



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

## DELEGAÇÃO DAS ATIVIDADES NOTARIAIS E OU REGISTRAIS POR ADMISSÃO

PROVA ESCRITA PRÁTICA, DISSERTATIVA E DISCURSIVA – NÍVEL SUPERIOR



### SUA PROVA

Além deste caderno de provas contendo 1 peça prática, 1 dissertação e 5 questões discursivas, você receberá do fiscal de sala:

- um caderno de textos definitivos para a transcrição da peça prática, da dissertação e das respostas das questões discursivas



### TEMPO

- **4 horas** é o período disponível para a realização da prova, já incluído o tempo para a transcrição das respostas para o caderno de textos definitivos
- **2 horas** após o início da prova é possível retirar-se da sala, levando o caderno de provas



### NÃO SERÁ PERMITIDO

- Qualquer tipo de comunicação entre os candidatos durante a aplicação da prova
- Usar o sanitário ao término da prova, após deixar a sala



### INFORMAÇÕES GERAIS

- Verifique se seu caderno está completo, sem repetição de questões ou falhas. Caso contrário, notifique imediatamente o fiscal da sala, para que sejam tomadas as devidas providências
- Confira seus dados pessoais, especialmente nome, número de inscrição e documento de identidade, e leia atentamente as instruções para preencher o caderno de textos definitivos
- Use somente caneta esferográfica, fabricada em material transparente, com tinta preta ou azul
- Assine seu nome apenas no(s) espaço(s) reservado(s)
- Confira o cargo do seu caderno de provas. Caso tenha recebido caderno de cargo diferente do impresso em seu caderno de textos definitivos, o fiscal deve ser **obrigatoriamente** informado para o devido registro na ata da sala
- O preenchimento das respostas é de sua responsabilidade e não será permitida a troca do caderno de textos definitivos em caso de erro
- Para fins de avaliação, serão levadas em consideração apenas as transcrições para o caderno de textos definitivos da prova prática, da dissertação e das questões discursivas
- Os candidatos serão submetidos ao sistema de detecção de metais quando do ingresso e da saída de sanitários durante a realização das provas

**Boa sorte!**



## Questão 1 - Peça Prática

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

\*\*º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE \*\* - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNS nº \*\*\*\*\*

MATRÍCULA

173.223

FICHA

1

\*\*\*\*, \*\* de \*\*\* de \*\*\*\*

### Em 02 de março de 2005

**IMÓVEL:** A unidade autônoma residencial designada apartamento nº 192, localizada no 5º pavimento ou 5º andar, Torre 01, integrante do “Condomínio Verdes Mares”, tendo entrada pelo nº 205 da Rua dos Brasileiros, com área real privativa de 51,050 metros quadrados, área de uso comum coberta de 22,532 metros quadrados, área coberta + descoberta de 94,8572 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,35533% ou 0,0035533 no terreno onde está construído o edifício. A unidade tem direito ao uso de uma vaga de garagem, indeterminada e simples, localizada no térreo ou nos sobressolos do condomínio.

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** 44.54.05.03.00.000

**PROPRIETÁRIO(A/S):** Verdes Mares Empreendimentos imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº (\*\*\*\*), com sede nesta cidade, na Rua \*\*\*\*\*.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.348, de 04/05/2003 – (Instituição e especificação de condomínio).

Oficial: (\*\*\*).

R-1 - em, 6/04/2007

Pela escritura lavrada no \*\*\* Tabelião de Notas de (\*\*\*\*\*), a proprietária acima qualificada VENDEU o imóvel objeto desta matrícula para Antônio Silva, RG nº 16.128.120-5, CPF/MF nº 021.238.333-07, brasileiro, professor, solteiro, residente e domiciliado à Rua José Bonifácio nº 287, nesta cidade de (\*\*\*\*\*), pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), correspondente ao valor venal. Guia de ITBI nº (\*\*\*\*\*). Protocolo nº 234.333, de 28/03/2007.

