



CONTAGEM
REGRESSIVA
ENAC 50 DIAS

#7

MINI SIMULADO**NOTARIAL E REGISTRAL**

1 - O Município de Vale Sereno, por meio de decreto, declarou como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) uma comunidade consolidada, historicamente ocupada por população de baixa renda, situada em área de propriedade particular. Após estudos técnicos e sociais, o município opta por instaurar o procedimento de Reurb, com base na Lei nº 13.465/2017, visando garantir segurança jurídica aos moradores. Constatou-se que o núcleo havia se formado por ocupação espontânea, mas parte dos terrenos foi originalmente parcelada de modo informal por um loteador privado, ainda vivo.

Durante o trâmite, uma associação de moradores, representando os ocupantes, apresenta pedido de isenção de emolumentos para o registro da legitimação fundiária, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e da primeira averbação de construção residencial com 63m². O loteador também requereu sua inclusão no procedimento de Reurb, alegando interesse em regularizar o que chama de “conjunto habitacional comunitário”, com vistas à valorização futura das áreas remanescentes. A Defensoria Pública se manifestou nos autos, indicando hipossuficiência comprovada da maioria das famílias residentes.

Com base no caso narrado e nas disposições da Lei nº 13.465/2017, assinale a alternativa correta:

- (A) A Reurb a ser instaurada é do tipo Reurb-E, uma vez que a titularidade da área pertence a particular, e só configura Reurb-S quando o imóvel é público ou pertence à União, Estados ou Municípios.
- (B) O pedido de isenção de emolumentos é indevido, pois os atos registrais da Reurb-S dependem de declaração de pobreza assinada por cada beneficiário individualmente, o que não foi providenciado.
- (C) A associação de moradores, a Defensoria Pública e o próprio Município são todos legitimados para requerer a Reurb e promover os atos registrais dela decorrentes.
- (D) O requerimento apresentado pelo loteador é suficiente para isentá-lo de responsabilidade civil ou administrativa por ter dado causa à ocupação irregular do solo urbano.
- (E) A primeira averbação de construção residencial com até 70m² no âmbito da Reurb-E é isenta de emolumentos, desde que atendidas as exigências técnicas e urbanísticas.

2 - A empresa Construcivil S.A., na qualidade de única titular da fração ideal de terreno urbano localizado em área nobre da capital, obteve aprovação junto ao poder público para realizar incorporação imobiliária residencial multifamiliar, envolvendo a construção de um edifício com 40 unidades autônomas, todas projetadas sob o regime de condomínio edilício.

Antes mesmo do início efetivo das obras, a incorporadora iniciou a comercialização das frações ideais do terreno vinculadas às futuras unidades autônomas, alienando, por meio de promessa de compra e venda, 28 unidades a promitentes compradores diversos. Com o avanço das negociações, os adquirentes, reunidos em assembleia informal, decidiram redigir e assinar a convenção de condomínio, tendo como base minuta padrão fornecida pela própria incorporadora. Tal convenção foi encaminhada para registro no Registro de Imóveis.

Três meses após a aprovação informal da convenção, já com 30 unidades negociadas, o síndico interino, indicado pela incorporadora, convocou a primeira assembleia geral ordinária dos condôminos, a fim de deliberar sobre a aprovação do regimento interno, bem como sobre a previsão de despesas ordinárias do condomínio. A assembleia foi instalada com quórum de 25 condôminos, tendo sido aprovadas, por maioria simples, as matérias constantes da ordem do dia.

Um dos adquirentes, ausente à assembleia, questionou posteriormente a validade das deliberações, alegando nulidade por ausência de registro formal da convenção e por falta de unanimidade na aprovação do regimento interno.

Com base exclusiva na Lei nº 4.591/1964, assinale a alternativa correta:

- (A) A aprovação do regimento interno exige a unanimidade dos condôminos fundadores, por se tratar de norma disciplinar com efeitos obrigatórios e imediatos, não suprável por deliberação majoritária.
- (B) A convenção condominial produz efeitos obrigatórios apenas após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo que tenha sido assinada por titulares de mais de dois terços das frações ideais.
- (C) A convenção condominial será considerada válida e obrigatória para todos os atuais e futuros titulares, bem como para ocupantes do edifício, desde que tenha sido subscrita por titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais do condomínio.
- (D) O regimento interno do condomínio somente poderá ser aprovado após a conclusão das obras e a instalação formal do condomínio, com lavratura da escritura definitiva das unidades autônomas.
- (E) O quórum de 25 condôminos presentes é insuficiente para deliberar sobre previsão orçamentária, exigindo-se, conforme a lei, aprovação por pelo menos três quartos das frações ideais do condomínio.

