

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 3 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

João, titular desde 1980 de um cartório judicial não estatizado, remunerado exclusivamente por custas e emolumentos, foi, ao completar 75 anos, aposentado compulsoriamente, tendo sido a aposentadoria decretada pelo tribunal de justiça de seu estado. A procuradoria do estado, afirmando que o ato do tribunal contrariava entendimento do STF, formalizado sob o ângulo da repercussão geral, ajuizou reclamação constitucional perante o Supremo, buscando a invalidação do ato administrativo que havia concedido a aposentadoria.

Com base no caso apresentado, no texto constitucional e na jurisprudência do STF, responda aos seguintes questionamentos.

- 1 A concessão da aposentadoria pelo tribunal de justiça foi acertada? Haveria distinção caso João ocupasse serventia extrajudicial estatizada, assumida após a aprovação em concurso de provas e títulos, conforme exigido a partir da Constituição Federal de 1988?
- 2 Considerada a natureza das decisões formalizadas em regime de repercussão geral, o manejo da reclamação constitucional para impugnar o ato administrativo do tribunal que concedeu a aposentadoria é viável?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

6. Administração pública. 6.2. Servidores públicos. 7. Organização dos poderes no Estado. 7.4. Poder Judiciário. 7.4.2. Órgãos do poder judiciário. 9. Controle da constitucionalidade. 9.2. Controle incidental ou concreto.

PADRÃO DE RESPOSTA

PADRÃO DE RESPOSTA

A decisão do tribunal de justiça do estado não foi acertada. Conforme o texto constitucional — art. 40, §1.º, inciso II, — a aposentadoria compulsória será aplicada apenas aos servidores titulares de cargo efetivo. Nesse sentido, ao ensejo dessa premissa, o STF, salientando que os serviços de registros públicos, cartorários e notariais são exercidos em caráter privado por delegação do poder público, entendeu pela inaplicabilidade da aposentadoria compulsória aos notários e registradores (vide ADI 2602). No âmbito do Tema 571 de repercussão geral, o STF entendeu que esse mesmo raciocínio é aplicável aos titulares de serventia judicial não estatizada remunerados, exclusivamente, por custas e emolumentos, porquanto se referem a atividade privada exercida em colaboração com o poder público.

Não é viável o manejo da reclamação constitucional para impugnar o ato administrativo do tribunal que concedeu a aposentadoria, motivo por que é correto concluir que a estratégia adotada pela procuradoria também não foi adequada. Conforme já decidido pelo STF, salvo na hipótese de salvaguarda da eficácia de súmula vinculante (art. 103-A, § 3.º, Constituição Federal de 1988), a instauração da competência originária do STF em sede reclamationária pressupõe a existência de ato judicial. Portanto, apesar da abstrativização dos efeitos das decisões formalizadas nos processos que sigam o regime da repercussão geral, o manejo de reclamação contra entendimento surgido sob esta sistemática pressupõe a existência de processo judicial e o esgotamento das instâncias ordinárias, ausente previsão que respalde a utilização contra ato administrativo.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

Ouç 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 Aplica-se a aposentadoria compulsória aos titulares de serventias extrajudiciais? Esses titulares são considerados servidores públicos?
- 2 Há alguma diferença de entendimento em relação ao fato de a serventia ser estatizada ou não estatizada? Qual é o entendimento do STF a respeito do tema?
- 3 As decisões formalizadas em sede de repercussão geral servem de paradigma para ajuizamento de reclamação contra ato administrativo? Essas decisões são de cunho concreto ou abstrato?
- 4 As decisões formalizadas em sede de repercussão geral são equiparáveis a súmula vinculante para fins de interposição de reclamação contra ato ou decisão que as contrarie? Qual é o entendimento do STF a respeito da matéria?

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