**MODELO DE PETIÇÃO**

**CIVIL. COBRANÇA. CORRETAGEM. VENDA DE IMÓVEL. INICIAL**

Rénan Kfuri Lopes

Comentários:

- Expor os fatos com precisão, bem como os fundamentos jurídicos do pedido (CPC, art. 319, III)[[1]](#footnote-1), indicando todas as circunstâncias da ação, eventuais disposições legais, doutrinárias e jurisprudências, sobre a matéria da ação. Importante sobrelevar que o ônus da prova, regra geral, é do autor. Portanto, na inicial o que for alegado tem de estar em sintonia com uma possibilidade de se provar no transcurso da instrução processual.

- Ainda na proemial juntar o máximo de documentos para dar calço às alegações.

- Pode-se cumular ou alternar o pedido, incluindo outros complementares ou alternativos, respectivamente.

- Fazer o pedido pertinente à respectiva ação, objeto da mesma, especificando sua pretensão em juízo. Atentar para o pedido, pois o juiz ao final não poderá decidir diferente. Não adianta uma petição ser bem exposta e fundamentada se o pedido for acanhado. Adequar o pedido à natureza da sentença buscada: condenatória, declaratória, constitutiva, declaratória-constitutiva.

- Prudente incluir pedido para que a secretaria cadastre para o nome dos advogados que subscreverem a exordial, pois muitas vezes há vários advogados na procuração e pode ser cadastrado um que não esteja acompanhando diretamente o caso, principalmente, para os escritórios com vários profissionais.

- Para calcular o valor da causa, observar o art. 292 do CPC/15[[2]](#footnote-2).

- O procedimento comum aplica-se a toas ascausa quando não for previsto em lei como procedimento especial.

- A petição inicial deve seguir as balizas mínimas do arts. 319 e 320 do CPC/15.

- Nos termos do inciso VII do art. 319 do CPC/15, o autor deve na petição inicial informar a opção pela realização ou não da Audiência de Conciliação ou de Mediação. O silêncio, conforme doutrina majoritária deve ser interpretado pela vontade de se realizar a audiência.

Exmo. Sr. Juiz de Direito da Comarca de ...

(nome, qualificação completa, endereço), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), com fulcro no art. 319, do novo Código de Processo Civil, vem propor a presente AÇÃO DE COBRANÇA contra (nome, qualificação completa e endereço), pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

1. O autor realizou uma transação imobiliária para o réu, quando então intermediou a venda do seguinte bem imóvel..., obrigando-se esse a lhe pagar a quantia correspondente a ...% do valor da alienação, ou seja, a quantia de ..., no ato da efetivação da escritura, à título de sua comissão de corretagem a si devida, equivalente a honorários profissionais mercê da execução de seu trabalho na venda para o réu, cuja venda efetivamente se concretizou em data de ... pelo valor de ... para o proprietário atual ..., conforme se verifica da inclusa escritura de compra e venda (obs: o autor juntará os documentos que dispuser para provar sua atividade de corretagem daquele negócio, por exemplo, anotações, atas de reuniões, despesas com publicação de anúncios em jornais, exemplares dos periódicos, etc. As testemunhas são aquelas que sabem dos serviços prestados, porteiros do prédio que presenciaram eventuais visitas do corretor acompanhado de interessados na compra do imóvel e situações similares).

2. Destarte, indubitável o direito de o autor receber o valor do débito atualizado, evitando-se, com isso, o inaceitável enriquecimento ilícito em favor do demandado.

3. ***Ex positis***, o autor requer:

a) seja JULGADA PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO para CONDENAR O RÉU AO ­PAGAMENTO DO VALOR CORRESPONDENTE A 6% (seis por cento) DO VALOR *REAL* DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL, CORRIGIDO MONETARIAMENTE PELA TABELA DA CORREGEDORIA DE JUSTIÇA OU INPC DESDE A DATA DA ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, ACRESCIDO DE JUROS MORATÓRIOS A PARTIR DA CITAÇÃO, mais custas processuais e honorários advocatícios;

b) seja de plano designada audiência de conciliação ou de mediação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, citando o réu, via mandado, no endereço registrado no preâmbulo com pelo menos 20 (vinte) dias para seu indispensável comparecimento (CPC, artigos 319, VII e 334[[3]](#footnote-3)), sob pena de multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa;

d) a produção de provas documental, testemunhal, pericial e depoimento pessoal do réu, sob pena de confissão;

e) a intimação para a audiência e demais atos do processo do ilustre Representante do Ministério Público (quando for o caso);

f) a intimação do signatário para as vindouras publicações.

Valor da causa: R$... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 319.**  A petição inicial indicará: **I** - o juízo a que é dirigida; **II** - os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu; **III** - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; **IV** - o pedido com as suas especificações; **V** - o valor da causa; **VI** - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; **VII** - a opção do autor pela realização ou não de audiência de conciliação ou de mediação.**§ 1o** Caso não disponha das informações previstas no inciso II, poderá o autor, na petição inicial, requerer ao juiz diligências necessárias a sua obtenção.

**§ 2o** A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.**§ 3o** A petição inicial não será indeferida pelo não atendimento ao disposto no inciso II deste artigo se a obtenção de tais informações tornar impossível ou excessivamente oneroso o acesso à justiça. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art. 292**.  O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: **I** - na ação de cobrança de dívida, a soma monetariamente corrigida do principal, dos juros de mora vencidos e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação; **II** - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida; **III** - na ação de alimentos, a soma de 12 (doze) prestações mensais pedidas pelo autor; **IV** - na ação de divisão, de demarcação e de reivindicação, o valor de avaliação da área ou do bem objeto do pedido; **V** - na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, o valor pretendido; **VI** - na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles; **VII -** na ação em que os pedidos são alternativos, o de maior valor; **VIII** - na ação em que houver pedido subsidiário, o valor do pedido principal.**§ 1o**Quando se pedirem prestações vencidas e vincendas, considerar-se-á o valor de umas e outras.**§ 2o**O valor das prestações vincendas será igual a uma prestação anual, se a obrigação for por tempo indeterminado ou por tempo superior a 1 (um) ano, e, se por tempo inferior, será igual à soma das prestações. [↑](#footnote-ref-2)
3. **Art. 334**. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência [↑](#footnote-ref-3)