nos contratos e relações jurídicas de consumo respectivas, quais as**

informações substanciais cuja efetiva transmissão ao consumidor constitui dever intransferível do fornecedor. Isto porque, não basta para atendimento do dever de informar pelo fornecedor que as informações consideradas relevantes sobre o produto ou serviço, sejam transmitidas ao consumidor. É necessário que esta informação seja transmitida de modo adequado, eficiente, ou seja, de modo que seja percebida ou pelo menos perceptível ao consumidor. A eficácia do direito à informação do consumidor não se satisfaz com o cumprimento formal do dever de indicar dados e demais elementos informativos, sem o cuidado ou a preocupação de que estejam sendo devidamente entendido pelos destinatários dessa informação.

Como se vê, o comportamento das requeridas quanto ao dever de informação em muito se distanciou desse ideal normativo.

E com a devida vênia, malgrado os autores não haverem deduzido pedido de nulidade, o contrato aqui discutido poderia ter sua anulação declarada, o que se afirma “an passant”.

É que, a par dos vícios que o maculam já em seu nascimento, as requeridas agiram com acentuado dolo, com o inescandível intento de locupletarem-se ilicitamente em detrimento dos direitos dos autores, a quem impuseram injusto e injustificável empobrecimento.

CARLOS ROBERTO GONÇALVES, “in” Direito Civil Brasileiro, Vol. 1, Saraiva, 15ª edição, 2017, pp. 408 e 423/424 ensina que: **O erro consiste em uma falsa representação da realidade. Nessa modalidade de vício do consentimento o agente engana-se sozinho. Quando é induzido em erro pelo outro contratante ou por terceiro, caracteriza-se o dolo. (...). Dolo é o artifício ou expediente astucioso, empregado para induzir alguém à prática de um ato que o prejudica, e aproveita ao autor do dolo ou a terceiro. Consiste em sugestões ou manobras maliciosamente levadas a efeito por uma parte, a fim de conseguir da outra uma emissão de vontade que lhe traga proveito, ou a terceiro. (...). Segundo os irmãos Mazeaud, “la victime**

du dol non seulement s'est trompée, mais a été trompée” (“a vítima do dolo não está só enganada, mas também foi enganada”). A rigor, o dolo não é vício de vontade, mas causa do vício de vontade. (grifei).

SILVIO RODRIGUES “in” Direito Civil, Vol. 1, Saraiva, 32ª edição, 2002, p. 194, esposa também esse entendimento: **O dolo muito se avizinha do erro, e, se representa uma limitação à eficácia do ato jurídico, isso ocorre porque a vontade que o constituiu manifestou-se enganada. Entretanto, enquanto no erro o engano é espontâneo, no dolo é provocado. Ele advém do embuste do outro contratante, de sua malícia, de sua manha no sentido de ludibriar a vítima.**

Leva-se em conta, portanto, essa maliciosa e inaceitável conduta das requeridas para se reafirmar a invalidez desse contrato. Não fossem pelos motivos declinados na inicial para sua rescisão, seria viável se declarar sua anulabilidade.

As características da negociação realizada entre as partes (celebrada durante as férias dos autores e na véspera de Natal e em ambiente festivo), o modo reprovável utilizado pelas requeridas para convencerem os autores a celebrar o contrato, porquanto colocaram-nos em situação que fez com que sua fragilidade e sua hipossuficiência técnica os impedisse de observar que nenhum fruto positivo colheriam ao celebrar o contrato, os autorizaram a fazer uso do direito de arrependimento, tenha ou não essa negociação se realizado na sede das fornecedoras de serviços e/ou produtos, é o que se depreende da interpretação extensiva do art. 49 do CDC.

MIGUEL REALE “in” Lições Preliminares de Direito, Saraiva, 27ª edição, 14ª Tiragem, 2014, pp. 298, sobre essa questão ensina:

(...) podemos dizer que o pressuposto do processo analógico é a existência reconhecida de uma lacuna da lei. Na interpretação extensiva, ao contrário, parte-se da admissão de que a

norma existe, sendo suscetível de ser aplicada ao caso, desde que estendido o seu entendimento além do que usualmente se faz. É a razão pela qual se diz que entre uma e outra há um grau a mais de amplitude do processo integrativo.

Em suma, há de ser assim por causa das peculiaridades deste caso concreto. O mau comportamento das requeridas para atrair os autores e pô-los emocionalmente em condições de cooperar com seus prepostos, impõe que, excepcionalmente, se extraia do art. 49 do CDC aplicação mais abrangente do que aquela que normalmente se lhe é atribuída, de modo a admitir que o direito ao arrependimento os socorram, ainda que o contrato haja sido celebrado na sede da apelante.

É que o contrato de consumo e/ou as respectivas cláusulas contratuais não de ser objeto de interpretação mais benéfica ao consumidor.

BRUNO MIRAGE, na obra supracitada, pp. 504/505, quanto a essa específica questão, afirma: **O direito de arrependimento do consumidor é previsto no artigo 49 do CDC, nos seguintes termos: “O consumidor pode desistir do contrato, no prazo de 7 dias a contar de sua assinatura ou do ato de recebimento do produto ou serviço, sempre que a contratação de fornecimento de produtos e serviços ocorrer fora do estabelecimento comercial, especialmente por telefone ou a domicílio”. Este direito de arrependimento ou desistência tem natureza de direito formativo extintivo do contrato, uma nova espécie de resolução contratual, cuja eficácia depende exclusivamente do seu exercício por parte do consumidor. (...). A ratio da norma é a proteção do consumidor com relação às técnicas de pressão dos fornecedores para realização do contrato de consumo, de modo que mesmo a interpretação do que seja “fora do estabelecimento comercial” deve ser alargada, buscando assegurar o direito de arrependimento em situações nas quais, mesmo sendo a contratação realizada dentro de um estabelecimento comercial, o modo de contratação indica estratégia do**

fornecedor, visando a descaraterização desta circunstância. É o caso do *time-sharing* na qual o consumidor inicialmente era convidado para uma festa, que embora ocorrendo dentro do estabelecimento do fornecedor, encontrava-se descaracterizado como tal, e na qual o consumidor é submetido ao apelo de compra por horas, mediante veiculação de vídeos, prospectos e outras técnicas de abordagem pelo fornecedor, inibindo sua decisão racional.

