



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000811614**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1010646-24.2015.8.26.0100, da Comarca de 5 São Paulo, em que é apelante ACCESS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., é apelado EZANY BRANDÃO DA SILVA JUNIOR.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), EGIDIO GIACOIA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 28 de outubro de 2015.

**Alexandre Marcondes**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1010646-24.2015.8.26.0100

Comarca: São Paulo (13ª Vara Cível Central)

Apelante: Access Consultoria Imobiliária Ltda.

Apelado: Ezany Brandão da Silva Junior

Juíza: Tonia Yuka Kôroku

**Voto nº 8.733**

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de repetição de indébito. Restituição da comissão de corretagem e da taxa SATI indevidamente exigidas do promitente comprador. Prazo prescricional de 10 anos (artigo 205 do CC). Restituição devida. Incidência dos Enunciados nº 38-3 e 38-4 da 3ª Câmara de Direito Privado. RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença de fls. 387/389, de relatório adotado, **JULGOU PROCEDENTE** ação movida por EZANY BRANDÃO DA SILVA JUNIOR em face de ACCESS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., condenando a ré a restituir ao autor as quantias pagas a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnica, com correção monetária e acréscimo de juros de mora, arcando a ré com os ônus da sucumbência.

Recorre a ré, alegando, em síntese: a) prescrição; b) ciência do autor quanto ao pagamento daquelas verbas; c) efetiva prestação do serviço independentemente de a venda ter se concretizado no stand da construtora; d)



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

legalidade da cobrança da comissão de corretagem dos compradores; e) inexistência de venda casada; f) legalidade da cobrança dos serviços de assessoria técnico imobiliária – SATI (fls. 393/418).

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 422/438).

**É o RELATÓRIO.**

**O recurso é infundado.**

Em 2011 o autor adquiriu da empresa Mac Inglaterra Empreendimentos Imobiliários Ltda. o apartamento nº 74, integrante do Condomínio Paraíso, pagando à ré R\$ 20.348,65 a título de comissão de corretagem e R\$ 1.746,06 a título de assessoria técnica imobiliária (fls. 29/48).

A r. sentença está correta, merecendo pequeno reparo apenas no tocante ao prazo prescricional.

Com efeito, o contrato de prestação de serviços de assessoria técnico imobiliária e o contrato de corretagem imobiliária (fls. 222/223) estão umbilicalmente vinculados ao compromisso de compra e venda (fls. 29/48) e seu cumprimento, com o respectivo pagamento dos valores, não pode ser



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imposto ou repassado ao consumidor, pois tal prática constitui venda casada, expressamente vedada pelo artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor.

Oportuna, nesta quadra, a lição de SILVIO DE SALVO VENOSA ao destacar que **“(...) quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem”** (“Direito Civil Contratos em Espécie”. São Paulo: Atlas, 2005, p. 344).

Esta C. Câmara já firmou o entendimento de que a comissão de corretagem e a denominada taxa SATI não podem ser exigidas dos promitentes compradores, bem como que a pretensão de restituição dos valores pagos prescreve no prazo comum de 10 anos previsto no artigo 205 do Código Civil, e não em 5 anos como constou da r. sentença.

Neste sentido confirmam-se os enunciados n.ºs. 38-3 e 38-4:

**38-3. “O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa SATI). Neste caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

egitimidade para eventual pedido de restituição”<sup>1</sup>.

**38-4. “Prescreve em 10 (dez) anos a pretensão ao reembolso das verbas de assessoria imobiliária quitadas em razão do compromisso de venda e compra de bem imóvel. Incidência do disposto no art. 205 do Código Civil”<sup>2</sup>.**

Do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**

<sup>1</sup> **Precedentes:** Apelação Cível nº 0203171-55.2012.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1033381-85.2014.8.26.0100, Des. Donegá Morandini; Apelação Cível nº 0221752-55.2011.8.26.0100, Des. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0005891-69.2013.8.26.0576, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1073788-70.2013.8.25.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1012616-30.2013.8.26.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 0001571-98.2012.8.26.0191, Des. Egidio Giacoia; Apelação Cível nº 0033782-71.2012.8.26.0068, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1008367-02.2014.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes.

<sup>2</sup> **Precedentes:** Embargos Infringentes nº 0208957-17.2011.8.26.0100, Des. Carlos Alberto de Salles; Apelação Cível nº 1103186-62.2013.8.26.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1042262-51.2014.8.26.0100, Des. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0197304-81.2012.8.26.0100, Rel. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1005394-11.2013.8.26.0100, Des. Donegá Morandini.