3 - João, cidadão brasileiro maior de 18 anos, deseja formalizar sua vontade de doar órgãos e tecidos após sua morte. Ao buscar informações, foi informado sobre a possibilidade de realizar a Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, Tecidos e Partes do Corpo Humano (AEDO). Contudo, ao discutir o assunto com familiares, surgiram dúvidas sobre a validade do documento e a necessidade de autorização da família para a retirada dos órgãos.

Com base no Provimento nº 149/2023, do CNJ, assinale a alternativa correta:

- (A) A AEDO, uma vez emitida, prevalece sobre qualquer outra exigência ou manifestação em sentido contrário, dispensando a aplicação do art. 4º da Lei nº 9.434/1997, que exige consentimento familiar para a retirada dos órgãos.
- (B) O documento emitido na forma da AEDO substitui outro registro prévio de vontade relacionado à doação de órgãos, tornando inválidas declarações anteriores feitas por escrito ou em meio físico.
- (C) A formalização da AEDO dependerá do prévio pagamento de custas e emolumentos, pois se trata de um ato notarial solene, o que reforça sua validade perante terceiros.
- (D) A AEDO é um ato de manifestação de vontade formalizado por meio eletrônico e conferido pelo tabelião de notas, sendo nula se realizada sem observância dos requisitos estabelecidos na legislação e nos atos normativos aplicáveis.
- (E) Em caso de falecimento do titular da AEDO, apenas a Coordenação Geral do Sistema Nacional de Transplantes poderá consultar o documento para confirmar a manifestação de vontade, sendo vedada a consulta por outras entidades médicas.

4 - Carlos (domiciliado em Goiânia-GO) firmou escritura pública eletrônica de compra e venda com Marcos (residente em Recife-PE), tendo por objeto um imóvel urbano situado no Distrito Federal. A lavratura foi realizada por tabelião com sede em Brasília-DF.

No mesmo período, Júlia (residente em Florianópolis-SC) solicitou a lavratura de ata notarial eletrônica para constatar publicações ofensivas em rede social feitas por terceiro residente em Manaus-AM. A ata foi lavrada por tabelião sediado em Florianópolis-SC.

Já Luciana (domiciliada em Curitiba-PR) outorgou procuração pública eletrônica com poderes para alienar um imóvel de sua titularidade localizado em Belo Horizonte-MG. O ato foi lavrado por tabelião do município de Curitiba.

Considerando os critérios de competência para a prática de atos notariais eletrônicos, assinale a alternativa correta:

- (A) Apenas a ata notarial está regular, pois deve ser lavrada no domicílio do requerente, enquanto as escrituras de compra e venda e de procuração exigem que o tabelião tenha sede na circunscrição do imóvel.
- (B) A escritura de compra e venda e a ata notarial são válidas, mas a procuração pública só poderia ter sido lavrada no domicílio do imóvel, e não no domicílio da outorgante.
- (C) A escritura pública de compra e venda está irregular, pois não foi lavrada por tabelião sediado no estado de domicílio do comprador, condição exigida para o exercício da competência.
- (D) Estão regulares os três atos, pois os critérios de competência foram devidamente observados: domicílio do adquirente ou circunscrição do imóvel (compra e venda), domicílio do requerente ou do fato constatado (ata), e domicílio do outorgante ou local do imóvel (procuração).
- (E) A escritura pública de compra e venda está correta, mas a ata notarial deveria ter sido lavrada no domicílio do ofensor, e a procuração pública, exclusivamente na circunscrição do imóvel.

5 - Lucas, residente em São José dos Campos/SP, celebrou contrato de compra e venda de um automóvel usado com Tiago, domiciliado em Vitória/ES. O veículo em questão encontra-se devidamente licenciado e registrado no município de Belo Horizonte/MG, conforme consta no Certificado de Registro de Veículo (CRV) e na Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo (ATPV).

A fim de facilitar a operação, Lucas opta por reconhecer firma de forma remota, por meio da plataforma e-Notariado, no contrato de transferência de propriedade constante da ATPV.

Com base nas regras aplicáveis ao reconhecimento remoto de firma no caso de documento atinente a veículo automotor, e considerando o disposto no § 1.º do art. 306 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, assinale a alternativa correta:

- (A) Lucas poderá realizar o reconhecimento remoto da firma em qualquer tabelionato de notas do país, desde que seja por meio da plataforma e-Notariado.
- (B) A competência para o reconhecimento remoto de firma será de qualquer tabelionato da cidade de Vitória/ES, onde reside o vendedor, por ser parte envolvida na operação.
- (C) A competência notarial exclusiva para o reconhecimento remoto da firma recairá sobre tabelionato de notas de Belo Horizonte/MG ou de São José dos Campos/SP, conforme indicação no CRV e no domicílio do adquirente.
- (D) A residência do comprador não influencia a competência territorial para o reconhecimento remoto de firma, que é atribuída ao local da lavratura do ato notarial.
- (E) A competência será do tabelionato localizado no domicílio da concessionária intermediadora da venda, ainda que não conste no CRV, desde que as partes estejam de acordo.

