


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE PIRACICABA**
**FORO DE PIRACICABA**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100**
**SENTENÇA**

Processo nº: **1012361-42.2020.8.26.0451**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Corretagem**  
 Requerente: -----  
 Requerido: -----

Número de controle: 2020/001112

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauro Antonini**

----- move ação de cobrança de comissão de corretagem contra

-----, alegando ter intermediado a venda de imóvel de propriedade da ré, da -----, nesta cidade, recebendo propostas de compra, inclusive daquela que veio a adquiri-lo, ----- iniciando os atos executivos para concretização da venda; que, em razão de nota devolutiva do registro de imóveis, houve demora para formalização da venda; que, nesse meio tempo, a ré informou que dispensava os serviços da autora e, pouco tempo depois, em 27.01.2020, a autora foi surpreendida com a finalização da venda por R\$ 3.180.000,00, por escritura pública, sem que a ré aceite pagar a comissão de corretagem pactuada, de 5%. Pede a condenação da ré em R\$ 159.000,00. Deu esse valor à causa.

A ré contestou, arguindo incompetência relativa; ilegitimidade passiva; e, no mérito, que, em 30.01.2019, solicitou os serviços de intermediação da autora; que a autora lhe enviou minuta de contrato de corretagem com cláusula de exclusividade; que a ré não concordou com a exclusividade; que não chegou a ser assinado contrato de corretagem; que, assim, não havia exclusividade; que não basta a aproximação útil, devendo ser consumada a venda; que, após muitos meses e poucas propostas, a ré dispensou os serviços da autora em 03.10.2019 e procurou outra imobiliária para a intermediação; que, sem resultado útil, a autora não pode exigir pagamento de comissão; que a proposta de compra, feita por -----, é de 07.11.2019, quando já havia sido desfeito o contrato verbal de corretagem entre as partes; que, além disso, nessa proposta o valor ofertado foi de R\$

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 1**

3.300.000,00, superior ao da efetiva venda, de R\$ 3.180.000,00; que, ao saber que a autora não estava mais atuando como corretora da venda desse imóvel, ----- procurou outra imobiliária, por meio da qual concluiu o negócio; que, pelo pactuado, o comprador -----



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

respondeu pela comissão a essa outra imobiliária, pagando R\$ 100.000,00; que ----- mantém relacionamento com as duas imobiliárias, a autora e a imobiliária que efetuou a intermediação, sem exclusividade de nenhuma delas em relação aos negócios por ele celebrados; que a autora não atingiu o resultado esperado, abandonando o potencial comprador e a negociação foi concretizada por meio da outra imobiliária; que houve inércia e falta de zelo da autora, pois, após vários meses, esse e outros negócios não foram concluídos, ou porque o preço ofertado estava muito abaixo da expectativa, ou porque a autora não dava o devido andamento nas questões administrativas para finalização do negócio; que a autora, em julho de 2019, chegou a enviar minuta de compromisso de venda e compra, constando a Kadre Participações como promissária compradora, mas, em agosto seguinte, enviou outra minuta, na qual a promissária era ECC77 Participação e Empreendimentos Ltda., alegando a autora na ocasião que a Kadre havia desistido do negócio; que, em consequência, a ré reiniciou procedimento de análise da documentação dessa nova compradora; que, nos dias seguintes, a ré cobrou uma posição da autora, sem receber resposta; que, muito tempo depois, a autora informou que essa nova compradora havia desistido do negócio e que havia um terceiro interessado, com proposta inferior, não aceita pela ré; que, por conta dessa desídia, inércia e ausência de informações, a ré resolveu dispensar os serviços da autora.

