



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

TARDE

JUIZ SUBSTITUTO

PROVA PRÁTICA DE SENTENÇA CÍVEL – NÍVEL SUPERIOR



SUA PROVA

Além deste caderno de provas contendo 1 questão prática de sentença cível, você receberá do fiscal de sala:

- um caderno de textos definitivos para a transcrição da sentença cível



TEMPO

- **5 horas** é o período disponível para a realização da prova, já incluído o tempo para a transcrição da sentença para o caderno de textos definitivos
- **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
- Anotar informações relativas às respostas em qualquer outro meio que não seja este caderno de provas
- Assinar ou rubricar o caderno de textos definitivos nem fazer qualquer marca que identifique o candidato, sob pena de anulação e automática eliminação do concurso



INFORMAÇÕES GERAIS

- Verifique se seu caderno de provas 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 textos definitivos da sentença cível em caso de erro
- Para fins de avaliação, serão levadas em consideração apenas as transcrições realizadas para o caderno de textos definitivos 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!

SENTENÇA CÍVEL

Regina ajuizou ação anulatória de negócio jurídico, cumulado com pedido de indenização a título de danos morais e materiais, em face de João, no afã de obter a anulação da compra e venda do apartamento identificado pela matrícula nº 123 do Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju (SE), a qual ocorreu em abril de 2020, conforme escritura pública lavrada naquele mês e registrada em março de 2021, data em que também ocorreu a imissão na posse, com o pagamento integral do preço, equivalente a R\$ 400.000,00 em espécie.

Segundo a petição inicial, a qual foi distribuída à 2ª Vara Cível da Comarca de Itabaiana (SE) em janeiro de 2024, que é a mesma do domicílio do réu, durante as tratativas prévias ao negócio, João omitiu dolosamente que a vaga de garagem indicada na matrícula do imóvel como pertencente ao apartamento não possui a existência física, razão pela qual Regina não usufruiu o direito ao uso da vaga desde a sua aquisição. A autora salientou que o direito ao uso da vaga foi fundamental para a aquisição do imóvel, pois ela possui um veículo automotor, que tem permanecido em via pública desde a compra do apartamento.

Regina também informou que o automóvel teve seu vidro quebrado em outubro de 2023, enquanto estacionado na frente do edifício durante a noite, e houve o furto da central multimídia do automóvel, avaliada em R\$ 3.000,00.

Prosseguindo, Regina aduziu que João, enquanto incorporador responsável pela construção do edifício, que foi concluída em outubro de 2018, efetuou o registro de 30 vagas de garagem, sendo uma para cada unidade autônoma. Ocorre que, nas palavras da petição inicial, o estacionamento do prédio tem apenas 25 vagas, que já estavam ocupadas quando da aquisição do apartamento, o que a impede de estacionar seu carro no local.

Por tal motivo, Regina pleiteou a anulação da compra e venda, com restituição das partes ao estado anterior, bem como indenização a título de danos morais no montante equivalente ao da central multimídia perdida com o furto. Pugnou também pela produção de prova oral, consistente em depoimento pessoal de João, e prova testemunhal.

A petição inicial foi instruída com procuração, escritura de compra e venda, cópia da matrícula do imóvel, fotografias da garagem do edifício e do automóvel após o furto, boletim de ocorrência e nota fiscal de compra da central multimídia.

João foi citado em junho de 2024 e, tempestivamente, ofertou contestação, alegando, preliminarmente, (i) a falta de interesse de agir, pois Regina não havia pleiteado o distrato de maneira consensual e prévia à propositura da ação, (ii) sua ilegitimidade passiva, pois não teria cometido nenhum ato ilícito indenizável, sendo responsabilidade do Registro de Imóveis qualquer irregularidade referente às vagas de garagem, e (iii) incompetência relativa do juízo, pois a demanda deveria ser distribuída a uma das varas cíveis da Comarca de Aracaju (SE), pois este é o foro de situação do bem, e a demanda versa sobre propriedade.

Como prejudicial de mérito, João sustentou a ocorrência de prescrição da pretensão de Regina, que aduziu estar sujeita ao prazo trienal, nos termos do Art. 206, §3º, V, do Código Civil.

Em relação ao mérito, o réu aduziu que as condições de aquisição do imóvel foram informadas a Regina, ocasião em que a autora teria tomado ciência de que o registro de mais vagas de garagem nas matrículas do que o espaço físico que o local de guarda de veículos comporta teria sido um erro do Registro de Imóveis de Aracaju quando do registro do memorial de incorporação, cuja correção estaria sendo tentada administrativamente por João.

