

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO)
VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES
DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE
RONDÔNIA

PROVA ORAL
MALOTE 1

PONTOS DE 1 A 4 – DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

QUESTÃO 1

Discorra sobre a relação existente entre os princípios da continuidade registral e da disponibilidade registral.

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

3.1. Princípios norteadores.

PADRÃO DE RESPOSTA

A relação existente entre esses dois princípios é de dependência e complementariedade. O princípio da continuidade estabelece *quem* tem o direito de transmitir ou dispor de um bem, enquanto o da disponibilidade define *o que e em qual quantidade* essa pessoa poderá fazê-lo. Dessa forma, um não funciona em plenitude sem o outro.

O princípio da continuidade registral está atrelado à ideia da existência de uma corrente lógica e sem interrupções de transmissões de propriedade, de modo que o atual vendedor deve constar como proprietário tabular. Por sua vez, o princípio da disponibilidade registral determina que ninguém pode transferir mais direitos do que efetivamente possui. Este princípio subdivide-se em: **disponibilidade jurídica**: o transmitente deve ser o titular do direito; e **disponibilidade quantitativa/qualitativa**: não é possível transmitir uma área maior ou direito diferente do que consta no fôlio real.

A interdependência entre um e outro se dá pelo fato de que a continuidade é o meio para verificar a disponibilidade. Para saber se determinado imóvel está disponível para transmissão, o registrador deve verificar a matrícula do imóvel, observando se existe a corrente perfeitamente encadeada até o atual vendedor; assim, a disponibilidade registral estará confirmada.

Na hipótese de haver violação ao princípio da continuidade (por exemplo, um imóvel está em nome de A, mas B comparece como vendedor), automaticamente o princípio da disponibilidade estará prejudicado.

Os dois princípios protegem terceiros compradores e evitam fraudes.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

Ouça a explanação do candidato a respeito da questão e, caso ele não tenha exaurido a resposta esperada de acordo com o estabelecido no padrão de respostas previsto para a questão, conduza a arguição da forma a seguir apresentada.

Atenção! Somente deverão ser feitos os questionamentos referentes aos aspectos não explorados ou explorados de maneira equivocada pelo candidato em sua resposta inicial. Caso ele já tenha tratado corretamente de algum aspecto explorado nas perguntas a seguir, o examinador deverá abster-se de fazê-las e realizar a respectiva avaliação do candidato.

- 1 O que é o princípio da continuidade registral?
- 2 O que é o princípio da disponibilidade registral?
- 3 O princípio da disponibilidade registral deve ser entendido apenas sob o aspecto de titularidade?
- 4 Existe relação de interdependência entre os dois princípios?
- 5 A violação de um princípio prejudica necessariamente o outro?

Finalize sua arguição com a expressão: **Sem mais perguntas.**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO)
VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES
DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE
RONDÔNIA

PROVA ORAL
MALOTE 1

PONTOS DE 1 A 4 – DIREITO CIVIL

QUESTÃO 2

Com base no Código Civil e na jurisprudência do STJ, responda, justificadamente, aos seguintes questionamentos, relativos ao instituto da usucapião familiar.

- 1 Quais são os requisitos legais para o reconhecimento da usucapião familiar?
- 2 É possível reconhecer a usucapião familiar caso o imóvel urbano possua área total de 300 m², mas a edificação nele construída ocupe área inferior a 200 m² e a pretensão esteja limitada a esta área?
- 3 O termo inicial da posse exclusiva, para fins de usucapião familiar, é a separação de fato do casal ou a averbação da partilha na matrícula do imóvel?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

15. Direitos reais. 15.1. Disposições gerais. 15.2. Propriedade.

PADRÃO DE RESPOSTA

PADRÃO DE RESPOSTA

O art. 1.240-A do Código Civil disciplina a usucapião familiar, cujos **requisitos** são: **posse direta, exclusiva, ininterrupta e sem oposição por dois anos; imóvel urbano de até 250 m² pertencente em copropriedade aos ex-cônjuges ou ex-companheiros; abandono do lar por um deles; utilização do imóvel para moradia própria ou da família; e inexistência de outro imóvel urbano ou rural de propriedade daquele que permaneceu na posse.**

O art. 1.240-A do Código Civil restringe expressamente a incidência do instituto da usucapião familiar a imóvel urbano de até 250 m². **Não é possível afastar esse requisito sob o argumento de que apenas a edificação ocupa área inferior a 200 m²**, pois o limite legal refere-se ao imóvel usucapiendo, e não apenas à edificação nele existente. Ampliar o alcance da norma para admitir a aquisição de parte de imóvel que excede a área máxima prevista em lei implicaria interpretação incompatível com o texto legal.