A autora replicou, discordando da arguição de incompetência relativa e da preliminar de ilegitimidade passiva; reiterando argumentos da petição inicial, acrescentando que a ré reconhece a existência da aproximação útil, com apresentação de proposta pela Kadre, aceita pela ré, o que confere à autora o direito à comissão; que, a despeito da dispensa dos serviços da autora, o negócio acabou se concretizando, hipótese na qual a comissão é devida, como prevê o art. 727 do Código Civil; que o valor do negócio concretizado se assemelha ao da proposta apresentada por intermédio da autora, pois essa proposta era de R\$ 3.300.000,00, ao passo que o negócio foi concluído por R\$ 3.280.000,00, dos quais o corretor recebeu R\$ 100.000,00; que não procedem as **1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda**

**2**

imputações feitas pela ré ao trabalho da autora, de desídia e inércia; que, por intermédio da autora, ----- formalizou proposta de compra, em 04.07.2019, por R\$ 3.300.000,00, aceita pela

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

ré, tendo sido agendada lavratura da escritura para 15.07.2019; que, no entanto, a ré estava realizando diversas averbações na matrícula do imóvel, pois não estava em seu nome; que a ré sugeriu que fosse firmado compromisso de venda e compra, fixando-se prazo para posterior outorga da escritura; que a autora elaborou minuta do compromisso e a enviou à ré para alterações e objeções que entendesse necessárias; que a ré informou na mesma data, 15.07.2019, que estava finalizando as minutas; que, em 17.07, a ré encaminhou as minutas para formalização do compromisso, informando que, pelas pendências no registro de imóveis, a outorga da escritura deveria ser agendada para o final de agosto; que a ré também enviou à autora autorização de venda com exclusividade; que, em 18.07, a autora informou à ré as novas exigências do registro de imóveis; que, diante da postergação da data da outorga da escritura, ----- respondeu por e-mail que iria dar um retorno sobre o negócio; que, ao contrário do que alega a ré, ----- não manifestou desistência do negócio; que as exigências cartorárias demandaram tempo e grande envolvimento da autora, pois foram necessárias dez averbações para deixar a matrícula apta à venda pela ré, o que ocorreu somente em 31.07; que a demora se deu pela necessidade dessas dez averbações, não por inércia da autora; que, em setembro, a autora enviou a ----- laudo de análise de mercado, sobre o valor locativo que o imóvel poderia render; que, tendo prestado corretamente seus serviços, foi surpreendida em outubro pela dispensa dos serviços pela ré; que, apesar da dispensa, ----- entrou em contato com a autora, em novembro, convencido da viabilidade do negócio, confirmando a proposta de R\$ 3.300.000,00; que é certo que a outra imobiliária passou a anunciar o imóvel em outubro, mas a autora recebeu proposta de ----- em novembro, o que confirma que a aproximação útil se deu por força do trabalho realizado pela autora.

No saneamento, foi rejeitada a arguição de incompetência relativa; foi rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva; foram fixadas as questões de fato controvertidas e as de direito relevantes, decidindo-se não ser caso de inversão do ônus da prova.

Em audiência de instrução, foi colhido o depoimento pessoal do preposto da ré,

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 3**

foi ouvida uma testemunha comum, foram ouvidas duas testemunhas arrolada pela autora e três pela ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

Em alegações finais, as partes reafirmaram suas posições.

É o relatório. **DECIDO.**

É incontroverso que a ré contratou os serviços de corretagem da autora, para intermediação da venda do imóvel da Av. Armando de Salles Oliveira, 50, nesta cidade, em janeiro de 2019, sem prazo determinado. No curso da intermediação, a autora localizou potencial comprador, ----- chegou a fazer oferta pelo imóvel por escrito, de R\$ 3.250.000,00, em documento sem data (fls. 51), que consta, pelo testemunho de -----, ter sido assinado em julho de 2019, mas a compra e venda não foi concluída. -----, testemunha comum, disse a princípio que não se lembrava ao certo o motivo pelo qual o negócio não foi fechado nessa ocasião, que teria sido por algum detalhe de que não se recordava ao tempo da audiência. Em seguida, afirmou que, pelo que conseguiu recordar, o negócio não teria sido fechado porque apareceu outro interessado na compra, com proposta mais vantajosa \_ o que de fato aconteceu, como será visto adiante. A testemunha -----, corretor que trabalha para a autora, ouvido sem compromisso, relatou que ----- teria recuado de sua proposta inicial, porque a ré necessitava fazer uma reestruturação do patrimônio das várias empresas que compõem seu grupo econômico, demandando diversas alterações na matrícula do imóvel, o que teria levado ----- a ter receio da segurança jurídica do negócio. As diversas averbações realizadas, em conformidade com o testemunho de -----, estão retratadas na matrícula, ocorridas em julho de 2019 (fls. 34/41). Não há dúvida, assim, de que, nessa primeira tentativa, não houve a aproximação útil que confere ao corretor direito à comissão de corretagem, pois não estabelecido consenso sobre a venda. Por algum dos motivos acima especificados, ----- recuou da oferta e o consenso sobre a compra e venda não ocorreu.

