

SEGUNDA ETAPA

PROVA PRÁTICA – SENTENÇA CÍVEL

- Nesta prova, faça o que se pede, utilizando, caso deseje, os espaços para rascunho indicados no presente caderno. Em seguida, transcreva o texto para o **CADERNO DE TEXTO DEFINITIVO DA PROVA PRÁTICA – SENTENÇA CÍVEL**, nos locais apropriados, pois não será avaliado fragmento de texto escrito em local indevido.
- Qualquer fragmento de texto que ultrapassar a extensão máxima de linhas disponibilizadas será desconsiderado.
- No **caderno de texto definitivo**, identifique-se apenas no cabeçalho da primeira página, pois não será avaliado texto que tenha qualquer assinatura ou marca identificadora fora do local apropriado. Caso queira assinar seu texto, utilize apenas o nome **Juiz Substituto**. Ao texto que contenha outra forma de identificação será atribuída nota zero, correspondente à identificação do candidato em local indevido.

SENTENÇA CÍVEL

QUADRO FÁTICO.

Um certo número de integrantes de um movimento social de “sem tetos” numa pequena cidade (com cerca de quarenta mil habitantes), reuniu-se e criou uma “Associação dos Sem Teto” (com personalidade jurídica) pretendendo ocupar uma área urbana naquela localidade. Antecipando-se à possibilidade de “desapropriação judicial” de que trata o Código Civil, negociou já na condição de associação, um compromisso de compra e venda parcelada de uma grande área (gleba) dentro dos limites urbanos da cidade (assim estabelecido em plano diretor de urbanização da Prefeitura Municipal), com uma pessoa jurídica do ramo imobiliário para pagamento em doze (12) prestações. No referido contrato se fez pactuar que a escritura pública de compra e venda (definitiva) seria outorgada para a “Associação dos Sem Teto” e somente após a quitação total do preço ajustado pela área toda. O ajuste entre as partes *não incluiu nenhuma outra obrigação* além do compromisso da compra e venda da Gleba, tão somente contendo uma cláusula vedando a transferência a terceiros, do todo ou de parte da área comprometida à venda, antes de quitado o preço total.

Na sequência, a “Associação dos Sem Teto” solicitou um levantamento topográfico e a elaboração de um croqui que dividiu aquela Gleba em lotes com área total de 250m², em número idêntico ao de associados, com disposição de quadras e arruamentos. Feito isto, a “Associação dos Sem Teto” fez a (re-) venda também em doze (12) parcelas de um lote para cada associado, cabendo a este efetuar o pagamento do lote adquirido para que a “Associação”, posteriormente, repassasse à promitente vendedora a somatória daqueles valores a título de pagamento das prestações ajustadas em relação à Gleba e assim quitar o contrato principal.

Como a “Associação dos Sem Teto” sequer dispunha de sede ou meios seguros para guardar o valor resultante dos pagamentos das parcelas pelos seus associados, pediu e a promitente vendedora consentiu, que tais valores fossem entregues diretamente no escritório desta, recebendo da promitente vendedora, a correspondente quitação parcial. E assim se fez.

Ao final de doze (12) meses, nem todos os associados tinham efetuado os pagamentos, porém aqueles que quitaram os valores relativos ao lote que lhes coube, buscaram perante a “Associação dos Sem Teto” e a promitente vendedora, a transferência dos lotes adquiridos visando aproveitar o Programa de Governo “Minha Casa, Minha Vida”. Porém, a “Associação dos Sem Teto” disse não que não tinha como fazê-lo enquanto que a promitente vendedora recusou-se dizendo que o preço total pela Gleba não fora pago e que em não existindo loteamento regular, não teria meios de fracionar aquela área de modo a oferecer uma solução satisfatória para ambas as partes.

AÇÃO PROPOSTA

Dois associados que haviam pago seus lotes, ingressaram com ações.

O associado ① ingressou com *Ação de Adjudicação Compulsória c/c indenização por danos morais* em face da “Associação dos Sem Teto” e da promitente vendedora, na qual, após narrar os fatos descritos no “quadro fático” acima, juntando cópia do mapeamento topográfico com identificação do lote adquirido, informando que não haveria confirmação da sua regularidade ou que estivesse em fase de regularização perante a Prefeitura e demais órgãos competentes, comprovou a quitação integral do preço do lote individual adquirido. Diante do insucesso em conseguir de ambas as rés a outorga da Escritura Pública de C/V do imóvel, formulou os seguintes pedidos:

“Pede seja julgado totalmente procedente o pedido, para:

- Adjudicar* em favor do autor, o lote indicado e descrito na inicial, conforme memorial com divisas e confrontações que instruem o pedido — obrigando as rés a realizar o desmembramento da área acima mencionada da totalidade contida na matrícula da Gleba —, valendo a sentença como título para o devido registro na matrícula a ser inaugurada no Cartório de Registro de Imóveis competente, tudo nos termos do art. 16 do Decreto-Lei 58/37;
- Successivamente, na eventual impossibilidade de concessão do pedido anterior, pede-se seja decretada a *rescisão contratual com restituição das parcelas pagas, devidamente atualizadas*, restituindo as partes ao *status quo ante*;

- c) Cumulativamente, sejam as rés condenadas, solidariamente, a indenizar o autor a título de *danos morais*, pelos dissabores e frustração, demora e outras circunstâncias sofridas em decorrência das ações e omissões das rés, em quantia não inferior ao equivalente a 50 (cinquenta) vezes o salário-mínimo vigente no país, utilizado como parâmetro a penalidade pecuniária prevista no artigo 50 e seguintes da Lei n. 6.766/79;
- d) Em qualquer hipótese, condenar as rés ao pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa.

O associado ② ingressou com idêntica ação e pedidos, à exceção do pleito sucessivo de alínea “b” formulado pelo associado ① cuja ação foi distribuída ao mesmo juiz e vara o qual reuniu ambos os processos para instrução comum, resolvendo ambas as pretensões em uma só sentença.

CONTESTAÇÃO

Somente a promitente vendedora contestou.

Arguiu em **preliminar** sua ilegitimidade passiva *ad causam* com pleito de extinção do processo sem resolução de mérito sob o fundamento de que não teria realizado negócio algum com os autores, mas sim e apenas com a “Associação dos Sem Teto” de que fariam parte, razão pela qual deveria ser extinto o processo em relação a ela, ré contestante. No **mérito**, aduziu que nunca se comprometera a providenciar ou a regularizar loteamento algum e que não estaria obrigada a outorgar escritura pública de vendas fracionadas, mas apenas à referente à compra e venda da área total da Gleba e isso apenas em favor da “Associação dos Sem Teto” e, desde que e após quitado o preço total (o que não teria ocorrido integralmente), única parte com quem contratara. Portanto, indevidas todas as pretensões dirigidas contra si, incluindo os danos morais na medida em que não teria concorrido para o alegado sofrimento experimentado pelos autores, pois não teria celebrado qualquer contrato com eles. Pediu julgamento de improcedência do pedido, condenando-se os autores nas custas e honorários advocatícios no mesmo percentual sobre o valor atribuído à causa.

SENTENÇA

Elabore essa sentença.

Após solucionar o problema jurídico do processo (demandas individuais), considerando a *questão social evidentemente envolvida* e assumindo o fato de que naquela jurisdição outras iniciativas da espécie (*pretensões coletivas* em busca da efetivação do direito social de moradia previsto no art. 6º, *caput* da CF) *poderão* ser intentadas por outros grupos de “sem tetos”; considerando também que incumbe ao juiz promover e estimular a autocomposição (art. 139, V, CPC) inclusive preventiva, e que em isto fazendo, estará contribuindo não só para evitar novas demandas como essas, como também auxiliando dentro dos limites de sua jurisdição, a efetivação dos objetivos fundamentais da república (art. 3º, CF), sem malferir o princípio da adstrição (art. 141, CPC), **ELUCUBRE** — ainda dentro da sentença, a título de “*Ad argumentandum tantum*” —, que *outros ajustes jurídicos* poderiam ter sido acrescentados na negociação havida entre a “Associação dos Sem Teto” com a promitente vendedora, *de modo a viabilizar a iniciativa dessa associação* (descartada neste caso a solução por um loteamento regular e assumindo para a hipótese, a inexistência de outras barreiras legais por parte da legislação municipal), bem como, quais as eventuais vantagens desse método comparado com as soluções concebidas pelo legislador para os casos de invasões comumente promovidas visando o mesmo fim.

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 1/6

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 2/6

31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 3/6

61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 4/6

91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	
101	
102	
103	
104	
105	
106	
107	
108	
109	
110	
111	
112	
113	
114	
115	
116	
117	
118	
119	
120	

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 5/6

121	
122	
123	
124	
125	
126	
127	
128	
129	
130	
131	
132	
133	
134	
135	
136	
137	
138	
139	
140	
141	
142	
143	
144	
145	
146	
147	
148	
149	
150	

RASCUNHO – SENTENÇA CÍVEL – 6/6

151	
152	
153	
154	
155	
156	
157	
158	
159	
160	
161	
162	
163	
164	
165	
166	
167	
168	
169	
170	
171	
172	
173	
174	
175	
176	
177	
178	
179	
180	