



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000993044**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000536-21.2024.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes EBERSON MAGNANI e LUCIMEIRE WETTERICH CORREA MAGNANI, é apelado WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA – SPE 01 LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 19 de setembro de 2025.

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



**APELAÇÃO Nº 1000536-21.2024.8.26.0400**

**COMARCA DE OLÍMPIA – 1ª VARA CÍVEL**

**APELANTES:** EBERSON MAGNANI e LUCIMEIRE WETTERICHCORREA MAGNANI

**APELADA:** WGR CONSTRUTOR E INCORPORADORA – SPE 01LTDA.

**JUIZ PROLATOR:** MATHEUS CURSINO VILLELA

**VOTO Nº 12.640**

**APELAÇÃO – COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais – Aquisição de cota em regime de multipropriedade – Sentença de parcial procedência – Recurso dos autores – Parte que postula a rescisão contratual por culpa da requerida, por ter sido impossibilitada de utilizar os benefícios do contrato – Inadimplemento contratual da ré não verificado – Parte autora que se viu descontente com as condições de uso de voucher “brinde” fornecido pela requerida – Item que não integra o contrato – Rescisão voluntária dos autores – Dano moral prejudicado ante a ausência de culpa da ré – Ônus sucumbências corretamente fixados em sentença, considerando que a autora decaiu em metade dos pedidos – Sentença de parcial procedência da ação, bem lançada e integralmente mantida, nos termos do art. 252 do RITJ – Recurso improvido.**

### **Vistos**

Trata-se de rescisão contratual cumulada com restituição e pedido de antecipação de tutela ajuizada por Eberson Magnani e Lucimeire Wetterich Correa Magnani em face Wgr Construtor E Incorporadora – Spe 01 Ltda, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 255/259, cujo relatório se adota, para: **“a) DECLARAR rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como abusivas as disposições contratuais referentes ao desfazimento do contrato, nos termos da fundamentação; b) CONDENAR a**

**parte requerida à devolução de 75% das quantias pagas pela parte autora, incluídas eventuais arras e a comissão de corretagem. Sobre o valor a ser restituído incidem juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença e correção monetária pelo índice contratualmente previsto a contar de cada desembolso. A restituição deverá se dar em parcela única. Defiro o abatimento dos valores referentes aos débitos de taxas condominiais e IPTU, desde que anteriores à reintegração da requerida na posse do imóvel. Diante da sucumbência recíproca e equivalente, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 50% para cada. Ainda, arcará o réu com o pagamento dos honorários advocatícios do autor, os quais arbitro em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação, e pagará o demandante 15% (quinze por cento) da pretensão de que sucumbiu na presente lide, na forma do art. 85, § 2º e § 14, do Código de Processo Civil.”**

Inconformada, recorre a parte autora (fls. 262/284), buscando a reforma do julgado. Sustentam força vinculativa da oferta e falha na prestação de serviço, especialmente porque, na celebração do contrato, lhes foram oferecidos vouchers (brindes) de hospedagem, os quais, segundo as informações prestadas, poderiam ser utilizados em qualquer data. Relatam que criaram expectativa legítima de uso desses vouchers e, por tal motivo, concordaram em celebrar o contrato principal. Alegam que, contudo, foram posteriormente surpreendidos com a informação de que haveria restrição de uso dos vouchers para datas de alta temporada. Aduzem que a recusa em cumprir a oferta configura descumprimento contratual, de modo que justificada a rescisão por culpa do alienante. Requer, por consequência, que o contrato seja rescindido e todos os valores pagos restituídos aos autores. Postulam, ainda, a condenação em indenização por danos morais e a readequação dos honorários sucumbências, os quais entendem ter sido fixados erroneamente pela sentença.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 285/286 e 307/308), regularmente processado, com contrarrazões (fls. 291/299).

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

Respeitados os fundamentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento aos recursos.