O Escrevente autorizado \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*)

Oficial/Substituto \_\_\_\_\_ (\*\*\*\*\*)

Considere a matrícula nº 173.223, anexa à presente. Relativamente ao imóvel lá descrito foram recebidos, pela serventia imobiliária, os seguintes documentos, com requerimento de inscrição dos atos respectivos, cuja prenotação ocorreu em 18 de novembro de 2015, sob o nº 569.456 (o exame está dentro do prazo da prenotação):

- Cópia autenticada da cédula de identidade do RG nº 16.128.120-5 e certidão da Receita Federal quanto ao CPF/MF nº 021.238.333-07, todas emitidas com as devidas formalidades legais, atestando que o portador de tais documentos se chama Antônio Silvano;
- Certidão da Escritura Pública de venda e compra referida no R1 da matrícula nº 173.223, aqui tratada, dando conta de que o nome do comprador é Antônio Silvano;
- Escritura pública de doação com instituição de usufruto datada de 31 de janeiro de 2014 em que consta como doador Antônio Silvano, brasileiro e professor, qualificado nas letras “a” e “b” acima e como donatários:
  - da nua-propriedade: Henriqueta Tonanni, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977 com Jonas Tonanni, brasileiro, ela professora universitária, ele comerciante, ela portadora do RG nº 15.344.443-6 e do CPF/MF nº 033.456.394-35, ele portador do RG nº 17.228.333-2 e do CPF/MF nº 030.345.333-87, ambos residentes e domiciliados à Praça do Expedicionário Brasileiro, nº 98, na cidade (\*\*\*\*), Estado do Rio de Janeiro; a doação da nua-propriedade foi feita em favor de ambos os cônjuges nestes subitem citados.
  - do usufruto: Laurinda Crespo, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/1977, com Anselmo Crespo, brasileiro, ela enfermeira, ele biblioteconomista, ela portadora do RG nº 34.556.555-1 e do CPF/MF nº 105.667.890-23, ele portador do RG nº 30.304.304-9 e do CPF/MF nº 104.390.332-98, ambos residentes e domiciliados à Rua dos Ramos, 229, nesta cidade de (\*\*\*\*), Estado do Rio de Janeiro. O usufruto foi instituído em favor de ambos os cônjuges neste subitem citados, com a cláusula de crescer em favor do supérstite.

- d) Certidão emitida pelo (\*\*\*) Oficial do Registro Civil desta cidade e Estado do Rio de Janeiro, dando conta do óbito de Anselmo Crespo, acima qualificado, em 04 de julho de 2014.
- e) Não foi apresentado formal de partilha, ou documento similar, quanto aos bens deixados por Anselmo Crespo (referido no item “d” supra).
- f) Escritura pública (datada de 12 de agosto de 2015) de renúncia de usufruto e venda e compra do imóvel descrito na matrícula de que aqui se trata, pela qual Laurinda Crespo, referida no item “c”, “ii”, supra, renuncia a 100% (cem por cento) do usufruto sobre o imóvel, bem como Henriqueta Tonanni e Jonas Tonanni, referidos no item “c”, “i”, supra, vendem a propriedade plena do imóvel para a Sociedade Civil de Participações Imobiliárias XTZ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 45.319.001/0001-08, pessoa jurídica com sede nesta cidade, Estado do Rio de Janeiro, com endereço à Avenida das Nebulosas, 444.
- g) Não há questões fiscais pendentes ou a resolver.

Na condição de oficial de registro de imóveis com atribuição para tanto, realizar a qualificação dos documentos apresentados, praticando os atos registrários possíveis e necessários, se algum, e/ou emitindo a nota de devolução competente e fundamentada, se houver alguma impossibilidade para a prática dos atos pretendidos.

Dados não fornecidos pelo enunciado não deverão ser criados pelo(a) candidato(a), devendo vir grafados com a expressão “*omissis*”, se necessário.

Não há necessidade de transcrever a Ficha 1 da matrícula nº 173.223 anexa na resposta, caso a opção seja por praticar algum ato registrário.

Valor: 2 pontos

Máximo de 120 linhas.