6 - No dia 22 de março de 2025, um título de crédito foi apresentado ao Tabelionato de Protesto de Títulos de determinada comarca do interior de São Paulo. Consta no título que o devedor é Carlos Araújo Importadora LTDA, empresa com sede no município de Ribeirão Preto/SP, enquanto o credor é Bela Vista Comercial Agrícola S/A, com sede no município de Campinas/SP. O título aponta como praça de pagamento o município de Ribeirão Preto/SP.

O apresentante, no momento do protocolo, solicitou que a intimação fosse enviada para o endereço da sede da devedora, informado no próprio título, mas alegou urgência na cobrança,

requerendo que o protesto fosse lavrado em cartório situado em Campinas/SP, onde se localiza sua sede.

Considerando as normas legais e regulamentares aplicáveis ao protesto extrajudicial, assinale a alternativa correta:

- (A) O protesto poderá ser lavrado em Campinas/SP, por se tratar do município-sede do credor e local de protocolo do título.
- (B) O protesto deverá ser lavrado, obrigatoriamente, na comarca de Ribeirão Preto/SP, onde se localiza a praça de pagamento, conforme o título.
- (C) A praça de pagamento declarada no título é meramente indicativa e pode ser desconsiderada, desde que o apresentante assuma responsabilidade pela cobrança em domicílio diverso.
- (D) O protesto deverá ocorrer na comarca do endereço do devedor ou, na falta de indicação, poderá ser lavrado no domicílio do credor.
- (E) O cartório de protesto poderá intimar o devedor por edital imediatamente, independentemente de tentativas de localização anteriores.

7 - Durante o trâmite de um protesto extrajudicial regularmente protocolizado em cartório, antes da lavratura do protesto, a empresa Comercial Santos Ltda., apresentante do título e credora, identifica o pagamento espontâneo realizado pelo devedor e decide interromper a continuidade do procedimento.

Dias depois, em outro caso, já com protesto lavrado, o devedor Fernando Mendes comparece ao tabelionato pleiteando a exclusão do protesto registrado em seu nome, sob a justificativa de que também quitou a obrigação e deseja proteger seu histórico de crédito.

Considerando as hipóteses descritas, com base no Código Nacional de Normas (CNN/CNJ), assinale a alternativa correta quanto aos procedimentos cabíveis e à legitimidade dos requerentes:

- (A) Em ambos os casos, tanto o credor quanto o devedor poderão solicitar indistintamente a desistência do protesto, desde que haja prova de quitação da dívida e assinatura digital válida.
- (B) O caso da empresa credora caracteriza hipótese de cancelamento do protesto, cuja formalização deve ocorrer exclusivamente no balcão do cartório, não sendo admitida via eletrônica.
- (C) A situação da empresa Comercial Santos Ltda. configura desistência do protesto, ato do apresentante ou credor, antes da lavratura, que pode ser feito eletronicamente com certificado ICP-Brasil.
- (D) A solicitação de Fernando Mendes também é caso de desistência, desde que apresente o comprovante de pagamento e obtenha anuência do credor em até 30 dias do protesto.
- (E) O cancelamento do protesto, requerido por Fernando Mendes, independe de manifestação do credor, bastando a declaração do devedor de que a dívida foi quitada.

8 - Júlia, pessoa idosa e plenamente capaz, desejava dispor de seus bens por meio de testamento público, determinando a distribuição patrimonial entre seus herdeiros e instituindo legados específicos. Compareceu ao cartório de notas e, na presença do tabelião, ditou suas disposições testamentárias. O ato contou com a assinatura da testadora, do notário e das cinco testemunhas exigidas pela legislação vigente à época.

Contudo, após o falecimento de Júlia, um dos herdeiros questionou a validade do testamento, alegando que as assinaturas não ocorreram no mesmo momento, além de haver incerteza quanto à leitura do ato testamentário na presença simultânea de todos os envolvidos. O tabelião, por sua

vez, reconheceu o erro procedimental, assumindo total responsabilidade pela falha na formalização do testamento.