Narram os autores em sua inicial que “firmaram compromisso de compra e venda para aquisição das frações: RP – BL B – 1202 – PISCINA – STANDARD DIAMANTE – H, referente ao contrato: RP00566 e o preço ajustado para o pagamento pela fração ideal indivisível da unidade é de R\$ 79.086,00, sendo R\$ 11.304,00 de entrada e o restante dividido em 72 parcelas de R\$941,42. Sustentou que foram pagas 03 parcelas do valor de entrada resultando em aproximadamente R\$ 2.826,00 (dois mil e oitocentos e vinte e seis reais) e que foram enganados verbalmente pelo requerido, de maneira que após pactuarem o contrato, mudaram o proposto inicialmente, pois não foram informados que inexistiria data nos períodos de julho e janeiro. Declarou que os autores tentaram resolver administrativamente para que tivessem direito a receber o que havia sido proposto e acordado, entretanto, sem êxito, e visto a culpa exclusiva da requerida em fornecer datas diferentes ao ofertado, decidiu rescindir o contrato. Sustentaram que foram informados que para rescindir o contrato, os autores além de perderem todos os valores pagos deveriam pagar mais R\$ 6.495,60. Requer a procedência do(s) pedido(s), para que sejam declaradas como nulas as cláusulas abusivas e ilegais, decretando assim a rescisão contratual, com a restituição dos valores pagos, corrigidos deste a data do pagamento, no importe de 100% da quantia paga, além de fixação de danos morais no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)”.

Citada, a parte ré apresentou contestação (fls. 140/164).

Sobreveio, então, a r. sentença de fls. (255/259), que julgou a presente demanda parcialmente procedente, para rescindir o contrato por ato unilateral dos autores, reduzindo, contudo, a multa contratual. Afastou, também, o dano moral requerido.

Pois bem.

Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”**

O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840: **“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)”**.

Não se olvida que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, todavia, oportuno assentar que, para obter a inversão do ônus da prova é preciso não apenas ser o consumidor hipossuficiente, mas, também, oferecer alegação verossímil, de acordo com as regras ordinárias de experiência (artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do

Consumidor).

Isso porque **“não ocorre a inversão automática do ônus da prova na hipótese de relação jurídica regida pelo CDC, uma vez que é indispensável a verossimilhança das alegações do consumidor ou sua hipossuficiência, não bastando apenas o fato de a relação ser consumerista, pois a facilitação da defesa dos direitos do consumidor não significa facilitar a procedência dos seus pedidos, mas a elucidação dos fatos por ele narrados, transferindo o ônus da prova a quem, em tese, possua melhores condições de fazê-lo, em razão da assimetria técnica e informacional existente entre as partes em litígio.”** (REsp 927.457/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 13.12.2011, DJe 1.2.2012).

As partes divergem, em síntese, sobre a culpa pela rescisão do contrato de compra e venda de unidade imobiliária na modalidade de multipropriedade. Culpa esta que, segundo a parte autora, seria integralmente da empresa requerida por não ter adimplido as promessas contratuais estabelecidas.

Tal inadimplemento seria fundamentado no fato de a requerida ter impedido o consumidor de usufruir do imóvel no período de alta temporada. Depois, ao longo do processo, a argumentação passou descrever que, na verdade, o descumprimento contratual ocorreu porque os autores foram impedidos de usar os vouchers “brindes” em alta temporada, e não os benefícios do contrato principal.

É certo que essa modalidade contratual muitas vezes é eivada de certo grau de abuso e desinformação por parte da fornecedora. Contudo, no caso em tela, as provas apresentadas não sustentam tal narrativa.

Isto porque, conforme as próprias conversas de WhatsApp apresentadas pela parte autora (fls. 97/107), é possível verificar que havia conhecimento dos termos do negócio, especialmente sobre a modalidade contratada e suas condições previstas em contrato assinado (fls. 57/91).

Ademais, nada dos autos indica que os autores foram impedidos de utilizar seus pontos no programa ou que tiveram solicitação de reserva recusada. Pelo contrário, a única desavença aponta para os “brindes” fornecidos, os quais não integram o contrato principal, e

representam um bônus contratual.

Vale ainda lembrar que vouchers entregues ao autor, quando da contratação, constituem brindes expressos em contrato, de forma clara e aparente, não merecendo guarida a alegação de que formariam parte da proposta. E ainda estes estavam à disposição dos autores, com apenas a restrição de uso em alta temporada.

Nesse contexto, entende-se que a rescisão se dá por mero desinteresse dos autores, contrariados por não poderem usufruir dos “brindes” na forma que gostariam, sem que se possa atribuir qualquer culpa à requerida. Portanto, fez por bem o d. juízo *a quo* ao rescindir o contrato como decisão unilateral da parte autora e assim dispor:

**“A parte autora alega ter solicitado a rescisão dos contratos tendo em vista a informação prestada pela requerida de que poderia usufruir dos seus benefícios durante as férias escolares, mas que ao efetuar a solicitação não conseguiu efetuar a reserva nas datas pretendidas.**

**Vale registrar que a cláusula 2.4 do termo de verificação do contrato foi clara ao estabelecer 01 semana de súper alta temporada, 01 semana de alta temporada e 02 semanas de média temporada. Contudo não logrou êxito em demonstrar a recusa ou alegada impossibilidade de efetuar tal reserva. Ao revés, coligiu aos autos solicitações para usufruir de outros empreendimentos de parceria da requerida, estranhos ao objeto do contrato discutido nos autos.**

**Dessa forma a rescisão contratual deverá se dar por culpa do comprador.**

**Nesse passo, tratando-se de rescisão contratual motivada por culpa do comprador, exigível a remuneração da requerida, pelos serviços prestados até então, em especial, para cobrir custos de comercialização, publicidade, tributos e comissões dos vendedores.**

**Pois bem.**

**O contrato pactuado entre as partes, já sob a égide da Lei 13.786/2018, prevê que, em caso de rescisão por culpa do promitente comprador, será restituído eventual saldo positivo do valor pago, atualizado, com dedução dos seguintes itens: i) integralidade da comissão de corretagem; ii) multa de 50% da quantia paga; além de impostos, cotas**

condominiais e fruição antecipada do imóvel, caso o comprador já esteja na posse do imóvel.

Vê-se que a referida cláusula contratual está em consonância com o disposto na Lei de Distrato. Não obstante, o percentual de 50% da quantia paga é o teto limite estabelecido pela Lei, não se tratando, pois, de parâmetro sem margem de redução.

E, segundo o inciso II da mesma Lei, a pena convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga, percentual este que deve prevalecer, em detrimento daquele estabelecido contratualmente de 50%, nitidamente abusivo.

Em prosseguimento, muito embora a avença tenha sido firmada na vigência da Lei 13.786/182, deve ser observada a onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC).

Ademais, é oportuno destacar o artigo 413 do Código Civil, que dispõe: 'A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio'.

Não se trata, pois, de se negar vigência e regular aplicação da lei de distrato, mas sim de atender aos princípios gerais de direito diante do caso concreto, proporcionando uma decisão mais justa e equilibrada.

Do contrário, a prevalecer a cláusula contratual, estar-se-ia diante de evidente enriquecimento sem causa, mormente porque a requerida poderá comercializar o imóvel novamente, sendo, por todo o exposto, inadmissível a observância ao quanto disposto no pacto, que merece ser afastado.

Dessa forma, cotejando as disposições da Lei 13.786/2018 com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, que proíbe expressamente a retenção integral dos valores pagos pelo adquirente em caso de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel (art. 53 do CDC) e considera nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, IV) e que subtraia do consumidor, a possibilidade de reembolso da quantia paga (inciso II do mesmo artigo), tenho ser imperiosa a intervenção judicial para buscar o equilíbrio na relação entre as partes, de

modo que a nenhuma delas seja atribuída vantagem exagerada.

