



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO

TARDE

## JUIZ SUBSTITUTO

### PROVA DE SENTENÇA CÍVEL – NÍVEL SUPERIOR



#### SUA PROVA

Além deste caderno de provas contendo 1 questão de Sentença Cível, você receberá do fiscal de sala:

- um caderno de respostas da questão de sentença cível



#### TEMPO

- **5 horas** é o período disponível para a realização da prova, já incluído o tempo para a marcação do caderno de respostas da prova de sentença cível
- **3 horas** após o início da prova é possível retirar-se da sala, sem levar o caderno de provas
- **30 minutos** antes do término do período de prova é possível retirar-se da sala **levando o caderno de provas**



#### NÃO SERÁ PERMITIDO

- Qualquer tipo de comunicação entre os candidatos durante a aplicação da prova
- Usar o sanitário ao término da prova, após deixar a sala



#### INFORMAÇÕES GERAIS

- Verifique se seu caderno está completo, sem repetição de questões ou falhas. Caso contrário, notifique imediatamente o fiscal da sala, para que sejam tomadas as devidas providências
- Confira seus dados pessoais, especialmente nome, número de inscrição e documento de identidade, e leia atentamente as instruções para preencher o caderno de textos definitivos
- Use somente caneta esferográfica, fabricada em material transparente, com tinta preta ou azul
- Assine seu nome apenas no(s) espaço(s) reservado(s)
- O preenchimento das respostas é de sua responsabilidade e não será permitida a troca do caderno de respostas da sentença cível em caso de erro
- Para fins de avaliação, serão levadas em consideração apenas as transcrições realizadas para o caderno de respostas da sentença cível
- Os candidatos serão submetidos ao sistema de detecção de metais quando do ingresso e da saída de sanitários durante a realização das provas

**Boa sorte!**



## QUESTÃO DE SENTENÇA CÍVEL

Deusidério F. ajuiza execução invertida de título executivo judicial (sentença arbitral) em face de Alugue Fácil Ltda.. Aduz, inicialmente, ter afiançado locação entre Abadias (locador) e XX Empreendimentos de Engenharia Ltda. (locatário), intermediado e administrado pela ora ré, Alugue Fácil Ltda. Sobreveio, então, a inadimplência do locatário, de modo que a ré, representando o locador, apresentou, ao tribunal arbitral indicado em cláusula compromissória, pedido de despejo por falta de pagamento combinado com cobrança de aluguéis vencidos e vincendos. Também citado para o procedimento, na qualidade de devedor solidário, apresentou contestação. Mesmo assim, ao final, foi proferida a seguinte sentença: “Ante o exposto, o painel julga procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato – e o consequente despejo –, a par de condenar o locatário e o fiador nos aluguéis vencidos e vincendos, observados os limites de responsabilidade pela fiança”. Sustenta que, como o credor tardava em requerer o cumprimento do título, apressou-se em apresentar espontaneamente os cálculos e depositar, neste ato, o valor que entende devido a fim de evitar o aprofundamento dos prejuízos. Aproveita, sem prejuízo, para arguir nulidades do procedimento e ponderar causas de limitação de sua responsabilidade. Em primeiro lugar, sustenta a nulidade da convenção de arbitragem. Isso porque, apesar de destacada, foi inserida pela ré em contrato de adesão, colhido pelo microsistema consumerista, em clara violação ao Art. 51, VII da Lei 8.078/1990. Em segundo lugar, defende que o painel, ao julgar o pedido de despejo, extrapolou sua própria competência e a convenção de arbitragem, uma vez que a cláusula compromissória apenas submetia os conflitos e controvérsias relativos ao contrato de locação e administração à arbitragem. Assim, embora pudesse tratar da rescisão, não poderia determinar o despejo. O título é nulo de pleno direito e sequer é exigível. Se eventualmente superadas essas objeções, no mérito, aponta que sua responsabilidade pelos aluguéis só pode subsistir até dezembro de 2021, porquanto, naquela data, fora decretada a falência do locatário, quando haveria a liberação dos garantidores e a resolução dos contratos bilaterais. De todo modo, ainda que assim não fosse, é certo que não poderia ser responsabilizado após janeiro de 2022, quando o locatário, sem recursos para manter o prédio, propiciou a ocorrência de um incêndio. Assim, com o perecimento do bem, cessa o dever de pagar aluguéis, independentemente da data de entrega das chaves. Por fim, pede a compensação pelas benfeitorias úteis e necessárias feitas pelo locatário no imóvel, com expressa autorização do locador e ciência da ré. Deposita, então, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), quantia suficiente a quitar as obrigações assumidas, consideradas as ressalvas da inicial, e pede, assim, a declaração de cumprimento do título.

Com a inicial, vieram documentos.