O STJ compreendeu que “o instituto da usucapião familiar, introduzido pela Lei n. 12.424/2011, é modalidade de prescrição aquisitiva que opera sobre a meação do cônjuge ou companheiro ausente. A propriedade é direito fundamental expressamente assegurado pelo art. 5.º, XXII, da Constituição Federal. Toda norma que restringe direito fundamental exige do intérprete contenção hermenêutica: deve ser aplicada nos precisos limites em que o legislador a formulou, sem extensão a situações não expressamente previstas. Nesse contexto, não é dado ao intérprete ampliar o alcance do art. 1.240-A do Código Civil para além do que seu texto expressamente estabelece. A ampliação do instituto por via interpretativa corresponderia a uma restrição não autorizada do direito de propriedade do cônjuge ausente” (STJ, Quarta Turma, REsp. 1.949.761/MG (2021/0224308-3), rel. min. Antonio Carlos Ferreira, julgamento em

19/5/2026, DJEN 26/5/2026).

Examinando de modo mais detido, o referido tribunal superior pontuou que “a leitura cuidadosa do dispositivo revela que o limite de 250 m² qualifica o ‘imóvel urbano’ sobre o qual se exerce a posse — e não a fração que se pretende adquirir. A palavra ‘imóvel’ é utilizada no singular e de forma unitária ao longo de todo o *caput* do dispositivo: é sobre o ‘imóvel urbano de até 250 m²’ que se exerce a posse; é o ‘imóvel’ cuja propriedade se divide com o ex-cônjuge; é o ‘imóvel’ que é usado para moradia. Em nenhum momento o legislador emprega expressões como ‘parte do imóvel’, ‘fração do imóvel’ ou ‘área do imóvel’. O objeto do instituto é o imóvel como um todo, e esse imóvel deve ter área máxima de 250m²” (*idem ibidem*).

Acrescenta aduzindo que “a pretensão de usucapir fração de até 250 m² de imóvel com área total de 360 m² não é apenas interpretação extensiva da norma — é uma burla à restrição que ela impõe. Nesse mesmo sentido, o Enunciado 313 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal dispõe: ‘Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.’ e arremata assentando que ‘o art. 1.240-A foi editado como política habitacional específica, voltada a imóveis de pequenas dimensões. O legislador definiu conscientemente o limite de 250 m² como parâmetro de elegibilidade, e não cabe ao Judiciário ampliar esse parâmetro” (*idem ibidem*).

De qualquer modo, caso preenchidos os requisitos para outras modalidades de usucapião, poder-se-ia acolher o pedido, conforme entendeu o STJ: “registre-se, por oportuno, que a improcedência do pedido de usucapião familiar, fundada no não atendimento do requisito objetivo previsto no art. 1.240-A do Código Civil, não prejudica a análise de eventuais pretensões aquisitivas deduzidas sob outros fundamentos legais, cujo exame, todavia, extrapola o objeto da presente demanda.” (*idem ibidem*).

No caso, como a posse exclusiva do imóvel é exercida há apenas três anos, não estão preenchidos os requisitos temporais das demais modalidades de usucapião.

No que se refere ao termo inicial da posse exclusiva para fins de usucapião familiar, o STJ entendeu que “O prazo da prescrição aquisitiva para fins de usucapião de imóvel em mancomunhão pelo fim da unidade conjugal deve ter como **termo inicial a data da separação de fato, quando esta ocorre por longo período.**” (STJ, Terceira Turma, REsp. 2.015.435/PR (2022/0225982-0), rel. min. Humberto Martins, julgamento em 17/11/2025, DJEN 24/11/2025, **grifo nosso**).

No mesmo sentido: “A constância da sociedade conjugal, exigida para a incidência da causa impeditiva da prescrição extintiva ou aquisitiva (art. 197, I, do CC/2002), cessará não apenas nas hipóteses de divórcio ou de separação judicial, mas também na hipótese de separação de fato por longo período, tendo em vista que igualmente não subsistem, nessa hipótese, as razões de ordem moral que justificam a existência da referida norma.” (STJ, Terceira Turma, REsp. 1.693.732/MG, rel. min. Nancy Andrighi, julgamento em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020).

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

Ouça a explanação do candidato a respeito da questão e, caso ele não tenha exaurido a resposta esperada de acordo com o estabelecido no padrão de respostas previsto para a questão, conduza a arguição da forma a seguir apresentada.

