



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA
DE SÃO CAETANO DO SUL**

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São
Caetano - CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP - Telefone:
(11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 12 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao (à) Doutor(a) **Ana Lucia Fusaro** – Juiz(a) de Direito. Thiago Estegani Grotto, Assistente Judiciário

Processo nº: **1007180-04.2023.8.26.0565**

Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**

Requerente: -----

Requerido: **Beach Park Hotéis e Turismo S/A e outro**

SENTENÇA

Vistos.

----- ajuizaram Ação Declaratória de Nulidade c/c Tutela de Urgência em desfavor de **BEACH PARK HOTEIS E TURISMO S/A e RCI BRASIL PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERCAMBIO LTDA** aduzindo que em 22 de agosto de 2023 firmaram contrato para aquisição de uma fração imobiliária de unidade em regime de multipropriedade do empreendimento pertencente às rés. Ocorre que a contratação fora feita no calor do momento e posteriormente se arrependeram do negócio, buscando as rés, em 24/08/2023, a fim de obter a rescisão do pacto, não obtendo sucesso. Outrossim, pretende a revisão das cláusulas penais estabelecidas no contrato vez que abusivas. Por fim, pleiteou a antecipação da tutela para sobrestar as cobranças do contrato.

Tutela deferida às fls. 91.

Contestação pela corrê RCI às fls. 97/118. Arguiu preliminar de ilegitimidade. No mérito, sustentou que o contrato com ela firmado não trouxe nenhum custo ao requerente, uma vez que fora assumido pela outra corrê. Afirma que o autor só teria gastos se efetivasse uma reserva, daí por que reforça sua tese de ilegitimidade. Afirma que não se opõe à rescisão do contrato e que eventual ressarcimento é de responsabilidade da corrê. Rechaçou a aplicação do CDC e pugnou pela improcedência.

Contestação pela corrê Beach Park às fls. 157/168. No mérito, sustentou, em

1007180-04.2023.8.26.0565 - lauda 1

síntese, pela legalidade da cláusula penal e que se deve observar o pacta sunt servanda. Pleiteou a improcedência.

Réplica às fls. 25/263.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA
DE SÃO CAETANO DO SUL**

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São
Caetano - CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP - Telefone:
(11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano2cv@tjsp.jus.br

Indagas sobre a produção de outras provas, as partes informaram não ter interesse.

Vieram documentos.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A hipótese presente nos autos é de julgamento antecipado, conforme art. 355, I do Código de Processo Civil. O magistrado só está obrigado a abrir a fase instrutória se mantiver dúvida acerca de fatos pertinentes, relevantes e controversos.

Em matéria de julgamento antecipado da lide deve prevalecer a cautelosa avaliação do julgador da necessidade ou não de produção da prova em audiência, em face do caso concreto e com o cuidado para não ofender um dos mais importantes princípios epistemológicos do processo: o contraditório e a ampla defesa.

Afasto, de início, a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela corré RCI. Isso porque, os documentos juntados aos autos, em especial o contrato de fls. 76/79, demonstram que a referida ré estava, juntamente com a corré Gramado, envolvida na celebração dos contratos, devendo responder solidariamente por eventuais vícios do serviço, nos termos do § único, do art. 7, art. 18 e §1º, do art. 25, ambos do CDC.

No mérito, o pedido é procedente.

No caso em debate, restou incontroverso que os autores celebraram, na mesma oportunidade, com as corrés o "instrumento particular de cessão de direito de uso em sistema de tempo compartilhado em meio de hospedagem e outras avenças" (fls. 27/75) como o "contrato de inscrição e associação ao programa RCI Weeks" (fls. 76/79).

Pois bem!

Os autores relatam que, posteriormente à assinatura dos contratos, foram surpreendidos com informações que não lhes foram repassadas anteriormente.

Revela-se verossímil a tese dos autores, uma vez que a forma adotada pelas

1007180-04.2023.8.26.0565 - lauda 2

corrés para ofertar os seus serviços não permitiu que os consumidores tivessem, de forma prévia, as informações e condições dos serviços adquiridos.

A corriqueira prática de empresas de "contemplar" pessoas para usufruir de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA
DE SÃO CAETANO DO SUL**

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São
Caetano - CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP - Telefone:
(11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano2cv@tjisp.jus.br

diárias em determinados hotéis mediante o comparecimento em reunião para divulgação de produtos já evidencia o constrangimento a que são submetidas para a celebração de contratos da natureza dos que tratam os autos.