João argumentou também que, por atuar no mercado como incorporador, construindo edifícios e vendendo as respectivas unidades autônomas, não cometeria o ato que lhe foi imputado por Regina, já que possui mais de 20 anos de experiência na área.

Subsidiariamente, João sustentou que a garagem comporta 30 veículos; todavia, seria necessária a contratação de manobrista para retirada dos automóveis estacionados se assim fosse preciso. Isso porque, segundo mencionou, 25 vagas seriam vagas livres, ao passo que 05 vagas seriam vagas cuja saída do veículo dependeria da remoção daquele estacionado à sua frente.

Em seus pedidos, João pleiteou o acolhimento da preliminar aventada ou, de forma subsidiária, da prejudicial levantada. Quanto ao mérito, pleiteou a improcedência dos pedidos formulados por Regina.

Após o protocolo da contestação, Regina foi intimada para se manifestar em réplica. A autora pediu a rejeição da preliminar, bem como da prejudicial ao mérito. Quanto ao mérito, reiterou os termos da petição inicial.

Em sede de saneamento e organização do processo, o juízo fixou como pontos controvertidos: (i) o dolo na conduta de João; e (ii) a existência da vaga de garagem indicada no registro do imóvel de Regina. O magistrado também designou audiência de instrução e julgamento para coleta do depoimento pessoal das partes e da prova testemunhal. Outrossim, determinou a produção de prova pericial.

O laudo pericial, da lavra do engenheiro civil Joel, indicou que a garagem não comporta 30 veículos, em razão da ausência de espaço físico. O perito salientou que o local pode guardar até 27 automóveis, desde que seja feita a remarcação das vagas para que tenham o tamanho mínimo exigido pelo Código Municipal de Obras.

Apontou também que o veículo da autora estava estacionado em via pública, não havendo espaço disponível para seu abrigo dentro das dependências da garagem do edifício, visto que as vagas já existentes são demarcadas e numeradas em favor de cada apartamento, não contemplando a unidade da autora.

Já em sede de audiência de instrução e julgamento, Regina, em seu depoimento pessoal, disse que o réu a levou até a garagem no dia da assinatura da escritura de compra e venda, apontando qual seria sua vaga, que já estava ocupada por outro veículo. Afirmou que, ao ser questionado sobre o referido veículo, João informou que pertencia a outro condômino e que seria retirado da vaga quando da imissão na posse, o que não ocorreu.

Regina argumentou também que João nunca lhe informou acerca do erro registral alegadamente existente, bem como que o valor pago pelo apartamento corresponde a uma unidade imobiliária com vaga de garagem equivalente na região.

Por sua vez, ao depor, João negou as afirmações de Regina. O demandado afirmou que a cientificou verbalmente sobre o erro do Registro de Imóveis de Itabaiana, bem como que concedeu desconto sobre o valor do imóvel, vendendo-o por preço equivalente a uma unidade sem vaga de garagem.

Paulo, síndico do edifício e arrolado como testemunha por Regina, compromissado, afirmou que a garagem do empreendimento comporta 25 veículos com dificuldade, fato esse que somente foi descoberto quando da entrega das unidades aos adquirentes.

A testemunha acrescentou que, para que 30 veículos sejam estacionados, seria necessária a contratação de manobristas, cujo custo seria economicamente inviável para os condôminos. Por fim, salientou que João não informou a nenhum dos compradores a respeito do suposto erro cartorário.

A seu turno, Suzane, moradora do prédio e vizinha de Regina, informou que a autora nunca pôde utilizar a garagem, pois as 25 vagas de garagem já estavam em uso por moradores mais antigos quando da chegada de Regina ao prédio.

A testemunha mencionou também que existe uma fila de espera por vagas de garagem, o que foi causado por João ao vender todos os imóveis com direito a vaga.

Em seguida, as partes apresentaram alegações finais, e os autos foram conclusos ao juiz para a prolação da sentença.

Com base exclusivamente nesses dados, elabore sentença com estrita observância do disposto no Art. 489, incisos II e III, do CPC de 2015 (o relatório é dispensado).

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

35

40

45

50

RASCUNHO

55

60

65

70

75

80

85

90

RASCUNHO

95

100

105

110

115

120

125

130

135

RASCUNHO

140

145

150

155

160

165

170

RASCUNHO

175

180

185

190

195

200

205

210

215

RASCUNHO

220

225

230

235

240

245

250

255

RASCUNHO

260

265

270

275

280

| |
|------------|
| |
| |
| |
| |
| 285 |
| |
| |
| |
| |
| 290 |
| |
| |
| |
| 295 |
| |
| |
| |
| |
| 300 |

Realização

