

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 4 – DIREITO PROCESSUAL CIVIL

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

Em ação de adjudicação compulsória, foi concedida ao autor a gratuidade da justiça. Após o trânsito em julgado, o juízo expediu mandado para registro da propriedade do imóvel em nome do beneficiário.

Apresentado o título ao registro de imóveis, o oficial constatou, com base em documentos recentes, que o beneficiário havia adquirido outros imóveis e ingressado em sociedade empresária de expressivo capital social após a concessão do benefício. Diante da dúvida quanto à permanência da insuficiência de recursos, o registrador condicionou a prática do ato de registro ao prévio pagamento dos emolumentos ou à apresentação de nova decisão judicial que confirmasse o direito à gratuidade.

A partir da situação hipotética apresentada, responda, de forma justificada, aos questionamentos a seguir.

- 1 Os emolumentos referentes ao registro determinado judicialmente estão abrangidos pela gratuidade da justiça?
- 2 Está correto o condicionamento da prática do ato de registro ao prévio pagamento dos emolumentos ou à confirmação judicial do benefício da gratuidade?
- 3 Que providência poderá ser adotada pelo registrador diante da dúvida quanto à permanência dos pressupostos da gratuidade e que procedimento deverá ser observado?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

1 Lei n.º 13.105/2015 (Código de Processo Civil). 1.6.2 Deveres das partes e procuradores.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 A gratuidade da justiça abrange os emolumentos devidos a notários ou registradores quando o ato extrajudicial for necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido. É o que estabelece o art. 98, § 1.º, inciso IX, do Código de Processo Civil: “A gratuidade da justiça compreende: (...) IX – os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.”

A norma não institui uma isenção geral e irrestrita de todos os atos notariais e registrais solicitados pelo beneficiário. A dispensa alcança os atos que guardem relação de necessidade com a efetivação da decisão judicial ou com a continuidade do processo em que a gratuidade foi deferida. Na situação apresentada, o registro da propriedade constitui providência necessária à efetivação da sentença de adjudicação compulsória. Por essa razão, os respectivos emolumentos estão abrangidos pelo benefício.

2 O procedimento adotado pelo registrador, entretanto, não está correto. A dúvida quanto à permanência da insuficiência econômica, ainda que fundada, não autoriza o delegatário a recusar ou suspender previamente a prática do ato, nem a condicioná-la ao recolhimento dos emolumentos ou à obtenção, pelo interessado, de nova decisão judicial. O art. 98, § 8.º, do CPC estabelece expressamente que o notário ou registrador poderá questionar a manutenção da gratuidade **após praticar o ato**: “Na hipótese do § 1.º, inciso IX, havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento atual dos pressupostos para a concessão de gratuidade, o notário ou registrador, após praticar o ato, pode requerer, ao juízo competente para decidir questões notariais ou registrais, a revogação total ou parcial do benefício ou a sua substituição pelo parcelamento de que trata o § 6.º deste artigo, caso em que o beneficiário será citado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre esse requerimento.”

3 Assim, o oficial deve, inicialmente, praticar o registro abrangido pela decisão judicial. Depois, caso existam elementos concretos que caracterizem dúvida fundada sobre a situação econômica atual do beneficiário, poderá provocar o juízo competente para decidir questões notariais ou registrais. O pedido poderá ter por objeto a revogação total da gratuidade, sua revogação parcial ou a substituição do benefício pelo parcelamento das despesas.

Deverá ser assegurado o contraditório ao beneficiário, que será citado para se manifestar no prazo de quinze dias sobre o requerimento formulado pelo delegatário. A exigência impede a revogação ou restrição automática da gratuidade apenas com base na avaliação unilateral do oficial.

Portanto, os emolumentos do registro estão abrangidos pela gratuidade; o registrador não pode condicionar previamente a prática do ato ao pagamento ou à confirmação judicial do benefício; e, após realizar o registro, poderá requerer ao juízo competente a revogação total ou parcial da gratuidade ou sua substituição por parcelamento, assegurada a manifestação do beneficiário no prazo de quinze dias.

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 A concessão da gratuidade da justiça abrange indistintamente qualquer ato notarial ou registral solicitado pelo beneficiário?
- 2 Que requisito deve estar presente para que os emolumentos sejam abrangidos pela gratuidade?
- 3 A dúvida quanto à atual capacidade econômica do beneficiário autoriza o registrador a suspender ou recusar previamente a prática do ato registral?
- 4 O registrador pode revogar o benefício ou substituí-lo diretamente pelo parcelamento?
- 5 Como o Código de Processo Civil disciplina o custeio dos emolumentos abrangidos pela gratuidade da justiça?

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