



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0001157665**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004914-22.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante ----- NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI, é apelada -----.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

**MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1004914-22.2023.8.26.0152**

**Apelante: -----**

**Apelada: -----**

**Comarca: Cotia 1ª Vara Cível**

CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Laudo técnico pericial oficial indicando que a autora estava em estado de vulnerabilidade emocional, sem controle sobre seus impulsos de compra e sem o discernimento necessário, no momento da assinatura do contrato. Incapacidade civil relativa para a prática de determinados atos que pode ser reconhecida sem interdição formal ou curatela, desde que haja prova robusta da incapacidade no momento da prática do ato. Evidenciados prejuízos à autora decorrentes da celebração do negócio. Sentença de parcial procedência, mantida. Recurso desprovido.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 33.606**

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, que julgou procedente a “ação de rescisão contratual e danos materiais c/c pedido de tutela antecipada”, proposta por ----- em face de -----,

2

para: a) confirmar parcialmente a tutela antecipada, para suspender a exigibilidade das prestações vencidas e vincendas relativas ao contrato de corretagem firmado entre as partes; b) anular o contrato de corretagem celebrado entre as partes em virtude da relativa incapacidade civil da autora; c) condenar a requerida a restituir à autora R\$ 1.295,00 (mil duzentos e noventa e cinco reais), com correção monetária desde a data de ajuizamento da ação, pelo índice previsto no parágrafo único do art. 389 do Código Civil, e acrescidos de juros de mora, a contar da citação, na taxa de 1% (um por cento) ao mês, até o dia 27 de agosto de 2024. Após essa data, com a vigência da Lei nº 14.905/2024, os consectários legais deverão ser corrigidos e atualizados de acordo com a operação prevista no art 406, § 1º, do Código Civil (com a redação alterada pela referida lei), observando-se, em caso de resultado negativo, o percentual igual a zero para efeito de cálculo dos juros no período de referência, na forma do §3º do mesmo artigo. Porque a incapacidade civil da demandante não é manifesta, reputou-se que ela deu causa à ação, por isso devendo arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados, por equidade, em R\$1.000,00 (mil reais), dado o diminuto valor da condenação, na forma do art. 85, § 8º, do CPC, ficando a exigibilidade



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da sucumbência, no entanto, suspensa em virtude da condição da autora como beneficiária da assistência judiciária gratuita (fls. 108/109).

A ré apela (fls. 471/480), destacando que a autora não se encontrava interditada ao tempo do negócio, assim como alertando ter o próprio juízo de origem reconhecido que o dito transtorno da autora não era aparente, de modo que o corretor não tinha como saber

3

ou não sobre a alegada incapacidade. Questiona a razão de a autora ter permanecido no imóvel e com o seu pagamento meses depois da aquisição, perdurando o transtorno por meses, portanto. Pondera que a autora estava em tratamento médico e com acompanhamento constante, tomando medicações e passando por terapias desde 2018, o que conclui trazer estabilidade em sua condição psicológica, deixando-a apta ao exercício de todos os atos da vida civil. Argumenta que *“antes da compra do imóvel, a apelada não apresentou compulsão em compras, apenas 'TOC' e automutilação nos períodos em que esteve mais debilitada (conforme laudos), mesmo após a compra do imóvel em (fls. 275/276) a apelada demonstrou consciência sobre o negócio que pactuou.”* (fl. 476). Refuta a hipótese de que autora estivesse fora de si quando realizou a compra, demonstrando saber da extensão do negócio e preocupação em manter os pagamentos para que não fosse desfeita a avença. Alega que o Estatuto da Pessoa com Deficiência assegura igualdade a pessoas com deficiência para exercer atos da vida civil, inclusive para adquirir um imóvel. Acresce que a autora mantém uma vida comum, trabalhando, ingressando no ensino superior, realizando normalmente as atividades do dia-a-dia, tendo construído imóvel no quintal de sua mãe, assumindo responsabilidade de cuidar de seus sobrinhos menores com anuência da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

família etc. Lembra que a capacidade exigida para que uma pessoa possa estar em juízo é a mesma requerida para realização dos atos da vida civil, não estando a autora assistida ou amparada neste feito.

