

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 2

PONTOS DE 1 A 4 – DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

QUESTÃO 1

Considerando as alterações introduzidas pela Lei n.º 13.465/2017 na Lei de Registros Públicos, discorra acerca de inovações pertinentes à regularização fundiária urbana e rural, abordando os seguintes aspectos:

- 1 distinção entre regularização fundiária de interesse específico e regularização fundiária de interesse social;
- 2 procedimento de legitimação fundiária;
- 3 tempo estipulado legalmente para aplicação da legitimação fundiária.

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

11.1 Lei n.º 13.465/2017.

PADRÃO DE RESPOSTA

A regularização fundiária era regulamentada pela Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973). Com a edição da Lei n.º 13.465/2017, houve significativa releitura do instituto da regularização fundiária, bem como a simplificação de processos administrativos e a criação de novos direitos reais.

Uma das principais mudanças foi a perfeita delimitação da subdivisão entre REURB-E (regularização fundiária de interesse específico), aplicável aos núcleos que não se enquadram no quesito de baixa renda, cujos beneficiários, portanto, devem arcar com toda a infraestrutura e taxas cartorárias, e REURB-S (regularização fundiária de interesse social), aplicável, por sua vez, às famílias enquadradas como baixa renda pela lei, às quais são asseguradas a gratuidade no registro e a transferência ao poder público dos custos de eventuais obras de infraestrutura básica.

A legitimação fundiária é uma inovação da Lei n.º 13.465/2017 que permite titular os ocupantes, como se fosse uma espécie de usucapião realizada no âmbito do poder público municipal, sem qualquer participação do Poder Judiciário. A legitimação fundiária é feita no âmbito do procedimento de regularização fundiária. Por meio de uma listagem de beneficiários, são identificados os moradores/ocupantes e seus respectivos imóveis (casas ou apartamentos). A aquisição, nesse caso, é feita de forma originária, e, de acordo com a previsão legal, qualquer tipo de bloqueio, indisponibilidades ou constrições que não digam respeito ao próprio beneficiário não lhes serão tidas como obstáculo ao registro.

A regularização fundiária promovida por meio de legitimação fundiária exige um lapso temporal, podendo ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até **22 de dezembro de 2016**.

Em resumo, a Lei n.º 13.465/2017 busca simplificar os processos de regularização, desburocratizar e, de fato, retirar núcleos urbanos da informalidade.

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 Qual é a principal diferença entre REURB de interesse social e REURB de interesse específico?
- 2 A respeito da legitimação fundiária, a lei determina algum lapso temporal para a sua aplicação?
- 3 A legitimação fundiária tem característica de aquisição originária?
- 4 Na hipótese de ser plenamente possível a aplicação do instituto da legitimação fundiária, a existência de penhora da Fazenda Nacional ou outro tipo de constrição pode impedir o registro?

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 2

PONTOS DE 1 A 4 – DIREITO CIVIL

QUESTÃO 2

Considere a seguinte situação hipotética:

João, Maria e Pedro foram condenados solidariamente ao pagamento de indenização por danos materiais e morais. João pagou apenas parte da condenação e, em seguida, ajuizou ação regressiva contra Maria e Pedro para cobrar as respectivas quotas.

De acordo com o Código Civil e a jurisprudência do STJ, o devedor solidário que realiza apenas o pagamento parcial à credora comum pode exercer imediatamente o direito de regresso em face dos demais codevedores?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

10. Obrigações. 10.10. Obrigações solidárias.

PADRÃO DE RESPOSTA

PADRÃO DE RESPOSTA

O art. 283 do Código Civil estabelece que o devedor solidário somente pode exigir dos demais codevedores as respectivas quotas após satisfazer integralmente a dívida perante o credor.

“Art. 283. O devedor que satisfaz a dívida por inteiro tem direito a exigir de cada um dos co-devedores a sua quota, dividindo-se igualmente por todos a do insolvente, se o houver, presumindo-se iguais, no débito, as partes de todos os co-devedores.”