Citada, a ré apresenta sua impugnação às fls. XXX. Alega, preliminarmente, o descabimento da via eleita, sem previsão processual, e a ilegitimidade ativa do devedor solidário para deflagrar, ele próprio, o procedimento executivo. Ainda antes da questão de fundo, ressalta que o autor perdera o prazo para a demanda anulatória de arbitragem, de sorte que pretende, por essa via oblíqua, reabrir a discussão já sepultada pelo tribunal arbitral. De todo modo, por considerar ser manifesta sua sem-razão, renuncia a esse prazo e enfrenta as teses de nulidade, sob os seguintes fundamentos: i) não há relação de consumo entre as partes do contrato de locação, razão pela qual não há falar em aplicação do C.D.C.; e ii) tampouco se extrapolou o objeto da convenção, uma vez que é perfeitamente admissível a discussão do despejo no âmbito da arbitragem, delegada apenas sua execução ao Judiciário. Reforça que tais alegações são inéditas, na medida em que não foram suscitadas pelo interessado durante a arbitragem. No mérito, pugna por que a responsabilidade do fiador subsista até a entrega das chaves. Trata-se, segundo a defesa, de contrato real que só se considera desfeito com a imissão do locador na posse, o que apenas ocorreu quando lhe foram devolvidas as chaves, tanto mais porque, no caso concreto, não houve denúncia do contrato com o advento apenas da falência, tampouco notícia imediata do incêndio ao locador. Portanto, descumprido o disposto no Art. 23, IV da Lei 8.245/1991, não se pode considerar automaticamente rescindido o contrato de locação. Em relação ao pedido de compensação pelas benfeitorias, traz dois contrapontos: i) a ilegitimidade do fiador para pedi-la; e ii) a existência de cláusula contratual de renúncia às benfeitorias, mesmo as úteis e necessárias, com as quais anuía o locador.

Réplica às fls. XXX. Insiste nas teses da inicial e, adicionalmente, obtempera que, mesmo decorrido o prazo da demanda anulatória de sentença arbitral, poderia discutir a nulidade do título em impugnação na forma do Art. 525, §1º do C.P.C.. Destarte, não poderia ser prejudicado por sua cooperação e proatividade em se adiantar e propor a execução invertida. Aponta, ainda, para a nulidade da cláusula de renúncia às benfeitorias úteis e necessárias, sob pena de se privilegiar o enriquecimento sem causa. Por eventualidade, deposita mais R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a fim de quitar as obrigações em sua integralidade à luz dos cálculos apresentados pelo réu.

Às fls. XXX, o juiz profere o seguinte despacho: “Estão incontroversos: i) a falência do locatário em dezembro de 2021; ii) o incêndio em janeiro de 2022 que levou ao perecimento do bem, sem que o locatário o tenha comunicado ao locador; iii) a existência de cláusula de renúncia às benfeitorias, mesmo úteis e necessárias; e iv) o transcurso do prazo para ajuizamento da demanda anulatória da arbitragem e a remissão, pelo tribunal arbitral, das matérias ora questionadas ao juízo estatual, após pedidos de esclarecimentos. São pontos controvertidos, de fato e de Direito: i) a carência acionária; ii) a higidez do título executivo; iii) os limites temporais da responsabilidade do fiador; iv) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; v) a nulidade da cláusula de renúncia às benfeitorias; vi) a existência e o valor das benfeitorias. Digam, pois, em provas, justificadamente.”.

O autor requereu a oitiva dos pedreiros e arquitetos contratados, a fim de comprovar e estimar o valor das benfeitorias; ao passo que o réu pugna pelo julgamento antecipado da lide.

É o relatório. DECIDA.

Com base na situação proposta no enunciado, que já vale como relatório (dispensada a repetição), profira sentença enfrentando todos os pontos explícita e implicitamente abordados. Ainda que entenda pelo acolhimento de alguma preliminar ou questão prejudicial, resolva todas as questões fáticas e de direito, de maneira fundamentada e estruturada nos termos do que determina o Código de Processo Civil.

**Importante: 1. Não se identifique; assine como juiz substituto. 2. A resposta deve ser fundamentada, de modo que a mera referência a entendimento jurisprudencial ou doutrinário, sem justificativa específica, não pontuará. 3. A mera citação de artigo legal, ou de resposta “sim” ou “não”, desacompanhada da devida justificativa, não garante a pontuação na questão.**

Valor: 10 pontos

Máximo de 300 linhas.

RASCUNHO	
1	
5	
10	
15	
	RASCUNHO
20	
25	
30	

<b>35</b>
<b>40</b>
<b>45</b>
<b>50</b>
<i>RASCUNHO</i>
<b>55</b>
<b>60</b>
<b>65</b>
<b>70</b>



<b>115</b>
<b>120</b>
<b>125</b>
<b>130</b>
<i>RASCUNHO</i>
<b>135</b>
<b>140</b>
<b>145</b>
<b>150</b>

155
160
165
170
175
180
185
190
195

RASCUNHO

<b>200</b>
<b>205</b>
<b>210</b>
<b>215</b>
<i>RASCUNHO</i>
<b>220</b>
<b>225</b>
<b>230</b>
<b>235</b>

<b>240</b>
<b>245</b>
<b>250</b>
<b>255</b>
<i>RASCUNHO</i>
<b>260</b>
<b>265</b>
<b>270</b>
<b>275</b>

280
285
290
295
300

RASCUNHO

Realização