Contrarrazões às fls. 484/495.

4

**É o relatório.**

Após a juntada do prontuário médico da autora, foi realizada perícia técnica oficial pelo IMESC (fls. 430/450), a qual apontou que havia relato da paciente mencionando compras compulsivas no prontuário aproximadamente 60 dias antes da consulta de 16/04/2021, com indicação de que o comportamento vinha ocorrendo já há um ano.

O laudo técnico ainda alertou constar no prontuário médico, em consulta realizada em 28/08/2021, que a autora estaria “controlando as compras”.

Após a realização do negócio contestado quanto à sua validade nesta ação, ocorrido em 05/12/2021 – prossegue a perita técnica –, a paciente referiu ter feito um financiamento de um imóvel para compra de uma casa e que estava com dívida, mantendo o comportamento de automutilação.

Na consulta de 23/03/2022, a perita ressalta ter



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

havido piora da compulsão por compras, recebendo ajuste a autora quanto às doses de suas medicações, chegando, em 09/08/2023, a ter ideiação de morte.

Especificamente a respeito da incapacidade da autora no momento da celebração do contrato, assim constou do laudo técnico oficial, elaborado inclusive com análise dos documentos

5

médicos apresentados nos autos:

*“O financiamento do imóvel, relatado pela própria autora durante consulta psiquiátrica, foi firmado em um período de compulsão documentada. A presença de:*

*- Automutilação*

*- Ajustes de medicações*

*- Compras compulsivas persistentes sugere que a autora estava em um estado de*

*vulnerabilidade emocional, sem pleno controle sobre seus impulsos.*

*Esse padrão indica que, no momento da assinatura do contrato, a autora não possuía capacidade plena de discernimento.” (fl. 446).*

E assim acresceu o laudo em seu comentário final:

*“A combinação de múltiplos diagnósticos psiquiátricos, a gravidade do quadro clínico e a persistência de sintomas impulsivos reforçam que ----- não estava em condições de avaliar*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*racionalmente a assinatura do contrato do imóvel. A documentação médica sugere que a aquisição ocorreu durante uma **fase maníaca e compulsiva**, sendo, portanto, um reflexo direto da patologia subjacente.”* (fls. 446/447).

A conclusão final do laudo pericial técnico foi a seguinte:

6

**“Conclusão**

*A autora, -----,*

*apresenta um quadro psiquiátrico complexo, composto pelos seguintes diagnósticos:*

- *Transtorno Bipolar (CID-10: F31)*
- *Transtorno Obsessivo-Compulsivo (CID-10: F42.9)*
- *Transtorno Misto de Ansiedade e Depressão*

*(CID-10: F41.2)*

- *Fobias Específicas (CID-10: F40.2) Estes transtornos, crônicos e de manejo*

*contínuo, são responsáveis por episódios recorrentes de **mania, impulsividade, compulsão por compras e automutilação**, conforme documentado nos prontuários médicos anexados aos autos.*

**Nexo Causal**

*A assinatura do contrato de compra do imóvel, realizada em **05/12/2021**, ocorreu durante um período de descompensação psiquiátrica, marcado por episódios de compulsão por **compras e instabilidade emocional**. A compulsão por compras é reconhecida como sintoma direto do transtorno bipolar e do TOC, sendo*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*documentada em consultas anteriores e posteriores ao ato jurídico, estabelecendo um claro nexos causal entre a patologia e o comportamento impulsivo da autora.*

***Incapacidade***

*A autora não apresentava plena capacidade de discernimento à época da assinatura do contrato, uma vez que:*

7

*- O episódio de aquisição do imóvel ocorreu durante uma fase maníaca, caracterizada por impulsividade e perda de julgamento crítico.*

*- A compulsão por compras foi registrada de forma consistente em consultas psiquiátricas que antecedem e sucedem a assinatura do contrato, evidenciando um **padrão patológico contínuo**.*

*- O tratamento medicamentoso, composto por lítio, haloperidol, bupropiona e clomipramina, indica um quadro grave e refratário, exigindo controle psiquiátrico constante.*

*Portanto, conclui-se que, no momento do contrato, a autora encontrava-se em estado de incapacidade relativa, em razão do agravamento dos sintomas relacionados aos seus diagnósticos psiquiátricos.” (fls. 447/448).*

Ou seja, há nos autos prova incontestável, pericial e robusta de que a parte não possuía plena capacidade para a prática do negócio, culminando com sua invalidade, nos termos do artigo 104, inciso I, do Código Civil.

