**Despejo** locação residencial onde o contrato celebrado foi verbal. Não pagamento, pelo locatário, dos alugueres. Pedido de despejo e pagamento de alugueres não satisfeitos.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE** ....

................................................... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CPF/MF nº ...., residente e domiciliado na comarca de ...., na Rua .... nº ...., por intermédio de seus procuradores judiciais infra-assinados (cf. proc. em anexo, doc. ....), inscritos na OAB/.... sob os nºs ...., respectivamente, com escritório nesta cidade, na Rua .... nº ...., onde recebem intimações, vem muito respeitosamente perante V. Exa. propor uma

**AÇÃO DE COBRANÇA DE COMISSÃO COM PROCEDIMENTO SUMÁRIO,**

com fundamentos nos arts. 275 inciso I e seguintes do Código de Processo Civil, dentre outras disposições legais aplicáveis à espécie contra

....................................................... (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CPF/MF nº ...., com endereço residencial na Rua .... nº .... e com endereço comercial na Rua .... nº ...., o que faz pelas seguintes razões de fato e de direito que a seguir se expõe:

I -

O ora requerente é corretor de imóveis legalmente habilitado e, no dia ...., conforme se depreende do documento 2 em anexo, recebeu do requerido .... opção para venda com exclusividade do imóvel representado pelo apartamento nº .... do .... andar do Condomínio Edifício ...., sito na Rua .... nº ...., devidamente registrado sob o nº ...., livro ...., na 1º Circunscrição de Registro de Imóveis ...

Cumprindo fielmente as obrigações assumidas no Contrato de Locação de Serviços para Venda de Imóveis celebrado com o réu, o autor iniciou o serviço de divulgação para venda, selecionando compradores. No entanto, tomou conhecimento de que o requerido, descumprindo o contratado, dentro do prazo de vigência da opção alienou diretamente o imóvel para a senhora .... Com efeito, no dia ...., o réu celebrou uma Escritura Pública de Compra e Venda com a referida compradora, como prova o documento em anexo.

II -

No Contrato celebrado ficou acordado entre as partes nas cláusulas "a", "b", "c" o seguinte:

(... Obrigando-se o contratante a ...)

"Não tratar da venda diretamente ou por intermédio de outrem durante o prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados desta data".

"Pagar pela mediação no ato do recebimento do sinal de negócios ou se não houver, na assinatura da escritura ou contrato competente, a porcentagem de 5% (cinco por cento) sobre o preço em que for efetuada a venda".

"Pagar comissões acima estipulada integralmente, no caso de obstar de qualquer forma a venda, ou vir a arrepender-se ou cancelar a presente autorização antes de expirar o prazo mínimo estipulado, mesmo em instrumento de sinal de negócios ou arras".

O documento em anexo, representdo pela Escritura lavrada em ...., prova que o ora requerido, dezesseis dias depois de ter outorgado a opção, vendeu diretamente o imóvel, descumprindo sem qualquer dúvida o contratado. No entanto, o requerido se nega a pagar ao autor a comissão devida.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que:

"Vendido o bem a terceiro diretamente pelo cliente, ainda na vigência do prazo de exclusividade faz jus o corretor ao preço da comissão contratada (Ac. da 4º Câm. do TACIVRJ - Vot. Unân. - Rel. Juiz Murilo Fábregas" (In Adv nº 15/86, p. 236 ementa 27199)

"Se o proprientário vende o imóvel diretamente, dentro do prazo de opção com exclusividade, deve pagar a comissão ao corretor. Ação de cobrança procedente" (Ac. nº 16.162 do TJPR - Apel. Cível 654/78 - Rel. Des. Ronald Accioly).

Provado que o requerido descumpriu o contratado, fica demonstrado o direito do autor em receber a comissão, no percentual de cinco por cento sobre o valor da venda realizada diretamente pelo réu, sendo que na escritura consta a importância de R$ .... (....). Assim, a comissão devida é R$ .... (....), obtida na operação seguinte:

Valor da venda: R$ .... x 5% (comissão)=

R$ .... (....)

Esgotados todos os meios suasórios para o recebimento da referida importância o ora autor vê-se compelido a ingressar com a presente ação.

# DAS PROVAS

Pretende o requerente demonstrar os fatos alegados mediante o depoimento pessoal do réu, sob pena de confesso, juntada de novos documentos e a oitiva da testemunha abaixo arrolada, a qual deverá ser intimada através de mandado:

.... (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº .... e do CPF/MF nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº ....

# DO PEDIDO

ISTO POSTO, requer a V. Exa. que se digne mandar citar o réu ...., em qualquer do endereços mencionados, para comparecer na audiência a ser designada, oferecendo defesa, contestando o pedido se quiser, sob pena de revelia e de se presumirem aceitos como verdadeiros os fatos alegados pelo requerente e que a final seja o pedido julgado procedente para condenar o réu ao pagamento do principal no valor de R$ .... (....), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de correção monetária, incidentes a partir da realização direta do negócio, custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação.

Requer, ainda, que seja expedido mandado de intimação da testemunha supra arrolado e que todas as diligências e demais atos processuais sejam realizados, se necessário, com a faculdade contida no artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil.

Estima-se à causa o valor de R$ .... (....).

Nestes Termos,

Pede Deferimento

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...