## Questão 2 - Dissertação

Considerando o direito à livre disposição da propriedade, fundado em norma de natureza constitucional, discorra sobre o regramento legal de negócios jurídicos de alienação entre ascendente e descendente e por pessoa casada.

Valor: 2 pontos

Máximo de 90 linhas.

## Questão 3 - Discursiva

“A legalidade vigente nos dias de hoje nos diz que a administração pública não pode simplesmente anular seus próprios atos, nem mesmo os ‘evitados de vícios que os tornam ilegais’. Ao contrário: deve envidar os melhores esforços para sanear, convalidar e assumir compromissos. Já se passou o tempo da administração não igualitária, repressiva e subordinada ao passado. O direito não aceita decisões que contrariem a boa-fé, a confiança legítima e a segurança jurídica. Mesmo se o ato for nulo, dele podem advir soluções que criem valor – e não só problemas, como naqueles casos julgados há mais de 50 anos. Está na hora de dizer adeus, com todas as honras e glórias, à Súmula 473.” (Moreira, Egon Bockmann; *Súmula 473: é hora de dizer adeus*, Portal Jota)

Responda, de forma fundamentada:

- a) Qual a diferença entre revogação e anulação do ato administrativo?
- b) Pode haver revogação de um ato registral?
- c) À luz do trecho doutrinário acima, o candidato entende aplicável a posição do autor quando se discutir a invalidação de um ato registral?
- d) Como deve ser interpretada a disposição do Art. 214 da Lei de Registros Públicos à luz da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro? As disposições da LINDB são aplicáveis ao direito registral?

Valor: 1,2 ponto

Máximo de 30 linhas.

## Questão 4 - Discursiva

No histórico do constitucionalismo, tem grande importância a noção de “governo moderado” ou “governo misto”, cunhada por Aristóteles, desenvolvida por Políbio, herdada e preservada pela tradição subsequente, inclusive por Montesquieu. Na organização dos Poderes de Montesquieu, segundo exposta no célebre Capítulo VI do Livro XI de “O Espírito das Leis”, os poderes partícipes do governo moderado limitam-se reciprocamente pela comunhão de duas “faculdades” a eles reconhecidas.

- a) Quais seriam essas duas faculdades?  
b) A que poderes seriam confiadas as referidas faculdades segundo Montesquieu?

Ainda conforme Montesquieu, “Estes três poderes deveriam formar uma pausa ou uma inação. Mas como pelo movimento necessário das coisas, eles são obrigados a caminhar, serão forçados a caminhar de acordo.”

- c) Na hipótese de não ocorrer acordo entre os poderes, segundo Montesquieu, haveria solução possível?  
d) Qual seria a solução e por quê?

Valor: 1,2 ponto

Máximo de 30 linhas.

## Questão 5 - Discursiva

De acordo com o Código de Processo Civil de 2015, responda justificadamente:

- a) O que se entende por decisão surpresa e qual sua relação com os princípios constitucionais do processo?  
b) Em quais passagens da mencionada legislação processual é possível identificar o tema?  
c) O tema se aplica no processamento dos recursos extraordinário e especial?  
d) Indique exceções à regra de proibição da decisão surpresa, vinculando-as a determinado princípio constitucional do processo.

Valor: 1,2 ponto

Máximo de 30 linhas.

## Questão 6 - Discursiva

Em razão das fortes chuvas que acometeram a região serrana do Estado do Rio de Janeiro, a Prefeitura de Petrópolis viu-se diante de grave necessidade de caixa para fins de satisfação de suas despesas para o exercício de 2016.

Desse modo, após autorização expressa do prefeito e em atenção à progressividade dos tributos, a sua Secretaria de Finanças editou a Portaria nº 100, de 13 de setembro de 2016, por meio da qual majorou a alíquota única de ITBI, até então fixada em 2%, passando a adotar os seguintes parâmetros:

- (i) Alíquota de 5% para fins de transmissões onerosas de direitos reais sobre bens imóveis comerciais;
- (ii) Alíquota de 10% para fins de transmissões onerosas de direitos reais sobre bens imóveis residenciais; e
- (iii) Alíquota de 20% para fins de transmissões onerosas de direitos reais sobre terrenos desocupados há mais de 10 anos.