Atenção! Somente deverão ser feitos os questionamentos referentes aos aspectos não explorados ou explorados de maneira equivocada pelo candidato em sua resposta inicial. Caso ele já tenha tratado corretamente de algum aspecto explorado nas perguntas a seguir, o examinador deverá abster-se de fazê-las e realizar a respectiva avaliação do candidato.

- 1 Como a posse deve ser exercida para o reconhecimento da usucapião familiar?
- 2 Qual é o prazo mínimo de posse exigido pela lei?
- 3 Essa modalidade de usucapião incide sobre imóvel urbano, rural ou ambos?
- 4 O imóvel deve pertencer em copropriedade aos ex-cônjuges ou ex-companheiros, ou pode ser de propriedade exclusiva de um deles?
- 5 Qual deve ser a destinação do imóvel para o reconhecimento da usucapião familiar?
- 6 O possuidor pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural?
- 7 Há alguma exigência legal relacionada à conduta do outro ex-cônjuge ou ex-companheiro para o reconhecimento dessa modalidade de usucapião?

Finalize sua arguição com a expressão: **Sem mais perguntas.**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO)
VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES
DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE
RONDÔNIA

PROVA ORAL
MALOTE 1

PONTO 1 – DIREITO ADMINISTRATIVO

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

Determinado estado da Federação publicou uma lei de regulação do processo administrativo no âmbito da administração pública estadual, na qual é previsto o prazo decenal para a administração estadual anular atos administrativos favoráveis aos administrados.

Tendo como referência a situação hipotética apresentada, atenda, de forma fundamentada na legislação de regência e na jurisprudência dos tribunais superiores, ao que se pede a seguir.

- 1 Esclareça se a previsão do prazo decenal na referida lei estadual pode ser objeto de impugnação na via judicial.
- 2 Discorra sobre o prazo a ser adotado pelo ente federativo na hipótese de declaração de nulidade do dispositivo que prevê o referido prazo decenal.
- 3 Discorra sobre a possibilidade de modulação dos efeitos decorrentes da aplicação do prazo decenal previsto na referida lei estadual.

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

11 Lei n.º 9.784/1999 (processo administrativo).

PADRÃO DE RESPOSTA

1 A norma estadual pode ser questionada, pois afronta o princípio da igualdade, visto que o prazo de cinco anos se consolidou como marco temporal geral nas relações entre o poder público e os particulares, e o STF somente admite exceções quando houver necessidade de remediar um desequilíbrio específico entre as partes (*vide* ADI 6.019/SP).

Segundo dispõe o art. 54 da Lei n.º 9.784/1999: “Art. 54. O direito da Administração de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para os destinatários decai em cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé.”

2 O prazo a ser adotado é o da norma federal, que prevê cinco anos para revisão de atos administrativos, pelo princípio da isonomia. Diante da inexistência de lei, estados e municípios podem aplicar a Lei federal n.º 9.784/1999, de forma subsidiária.

Súmula n.º 633 do STJ: “A Lei 9.784/1999, especialmente no que diz respeito ao prazo decadencial para a revisão de atos administrativos no âmbito da Administração

Pública federal, pode ser aplicada, de forma subsidiária, aos estados e municípios, se inexistente norma local e específica que regule a matéria.”

3 Se a pessoa candidata não discorrer a respeito da modulação dos efeitos, será considerada correta a resposta que afirme que caberá ao STF aplicá-la ao caso concreto.

Como informação, no caso em julgamento, o STF modulou os efeitos, para manter as anulações já realizadas até a publicação da ata do julgamento de mérito (23/4), desde que tenham observado o prazo de dez anos. O prazo de dez anos será aplicado aos casos em que, em 23/4, já tenha transcorrido mais da metade do tempo fixado na lei declarada inconstitucional (aplicação, por analogia, do artigo 2.028 do Código Civil). Para os demais atos administrativos já praticados, o prazo decadencial de cinco anos deve ser contado a partir da publicação da ata do julgamento de mérito.

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. PRAZO DECADENCIAL PARA O EXERCÍCIO DO PODER DE AUTOTUTELA PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA ESTADUAL.

1. Ação direta contra o art. 10, I, da Lei nº 10.177/1998, do Estado de São Paulo, que estabelece o prazo decadencial de 10 (dez) anos para anulação de atos administrativos reputados inválidos pela Administração Pública estadual.

