

# Incapacidade relativa de compradora gera anulação de contrato de corretagem

30/11/2025

A 26ª Câmara de Direito Privado do **Tribunal de Justiça de São Paulo** manteve decisão da 1ª Vara Cível de Cotia (SP) que anulou contrato de corretagem e suspendeu a exigibilidade de prestações vencidas e vincendas relativas à comissão, em razão da incapacidade relativa da compradora.

A imobiliária também deverá restituir R\$ 1,2 mil já quitados, nos termos da decisão do juiz Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy.

Segundo os autos, a requerente adquiriu um imóvel com a intermediação da empresa ré. O laudo pericial, entretanto, confirmou que ela apresentava diversos transtornos mentais e, no momento da compra, encontrava-se em estado de vulnerabilidade emocional, sem pleno controle de suas decisões.

A relatora do recurso, desembargadora Maria de Lourdes Lopez Gil, ressaltou que “a incapacidade relativa para a 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”.

A magistrada destacou as robustas provas da incapacidade no momento da prática do ato, que ocorreu durante uma fase maníaca da requerente, caracterizada por impulsividade nas compras e perda de julgamento crítico.

“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”, escreveu.

A magistrada, entretanto, salientou que a corretora atuou apenas como intermediária e não responde pela restituição de valores que competem à vendedora, que não integrou a ação.

Participaram do julgamento os desembargadores Vianna Cotrim e Moraes Pucci. A decisão foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1004914-22.2023.8.26.0152**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-30/incapacidade-relativa-de-compradora-gera-anulacao-de-contrato-de-corretagem/>

