



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.000094XXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1062XXX-XX.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADILSON J. R. , é apelado MAC HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram 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), BERETTA DA SILVEIRA E EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 16 de dezembro de 2015.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1062XXX-XX.2014.8.26.0100

Comarca: São Paulo (41ª vara Cível Central)

Apelante: Adilson J. R.

Apelada: Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiz: Paulo Rogério Bonini

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de restituição de comissão de corretagem e da taxa de assistência técnica imobiliária. Sentença que julga extinta a ação, reconhecendo a prescrição. Prescrição afastada. Prazo prescricional de 10 anos (artigo 205 do CC). Legitimidade passiva “ad causam” da promitente vendedora. Inadmissibilidade da denúncia da lide. Relação de consumo. Despesas que não podem ser cobradas do promitente comprador. Proibição da venda casada. Incidência dos Enunciados nº 38-3 e 38-4 da 3ª Câmara de Direito Privado. Ação procedente. RECURSO PROVIDO.

A r. sentença de fls. 135/138, de relatório adotado, **JULGOU IMPROCEDENTE** ação de indenização movida por ADILSON J. R. em face de MAC HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., reconhecendo a prescrição da pretensão do autor e condenando-o nas verbas da sucumbência.

Recorre o autor, sustentando a inocorrência da prescrição (fls. 140/144).

Contrarrazões às fls. 149/162.

## É o RELATÓRIO.

### O recurso deve ser provido.

Pretende o autor a restituição das quantias que pagou a título de assessoria técnica imobiliária (R\$ 1.276,11 - fls. 21) e comissão de corretagem (R\$ 18.436,67 - fls. 12/19) quando da celebração com a ré de contrato de compromisso de compra.

Respeitando o entendimento do i. Magistrado de primeira instância, não se consumou a prescrição.

De acordo com o entendimento prevalecente nesta C. Câmara, a pretensão de restituição de valores indevidamente cobrados dos promitentes compradores prescreve no prazo comum de 10 anos previsto no artigo 205 do Código Civil. Neste sentido o Enunciado nº 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>1</sup>.

Afastada a prescrição, a ação é procedente.

Bem afastada a preliminar de ilegitimidade passiva e a pretendida denunciação da lide.

Embora o pagamento da comissão de corretagem e da taxa SATI tenha sido efetuado a terceiros (Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S/A, BBAX Intermediação Imobiliária Ltda. e corretores autônomos), a promitente vendedora é solidariamente responsável perante o promitente comprador, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único e 25, §1º ambos do Código de Defesa do Consumidor.

---

<sup>1</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.

Com efeito, o contrato que visa a prestação de serviços de assessoria técnica imobiliária e o contrato de corretagem imobiliária estão umbilicalmente vinculados ao compromisso de compra e venda e seu cumprimento, com o respectivo pagamento dos valores, não pode ser imposto ou repassado ao consumidor, pois tal prática constitui venda casada, expressamente vedada pelo artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, cabendo à ré se voltar contra quem entender de direito para reaver a quantia que foi obrigada a restituir ao autor.

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”**<sup>2</sup>.

Além do mais, em decorrência da relação de consumo existente entre as partes, é descabida a denúncia da lide, conforme dispõe o artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor.

Como bem destacam CLAUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, **“A finalidade desta norma é dar celeridade ao pleito indenizatório do consumidor e ao mesmo tempo evitar a multiplicação de teses e argumentos de defesa que dificultam a identificação da responsabilidade do fornecedor. Não se pode perder de vista que a regra determinante do regime de responsabilidade civil do CDC é o da responsabilidade objetiva e solidária dos membros da cadeia de fornecimento. Desta forma, enquanto o CDC estabelece esta solidariedade, também veda a denúncia de modo a permitir que o consumidor, conforme seus interesses e possibilidades, demande o agente econômico integrante da**

---

<sup>2</sup> “Direito Civil Contratos em Espécie”. São Paulo: Atlas, 2005, p. 344.

**cadeia de fornecimento que melhor atenda aos seus interesses”<sup>3</sup>.**

Ademais, a denunciação da lide é inadmissível quando o denunciante tenta eximir-se da responsabilidade pelo fato danoso imputando-o a terceiro: **“Se o denunciante intenta eximir-se da responsabilidade pelo evento danoso, atribuindo-a com exclusividade a terceiro, não há como dizer-se situada a espécie na esfera da influência do art. 70, III, do CPC, de modo a admitir-se a denunciação da lide, por isso, em tal hipótese, não se divisa o direito de regresso, decorrente da lei ou do contrato”<sup>4</sup>.**

Por fim, esta C. Câmara já firmou o entendimento de que a comissão de corretagem e os serviços de assessoria imobiliária (taxa SATI) não podem ser exigidos dos compradores de imóveis que se dirigem ao estande de vendas montado pela incorporadora, sendo irrelevante previsão contratual em sentido contrário e que os pagamentos tenham sido efetuados para terceiros.

Neste sentido o Enunciado nº 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 legitimidade para eventual pedido de restituição”<sup>5</sup>.**

Desta forma, o recurso é provido para que a ação seja julgada procedente, com a condenação da ré a restituir ao autor de forma simples e em parcela única a quantia de R\$ 19.712,78, atualizada monetariamente a partir dos

---

<sup>3</sup> “Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, Ed. RT, 4ª ed., 2013, p. 1643.

<sup>4</sup> RSTJ 53/301.

<sup>5</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.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desembolsos e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Arcará ainda a ré com as custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios arbitrados, com fundamento no artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil, em 15% do valor da condenação.

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

**ALEXANDRE MARCONDES**  
**Relator**