Havendo codevedor insolvente, sua quota será rateada entre os demais, presumindo-se iguais as quotas de todos os devedores.

Examinando o tema, o Superior Tribunal de Justiça veio a considerar que “a solidariedade passiva estrutura-se em duas fases: a externa, que compreende a relação entre o credor e os devedores solidários, e a interna, relativa às relações de nivelamento e reembolso entre os codevedores, destinada a restabelecer o equilíbrio patrimonial conforme as quotas de cada um. A fase interna, destinada ao acerto e nivelamento entre os codevedores e que viabiliza o direito de regresso, somente se inicia com o encerramento da fase externa, nos termos do art. 283 do Código Civil. Mesmo na solidariedade passiva decorrente da responsabilidade civil, quem pretende exercer o direito de regresso deve efetivamente ter realizado o pagamento e quitado integralmente a dívida com o credor” (STJ, Terceira Turma,

REsp. n.º 2.232.326/RJ (2023/0327731-0), Rel. min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 09/06/2026, REPDJEN 24/06/2026, DJEN 16/06/2026).

Quanto ao direito de regresso, o STJ entendeu que “a pretensão de cobrança exercida pela via da ação de regresso somente passa a ser exercitável com o pagamento integral, momento a partir do qual, inclusive, inicia-se o curso do correspondente prazo prescricional. Na hipótese, o pagamento parcial realizado pela recorrente, embora válido e útil para a redução do débito comum, não extinguiu a fase externa da solidariedade, razão pela qual é prematuro o exercício do direito de regresso” (STJ, Terceira Turma, REsp. n.º 2.232.326/RJ (2023/0327731-0), Rel. min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 09/06/2026, REPDJEN 24/06/2026, DJEN 16/06/2026).

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 Em que momento o devedor solidário pode exercer o direito de regresso em face dos demais codevedores?
- 2 O pagamento parcial da dívida por um dos devedores solidários autoriza, desde logo, o exercício do direito de regresso contra os demais?
- 3 Quais são as fases nas quais se estrutura a solidariedade passiva?
- 4 Qual é a distinção entre as fases da solidariedade passiva?
- 5 Em que momento se inicia a fase interna da solidariedade?

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 2

PONTO 2 – DIREITO TRIBUTÁRIO

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

Um tabelião de cartório de notas lavrou uma escritura de compra e venda de um terreno no valor total de R\$ 25.000.

Por considerar reduzido o valor da operação, inferior a 30 salários mínimos, o tabelião dispensou o envio da declaração sobre operações imobiliárias (DOI) no caso e decidiu aguardar a realização de outras operações imobiliárias para encaminhar as respectivas DOI conjuntamente.

A partir dessa situação hipotética, responda, de maneira justificada, com base na legislação aplicável, aos seguintes questionamentos.

- 1 Está correta a decisão do tabelião de dispensar o envio da DOI em razão do valor da operação?
- 2 Caso o tabelião não lavre, durante determinado mês, nenhuma operação imobiliária sujeita à apresentação da DOI, ele deverá apresentar declaração relativa a esse período?

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

4.7. DOI (Declaração sobre Operações Imobiliárias).

PADRÃO DE RESPOSTA

1 A DOI deve ser apresentada em relação às operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas por cartórios de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos, quando caracterizarem aquisição ou alienação de imóvel por pessoa física ou jurídica.

A obrigação é feita para cada operação imobiliária e independe do valor da operação. Portanto, o tabelião não pode deixar de apresentar a DOI pelo simples fato de considerar reduzido o valor da operação de compra e venda.

O art. 108 do Código Civil dispensa a lavratura de escritura pública dos negócios jurídicos imobiliários de valor inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no Brasil. Contudo, essa regra não tem qualquer influência sobre o envio ou não da DOI, se a operação for registrada em cartório de notas.

Cumprе destacar que o envio da DOI não precisa ser feito de forma imediata. A cada operação imobiliária corresponde uma DOI. Contudo, ela pode ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação. Logo, não haveria problema em aguardar para enviar as DOI de forma conjunta no sistema DOI-Web, desde que feita uma DOI para cada operação e todas sejam enviadas dentro do prazo legal (até o último dia útil do mês

subsequente).