Diante do exposto, considerando a jurisprudência atual do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema e os princípios que regem a sucessão testamentária, assinale a alternativa correta:

- (A) O testamento deve ser declarado nulo, pois a inobservância da unicidade do ato testamentário e da leitura simultânea compromete sua validade absoluta, independentemente da manifestação de vontade da testadora.
- (B) Como os vícios decorrem exclusivamente da atuação do tabelião, a responsabilidade pelo erro deve ser atribuída ao cartório, mas o testamento continua nulo, uma vez que a lei exige o cumprimento estrito das formalidades para sua validade.
- (C) A nulidade do testamento é presumida, pois qualquer irregularidade formal compromete a fé pública do tabelião e inviabiliza a eficácia jurídica do ato, devendo os bens ser revertidos aos herdeiros legítimos.
- (D) O testamento só poderá ser validado se for comprovado que Júlia tomou ciência dos vícios formais antes de seu falecimento e manifestou, expressamente, sua anuência quanto às irregularidades.
- (E) Ainda que haja vícios formais no procedimento cartorário, o testamento público será considerado válido se restar comprovado que Júlia expressou sua vontade de maneira livre e consciente, aplicando-se o princípio da preservação da vontade do testador.

9 - Carlos e Renata firmaram um contrato de compra e venda de um imóvel, com alienação fiduciária em garantia, por meio de um financiamento imobiliário junto a uma instituição financeira. No contrato, convencionou-se que o imóvel permaneceria em nome do credor fiduciário até a quitação integral da dívida. Contudo, o contrato não foi registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Após alguns meses, Carlos e Renata enfrentaram dificuldades financeiras e deixaram de pagar as prestações. Diante do inadimplemento, o banco notificou os devedores e iniciou os procedimentos para alienação extrajudicial do imóvel. No entanto, Carlos contestou a legalidade da execução, alegando que a ausência de registro do contrato impedia o banco de exercer os direitos previstos na alienação fiduciária e que, por ser consumidor, teria direito à rescisão contratual com base no Código de Defesa do Consumidor, requerendo a devolução da maior parte dos valores pagos.

Diante do caso narrado e considerando a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, assinale a alternativa correta:

- (A) A ausência de registro do contrato no Registro de Imóveis impede a execução da garantia, tornando nulo o procedimento de alienação extrajudicial, sendo cabível a devolução dos valores pagos pelos devedores, conforme normas do Código de Defesa do Consumidor.
- (B) O contrato de alienação fiduciária, mesmo sem o registro no Registro de Imóveis, é válido e eficaz entre as partes, permitindo ao credor fiduciário exigir o cumprimento das obrigações pactuadas e, após a efetivação do registro, realizar a alienação extrajudicial do imóvel.
- (C) A não realização do registro do contrato no Registro de Imóveis acarreta sua invalidade absoluta, impedindo qualquer forma de execução da garantia, pois a propriedade fiduciária somente se constitui com o devido registro.

- (D) A ausência de registro confere ao devedor fiduciante o direito de rescisão do contrato por meio da devolução do bem ao credor fiduciário, que deverá restituir a integralidade dos valores pagos, conforme as normas consumeristas de resolução contratual.
- (E) O banco, na qualidade de credor fiduciário, pode alienar o imóvel independentemente de qualquer providência registral, uma vez que a ausência de registro não interfere na validade da alienação fiduciária nem na execução da garantia.

10 - João, de 29 anos, propôs ação de adoção unilateral de Lucas, seu enteado de 15 anos, com quem convive desde a infância deste. No curso do processo, o Ministério Público manifestou-se pela impossibilidade da adoção, sob o fundamento de que a diferença etária entre os dois não atende ao requisito legal mínimo de 16 anos, conforme o artigo 42, § 3º, do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

João, no entanto, argumenta que existe entre eles uma relação consolidada de filiação socioafetiva, reconhecida por meio de diversas provas, como fotos, testemunhos e declaração da própria mãe biológica de Lucas. Além disso, Lucas expressou o desejo de ser adotado formalmente pelo padrasto.

Com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é correto afirmar que:

- (A) A diferença etária mínima de 16 anos entre adotante e adotado é um requisito absoluto e inafastável, não podendo ser mitigado em nenhuma hipótese, sob pena de afronta ao princípio da segurança jurídica.
- (B) A adoção de Lucas por João não pode ser deferida, pois a exigência etária visa evitar confusão de papéis familiares, sendo irrelevante a existência de vínculo socioafetivo.
- (C) A regra da diferença etária mínima pode ser flexibilizada pelo magistrado em casos excepcionais, desde que comprovado que a adoção atende ao princípio da socioafetividade e ao melhor interesse do adotando.
- (D) Ainda que exista vínculo socioafetivo entre João e Lucas, não há possibilidade de mitigação da exigência legal, pois a adoção deve seguir estritamente os requisitos do Estatuto da Criança e do Adolescente.
- (E) A adoção de Lucas pode ser deferida desde que ambos os pais biológicos concordem, independentemente da diferença etária, pois o requisito etário é meramente formal e pode ser afastado a qualquer momento.

