

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****1ª VARA CÍVEL****RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004914-22.2023.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Gabriela Tamiris dos Santos**
 Requerido: **Gvr Negocios Imobiliarios Eirelli**

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy**

Vistos.

Trata-se de ação anulatória ajuizada por Gabriela Tamiris dos Santos em face de GVR Negócios Imobiliários Eireli.

A parte autora alega, em síntese, ser portadora de doença que lhe causa surtos de consumo compulsivo (CID F31). Narra que, no dia 5 de dezembro de 2021, durante um episódio de prodigalidade, adquiriu, em nome próprio e sem assistência, a unidade autônoma nº 15 do "Residencial Alegrear", comercializada pela ré, obrigando-se ao pagamento de R\$ 170.046,00. Afirma que pagou o sinal de R\$ 555,00 e R\$ 5.664,08, a título de comissão de corretagem. Sustenta que o negócio seria inválido por conta da relativa incapacidade do comprador. Destaca que a ré não observou sua particular condição de saúde, causando-lhe prejuízos econômicos. Requer, por isso, a concessão da tutela de urgência, para suspender a exigibilidade das prestações vincendas. No mérito, postula pela anulação do contrato e pela condenação da ré a restituição dos valores adiantados. Juntou documentos (fls. 20/107).

A tutela provisória foi deferida, para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas do negócio (fls. 108/109).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****1ª VARA CÍVEL****RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Citada, a ré ofereceu contestação (fls. 114/130). Arguiu ilegitimidade passiva. Negou a incapacidade da autora. Defendeu que a autora teria pleno discernimento por ocasião do negócio e que a patologia alegada não a impediria de gerir o próprio patrimônio. Argumentou pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Apontou para a eficácia “ex nunc” da anulação. Alegou que a comissão de corretagem seria irrepetível. Impugnou o pedido de ressarcimento. Pugnou pela improcedência da ação e pela revogação da decisão que concedeu à autora os benefícios da assistência judiciária gratuita. Juntou documentos (fls. 131/182).

Em réplica, a parte autora afirmou que desembolsou R\$ 1.850,00 com o contrato. No mais, reiterou os termos da inicial (fls. 188/200).

Em saneamento, fixaram-se os pontos controvertidos. Em seguida, determinou-se a produção da prova pericial (fls. 227).

O laudo do exame médico foi juntado (fls. 430/450).

Intimadas, as partes reafirmaram as teses contidas na petição inicial e na contestação (fls. 454 e 455/458).

É o relatório do essencial.

Fundamento e decido.

Em complemento à decisão de saneamento, afasta-se a impugnação à concessão da justiça gratuita à autora, uma vez que seus holerites (fls. 25/27) demonstram que auferir remuneração mensal menor do que três salários-mínimos, montante de que vale a Defensoria Pública como parâmetro para aferição do estado de hipossuficiência de seus assistidos (art. 2º, I, da Deliberação CSDP nº 89 de 2008).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Após leitura da contestação, mostrou-se incontroverso que parte autora adquiriu a unidade autônoma 15 do “Residencial Alegrare” (fls. 137/144).

A divergência cinge-se a saber se o negócio é válido.

Segundo o artigo 171, I, do Código Civil, o negócio jurídico é anulável se concluído por pessoa relativamente incapaz.

No caso, a parte autora alega estar acometida por doença que a leva a delírios de consumo e a comprar compulsivamente. Sustenta então que, por ocasião da compra, estava impedida, por causa transitória, a exprimir conscientemente sua vontade (artigo 4º, III, do Código Civil).

Ao examinar a demandante, a perita do IMESC constatou que a pericianda está acometida por transtorno bipolar desde 25 de novembro de 2020 (fls. 436), sofrendo de consumo compulsivo desde 16 de abril de 2021 (fls. 437), com diversas recaídas a despeito do tratamento a que estava submetida (fls. 445). Concluiu, então, que a autora celebrou a compra e venda impugnada durante um episódio de descompensação psiquiátrica e que a consumidora, na ocasião, não tinha plena capacidade de entender as obrigações que estava a contrair (fls. 447/448).

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.

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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****1ª VARA CÍVEL****RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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.

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 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****1ª VARA CÍVEL****RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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.

Quanto ao pedido de indenização, descabe considerá-lo, pois a autora confunde, em sua inicial, a restituição decorrente da invalidade com a reparação de dano material.

Posto isso, julgo procedente o pedido, de modo a resolver o mérito com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, 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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE COTIA****FORO DE COTIA****1ª VARA CÍVEL****RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Porque a incapacidade civil da demandante não é manifesta, reputa-se que ela deu causa à ação. Por isso, deverá arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que se fixam, por equidade, em R\$ 1.000,00 (mil reais), dado o diminuto valor da condenação, na forma do art. 85, § 8º, do CPC.

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

P. I.C.

Cotia, 12 de maio de 2025.

(assinatura digital)

RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY

Juiz de Direito