A prova documental apresentada pelas partes revela que a autora obteve outra interessada na compra. As negociações avançaram até o ponto de ser elaborada minuta de

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 4**

escritura pública de venda e compra (fls. 195/199). A venda seria feita à ECC77 ----- . Nessa minuta, consta referência ao mês de agosto de 2019. O preço previsto na minuta de escritura era de R\$ 3.300.000,00, superior aos R\$ 3.250.000,00 que ----- havia ofertado, confirmando-se a alegação dele de que apareceu outra compradora interessada com proposta superior. O



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

negócio com a ECC77 estava, assim, praticamente concluído, mas, em e-mail de 11.09.2019, a autora informou ao representante legal da ré que essa nova interessada, por intermédio do representante Evandro, havia desistido da compra (fls. 84).

Como ficou evidenciado pela prova documental, insatisfeito com a não conclusão do negócio com a ECC77, o representante legal da ré resolveu dispensar os serviços de corretagem que vinham sendo prestados pela autora. Por e-mail de 03.10.2019, preposto da ré comunicou à autora que os proprietários da ré haviam decidido dispensar os serviços de corretagem da autora, solicitando que cessasse qualquer atividade de oferecimento ou tentativa de venda do imóvel (fls. 80). Por e-mail de 04.10.2019, a autora alegou à ré que havia se empenhado na intermediação, que havia dois clientes estudando possíveis ofertas de compra, requerendo que a ré reconsiderasse a decisão de dispensar seus serviços (fls. 81). Seguiu-se o e-mail de mesma data, 04.10.2019, pelo qual a ré agradeceu pelas considerações apresentadas, mas mantinha a decisão de dispensa dos serviços da autora (fls. 83), mantendo, portanto, a determinação para que a autora cessasse qualquer atividade de oferecimento ou tentativa de venda do imóvel.

Quando houve essa dispensa dos serviços da autora, em 03.10.2019, ela já havia voltado a manter contatos com -----, tentando convencê-lo a fazer nova proposta para a compra do imóvel. Nesses contatos anteriores à dispensa, -----teria sondado a autora sobre o potencial locativo do imóvel. Para atender a essa solicitação, a autora providenciou laudo de avaliação do potencial locativo, enviando-o à -----em 04.09.2019 (fls. 100/106). Também no intuito de convencer -----a efetuar nova proposta, a autora intermediou reunião em sua sede, entre -----e os representantes da academia Bluefit, potencial futura locatária do imóvel, fato esse relatado em seu testemunho pelo corretor -----, que também trabalha para a autora, igualmente ouvido sem compromisso, e

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 5**

confirmado pelo próprio -----.

-----os testemunhos do corretor -----, já mencionado, e do corretor -----, a autora ficou inconformada com a dispensa de seus serviços pela ré, em razão de todo o trabalho acima esmiuçado, que havia realizado durante vários meses; e, apesar do teor do e-mail de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

fls. 80, de 03.10.2019, proibindo que continuasse com a corretagem, a autora continuou a manter contatos com ----, insistindo na intermediação, até que, em 07.11.2019, ----enviou a ----o e-mail de fls. 107, apresentando nova proposta para compra do imóvel, desta feita por R\$ 3.300.000,00. Conforme o testemunho de ----, na mesma data ----compareceu à sua casa, na hora do jantar, e colheu assinatura na proposta por escrito de fls. 49, datada de 07.11.2019. O corretor ----contou que, recebida a proposta de ----, telefonou para o representante legal da ré, para repassar-lhe a informação, mas ele não aceitou receber proposta por intermédio da autora, reafirmando, assim, o firme intento de manter a dispensa dos serviços de corretagem por ela prestados.

