



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001679-77.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Corretagem**
 Autor: **Marco Antônio Martiniano de Oliveira Júnior**
 Réu: **Paulo José Avelar Lopes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

MARCO ANTÔNIO MARTINIANO DE OLIVEIRA JÚNIOR, qualificado nos autos, ajuizou *ação de cobrança* em face de **PAULO JOSÉ AVELAR LOPES**, também qualificado, alegando, em síntese, que é corretor de imóveis legalmente habilitado e foi procurado pelo réu para promover a venda de seu prédio residencial localizado na Av. João Luiz Gentil Fernandes, nº 116, loteamento Jardim dos Flamboyants, nesta cidade, matriculado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis local sob o nº 95.424, bem como que intermediou, em 15/12/2015, a celebração de compromisso de compra e venda entre ele e Celso Rodolfo Teodoro da Cunha e Sandra Marli Ramos da Cunha, pelo qual os compradores se obrigaram a pagar a quantia de R\$ 895.000,00, de modo que faz jus ao recebimento dos honorários de corretagem a que o demandado se comprometeu a pagar por meio do contrato de intermediação imobiliária firmado, no importe de 5% do valor total do negócio, já passados mais de dois anos e sem informações sobre o pagamento do preço, desconfiado que os contratantes estão transacionando sem a sua participação, requerendo, assim, a condenação do mesmo ao pagamento da importância de R\$ 44.750,00, com correção monetária e juros de mora. Com a inicial vieram procuração e documentos de págs. 13/62, complementados às págs. 67/70.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pessoalmente citado (pág. 77), o réu, juntamente com Mércia Avelar Lopes, ofereceu contestação (págs. 78/84), arguindo, preliminarmente, a inépcia da inicial e a ocorrência de decadência. No mérito, sustentaram, em resumo, a inexistência de defeito estrutural ou vício de construção no imóvel a que se reportam e que cabe ao autor a respectiva manutenção, bem como responder pela qualidade dos materiais utilizados na obra, não havendo necessidade de retirada dele para realização dos reparos, com final postulação de extinção do processo e, subsidiariamente, de improcedência da demanda.

Seguiu-se a apresentação de réplica (págs. 86/87), pela qual foram contrariados os termos da defesa ofertada, e, instada a regularizar sua representação processual (pág. 90), a parte demandada quedou-se inerte, conforme certidão de pag. 91.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Oportuno o julgamento imediato da lide, nos moldes previstos no art. 355, inc. II, do Código de Processo Civil, em função da caracterização da revelia e da desnecessidade de produção de novas provas ao equacionamento do litígio.

Assim é que, apesar de pessoalmente citada, a parte ré formulou resposta através de advogados cujos poderes de representação para o ato não foram comprovados, não obstante intimados a regularizar sua representação processual, deixando de exibir instrumento de mandato, pelo que a peça há de ser reputada ineficaz, na forma prevista no art. 104, § 2º, do mesmo Código, e, em consequência, operam-se os efeitos pertinentes, já que não configurada nenhuma das situações previstas no respectivo art. 345.

Neste sentido, devem ser presumidos verdadeiros os fatos narrados na petição inicial, à luz do disposto no art. 344, do referido diploma legal, notadamente a celebração das contratações noticiadas, a efetiva existência e exigibilidade do crédito cobrado, bem como a situação de inadimplência imputada, com aptidão para gerar as consequências jurídicas almejadas pela parte demandante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não bastasse, cumpra consignar que a exordial vem instruída com documentos que corroboram a versão nela exposta, nada havendo nos autos capaz de excluir o respectivo vigor, cabendo ponderar, a propósito, que a contestação apresentada não se presta a tanto, mesmo porque não vem acompanhada de elementos idôneos suscetíveis de infirmar a narrativa do autor.

De fato, mesmo se conferida eficácia àquela petição defensiva, restou incontroverso, à mímica de impugnação específica nela realizada, a autorizar a incidência da presunção de veracidade contemplada no art. 341, *caput*, do Código de Processo Civil, que o demandante prestou regularmente o serviço mencionado e faz jus à remuneração perseguida nos termos da convenção firmada com o demandado, já que este se limitou a refutar reclamação alheia da ocorrência de falhas construtivas no imóvel especificado, defesa esta estranha ao presente conflito e que, portanto, sequer comporta conhecimento, não servindo para estabelecer contrariedade em relação aos fatos constitutivos do direito vindicado.

Não há lugar, por fim, para qualquer deliberação no tocante a Mércia Avelar Lopes, por não constituir parte na relação processual.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido veiculado na demanda de cobrança proposta por *Marco Antônio Martiniano de Oliveira Júnior* em face de *Paulo José Avelar Lopes*, para condenar o réu a pagar ao autor, a título de comissão de corretagem pela intermediação da alienação do imóvel em voga, a quantia de R\$ 44.750,00 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais), com correção monetária, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, desde a data da propositura da demanda, e acrescida de juros de mora, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, a partir da data da citação, ambas as verbas incidindo até o efetivo pagamento.

Em razão da sucumbência, arcará, ainda, o demandado com o pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas eventualmente suportadas pela parte demandante devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, com base no disposto no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, no importe de 10% (dez por cento) do valor total da condenação na data do cumprimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

voluntário ou da propositura da execução, atualizável a partir de então pelos referidos indexadores, com a incidência de juros moratórios sobre estas verbas, à taxa referida, a partir da data do trânsito em julgado desta solução.

P.I.

Araraquara, 29 de agosto de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**