2. Lei estadual que disciplina o prazo decadencial para o exercício da autotutela pela administração pública local não ofende a competência da União Federal para legislar sobre direito civil (art. 22, I, CF/1988) ou para editar normas gerais sobre licitações e contratos (art. 22, XXVII, CF/1988). Trata-se, na verdade, de matéria inserida na competência constitucional dos estados-membros para legislar sobre direito administrativo (art. 25, § 1º, CF/1988).

3. O dispositivo impugnado não viola os princípios constitucionais da segurança jurídica e da razoabilidade. O prazo decenal não é arbitrário e não caracteriza, por si só, instabilidade das relações jurídicas ou afronta às legítimas expectativas dos particulares na imutabilidade de situações jurídicas consolidadas com o decurso do tempo. Esse é, inclusive, o prazo prescricional geral do Código Civil (art. 205) e de desapropriação indireta (Tema 1.019, STJ), dentre outros inúmeros exemplos no ordenamento jurídico brasileiro.

4. Sem embargo, o prazo quinquenal consolidou-se como marco temporal geral nas relações entre o Poder Público e particulares (v., e.g., o art. 1º do Decreto nº 20.910/1932 e o art. 173 do Código Tributário Nacional), e esta Corte somente admite exceções ao princípio da isonomia quando houver fundamento razoável baseado na necessidade de remediar um desequilíbrio entre as partes.

5. Os demais estados da Federação aplicam, indistintamente, o prazo quinquenal para anulação de atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis aos administrados, seja por previsão em lei própria ou por aplicação analógica do art. 54 da Lei nº 9.784/1999. Não há fundamento constitucional que justifique a situação excepcional do Estado de São Paulo, impondo-se o tratamento igualitário nas relações Estado-cidadão.

6. A presente ADI foi ajuizada somente em 2018 e o art. 10, I, da Lei nº 10.177/1998 vem sendo aplicado há décadas pela Administração Pública paulista, tendo servido de base à anulação de diversos atos administrativos. A declaração de nulidade, com efeitos ex tunc, do dispositivo ora impugnado acarretaria enorme insegurança jurídica no Estado de São Paulo, com potencial de (i) refazimento de milhares de atos administrativos cuja anulação já se consolidou no tempo, (ii) ampla e indesejável litigiosidade nas instâncias ordinárias e (iii) provável impacto econômico em momento de grave crise financeira que assola o país, tendo em vista que os atos anulados haviam produzido efeitos favoráveis aos administrados.

7. Desse modo, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão (art. 27 da Lei nº 9.868/1999), para que (i) sejam mantidas as anulações já realizadas pela

Administração até a publicação da ata do julgamento de mérito desta ação direta (23.04.2021), desde que tenham observado o prazo de 10 (dez) anos; (ii) seja aplicado o prazo decadencial de 10 (dez) anos aos casos em que, em 23.04.2021, já havia transcorrido mais da metade do tempo fixado na lei declarada inconstitucional (aplicação, por analogia, do art. 2.028 do Código Civil); e (iii) para os demais atos administrativos já praticados, seja o prazo decadencial de 5 (cinco) anos contado a partir da publicação da ata do julgamento de mérito desta ação (23.04.2021). 8. Procedência do pedido, com a declaração de inconstitucionalidade do art. 10, I, da Lei nº 10.177/1998, do Estado de São Paulo, modulando-se os efeitos na forma acima descrita. (STF. Plenário. ADI 6.019/SP. rel. min. Marco Aurélio, relator do acórdão min. Roberto Barroso, julgado em 12/4/2021)

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

Ouça a explanação do candidato a respeito da questão e, caso ele não tenha exaurido a resposta esperada de acordo com o estabelecido no padrão de respostas previsto para a questão, conduza a arguição da forma a seguir apresentada.

Atenção! Somente deverão ser feitos os questionamentos referentes aos aspectos não explorados ou explorados de maneira equivocada pelo candidato em sua resposta inicial. Caso ele já tenha tratado corretamente de algum aspecto explorado nas perguntas a seguir, o examinador deverá abster-se de fazê-las e realizar a respectiva avaliação do candidato.

- 1 O prazo previsto na lei estadual deve ser questionado?
- 2 Caso seja declarada a nulidade do prazo decenal, que prazo decadencial deve ser aplicado?
- 3 No caso em comento, é possível a modulação dos efeitos da aplicação do prazo decenal?
- 4 É possível a aplicação da norma federal sobre o prazo decadencial nos municípios?

Finalize sua arguição com a expressão: **Sem mais perguntas.**