Esse firme intento é confirmado pelo fato, incontroverso, de que, dispensados os serviços da autora, a ré ---- outra imobiliária, a ---- Imóveis, para intermediação da venda com exclusividade. A ---- Imóveis passou a ofertar o imóvel à venda em anúncios por rede social (fls. 178 e seguintes). Em seu testemunho, ----disse que o imóvel em questão fica no seu caminho de casa para o centro da cidade, passando por ali todos os dias, e que reparou que passou a constar em sua fachada placa de vende-se com o nome da ---- Imóveis e, ainda, que essa imobiliária havia passado a ter exclusividade para intermediação da venda; que, como havia feito proposta anteriormente por intermédio da autora, sem resposta, reputou que a proposta não havia interessado à ré e por isso não tomou iniciativa para retomar as negociações; que, no entanto, passadas cerca de duas semanas, recebeu telefonema de ----, ofertando o imóvel à venda; que informou a ---- que havia feito proposta anteriormente, mas não havia sido aceita e achava que, diante disso, não valia a pena insistir; que ---- sugeriu que fizesse nova tentativa, tendo ---- apresentado então duas ou três propostas, até que uma delas foi aceita pela ré, por intermédio da qual ---- pagaria à ré R\$ 3.180.000,00 e à ---- Imóveis, em nome da ré, a comissão de corretagem de R\$ 100.000,00; que, além

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 6**

disso, nas negociações, apuraram que havia valores para regularização documental do imóvel, pela necessidade de elaboração de nova planta, o que resultaria em gastos de R\$ 25.000,00 a R\$ 30.000,00, custos que ----aceitou arcar; que, em consequência, segundo ----, ao final despendeu no negócio R\$ 3.300.000,00, somando-se o preço, a comissão e esses





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

custos, celebrada a escritura de compra e venda em janeiro de 2020, nela constando como preço da compra R\$ 3.180.000,00.

----- também disse que é investidor em imóveis, celebrando vários negócios de compra e venda; que trabalha com várias imobiliárias locais, mas especialmente com duas, a autora e a -----; que a autora administra a locação de vários de seus imóveis, o mesmo ocorrendo com a -----; que não tem nenhuma reclamação quanto à excelência dos serviços prestados pela autora, tanto que, após a compra e venda em questão, adquiriu dois outros imóveis ainda mais valiosos por intermédio de corretagem realizada pela autora.

Assim resumidas as circunstâncias de fato mais relevantes, a autora entende que a conclusão da compra e venda, com aquisição pela -----, sociedade de -----, ocorreu por força do trabalho de intermediação realizado por ela, ou seja, não seria possível dizer que, pela sequência acima relatada, teria sido rompido o nexo de causalidade entre a intermediação efetuada pela autora e a conclusão da compra e venda. Invoca a autora o art. 727 do Código Civil, segundo o qual:

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Sobre o alcance dessa norma, GUSTAVO TEPEDINO observa:

Uma vez comprovado que o negócio pretendido se materializou a posteriori, mas por conta de aproximação de interesses promovida pelo corretor na vigência do correspondente pacto, a este será devida a

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 7**

remuneração (Comentários ao novo Código Civil, vol. X, coord.:

TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo, 1ª ed., Gen Forense, 2008, p. 436).

