

Processo : 0820013-71.2026.8.19.0001 (2026.700.545039-1)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Rescisão do contrato e devolução do dinheiro / Responsabilidade do Fornecedor /
RECORRENTE : STELAR COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : YANNICK YVES ANDRADE ROBERT
RECORRIDO : ALINE MENDES GOULART
ADVOGADO : CAIO FELIPE MENAH JOSE
RECORRIDO : MAURICIO CANAZARO DE FREITAS
ADVOGADO : FABIOLA PAGNANELLI VALADARES
Relator : CHRISTIANO GONCALVES PAES LEME
Sessão : 26/08/2026 11:00

Súmula

Acordam os Juízes que integram a Terceira Turma Recursal Cível, por unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso inominado para afastar a condenação da recorrente à devolução do valor remanescente do sinal. Em primeiro lugar, o pedido de restituição do valor do sinal foi deduzido, de forma correta, apenas em desfavor do litisconsorte passivo (promitente vendedor). Se as partes (autora e litisconsorte passivo), porém, transigiram para a devolução de apenas parte do valor pago, não há como condenar a recorrente (que atuou como corretora) a restituir a diferença do valor do sinal, mesmo porque, repita-se, e antes de tudo, simplesmente sequer houve pedido neste sentido em desfavor dela. De todo o modo, ainda que houvesse pretensão de devolução também contra a recorrente, o pedido deveria ser rejeitado porque, evidentemente, caberia apenas ao promitente vendedor (destinatário/beneficiário da quantia) a respectiva restituição. Por outro lado, vale também registrar, correta a rejeição integral do pedido contraposto, já que manifestamente incabível eventual condenação da recorrida (autora) no pagamento da comissão de corretagem. De acordo com as cláusulas sexta e oitava do contrato de promessa de compra e venda, o pagamento da comissão de corretagem caberia exclusivamente ao promitente vendedor. Note-se, ainda, em relação ao acordo celebrado entre a autora/recorrida (promitente compradora) e o litisconsorte passivo (promitente vendedor), que, do total do sinal pago (R\$ 52.500,00), as partes celebraram acordo para a restituição de apenas R\$ 27.610,00 (vinte e sete mil, seiscentos e dez reais). A diferença não devolvida ou retida (R\$ 24.890,00) corresponde praticamente à comissão de corretagem ajustada no contrato (R\$25.000,00). Ademais, sequer haveria como imputar exclusivamente à recorrida a responsabilidade pelo cancelamento da promessa de compra e venda, mesmo porque houve acordo entre as partes para o rompimento do vínculo e a restituição parcial da quantia paga. Mantida, portanto, a declaração de inexigibilidade da comissão de corretagem em relação à recorrida/autora. Dispensada a transcrição das demais conclusões e valendo a súmula como acórdão, nos termos dos artigos 2º e 46 da Lei 9.099/95 e do artigo 25 do Regimento Interno das Turmas Recursais (Resolução do Conselho da Magistratura do TJ/RJ nº 04/2022). Não há ônus sucumbencial.

Presidente: RICARDO DE ANDRADE OLIVEIRA

Participaram do julgamento os Exmos. Srs.: CRISTIANE TELES MOURA, RICARDO DE ANDRADE OLIVEIRA e CHRISTIANO GONCALVES PAES LEME.

CHRISTIANO GONCALVES PAES LEME
Relator