Destaque-se que a incapacidade relativa para a





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prática de determinado ato ou negócio jurídico decorrente de problema de saúde mental pode ser reconhecida mesmo sem que tenha havido interdição ou curatela formalmente decretada.

Lembra-se que a interdição e a curatela são medidas judiciais que formalizam e delimitam a incapacidade relativa, mas a sua ausência não impede que a incapacidade seja reconhecida para

8

fins de anulação ou anulabilidade de atos jurídicos, desde que haja prova robusta e inequívoca da incapacidade da pessoa no momento da prática do ato, como aqui ocorre.

Embora seja desejoso evitar a insegurança e instabilidade no comércio jurídico, resguardando os interesses daquele que de boa-fé negocia com pessoa com problema de saúde mental não interditada ou curatelada, especialmente se não se pôde identificá-la prontamente, os próprios prejuízos causados neste caso à autora, tanto envolvendo sua própria saúde mental quanto em relação à questão econômico-patrimonial por ela enfrentada, impunham mesmo a anulação do negócio.

Além disso, pontue-se que não há prova nos autos quanto à incapacidade da autora para ingressar em juízo em nome próprio, mas sim que não apresentava plena capacidade de discernimento à época da assinatura do contrato, uma vez que o episódio de aquisição do imóvel ocorreu durante uma fase maníaca, caracterizada por impulsividade por compras e perda de julgamento crítico naquele momento.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com base nisso tudo, corretas se afiguram as seguintes conclusões da sentença recorrida:

*“Diante da prova técnica, é patente o vício de invalidade de que tanto o compromisso de compra e venda quanto o contrato de corretagem estão inquinados.*

9

*Verificada, assim, a anulabilidade do contrato, devem-se operar os efeitos retroativos da anulação, que implicam o retorno das partes ao estado anterior aos negócios nos termos do artigo 182 do Código Civil, com restituição integral das parcelas do preço e da comissão de corretagem pagas pela consumidora.*

*Note-se que o vício que contaminou a compra e venda se operou em sua gênese, ou seja, não diz respeito a qualquer embaraço relacionado à execução do contrato. Logo, a remuneração do corretor deve ser restituída à compradora, pois o negócio jurídico intermediado não se formou com perfeição.*

*Sequer a corretagem se constituiu validamente, devendo ser encarada, sob esse aspecto, como se nunca houvesse sido firmada.*

*Contudo, convém fazer uma ressalva quanto à legitimidade da ré para responder pela invalidação dos negócios impugnados.*

*A autora pleiteia genericamente a anulação do contrato celebrado com a ré. Pela narrativa da inicial, percebe-se que, com a expressão 'contrato firmado' (fls. 18), ela se refira a dois negócios: ao compromisso de compra e venda e à corretagem.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*A compra, porém, foi celebrada com GER Empreendimento Imobiliários Ltda. (fls. 99) e não com a ré, que concluiu apenas a corretagem (fls. 145/149).*

*Neste contexto, a requerida, na condição de corretora, é, de fato, estranha à compra e venda e não pode responder pela restituição devida pela promitente vendedora.*

*Em verdade, como a anulabilidade é vício que*

10

*não pode ser pronunciado de ofício e somente pode ser alegada pelas partes a quem aproveita o decreto de invalidade, não é possível anular o compromisso de compra e venda por meio desta ação, uma vez que a promitente vendedora não participou do processo.*

*Assim, o direito da autora à restituição deve limitar-se à comissão de corretagem.*

*A esse título, a demandante comprovou ter adiantado R\$ 1295,00 (fls. 208), que lhe devem ser devolvidos, para garantir o retorno das partes ao estado anterior ao contrato.” (fls. 465/467).*

*Assim, a r. sentença recorrida deverá ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.*

*Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso de apelação, deixando de majorar honorários porquanto não fixados contra a ora apelante na origem.*

**Maria de Lourdes Lopez Gil**

**Relatora**