Assim, declaro nulas tais disposições contratuais, dada sua manifesta abusividade, e autorizo a retenção do percentual fixo de 25% sobre os valores pagos pelo autor, aí englobadas todas as indenizações eventualmente devidas à requerida pela ruptura do contrato, inclusive a comissão de corretagem e a taxa de fruição, notadamente pela possibilidade de nova alienação do imóvel.

Por outro lado, incabível a restituição dos valores pagos a título de taxas condominiais e tributos.

Noutro giro, não verifico a ocorrência de dano moral indenizável. Assim, inexistindo comprovação da prática de ato ilícito, inviável a responsabilização por danos morais da requerida”.

Em caso semelhante, já decidiu o E. Tribunal de Justiça do estado de São Paulo:

**“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Multipropriedade (time sharing). Ação de rescisão de contrato. Preliminar de nulidade da sentença por vício de fundamentação rejeitada. Inocorrência de vício de consentimento decorrente de venda emocional que pudesse justificar a rescisão do contrato sem qualquer ônus para os autores. Cláusula penal prevista nos contratos que se mostra manifestamente excessiva. Redução com fundamento no art. 51, §1º, III do CDC e do art. 413 do CC que se impõe. Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 20% das parcelas pagas que se mostra adequada ao caso concreto. Demanda julgada parcialmente procedente. Sucumbência recíproca das partes. Recurso parcialmente provido”.** (TJSP; Apelação Cível 1002189-37.2024.8.26.0116; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/06/2025; Data de Registro: 12/06/2025).

**“Prestação de serviços de hotelaria – Hospedagem com uso compartilhado pelo sistema de multipropriedade (time sharing) – Contrato celebrado no exterior em 2018 – Demanda ajuizada em janeiro de 2022 - Pontos utilizados em hotéis da rede -"Plano de propriedade de férias Club Wyndham Access" - Preliminares afastadas – Competência da justiça**

**brasileira – Legitimidade passiva evidenciada – Ausência de prejuízo decorrente da falta de tradução juramentada do contrato – Relação de consumo evidenciada – Possibilidade de rescisão contratual e restituição de parte do que foi desembolsado – Imposição de vínculo contratual eterno que não se admite – Mera desistência dos autores na manutenção do contrato – Ausência de culpa da ré pela rescisão – Vedada a perda de tudo o que foi pago por conta do preço – Razoável a retenção de 25% dos valores pagos, considerando as peculiaridades do caso – Percentual em conformidade com padrão jurisprudencial adotado pelo STJ, seguido por esta Câmara – Possibilidade, ainda, de desconto de pontos efetivamente utilizados em reservas de acomodações – Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado – Sucumbência recíproca reconhecida – Parcial provimento do recurso”.** (TJSP; Apelação Cível 1000285-39.2022.8.26.0152; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - Vara da Família e das Sucessões; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

Por conseguinte, também inexistente razão para alterar o percentual de retenção fixado em 25% pelo d. Juízo a quo, bem como alterar o reconhecimento da inexistência de danos morais, uma vez que a rescisão ocorreu por liberalidade dos autores sem culpa da vendedora.

Do mesmo modo, também irretocável o ônus sucumbencial fixado em sentença, considerando que a parte autora deu causa à rescisão do contrato e sucumbiu em metade dos pedidos descritos na inicial, isto é, a resolução por culpa da requerida, a restituição integral das quantias e os danos morais.

Em tais casos, os ônus sucumbenciais devem ser repartidos de forma igualitária entre as partes, e as bases de cálculo fixadas de acordo com a condenação proferida e a porcentagem sucumbente, nos exatos termos adotados pela r. sentença.

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Finalmente, na forma do artigo 85, parágrafo 11, do CPC, majora a verba honorária devida pelos autores para 18% da pretensão de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que sucumbiram na lide.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**

**Relator**