

- Nesta prova, faça o que se pede, usando, caso deseje, o espaço para rascunho indicado no presente caderno. Em seguida, transcreva o texto para o **CADERNO DE TEXTOS DEFINITIVOS DA PROVA ESCRITA – PRÁTICA DE SENTENÇA P₃ – SENTENÇA CÍVEL**, no local apropriado, pois **não serão avaliados fragmentos de texto escritos em local indevido**.
- Qualquer fragmento de texto além da extensão máxima de linhas disponibilizadas será desconsiderado.
- No **Caderno de Textos Definitivos**, a presença de qualquer marca identificadora no espaço destinado à transcrição dos textos definitivos acarretará a anulação da sua prova escrita.
- Na sentença, ao domínio do conteúdo serão atribuídos até **8,00 pontos**, dos quais até **0,40 ponto** será atribuído ao quesito apresentação (legibilidade, respeito às margens e indicação de parágrafos) e estrutura textual (organização das ideias em texto estruturado).

PROVA ESCRITA – PRÁTICA DE SENTENÇA P₃

SENTENÇA CÍVEL

João adquiriu, por meio de contrato de promessa de compra e venda com a Construtora Sol Nascente S.A., em 30/11/2018, unidade imobiliária na planta, referente ao empreendimento Le Tower, localizado na rua Pintaroxo, quadra 8, Calhau, São Luís – MA, no valor de R\$ 200.000,00, com previsão de entrega em 1.º/4/2021, já incluído o prazo de tolerância de 180 dias. Apesar de o promitente comprador estar adimplente com suas obrigações contratuais, a promitente vendedora não cumpriu o avençado, entregando as chaves do imóvel somente em 10/1/2022.

Diante disso, João Ricardo ajuizou ação ordinária em que pleiteou os seguintes pedidos: i) desfazimento do contrato com a devolução dos valores pagos integralmente à construtora; ii) nulidade de cláusula contratual que prevê a prorrogação indeterminada do prazo de entrega do imóvel; iii) pagamento de multa contratual de 1% sobre o valor do imóvel por mês de mora; iv) lucros cessantes correspondentes ao preço de mercado do aluguel da unidade compromissada durante o período em que o apartamento deveria ter sido entregue até a data da rescisão contratual; v) indenização, a título de danos materiais, referente à valorização do imóvel no período compreendido entre a data da assinatura do contrato e a data prometida para a efetiva entrega do imóvel; vii) danos morais no valor de R\$ 20.000,00. Ao final, requereu a gratuidade da justiça e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC). A inicial foi acompanhada de cópia dos boletos pagos e dos respectivos comprovantes, do contrato celebrado entre as partes, da pesquisa de preço que indicou a valorização de R\$ 60.000,00 do imóvel entre a data de assinatura do contrato e a data prevista para a sua entrega, bem como da declaração de isenção do imposto de renda.

O juízo deixou para apreciar o pedido de gratuidade na sentença. Designada audiência de conciliação, não houve acordo entre as partes.

Em contestação, a construtora, preliminarmente, alegou ser indevida a gratuidade da justiça, uma vez que é necessária a comprovação da hipossuficiência, o que não foi feito no processo, ao passo que refutou também a aplicação das regras consumeristas ao caso, já que o contrato em questão é regido por normas próprias. Em seguida, asseverou que o referido atraso não poderia dar ensejo a rescisão, tendo em vista que havia previsão contratual de prorrogação automática do prazo de entrega do imóvel na hipótese de caso fortuito e força maior, como ocorreu na situação dos autos, em que houve, durante o período da obra, escassez de mão de obra, aumento das chuvas e acentuada burocracia cartorária, impactando o curso normal do contrato. Nesse ponto, requereu que, na eventualidade de ser deferida a resolução contratual, houvesse a retenção de 25% do valor pago pelo autor, a título de ressarcimento de despesas administrativas, conforme previsão contratual.

Ademais, a empresa ré defendeu a impossibilidade de aplicação da multa requerida, uma vez que ela fora estipulada no contrato apenas para o caso de mora do adquirente, e não da construtora. Ao final, refutou o pagamento de lucros cessantes, da indenização pela valorização do imóvel, assim como dos danos morais.

Instadas a especificar provas, as partes apenas rogaram pelo julgamento do feito. Autos conclusos para sentença.

Considerando os fatos acima relatados, redija a sentença, na condição de juiz de direito substituto competente para dar solução ao caso. Analise toda a matéria de direito processual e material pertinente para o julgamento, e embase suas explicações na doutrina, na jurisprudência e na legislação, indicando eventuais artigos de lei pertinentes, fundamentando suas conclusões. Não assine nem mencione qualquer elemento que identifique a prova. Para assinar a sentença, utilize apenas a expressão “Juiz de Direito Substituto” e date-a com a data de aplicação da prova. Dispense o relatório e não crie fatos novos.

SENTENÇA CÍVEL – RASCUNHO 1/4

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	

SENTENÇA CÍVEL – RASCUNHO 2/4

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	

SENTENÇA CÍVEL – RASCUNHO 3/4

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	

SENTENÇA CÍVEL – RASCUNHO 4/4

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	