



RUBRICA DO PRESIDENTE

*[Handwritten signature]*



## SEGUNDA PROVA ESCRITA (Prática de Sentença Cível) JUIZ SUBSTITUTO

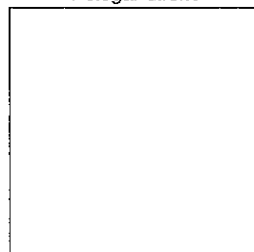
- Este caderno de prova possui espaços delimitados para a sentença (12 páginas).
- Utilize caneta esferográfica azul ou preta, indelével, de material transparente, vedado o uso de líquido corretor de texto ou de caneta hidrográfica fluorescente.
- Confira seu nome e número de inscrição impressos na capa deste caderno.
- Não será fornecida folha de prova suplementar, uma vez que os cadernos possuem o número de código já impresso.
- É permitida a consulta à legislação, desacompanhada de anotação ou comentário, vedada a consulta a obras doutrinárias, súmulas e orientação jurisprudencial.
- Durante a realização da prova não será permitida a comunicação entre os candidatos, bem como o porte de arma e utilizar-se de telefone celular para qualquer fim, pager, pontos eletrônicos ou qualquer outro meio eletrônico de comunicação, bem como de computador portátil, palms, tablets ou similares.
- O caderno de prova deverá ser devolvido ao Magistrado, juntamente com o rascunho, sem que haja qualquer anotação que identifique o candidato. Os rascunhos não serão considerados na correção.
- A saída do candidato só será permitida após transcorrida 1 hora, a contar do início da realização da prova.
- A duração da prova é de 4 horas, já incluído o tempo para a transcrição do texto definitivo.
- Em caso de dúvidas, dirija-se ao Magistrado-Fiscal da sala.

**AGUARDE A ORDEM DO FISCAL PARA ABRIR ESTE CADERNO**

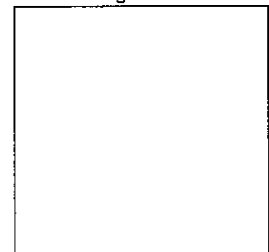


Assinatura

Polegar direito



Polegar direito





## SENTENÇA CÍVEL

**Z**, pessoa física, celebrou com **B**, construtora, um compromisso de venda e compra de um imóvel (apartamento) a ser edificado por esta última. O instrumento, dentre várias obrigações, previu: a) prazo certo para a entrega da unidade, prorrogável por mais cento e oitenta dias, admitida, ainda, nova dilação a critério de **B**, se necessária ao término da obra; b) que as despesas alusivas à comissão de corretagem e as da taxa SATI seriam de responsabilidade de **Z**, pagas (por meio de cheques distintos), respectivamente, a **D**, pessoa física (corretor de imóveis) e **E**, pessoa jurídica, ambos indicados por **B**; c) o estabelecimento de multa para a hipótese de **Z** descumprir qualquer das cláusulas do contrato; d) que **Z** deveria honrar as despesas condominiais (independentemente de receber a posse da coisa) após o pagamento das parcelas previstas até o financiamento da construção; e) que, vencidas tais prestações, haveria a incidência de juros remuneratórios sobre o saldo devedor pendente até a obtenção do financiamento.

Chegada a data para a entrega das chaves, **B** comunicou a **Z** que a conclusão da edificação seria prorrogada por mais cento e oitenta (180) dias, conforme cláusula prevista no contrato assinado, bem como que **Z** deveria pagar, a partir de agora, as despesas condominiais e os encargos (juros remuneratórios) até se concretizar o financiamento do saldo devedor. **Z** não aceitou as explicações feitas por **B** e notificou-a extrajudicialmente sobre a invalidade das cobranças impostas, solicitando a imediata entrega da posse juntamente com o "habite-se", o que sequer restou comentado por **B**.

Considerando-se os fatos narrados, **Z** moveu ação em face de **B** à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor. Afirmou que a corretagem e a taxa SATI eram indevidas porquanto abusiva a sua cobrança, pleiteando sua devolução em dobro. Além disso, com base no mesmo fundamento, requereu a invalidação da cláusula que autoriza a prorrogação da entrega da unidade após cento e oitenta (180) dias do prazo, bem como a dilação desse lapso de forma indeterminada, sustentando que a mora de **B** estaria configurada a partir do dia seguinte previsto para a transmissão da posse, motivo a lhe impor o pagamento da multa estabelecida no contrato para a hipótese de **Z** descumprir suas obrigações. Em continuidade, pediu a devolução, igualmente em dobro, dos valores relativos às despesas condominiais, o reembolso dos dispêndios havidos com a locação de um apartamento para nele residir com sua esposa **W** após o matrimônio (adotado o regime da comunhão universal de bens), bem assim indenização de índole imaterial em razão dos dissabores enfrentados pela conduta de **B**. Ao final, impugnou a cobrança dos juros remuneratórios após os pagamentos feitos no período de edificação e até a consumação do financiamento.

Em contestação, **B** arguiu carência de ação (porque faltaria utilidade ao provimento desejado ante a inexistência de cláusula penal em seu desfavor e de previsão contratual de prorrogação da entrega do imóvel), ilegitimidade passiva quanto aos pedidos envolvendo a corretagem e a taxa SATI, eis que recebidas, tais verbas, por pessoas distintas, e ausência de autorização de **W** a **Z**, por força do regime de bens adotados entre eles. No mérito, insistiu na legalidade da cláusula de prorrogação do prazo de entrega da unidade (válida em face do princípio *pacta sunt servanda*), a lhe eximir da mora apontada, argumentando, ainda, que as despesas condominiais, por força das disposições contratuais livremente pactuadas, são de responsabilidade do adquirente depois de solvidas as prestações antecedentes ao financiamento (porque aí o comprador não mais poderia arrependê-lo), bem como que a cobrança dos juros remuneratórios é regular, em especial porque os custos da obra, até a obtenção do financiamento por agente financeiro, foram por ela assumidos. Encerrando a defesa, **B**, sob o manto do princípio da eventualidade, impugnou os danos pleiteados, mesmo que admitida sua mora, seja porque o casamento não é ato jurídico urgente, a permitir adiamento sem qualquer tipo de problema, seja porque ausentes os pressupostos alusivos ao dano moral, haja vista que o mero inadimplemento contratual, conforme entendimento pretoriano uniforme, não gera ofensa aos direitos de personalidade.

Instados os litigantes a se manifestar sobre a fase provatória, ambos requereram o julgamento antecipado da lide.

Proferir sentença com base na petição inicial e contestação apresentadas na presente forma narrada.

**NÃO ASSINE ESTA FOLHA**