Ademais, por força da referida Portaria nº 100, de 13 de setembro de 2016, foram modificados os critérios de quantificação da base de cálculo do ITBI, como segue:

- (i) Imóveis com até 200 m<sup>2</sup>. Base de cálculo: valor venal;
- (ii) Imóveis com mais de 200 m<sup>2</sup> e menos de 300 m<sup>2</sup>. Base de cálculo: valor venal acrescido de 10%;
- (iii) Imóveis com mais de 300 m<sup>2</sup> e menos de 500 m<sup>2</sup>. Base de cálculo: valor venal acrescido de 20%; e
- (iv) Imóveis com mais de 500 m<sup>2</sup>. Base de cálculo: valor venal acrescido de 30%.

A referida Portaria nº 100, de 13 de setembro de 2016, teve a sua vigência iniciada após 30 dias da sua publicação no Diário Oficial do Município de Petrópolis, ocorrida no próprio dia 13 de setembro de 2016.

Nesse contexto, responda justificadamente:

- a) Em razão do registro de arrematação de imóvel comercial com 1.000 m<sup>2</sup>, em hasta pública, realizada em 09 de dezembro de 2016, pelo valor de R\$ 1.000.000,00, incidirá ITBI? Procede o lançamento, empreendido pelo Município de Petrópolis, que foi apresentado a Tício, em 16 de dezembro de 2016, pela Serventia de Registro de Imóveis de Petrópolis, com utilização de alíquota de 5% e base de cálculo acrescida de 30%?
- b) Dado que Tício possui um parcelamento em curso de ITBI, relativamente ao registro da aquisição da propriedade de um apartamento de 150 m<sup>2</sup>, firmado, perante a Prefeitura de Petrópolis, em 29 de julho de 2016, com 2 parcelas remanescentes a vencer, respectivamente, em 30/10/2016 e 30/02/2017, qual(is) alíquota(s) aplicável(is) a cada uma dessas duas parcelas vincendas?

Valor: 1,2 ponto

Máximo de 30 linhas.

## Questão 7 - Discursiva

GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. possui dois sócios, Juarez Almeida e Maria Lopes, e está passando por dificuldades econômico-financeiras. Fez várias compras de insumos e contra ela foram emitidas várias duplicatas. No último mês, GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. não pagou uma duplicata emitida regularmente por MCB Ferro e Aço Ltda. no valor de R\$ 100.000,00, sendo por isso protestada por falta de pagamento. Nos dois meses seguintes vencerão mais duas duplicatas, emitidas pela empresa Plastilina Plásticos Ltda., totalizando estas R\$ 130.000,00. No entanto, GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. já sabe que não terá recursos em caixa para pagar essas próximas duplicatas.

Endividada e sem bens suficientes para pagamento de suas dívidas, GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. firma, em data posterior à constituição das dívidas, um contrato de trespasse com José Augusto Silva, no valor de R\$ 140.000,00, não tendo informado essa negociação nem a MCB Ferro e Aço Ltda. nem a Plastilina Plásticos Ltda.

A respeito dessas situações e relações jurídicas, responda justificadamente:

- a) GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. e José Augusto Silva podem firmar contrato de trespasse no contexto acima indicado? A simples assinatura do contrato de trespasse entre GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda. e José Augusto Silva é suficiente para dar validade e eficácia perante terceiros a esse negócio jurídico?
- b) Considerando a situação relatada no enunciado, além da cobrança da duplicata não paga e protestada por falta de pagamento por parte de MCB Ferro e Aço Ltda., quais outras consequências a duplicata não paga pode gerar para GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda.? E o contrato de trespasse firmado com José Augusto Silva, além das obrigações pactuadas entre as partes, poderia gerar alguma outra consequência para GBC Peças e Acessórios Automotivos Ltda.?

Valor: 1,2 ponto

Máximo de 30 linhas.

Realização