Ilustrando a afirmação, esse autor cita julgado do STJ, assim ementado:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100**

Direito Civil. Corretagem. Negócio concretizado após o prazo concedido ao mediador. Direito à comissão. Recurso inacolhido. - O corretor faz jus à sua remuneração se o negócio agenciado for concluído mesmo após o vencimento do período estabelecido na autorização, desde que com pessoa por ele indicada ainda quando em curso o prazo do credenciamento e nas mesmas bases e condições propostas. - O que não se admite é que o mediador, sem concordância do comitente, arregimente pretendentes quando já expirado o lapso temporal ajustado. Se, porém, indicou interessados no prazo da opção, é-lhe devida a comissão, uma vez alcançado o resultado útil como decorrência da atividade de intermediação pelo mesmo desenvolvida (REsp n. 29.286/RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 27/4/1993, DJ de 31/5/1993, p. 10672.).

Para ilustrar as hipóteses de incidência desse art. 727, o mesmo autor cita trecho de outro julgado:

Confira-se decisão da 3ª Câmara Cível do extinto Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, cujo Relator foi o então juiz Luiz Fux: “Corretagem. A coincidência da venda realizar-se tempos após a expiração do prazo da opção para pessoa aproximada originariamente pela corretora não induz ao dever inafastável do pagamento da comissão, salvo se a corretora comprovar que, em verdadeira gestão de negócios, persistiu na intermediação. A insistência da pretensa compradora que adquire o bem noutra época e em outras condições rompe o nexo de aproximação, máxime se a aquisição se efetiva com a intermediação de outra empresa que assume a intermediação meses após a extinção da primeira opção” (ob. cit., p. 437).

O que é preciso examinar, em suma, nos termos do art. 727, é se o negócio de

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 8**

compra e venda se realizou após a dispensa dos serviços da autora, mas por efeito dos trabalhos dela, isto é, se, entre a intermediação realizada pela autora e a conclusão da compra e venda, remanesceu liame de causalidade. Trata-se de aspecto decisivo do fato constitutivo do direito alegado pela autora.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

Pelos fatos acima relatados, e respeitadas as ponderações da autora, entendo não haver provas suficientes da subsistência de nexo de causalidade.

A primeira negociação, pela qual ----- chegou a fazer proposta de R\$ 3.250.000,00 em julho, não resultou em aproximação útil, ou porque a ECC77 apresentou proposta melhor, ou porque ----- ficou com receio da segurança jurídica do negócio pelas diversas averbações realizadas durante o mês de julho na matrícula do imóvel, ou por ambos os motivos combinados. O fato indubitável é que essa primeira etapa da intermediação da autora em face de ----- foi infrutífera, iniciando-se nova negociação com a ECC77. Quando retomados os contatos entre a autora e -----, provavelmente por volta de setembro, a autora tentou convencê-lo a fazer nova proposta, apresentando o referido laudo de potencial locativo e promovendo reunião com a academia que poderia ter interesse em futura locação. Antes que ele se convencesse e fizesse proposta para compra, a autora foi dispensada pela ré dos serviços de corretagem, ficando proibida de receber novas propostas. Apesar dessa proibição expressa e inequívoca, a autora continuou a negociar com -----, obtendo dele nova proposta para compra, por R\$ 3.300.000,00. Como acima mencionado, o representante legal da ré, ao receber telefonema do corretor -----, negou-se a receber a proposta que a autora pretendia lhe repassar, reiterando que havia dispensado seus serviços de corretagem.

Nesse meio tempo, a -----Imóveis havia iniciado os trabalhos de intermediação com exclusividade. Como acima visto, ----- já era cliente importante da ----- Imóveis. Essa imobiliária já administrava a locação de diversos imóveis dele. A -----Imóveis sabia que seu cliente ----- era forte investidor no mercado imobiliário. Conforme o testemunho de -----, foi a -----Imóveis quem entrou em contato com ele, ofertando o imóvel. Pelas relações anteriores entre ----- e a -----, era de se esperar que a -----iria lhe ofertar esse imóvel. Essa oferta feita a -----, por intermédio da -----

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 9**

Imóveis não se deu, assim, pelos elementos de prova disponíveis, por efeito de anterior trabalho realizado pela autora. Não há prova de que a -----, quando ligou para -----, para ofertar o imóvel, tivesse conhecimento das negociações anteriores que a autora havia mantido com ele. Não há provas de que a ----- tenha se aproveitado do trabalho da autora para localizar esse interessado na compra. Pelo contrário, repise-se, pelo forte



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

relacionamento comercial anterior entre a -----e -----, era natural que a -----viesse a lhe ofertar esse imóvel.