11 - O Município Alfa, após a observância das formalidades legais, instituiu imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), progressivo no tempo, em detrimento de um imóvel de titularidade de Luiz, ao argumento de que o solo urbano estava subutilizado, não observando, adequadamente, a sua função social.

Nesse cenário, considerando as disposições da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), assinale a afirmativa correta

- (A) O Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, decorridos dez anos de cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.
- (B) Os títulos da dívida pública, que servirão de pagamento em caso de desapropriação, terão prévia aprovação pela Câmara dos Deputados e serão resgatados no prazo de até dez anos, em

prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

(C) O valor real da indenização, em caso de desapropriação, refletirá o valor da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), além das expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

(D) O aproveitamento do imóvel, materializada a desapropriação, será efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o chamamento público simplificado.

(E) O Município, em caso de desapropriação, procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

12 - João e Pedro adquiriram, em momentos distintos, um mesmo imóvel localizado no centro da cidade Alfa. João registrou sua escritura no Cartório de Registro de Imóveis X em 1975, enquanto Pedro, anos depois, registrou outro título de propriedade referente ao mesmo bem, no Cartório de Registro de Imóveis Y, localizado na mesma cidade, em 1982.

Ao tomar conhecimento da duplicidade, João ingressou com ação reivindicatória contra Pedro, pleiteando a restituição do imóvel. Pedro, por sua vez, alegou que sua aquisição foi realizada de boa-fé e que seu título era legítimo.

Com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e na legislação aplicável, assinale a alternativa correta:

(A) Pedro tem direito à posse do imóvel, pois a sua aquisição foi feita de boa-fé e não há comprovação de posse injusta por sua parte.

(B) João tem direito à propriedade do imóvel, pois seu título foi registrado primeiro, observando-se o princípio da prioridade do registro imobiliário.

(C) Como ambos os registros foram feitos em cartórios distintos, o imóvel deve ser dividido proporcionalmente entre João e Pedro, garantindo a boa-fé de ambos.

(D) O título mais recente deve prevalecer, pois reflete a última manifestação de vontade dos envolvidos na cadeia dominial do imóvel.

(E) A duplicidade de registros gera nulidade de ambos os títulos, devendo o imóvel retornar ao domínio do Estado até que se resolva a controvérsia.

13 - Leonardo, cidadão estrangeiro, ajuizou no Brasil ação de investigação de paternidade cumulada com petição de herança, alegando ser filho de Antônio, brasileiro falecido recentemente. Embora Leonardo tenha declarado domicílio temporário no Brasil, ficou comprovado no processo que ele não possui ânimo definitivo de permanência no país, pois mantém residência principal e negócios em seu país de origem.

No curso do processo, descobriu-se que Antônio deixou bens situados no Brasil e no exterior. Com base na jurisprudência do STJ e na legislação vigente, assinale a alternativa correta:

(A) O pedido de investigação de paternidade deve ser extinto sem resolução do mérito, pois Leonardo não tem domicílio no Brasil, mas a justiça brasileira pode processar e julgar a petição de herança sobre bens situados no país.

(B) A justiça brasileira é competente para julgar tanto o pedido de investigação de paternidade, quanto a petição de herança, pois Antônio era brasileiro e possuía bens no Brasil.

- (C) Como a investigação de paternidade influencia diretamente a petição de herança, ambos os pedidos devem ser julgados no exterior, onde Leonardo possui domicílio permanente.
- (D) A jurisdição brasileira só poderia ser reconhecida se todos os bens de Antônio estivessem situados no Brasil, o que não ocorre no caso concreto, tornando a justiça estrangeira a única competente para decidir sobre a sucessão.
- (E) A autoridade judiciária brasileira é incompetente para julgar qualquer dos pedidos, pois a sucessão deve ser regida pela lei do domicílio do falecido, e a investigação de paternidade depende da legislação do país onde Leonardo está registrado.

14 - O empresário Rafael Sousa recebeu a notícia de que uma nota promissória de sua titularidade havia sido protestada em um tabelionato. No entanto, ele alegou que não havia sido devidamente intimado sobre o protesto, pois a notificação foi enviada apenas por aplicativo de mensagens instantâneas e não houve nenhuma outra tentativa formal de comunicação. Com base na legislação aplicável, Rafael questionou a validade da intimação.