E, na esmagadora maioria das vezes, tais contratos não são claros o suficiente, de modo que cláusulas restritivas de direitos sempre passam despercebidas pela parte mais vulnerável da relação, no caso o consumidor.

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.

Logo, não havendo nos autos comprovação cabal de que os autores foram devidamente informados dos termos e condições dos contratos, pode-se concluir que as requeridas violaram o direito à informação constante no artigo 6º, inciso III, do CDC.

Além disso, segundo preceitua os parágrafos 3º e 4º, do artigo 54, da Lei nº 8.078/90, "os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor" e "as cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão".

Nesse sentido:

Responsabilidade civil. Cessão de direito de uso de unidade hoteleira em sistema de tempo compartilhado (time sharing). Relação de consumo caracterizada. Óbices para a utilização do serviço. Frustração de expectativa apresentada no momento da venda.

Cláusulas restritivas de direito não destacadas. Dever de transparência do fornecedor não observado. Rescisão determinada, com a devolução integral dos valores pagos.

Dano moral não indenizável na espécie. Ação parcialmente procedente. Sucumbência recíproca. Recurso provido

1007180-04.2023.8.26.0565 - lauda 3

em parte.

(TJSP; Apelação Cível 4003737-43.2013.8.26.0565; Relator

(a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA
DE SÃO CAETANO DO SUL**

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São
Caetano - CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP - Telefone:
(11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano2cv@tjsp.jus.br

Privado; Foro de São Caetano do Sul - 4ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 08/03/2016; Data de Registro: 09/03/2016).

De fato, era imprescindível que constassem no contrato, de forma clara e em destaque, as informações que implicassem condições restritivas ao consumidor, o que não se vislumbra no caso dos autos.

Tal fato fere de morte ambos os pactos. E nem se cogite que não houve imposição à assinatura do contrato, já que há evidente venda casada, já que ambos foram celebrados na mesma oportunidade, ainda que os objetos sejam completamente distintos.

Sendo assim, merece ser acolhida a pretensão inicial quanto ao pedido de desfazimento do pacto e restituição integral dos valores pagos. E, diante da rescisão (o termo aqui é usado em sentido amplo) por culpa exclusiva das requeridas, não há que se falar em imputação aos autores da responsabilidade pelo pagamento de qualquer multa, em especial daquelas mencionadas nas cláusulas 8.4 e 9.1 (fls. 39/40), sendo estas, inclusive, nulas por colocar o consumidor em considerável desvantagem, gerando flagrante desequilíbrio contratual.

Por fim, consigno que o fato do patrono dos autores possuir diversas ações com a mesma causa de pedir não configura, por si só, conduta atentatória à dignidade da justiça. Além disso, eventuais insurgências em face do patrono deverão ser pleiteadas por meio adequado.

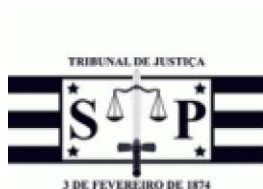
Diante de todo o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC, para:

i) **RECONHECER** a rescisão do "instrumento particular de cessão de direito de uso em sistema de tempo compartilhado em meio de hospedagem e outras avenças" (fls. 27/75), bem como o "contrato de inscrição e associação ao programa RCI Weeks" (fls. 76/79);

ii) **DECLARAR** a nulidade das multas previstas nas cláusulas 8.4 e 9.1 e; iii) **CONDENAR**, solidariamente, as corrés a restituírem aos autores os valores

1007180-04.2023.8.26.0565 - lauda 4

pagos, além de parcelas eventualmente 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA
DE SÃO CAETANO DO SUL**

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, . - Jardim São
Caetano - CEP: 09581-540 - São Caetano do Sul - SP - Telefone:
(11) 4238-8100 - E-mail: saocaetano2cv@tjsp.jus.br

Ante a sucumbência, condeno as corrés, solidariamente, ao pagamento das
custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que arbitro em R\$
2.500,00, com fundamento no artigo 85, § 8º do CPC.

PRIC.

São Caetano do Sul, 12 de agosto de 2024.

**Ana Lucia Fusaro
JUIZ(A) DE DIREITO**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1007180-04.2023.8.26.0565 - lauda 5