A autora poderia argumentar que o trabalho por ela realizado, na segunda etapa, por volta de setembro, contribuiu para o convencimento de -----a comprar o imóvel, prestando-lhe informações relevantes sobre o potencial locativo. O mais relevante, porém, é que, nessa segunda etapa de negociações entre a autora e -----, por volta de setembro, enquanto perdurava o contrato de corretagem entre a autora e a ré, ----- não chegou a fazer proposta concreta. Não houve nesse período a aproximação útil que confere ao corretor direito à comissão. Essa proposta só foi apresentada à autora quando já havia sido dispensada da corretagem pela ré e estava proibida de continuar a intermediação. A autora, como observado, descumpriu a proibição expressa da ré e esta se negou a receber a proposta que a autora pretendia lhe apresentar. -----ficou sem resposta da autora e presumiu que sua proposta não havia sido aceita, quando na verdade a ré nem sequer aceitou recebê-la por intermédio da autora.

Não há elementos de prova suficientes, assim, para concluir que a ----- não realizaria a aproximação útil, como fez, não fosse o trabalho da autora. Independentemente do trabalho da autora, era provável, pelas referidas circunstâncias particulares do caso concreto, que, mesmo não havendo o trabalho de intermediação anterior da autora, a ----- levasse a efeito a aproximação útil que resultou na compra e venda.

Há, portanto, dúvida fundada sobre a subsistência donexo causal entre o trabalho realizado pela autora e a aproximação útil efetivamente ocorrida, pela ----- Imóveis. Não se pode afirmar, pelas circunstâncias particulares do caso concreto, que a compra e venda se deu ainda por causa, por efeito, por fruto do trabalho realizado pela autora.

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 10**

Restando dúvida sobre a persistência desse nexocausal, a autora não se desincumbiu satisfatoriamente do ônus da prova que lhe impunha o art. 373, I, do CPC.

A autora também pondera que o negócio acabou sendo firmado nas mesmas bases da proposta por ela recebida, ou seja, em novembro, quando já havia sido dispensada pela ré, recebeu proposta de R\$ 3.300.000,00 e ----- disse que, por meio da ----- Imóveis,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

acabou dependendo dessa mesma quantia. Essa similaridade de valores, no entanto, não basta, porque, como acima visto, não há prova suficiente de que o negócio tenha sido concluído por efeito da intermediação efetuada pela autora, da subsistência do nexos causal, o que impede que se reconheça o direito da autora à comissão. Além disso, pela evolução toda acima reproduzida, verifica-se que a ré não admitia flexibilidade considerável no preço do imóvel, tanto que a primeira oferta do autor foi de R\$ 3.250.000,00, a da ECC77 de R\$ 3.300.000,00 e o negócio veio a ser fechado por esse montante. Ou seja, com ou sem intermediação da autora, não haveria diferença substancial do preço, não bastando esse aspecto para conclusão de que estaria provado o nexos de causalidade que permitiria a aplicação da regra do art. 727 do CPC.

Em resumo, entendo que, aplicada a regra sobre o ônus da prova do art. 373, I, do CPC, não é possível considerar comprovado suficientemente o fato constitutivo do direito da autora.

Pelo exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido, condenando a autora no reembolso das despesas processuais corrigidas dos desembolsos e em honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa corrigido do ajuizamento, com juros de mora do trânsito em julgado.

Piracicaba, 18 de julho de 2022.

MAURO ANTONINI

Juiz de Direito

Assinatura digital à margem direita

**1012361-42.2020.8.26.0451 - lauda 11**