Com base na situação hipotética, assinale a alternativa correta:

- (A) A intimação realizada por aplicativo de mensagens é válida e suficiente, independentemente de comprovação de recebimento, uma vez que a legislação permite a utilização de meios eletrônicos para a comunicação de atos extrajudiciais.
- (B) A intimação do devedor por outro meio que não seja através do serviço dos Correios, ou de forma pessoal, somente será possível se o credor e apresentante do título requerer ao tabelião que a intimação se faça por via eletrônica.
- (C) O tabelião de protesto é obrigado a expedir a intimação exclusivamente por correspondência com aviso de recebimento (AR), não sendo permitido o uso de meios eletrônicos ou aplicativos de mensagens para esse fim.
- (D) Caso a intimação por meio eletrônico ou aplicativo de mensagens não seja confirmada dentro de três dias úteis, o tabelião deverá providenciar a notificação do devedor por portador do próprio tabelião, ou por qualquer outro meio, desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recepção (AR).
- (E) Se a intimação não for recebida no prazo de sete dias úteis, não for comprovado o recebimento, deverá ser providenciada a intimação por portador do próprio tabelião.

15 - Um cidadão ajuizou uma ação de indenização por danos morais e materiais contra um tabelião, alegando que este lavrou uma procuração fraudulenta sem verificar a autenticidade dos documentos apresentados. O autor da ação ingressou com a demanda no foro de seu domicílio, sustentando que a relação era de consumo e, portanto, deveria ser aplicado o critério do Código de Defesa do Consumidor (CDC). No entanto, a defesa do tabelião argumentou que a ação deveria ser julgada no foro da sede da serventia notarial, conforme previsto no Código de Processo Civil (CPC).

Com base no entendimento do STJ, assinale a alternativa correta:

- (A) O foro competente para julgar a ação de indenização contra o tabelião deve ser o do domicílio do autor, conforme estabelece o Código de Defesa do Consumidor, que prevalece sobre as normas processuais gerais.
- (B) A competência para processar e julgar ações de responsabilidade civil contra tabeliães, por atos praticados no exercício de suas funções, deve ser fixada no foro da sede da serventia notarial ou do registro.

- (C) O foro competente pode ser tanto o do domicílio do autor quanto o do local da sede do cartório, cabendo ao requerente optar pelo mais conveniente para a tramitação do processo.
- (D) Em razão do princípio da proteção ao hipossuficiente, o consumidor pode ingressar com a ação em qualquer foro de sua escolha, incluindo o de seu domicílio ou o do local onde o dano foi sofrido.
- (E) O STJ determinou que, por se tratar de serviço delegado pelo poder público, a competência para julgar ações contra tabeliães é da Justiça Federal, independentemente da localização da serventia.

16 - Em um cartório de registro de imóveis, foram apresentados dois títulos distintos para registro sobre o mesmo imóvel. O primeiro foi prenotado regularmente, mas seu interessado não cumpriu as exigências legais dentro do prazo estabelecido. Antes do vencimento da prenotação, um segundo título foi apresentado e, por erro do registrador, acabou sendo registrado antes do prazo correto. Diante dessa situação, surgiu a controvérsia sobre a validade do registro realizado de maneira antecipada.

Com base no entendimento do STJ, assinale a alternativa correta:

- (A) O registro precoce pode ser convalidado caso a prenotação anterior perca seus efeitos pela inobservância do prazo previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos.
- (B) O registro precoce realizado antes do término da prenotação anterior é automaticamente nulo, independentemente do decurso do prazo e da inércia do primeiro interessado.
- (C) A lei impede que sejam realizados múltiplos protocolos sobre um mesmo imóvel, sendo vedado ao oficial do registro aceitar títulos contraditórios enquanto houver uma prenotação vigente.
- (D) O título que foi registrado de forma precoce jamais poderá ser validado, pois a prioridade registral é um princípio absoluto, que não admite exceções.
- (E) O oficial do cartório não pode, sob nenhuma hipótese, receber mais de um título para registro sobre o mesmo imóvel enquanto houver uma prenotação ativa, sob pena de nulidade dos atos posteriores.

17 - O Município de Nova Esperança identificou que diversos imóveis públicos oriundos de parcelamentos urbanos implantados ainda não possuíam matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis competente. Para regularizar a situação, a prefeitura decidiu requerer a abertura de matrícula dessas áreas, com base na legislação vigente. No entanto, surgiram dúvidas sobre os requisitos e procedimentos necessários para essa solicitação.

Com base na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), assinale a alternativa correta:

- (A) A abertura de matrícula de imóveis públicos pelo Município exige necessariamente um procedimento discriminatório administrativo ou judicial prévio para a regularização das terras devolutas.
- (B) Para requerer a abertura de matrícula, o Município deve apresentar planta e memorial descritivo do imóvel, bem como comprovar a intimação dos confrontantes para manifestação sobre eventuais sobreposições de área.
- (C) O oficial do cartório de registro de imóveis pode indeferir o pedido de abertura de matrícula caso haja divergência nas medidas perimetrais entre a situação de fato e os registros anteriores, exigindo a retificação prévia dos documentos.

(D) Nos parcelamentos urbanos realizados sob a vigência do Decreto-Lei nº 58/1937, exige-se a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador como condição para a transferência de domínio ao Município.

(E) A abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou outros meios legalmente admitidos depende de expressa autorização judicial, ainda que estejam previstas na legislação estadual ou federal.

18 - João obteve, por sentença judicial, o reconhecimento da usucapião sobre um imóvel que anteriormente não possuía matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis. Ao solicitar o registro da decisão judicial, surgiu a dúvida sobre a necessidade de abertura de nova matrícula e os procedimentos aplicáveis para adequação dos registros anteriores.

Com base na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), assinale a alternativa correta:

(A) A abertura de matrícula do imóvel usucapido depende da retificação prévia do registro da área remanescente para evitar divergências na descrição do imóvel.

(B) O imóvel adquirido por usucapião deve ser integrado obrigatoriamente a uma matrícula preexistente, não sendo possível a criação de matrícula própria.

(C) O registro da aquisição originária gera a abertura de matrícula própria para o imóvel, se não houver, e eventuais diferenças na área não impedem a sua averbação.

(D) Caso a usucapião atinja parte de um imóvel registrado, a matrícula original deve ser obrigatoriamente encerrada, não havendo possibilidade de averbação do desfalque.

(E) O registro da aquisição originária somente poderá ser realizado após uma vistoria do oficial de registro de imóveis para confirmar a exata correspondência entre a área reconhecida e o registro anterior.

19 - Um grupo de professores universitários decidiu fundar uma associação para promover a pesquisa científica e a divulgação acadêmica. Para tanto, apresentaram o estatuto da entidade ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas, requerendo seu registro. No entanto, o oficial identificou que o documento continha lacunas em relação às informações exigidas por lei, o que gerou uma nota devolutiva. Os professores questionaram quais elementos são obrigatórios para o registro de uma pessoa jurídica desse tipo.

Com base na Lei 6.015/1973, assinale a alternativa correta:

(A) O registro da pessoa jurídica deve conter a indicação da denominação, sede, tempo de duração, modo de administração e representação, bem como se há responsabilidade subsidiária dos membros pelas obrigações sociais.

(B) Para o registro de uma associação no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, basta a apresentação do estatuto social, que será registrado no livro B.

(C) O requerimento de registro da associação deve ser feito pessoalmente pelo representante legal da entidade, sendo vedada a apresentação de documentos por meio eletrônico.

(D) Caso o estatuto social tenha sido assinado por todos os fundadores, a legislação exige que o representante legal protocole requerimento específico para o registro da entidade.

(E) Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante nos 120 (cento e vinte) dias após a data da certificação do registro ou da expedição de nota devolutiva.

20 - Durante uma forte tempestade que atingiu a cidade de Porto Claro, um deslizamento de terra soterrou diversas residências, deixando vários desaparecidos. Entre eles, estava Marcos, cuja

família não conseguiu localizar seu corpo, mas comprovou por meio de testemunhas e registros oficiais que ele estava em sua casa no momento do desastre.

Diante dessa situação, a família de Marcos pretende registrar seu óbito para dar andamento aos trâmites legais necessários. Considerando as normas aplicáveis ao registro civil, assinale a alternativa correta:

- (A) O registro do óbito só poderá ser feito caso seja encontrado o corpo de Marcos, pois a legislação exige que haja exame médico ou declaração de testemunhas presenciais para lavratura do assento.
- (B) O registro do óbito poderá ser realizado mediante comunicação ex officio da autoridade policial competente, que deverá encaminhar os dados ao cartório para fins de registro imediato.
- (C) A família de Marcos poderá requerer o assento de óbito mediante justificação judicial, caso comprove sua presença no local do desastre e demonstre a impossibilidade de encontrar o corpo para exame.
- (D) O registro do óbito poderá ser feito diretamente no cartório de registro civil com base apenas na declaração de parentes, desde que haja presunção lógica de falecimento em decorrência da tragédia.
- (E) O assento do óbito deverá ser realizado por meio de decisão administrativa do Ministério da Justiça, órgão responsável pelo reconhecimento oficial de desaparecimentos em catástrofes naturais.

21 - João, de 16 anos, deseja se emancipar voluntariamente para gerir um negócio próprio. Seus pais, ambos vivos e com o poder familiar sobre ele, concordam com a emancipação e comparecem ao cartório de registro civil para formalizar o ato. Após a assinatura da escritura pública de emancipação, os pais de João informam ao oficial do registro civil que precisam viajar e questionam se o documento já produz efeitos imediatos.

