



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003711-31.2017.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante MARY MARIA APARECIDA ZECHI LUIS, é apelada ANDRÉIA FERREIRA MENDES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003711-31.2017.8.26.0606

Apelante: Mary Maria Aparecida Zechi Luis

Apelado: Andréia Ferreira Mendes

Interessados: Eugenia Cristina Pereira EPP, José Pedro Magalhães Clemente e Thiago André de Oliveira Silva

Comarca: Suzano

Juiz 1º Grau: Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia

Voto nº 25.164

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – Sentença de procedência em parte – Insurgência da corrê – Corretora condenada a restituir a integralidade do preço – Equívoco da r. sentença – Comprovante do devido repasse do preço aos alienantes – Restituição por ela devida que se restringe ao valor da comissão – Condenação da corrê em ônus sucumbenciais, em razão da causalidade, em que pese a parcial procedência da demanda – Sentença reformada em parte – **Recurso provido em parte.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 503/506, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual, condenando os réus José Pedro Magalhães Clemente, Eugênia Cristina Pereira EPP, Mary Maria Aparecida Zecchi Luis, de forma solidária a pagar à autora a quantia de R\$35.000,00, e, condenando os réus José Pedro Magalhães Clemente e Eugênia Cristina Pereira EPP, de forma solidária a pagar à autora multa de 10% (dez por cento) do valor acima devido. Com a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre a condenação em favor da parte adversa, nos termos dos artigos 85, §2º, e 86, p. único, ambos do CPC, observado à autora a gratuidade processual, exceto o corréu Thiago, pois não foi condenado, tampouco constituiu advogado.

Recorre a corrê Mary Maria Aparecida Zechi Luis, às fls. 521/530, alegando ter recebido, pela intermediação do negócio, apenas

o valor de R\$ 3.500,00, a título de comissão. No entanto, a r. sentença a condenou solidariamente à restituição do preço, que não lhe foi destinado. Junta o comprovante do repasse do preço aos alienantes, apontando só ter retido o valor da comissão. Pede a redução da sua condenação apenas ao valor da comissão de corretagem, e a condenação dos autores na sucumbência, por ter decaído em parte mínima do pedido.

Contrarrazões não foram apresentadas (fls. 536).

É o relatório.

O recurso merece provimento em parte.

Trata-se de ação de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores, em razão da impossibilidade de regularização do lote adquirido, assim como pela posterior venda da área maior a terceiro.

O negócio, então, foi rescindido em razão do vício, sendo que a r. sentença se restringiu a condenar os alienantes ao cumprimento do acordo já assinado entre as partes.

Apela, no entanto, a corré quanto à sua condenação a restituir a integralidade do preço pago pelo lote.

E, de fato, a consequência da rescisão, por vício, foi produzir efeitos restitutórios plenos quanto a dois negócios distintos: o compromisso de compra e venda do lote de terreno, e o contrato de intermediação.

São dois negócios jurídicos distintos, sendo certo que a corretora, a despeito de ter recebido o preço, comprovou o repasse deste, integralmente, aos alienantes.

Neste sentido, a restituição devida pela corretora deve se

restringir à comissão de corretagem – ponto que até mesmo consta da fundamentação da r. sentença, mas que acabou equivocadamente ignorado no dispositivo.

Quanto à sucumbência, como a corré quem causou a demanda, ao não verificar condições básicas do negócio, é ela quem tem que arcar com os ônus sucumbenciais, muito embora apenas proporcionalmente à sua condenação.

Pelo exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso**, para restringir a condenação da apelante à restituição dos R\$ 3.500,00 relativos à comissão de corretagem por ela recebida.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator