



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

CONCURSO PARA JUIZ SUBSTITUTO / 2016 GABARITO (PROPOSTA) SENTENÇA CÍVEL

1. A solução do caso deverá ser lançada em forma de sentença, com os elementos indicados no Código de Processo Civil (art. 203, § 1º e 489), com ou sem resolução do mérito (art. 485 e 487), conforme entenda-se devido.

2. O texto, como um todo, deve ser apresentado de forma bem estruturada, com introdução, desenvolvimento e conclusão em cada tópico, com objetividade e clareza, de fácil leitura (grafia), sem rasuras, respeitando margens, parágrafos e linhas disponibilizadas no caderno de provas, observando as regras de gramática (acentuação, grafia, pontuação), respeitando a terminologia técnica jurídica.

3. O Relatório deve ser fidedigno à situação processual proposta no enunciado da questão, com fidelidade aos fatos propostos (inciso I, art. 489/CPC), especificando os pedidos dos distintos autores, podendo fazê-lo em conjunto, apontando apenas onde há diversidade entre um e outro.

Deve-se esclarecer o fato de se tratarem de feitos conexos, reunidos para decisão conjunta (art. 55, § 1º/CPC). Observando-se que, justamente por se tratarem de feitos conexos, reunidos, é que comporta um só relatório, com uma só fundamentação, valendo para ambos os processos, apenas com fundamentação específica a parcela do pedido formulado apenas pelo autor (1).

4. Após, deve-se apresentar os fundamentos, em que o juiz *analisará as questões de fato e de direito* (inc. II, art. 489), observando-se, tanto quanto possível, os requisitos indicados no § 1º e 2º, do mesmo dispositivo.

5. Na apresentação dos fundamentos para solução da questão, deve-se, inicialmente, justificar o julgamento do feito no estado em que se encontra, dada a suficiência das provas decorrentes dos elementos objetivos contidos nos autos (prova material, ausência de impugnação ...), na forma da norma contida no art. 355, I/CPC.

6. Em seguida, examinar-se a prejudicial arguida pela contestante, *Promitente Vendedora*, tendo-se que a *legitimidade*, ou pertinência subjetiva para a demanda (art. 17/CPC), deve ser examinada segundo a *teoria da asserção*. Ou seja, as condições da ação, em que se inclui a legitimidade passiva, devem ser aferidas abstratamente, a partir de análise sumária e superficial das



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Gabarito prova Sentença Cível – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 2 de 7

assertivas expostas pelo autor na inicial, segundo recomenda a melhor doutrina e jurisprudência. Se a verificação da questão depender do exame da prova, com apreciação concreta dos autos, a matéria deverá ser enfrentada como mérito. Sendo assim, na situação proposta, havendo imputação de fato de responsabilidade da *Promitente Vendedora*, ainda que esta não tenha firmado compromisso com os autores, ela não nega ter recebido diretamente deles, o valor das parcelas das respectivas frações, prometidas à venda, pela AST, demonstrando ter conhecimento da existência do “loteamento”, irregular, sendo, portanto, ao menos em princípio, parte legítima para responder à pretensão. Se deve ser responsabilizada ou não, é questão à ser enfrentada no exame do mérito da questão. A prejudicial deve ser rejeitada.

7. Examinar a revelia da primeira requerida, Associação dos Sem Teto, por não ter oferecido resposta. De fato, verifica-se a revelia, mas seus efeitos não se aplicam na situação proposta, ante a contestação pela *Promitente Vendedora*, quanto aos fatos conexos (art. 345, I/CPC).

8. Exame do **mérito da pretensão**.

8.1. Pedido comum: adjudicação compulsória. A alegação de ilegitimidade da *promitente vendedora*, é, em verdade mérito da questão, ou, com ele se confunde. E assim deve ser analisada.

De fato, a *Promitente Vendedora* não firmou qualquer compromisso com os autores, nunca se comprometeu a instituir ou regularizar loteamento algum, nem mesmo com a “AST”, havendo inclusive cláusula contratual, no instrumento primitivo, vedando o “repasso”, do imóvel (da Gleba), e conseqüentemente, de frações dele, para terceiros. Ainda que tenha demonstrado ter conhecimento do compromisso de venda firmado pela AST, inclusive quanto a formatação do “loteamento”, irregular, na medida em que aceitou e recebeu as parcelas das frações diretamente dos autores, como solicitado pela AST, não tem, a *Promitente Vendedora*, como proceder ao desmembramento das áreas indicadas pelos autores, mesmo porque está compromissada com a “AST”, não lhe sendo lícito, assim proceder, inclusive por afrontar o princípio da continuidade do registro público (art. 195/LRP), não sendo possível sequer a inscrição da fração material indicada, e nem mesmo a fração ideal, porque não observadas as normas contidas no art. 1º, do Dec-Lei 50/1937 (art. 1º e ss.).

A relação jurídica estabelecida entre a *Promitente Vendedora* e a “AST”, não pode, portanto, gerar efeitos em relação a terceiros em respeito a lição fundamental do Direito Civil, segundo a qual ‘a relação jurídica é



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Gabarito prova Sentença Cível – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 3 de 7

eficaz, em princípio, apenas entre as partes' (AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 173), em conformidade com entendimento há muito consolidado no brocardo *res inter alios acta*.

A “AST”, por sua vez, em que pese não tenha contestado a lide, ao firmar o compromisso com os autores, propôs-se a se dispor de coisa que não lhe pertence, cuja situação equipara-se a “venda” *a non domino*, e, não sendo proprietária da coisa, não tem como transferir-lhe o domínio.

Ou seja, a pretensão dos autores, de adjudicação das respectivas frações materiais da Gleba, que lhe fora prometida a venda pela AST, não pode ser admitida, por não decorrer de negócio jurídico válido, dada a impossibilidade jurídica, e até ilícita do objeto (art. 104, II/CC), dada a impossibilidade transmissão de parcela decorrente de gleba maior, situada em área urbana do Município, sem a necessária formalização ou instituição de loteamento regular (Dec-lei 58/1937), não se aplicando, portanto, à hipótese o art. 16, do Dec-Lei 58/1937. Observe-se, ainda, não se aplicar à hipótese, a norma do art. 14, desse mesmo estatuto legal, porquanto destinado à proteção do compromissário adquirente, enquanto aqui, a pretensão é deduzida contra a proprietária do imóvel, compromissado à venda.

O pedido, nesse sentido, é improcedente, em relação à ambas as requeridas.

8. 2. O pedido sucessivo, formulado pelo autor (1).

Na situação concreta, os autores, pessoas simples, foram induzidos pelos dirigentes da “AST”, a firmar o compromisso de compra e venda da uma área certa de um imóvel com grande extensão, mesmo diante da impossibilidade do objeto, como já visto (art. 37, Lei 6.766/79), mas agiram de boa-fé, tanto que pagaram a integralidade do preço fixado, no prazo ajustado. E pagaram diretamente para a *Promitente Vendedora*, que, assim, recebendo diretamente, fez com que os autores acreditassem na seriedade do negócio firmado. Por isso, o não cumprimento do compromisso, deve mesmo ser debitado à responsabilidade de ambas as requeridas, porque, ainda que firmado só pela “AST”, a “P. V.”, demonstrou não só, ter pleno conhecimento, como consentiu com o negócio, porque, ainda que dele não tenha participado diretamente na formação, passou a receber diretamente dos autores as contraprestações por eles assumidas, outorgando-lhes quitação. Tanto que não nega este fato. Dessa forma ambas as requeridas contribuíram para a prática do ato, e, deixando ambas de cumprir o contrato, na forma inicialmente ajustada com os autores, até mesmo diante da ilicitude de seu objeto, de modo que a causa de seu rompimento deve ser a estas debitada, em conformidade com o disposto no art.



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Gabarito prova Sentença Cível – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 4 de 7

389/CC, admitindo-se a resolução do contrato, na forma prevista no art. 475/CC, respondendo ambas, perante o autor (1), pela restituição do preço pago, sob pena de se proporcionar enriquecimento sem causa, vedado por princípio universal de direito, agora consagrado no CC/2002 (art. 884/CC).

É procedente, assim, o pedido sucessivo formulado pelo autor (1), não podendo ser aplicada a mesma solução ao autor (2), por se tratar de pretensão de direito material disponível, à qual é defeso ao magistrado pronunciar-se sem expresse pedido da parte, em respeito ao *princípio da adstrição* ao pedido (art. 141 e 492/CPC), cumprindo ao autor (2), portanto, procurar outra forma para solucionar a questão do compromisso, já que nada pleiteou nesse sentido.

Observe-se que a restituição das parcelas pagas pelo autor (1), deverão ser acrescidas de correção monetária, desde a data dos respectivos pagamentos efetuados, porque decorre, em última análise, de ilícito praticado pelas requeridas, equiparável à hipótese do art. 397/CC, mesmo porque, a correção implica apenas na atualização do poder de compra da moeda. Respondem, também, as requeridas por juros de mora sobre os valores que devem restituir ao autor, computados a partir da citação, na forma do art. 405/CC.

8.3. Indenização por dano moral.

Na situação dos autos, a primeira requerida, sem dúvida praticou ato ilícito, ao compromissar a venda coisa que, sabidamente não lhe pertencia, e nem poderia efetuar, porquanto, ainda que se trate de *Associação de Sem Tetos*, foi constituída com o propósito de permitir a aquisição pelos associados ou beneficiados, de lotes de terreno urbano para construção de sua moradia, tendo o dever legal de conhecer a Lei. Assim, ao deixar de observar as normas do art. 1º, do Dec-Lei 58/1937, e demais dispositivos correlatos, firmando o compromisso de compra e venda com os autores, praticou, ao menos em tese, ilícito contra a administração pública, descrito no art. 16, da Lei 6.766/79, enquanto a “P. V.”, ao anuir ao negócio, quando passou a receber diretamente dos autores as contraprestações, contribui para a prática do ato, gerando a falsa expectativa de que estes estariam fazendo negócio lícito com intuito de adquirir terreno para construção de casa própria.

Veja-se que os autores, acreditando que teriam “adquirido” lotes de terreno, inclusive pretendiam beneficiar-se do Programa Governamental, denominado MINHA CASA MINHA VIDA, como alegam, e viram frustrada essa possibilidade, situação que extrapola a mera frustração de negócio, a ponto de lhes causar aflição, configurando dano de ordem moral (art. art. 186 e 187/CC),



Estado do Paraná

Poder Judiciário *Tribunal de Justiça*

Gabarito prova Sentença Cível – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 5 de 7

sujeitando-se ambas as requeridas à devida reparação civil (art. 927 c/c parágrafo único, do art. 942, ambos do CC).

É devida assim, portanto a indenização do dano moral causado à ambos os autores, por ambas as requeridas solidariamente, justificando-se uma indenização em torno de R\$ 5.000,00 à cada autor, considerando a possibilidade de repercussão da questão, ante a existência de inúmeras pessoas na mesma situação de fato, de forma que valor maior poderá implicar em sacrifício excessivamente alto à requerida.

O valor fixado deve ser acrescido de correção monetária, pela variação do IPCA-E, que segundo entendimento firmado pelo STJ, melhor representa a variação da moeda, a partir da sentença (Súmula 362/STJ), e juros de mora também a partir da citação por se tratar de ilícito contratual (art. 405/CC).

9. Após esses fundamentos, a sentença deve considerar, que a questão social envolvida na situação de fato narrada, pode levar a pretensões coletivas, ou de grande número de demandas idênticas, em razão do que deve ponderar, a possibilidade que têm as partes de encontrar solução viável para a situação verificada.

Primeiramente, porque, tratando-se de município com reduzida população, poderia ser implantado loteamento, independentemente de diretrizes fixadas no Plano Diretor, como exige a letra “c”, do inc. I, do art. 1º, do Dec-Lei 58/1937, ante ao disposto no art. 8º, da Lei 6.766/79, sendo perfeitamente possível às partes interessadas, anteciparem-se a uma possível “desapropriação judicial”, prevista no art. 1.228, § 4º/CC, porquanto, pela própria finalidade de constituição da “AST”, e mesmo por sua tão só denominação, sabia a “P.V.”, da pretensão de ser adquirida a área para destinar-se a divisão em lotes para construção de moradia de seus associados, cabendo-lhes adotar providencias para a necessária regularização do loteamento pretendido, de modo a permitir a efetivação da regular ocupação da área por parcela significativa da sociedade, permitindo a conclusão compra venda com os ocupantes, ainda que em momento futuro, dando a devida finalidade social à propriedade, até mesmo porque já procedido levantamento topográfico, como demonstrado nos autos.

Não fosse assim, as partes, ainda antecipando-se a uma possível “desapropriação judicial”, desde logo estipular preço e condições da indenização respectiva, constituindo um condomínio voluntário (art. 1.314 e ss. CC), até mesmo dispensando escritura pública, nos termos do art. 1.344, § 1º/CC, regularizando a situação de fato já consumada, ante a possibilidade de se adotar



Estado do Paraná

Poder Judiciário Tribunal de Justiça

Gabarito prova Sentença Civil – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 6 de 7

mecanismos decorrente do art. 10, do Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) c/c art. 1.228, § 4º/CC, evitando-se e antecipando-se a uma possível solução judicial, atendendo-se assim os princípios que consagram as normas contidas nos arts. 4º, 6º e 139, II, V e IX, do Código de Processo Civil.

10. Dispositivo. A sentença deve concluir, com o *dispositivo*, apontando a solução do caso concreto, dispondo, neste sentido:

... , **julgo procedente** a pretensão do **autor (1)**, e **parcialmente procedente** a pretensão do **autor (2)**, em razão do que: **a)** declaro resolvido o contrato firmado entre o *autor (1)* e a primeira requerida “AST”, e condeno, ambas as requeridas, solidariamente, a restituir ao autor os valores pagos por conta do preço estipulado, com correção monetária e juros de mora, nos termos da fundamentação supra, assim, como, **b)** condeno, ambas as requeridas, também solidariamente, a prestar indenização a ambos os autores, a título de composição dos danos morais causados, no valor de R\$ 5.000,00 (ou que se entender conveniente, devidamente justificado), com correção monetária a partir da publicação desta sentença, e juros de mora a partir da citação.

Não acolhido o pedido principal (letra “a”), formulado pelo autor (1), mas apenas o pedido sucessivo (letra “b”), há sucumbência parcial do autor (1), ainda que em menor proporção (STJ, Corte Especial, ED no REsp 616.918, Min. Castro Meira, j. 2.8.10, DJ 23.08.10), em razão do que, condeno-o ao pagamento de 30% (trinta por cento) das custas processuais respectivas, arcando ambas as requeridas pela parcela remanescente, assim como as condeno a pagar honorários a favor dos patronos do autor, a razão de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação imposta (principal e acessórios), na forma do art. 85, § 2º, dada a simplicidade da questão, ao fato de que o feito tramita na comarca do domicílio do autor e de seu patrono, onde nem sequer houve necessidade de participação em audiência de instrução. De outro, em atenção ao art. 86/CPC, condeno o autor (1), a pagar honorários advocatícios a favor dos patronos da requerida contestante, a razão de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel.

Ante a improcedência do pedido de adjudicação compulsória, resultando no provimento parcial da pretensão do autor (2), condeno ambas as partes ao pagamento *pro rata* das custas processuais, e honorários advocatícios, na forma do art. 86/CPC, cujo valor fixo a razão de 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa, corrigido na forma da Súmula 14/STJ.

P. R. I.



Estado do Paraná

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça

Gabarito prova Sentença Cível – Concurso Juiz Substituto 2016 – fls. 7 de 7

Curitiba, ... X

Juiz Substituto