2 Caso o tabelião não tenha lavrado, durante determinado mês, nenhuma operação imobiliária sujeita à apresentação da DOI, ele não deverá apresentar declaração relativa a esse período.

O art. 8.º da Lei n.º 10.426/2002 estabelece a obrigação de apresentar a DOI em relação a cada operação imobiliária que tenha sido anotada, averbada, lavrada, matriculada ou registrada e que caracterize aquisição ou alienação de imóvel por pessoa física ou jurídica. A obrigação está vinculada, portanto, à existência de uma operação imobiliária sujeita à declaração. A norma não exige a apresentação de DOI sem movimento ou de declaração negativa mensal.

Assim, inexistindo, no período, operação imobiliária de comunicação obrigatória, não há DOI a ser apresentada pelo tabelião.

Contudo, vale ressaltar que, no caso concreto, a compra do terreno deveria ser notificada e, portanto, a DOI precisaria ser enviada no prazo legal.

FUNDAMENTAÇÃO

Lei n.º 10.426/2002

Art. 8.º Os serventuários da Justiça deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1.º A cada operação imobiliária corresponderá uma DOI, que deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação, ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a um por cento, observado o disposto no inciso III do § 2.º.

§ 2.º A multa de que trata o § 1.º:

I – terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não apresentação, da lavratura do auto de infração;

II – será reduzida:

a) à metade, caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício;

b) a setenta e cinco por cento, caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação;

III – será de, no mínimo, R\$ 20,00 (vinte reais).

§ 3.º O responsável que apresentar DOI com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria da Receita Federal, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em cinquenta por cento, caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.

Código Civil

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Instrução Normativa RFB n.º 2.186/2024

Art. 1.º A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) de que trata o art. 8.º da Lei n.º 10.426, de 24 de abril de 2002, deverá ser apresentada à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) em conformidade com o disposto nesta Instrução Normativa.

Art. 4.º Ficam obrigados a apresentar a DOI, sempre que ocorrer operação de aquisição ou alienação de imóvel realizada por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor, os seguintes serventuários da Justiça, titulares ou designados:

I – do Cartório de Notas, quando da lavratura do respectivo instrumento, do qual deverá constar a expressão “EMITIDA A DOI”;

II – do Cartório de Registro de Imóveis, quando o documento tiver sido:

- a) celebrado por instrumento particular;
- b) celebrado por instrumento particular com força de escritura pública;
- c) emitido por autoridade judicial, nos casos de adjudicação, herança, legado ou meação;
- d) decorrente de alienação por iniciativa particular ou mediante leilão judicial;
- e) assinado pela União, estados, municípios ou Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária ou de programas habitacionais de interesse social; ou
- f) lavrado pelo Cartório de Notas ou consulados brasileiros, independentemente de ter havido emissão anterior de DOI; e

III – do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, quando o documento celebrado por instrumento particular for submetido a registro, do qual deverá constar a expressão “EMITIDA A DOI”.

§ 1.º Deverá ser emitida uma declaração para cada imóvel alienado ou adquirido.

§ 2.º O valor da operação imobiliária será o informado pelas partes ou, na ausência deste, o valor que serviu de base para o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI ou para o cálculo do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos — ITCD.

Art. 5.º A DOI deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, averbação, matrícula ou registro do documento que tenha por objeto a operação de aquisição ou alienação de imóvel.

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 Quais atos praticados perante cartório de notas podem gerar a obrigação de apresentação da DOI?
- 2 O valor da operação imobiliária interfere na obrigatoriedade de apresentação da DOI?
- 3 A DOI deve ser enviada imediatamente, ou o tabelião pode aguardar para enviar mais de uma DOI?
- 4 Na ausência de operação imobiliária sujeita à DOI durante determinado mês, deve ser apresentada uma declaração sem movimento?
- 5 A DOI é enviada operação a operação, ou ela consolida todos os registros, anotações e averbações do mês?

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