Nesse encadeamento de ideias, considerando, pois, todo o processado, e o fato por demais evidente de as requeridas haverem malferido regras do Código de Defesa do Consumidor, calcando-as aos pés, antes, durante e após a contratação, por conseguinte, em total discrepância com o princípio de boa-fé objetiva, impõe que os valores pagos pelos consumidores quando da celebração do contrato lhes sejam restituídos, afinal, como dito acima, haveria motivos (caso assim tivessem pleiteado os autores) não apenas para a simples rescisão do contrato, mas para se declarar sua anulabilidade. Nenhum dos encargos contratuais pode ser exigido dos autores. As causas que deram ensejo à anulação do contrato impedem que esse pagamento seja realizado. Seria injurídico fazê-lo.

Por fim, a tese firmada no Recurso Repetitivo sob n. 1.599.511 (Tema repetitivo sob n. 938, do E. STJ) não se aplica a este caso concreto, seja por dizer respeito a contrato de venda e compra de imóvel em regime de incorporação imobiliária, seja por pressupor a validade do contrato, o que neste caso concreto não ocorre.

É caso, assim, do integral desacolhimento do presente recurso de apelação.

Em casos análogos assim se tem pronunciado esta C. 28ª Câmara de Direito Privado do E. TJSP, de que são exemplos os seguintes julgados:

**CONSUMIDOR. CONTRATO DE CESSÃO DE
USO DE UNIDADE HABITACIONAL/HOTELEIRA. TIME**

SHARING. Partes que celebraram, no mesmo ato, contratos coligados, de adesão, visando a permitir a hospedagem em hotéis conveniados à empresa RCI e, com isso, angariar pontos para usufruir de infraestrutura hoteleira em sistema de tempo compartilhado (time sharing). Problemática regida pelo CDC. Falta de clareza, entre outras coisas, quanto aos custos fixos e variáveis envolvidos, às balizas de utilização e à condicionante da disponibilidade de vagas. Marketing agressivo a tomar o consumidor durante suas férias, constrangido a aderir a negócio com cláusulas limitativas de difícil compreensão, expressivas e cumuladas multas inclusive, não esclarecidas a contento, previamente, quando firmado o ajuste. Conduta predatória, contrária à boa-fé objetiva (vetor do mínimo ético exigível), a aproveitar-se o agente empreendedor do entusiasmo e da distração natural das pessoas em momento de descanso/lazer, lídima prática abusiva atípica, similar ao modelo inscrito no art. 39, IV, do CDC. Abuso evidente, a afrontar a impositiva transparência, objetivo da política nacional das relações de consumo inscrita na Lei nº 8.078/90, o que não se altera tão-só a partir da qualificação profissional do aderente. Vulnerabilidade que não é pressuposto da condição de consumidor, nem elemento do seu conceito. Dicção dos arts. 4º, caput, c.c. 6º, III, c.c. 46 do CDC. Termo de verificação. Irrelevância. Elemento meramente formal não chancelado sob o crivo do contraditório. Encargos que não obrigam o consumidor. Precedentes específicos da Corte, um de 25.06.2024 desta Câmara, unânime. Recurso desprovido. (TJSP. Apelação Cível 1000776-34.2023.8.26.0565. Relator: Ferreira da Cruz. Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado. Foro de São Caetano do Sul - 4ª Vara Cível. Data do Julgamento: 05/11/2024. Data de Registro: 13/11/2024).

APELAÇÃO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE

SERVIÇOS DE HOTELARIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Contrato de adesão para hospedagem de férias na modalidade time-sharing. Avença celebrada com empresa estrangeira, em Orlando, no Estado da Flórida, Estados Unidos. Apelante brasileira que compartilha a mesma marca estrangeira, por meio de contrato de licenciamento. Preliminar de ilegitimidade passiva afastada, atraindo a incidência do artigo 21, I, do CPC, do art. 17 da LINDB e do art. 101, I, do CDC. Reconhecimento da jurisdição brasileira para o caso em estudo. Fornecedora aparente que é responsável solidária pela prestação do serviço pelos apelados. Precedente do C. STJ. Recorridos que não puderam usufruir do serviço contratado, por falha das prestadoras de serviço, que, ademais, obstaram a rescisão contratual. Abusividade das cláusulas contratuais, caracterizando sua nulidade. Dicção do art. 51 do CDC. Ninguém é obrigado a se manter no contrato. Inteligência do art. 5º, XX, da Constituição Federal. Restituição integral dos valores pagos que se impõe. Recurso desprovido. (TJSP. Apelação Cível 1059349-73.2021.8.26.0100. Relator: Dimas Rubens Fonseca. Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado. Foro Central Cível - 45ª Vara Cível. Data do Julgamento: 14/03/2023. Data de Registro: 15/03/2023).

ANTE O EXPOSTO, meu pronunciamento final é pelo IMPROVIMENTO do presente recurso de apelação. Mantém-se o valor da verba honorária sucumbencial, porque fixada pela MM. Juíza “a quo” no percentual máximo admitido pelo art. 85, § 2º, do CPC.

EDUARDO GESSE

Relator