

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 2 – DIREITO TRIBUTÁRIO

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

João compareceu a cartório de registro de imóveis e transferiu um imóvel de sua propriedade para integralizar o capital social de uma empresa recém-constituída, cuja atividade declarada é a prestação de serviços de tecnologia. O oficial de registro de imóveis constatou, a partir dos documentos apresentados, que a transferência do imóvel de fato visava à integralização do capital social, e registrou a transmissão sem exigir o comprovante de pagamento do ITBI, fazendo constar do registro que se tratava de operação abrangida por imunidade tributária.

A partir do caso apresentado, responda, de forma fundamentada, aos seguintes questionamentos.

- 1 O oficial de registro deveria ter dispensado a apresentação do comprovante de pagamento do ITBI nesse caso?
- 2 Poderia o oficial de registro fazer constar do registro imobiliário que se tratava de operação com imunidade tributária? Essa anotação impede posterior fiscalização e lançamento do ITBI pelo município?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

4. Competência tributária da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios. 4.2. ITBI (Imposto de transmissão *inter vivos* a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis). 8. Responsabilidade tributária. 8.1. Fiscalização, pelo notário, tabelião e registrador, dos tributos incidentes nos atos notariais e de registro.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 No caso apresentado, o oficial de registro agiu corretamente ao dispensar a apresentação do comprovante de pagamento do ITBI, uma vez que deve fazê-lo nos casos em que a documentação apresentada demonstre que o imóvel foi transferido para integralização de capital social.

A Constituição Federal de 1988 (CF) estabelece que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, salvo quando a atividade preponderante da adquirente for a compra e venda ou a locação de imóveis, a cessão de direitos relativos à sua aquisição ou o arrendamento mercantil.

O art. 156, § 2.º, I, da CF dispõe o seguinte:

“O imposto previsto no inciso II:

I – não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital (...), salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.”

O art. 36, I, do Código Tributário Nacional também prevê que o imposto não incide quando a transmissão ocorrer para a incorporação do bem ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital subscrito:

“Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito; (...).”

Na situação apresentada, a atividade declarada da sociedade é a prestação de serviços de tecnologia, não havendo indicação de atividade imobiliária preponderante. Assim, em princípio, a operação está abrangida pela imunidade tributária.

O art. 30, inciso XI, da Lei n.º 8.935/1994 determina que o notário fiscalize o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que deva praticar. Como o ITBI não incide sobre a operação descrita, não se deve exigir comprovante de seu pagamento.

A dispensa, contudo, não impede que o município verifique posteriormente se os requisitos da imunidade foram efetivamente cumpridos, especialmente quanto à atividade preponderante da pessoa jurídica, na forma do art. 37 do CTN. De fato, se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, a preponderância da atividade econômica será apurada considerando os 3 (três) anos seguintes à data da aquisição. Essa fiscalização, contudo, não cabe ao oficial de registro e, sim, à fiscalização tributária municipal.

2 Sim, o oficial de registro de imóveis pode fazer constar do registro que a transmissão decorreu de integralização de capital social e que o título foi apresentado sob fundamento de imunidade tributária.

O oficial de registro de imóveis é o agente competente para registrar a transferência na matrícula do imóvel. A Lei n.º 6.015/1973 estabelece que o Livro n.º 2 – Registro Geral é destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou à averbação dos atos relativos aos direitos reais imobiliários.

Além disso, o oficial deve qualificar o título apresentado e fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato. O art. 30, XI, da Lei n.º 8.935/1994 prevê como dever dos notários e oficiais de registro “fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar”.

Como a transmissão para integralização do capital social está, em princípio, abrangida pela imunidade prevista no art. 156, § 2.º, I, da CF, o oficial pode registrar o título sem exigir o comprovante de recolhimento do ITBI, desde que estejam presentes os elementos documentais necessários.

A indicação da imunidade no registro deve possuir caráter informativo e refletir o conteúdo e a causa jurídica do título apresentado. O oficial não pode, contudo, declarar definitivamente a inexistência da obrigação tributária nem impedir posterior fiscalização pelo município. Isso porque a imunidade depende da efetiva destinação do bem à integralização do capital e da ausência de atividade imobiliária preponderante, nos termos dos arts. 36 e 37 do CTN. Como a sociedade é recém-constituída, a preponderância poderá ser verificada com base nas receitas obtidas nos anos posteriores à aquisição.

Portanto, a conduta é correta desde que a menção no registro se limite a indicar que a transmissão foi realizada para integralização do capital social e registrada sob o fundamento de imunidade. A anotação não vincula a administração tributária, nem impede posterior lançamento do ITBI caso se constate o descumprimento dos requisitos legais.

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 Existe fundamento constitucional para a imunidade do ITBI na integralização de capital social?
- 2 A imunidade na integralização de capital social é aplicável para qualquer tipo de atividade econômica?
- 3 Segundo o Código Tributário Nacional, em que momento há a apuração da atividade preponderante de uma empresa recém-constituída?
- 4 Qual é o dever do oficial de registro de imóveis quanto à fiscalização dos tributos incidentes sobre os atos que pratica?
- 5 A menção à imunidade no registro imobiliário impede posterior fiscalização e lançamento do ITBI pelo município?

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