Sobre o caso narrado e as normas que regem o registro da emancipação, assinale a alternativa correta:

- (A) A emancipação de João já está formalmente constituída com a lavratura da escritura pública, produzindo efeitos imediatos, independentemente de qualquer outro procedimento.
- (B) A emancipação só produzirá efeitos após seu registro no cartório competente, que deve ocorrer no 1º Ofício ou na 1ª subdivisão judiciária da comarca do domicílio de João.
- (C) O registro da emancipação deve ser feito no cartório de registro civil do local do nascimento de João, pois é neste que todos os atos que alteram a capacidade civil são obrigatoriamente inscritos.
- (D) A comunicação ao oficial do registro civil é facultativa e pode ser feita a qualquer momento pelos pais, uma vez que a emancipação produz seus efeitos com a lavratura da escritura pública, que já tem presunção de veracidade.
- (E) Caso João decida desistir da emancipação após o registro, ele poderá solicitar sua anulação diretamente ao cartório, pois os efeitos do ato podem ser revistos administrativamente.

22 - Ana e Pedro, casados há dez anos, obtiveram sentença judicial decretando o divórcio do casal, com trânsito em julgado. Pedro, interessado em formalizar a dissolução do casamento em sua certidão de casamento, compareceu ao cartório onde o matrimônio foi registrado, portando uma cópia simples da sentença judicial de divórcio, sem a devida certificação do trânsito em julgado. Diante dessa situação, o oficial do Registro Civil deverá:

- (A) Proceder imediatamente à averbação do divórcio à margem do assento de casamento, pois a existência de uma sentença judicial declaratória dispensa a necessidade de outros documentos.
- (B) Recusar a averbação e submeter o caso ao representante do Ministério Público para análise, por não ser possível averbar sentença judicial sem sua prévia homologação ministerial.
- (C) Realizar a averbação, desde que Pedro assine um termo de responsabilidade no cartório confirmando a veracidade dos fatos e do documento apresentado.
- (D) Exigir a apresentação da carta de sentença ou mandado judicial, devidamente assinada pela autoridade competente e acompanhada da certidão de trânsito em julgado, para que a averbação do divórcio seja realizada.
- (E) Efetuar a averbação com base na cópia simples da sentença, mas condicionando a entrega da certidão de casamento atualizada à posterior complementação dos documentos faltantes.

23 - João é proprietário de um imóvel rural e deseja submetê-lo ao sistema do Registro Torrens. Para isso, ele reúne toda a documentação exigida e apresenta o requerimento ao cartório de registro de imóveis competente. O oficial do cartório, ao analisar os documentos, verifica que há um ônus real inscrito sobre o imóvel e, além disso, considera que a documentação apresentada está irregular. Diante desse cenário e das disposições legais aplicáveis ao Registro Torrens, assinale a alternativa correta.

- (A) O imóvel poderá ser registrado no sistema Torrens, desde que João demonstre que exerce a posse mansa e pacífica há pelo menos 10 anos, independentemente do ônus real incidente sobre ele.
- (B) O oficial deve indeferir o pedido de inscrição, uma vez que a existência de qualquer irregularidade documental impede a continuidade do procedimento, sem possibilidade de regularização posterior.
- (C) O imóvel somente poderá ser registrado no sistema Torrens caso João obtenha o consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem foi instituído o ônus real.
- (D) Se o oficial considerar que a documentação apresentada está irregular, poderá conceder um prazo de até 90 dias para que João providencie a devida regularização, sob pena de arquivamento do requerimento.
- (E) Caso o oficial considere que o pedido de João está em conformidade, ele tem competência para deferir a inscrição do imóvel no Registro Torrens, independentemente de decisão judicial.

24 - A construtora Alfa registrou a incorporação imobiliária de um empreendimento residencial, mas, passados cento e oitenta dias, não concretizou a negociação das unidades autônomas. Durante esse período, nenhuma unidade foi alienada ou onerada, tampouco houve a obtenção de financiamento para a construção ou o início efetivo das obras. Diante dessa situação, a empresa procurou orientação jurídica para esclarecer se ainda poderia comercializar as unidades do empreendimento.

Com base na Lei nº 4.591/1964, assinale a alternativa correta:

- (A) A incorporadora poderá alienar as unidades autônomas, desde que protocole um novo pedido de registro de incorporação, iniciando o procedimento novamente.
- (B) A negociação das unidades permanece válida, porém sujeita à aplicação de multa sobre o incorporador no percentual de 2% ao mês, sem possibilidade de capitalização.

- (C) O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui atos autônomos para fins de registro.
- (D) O decurso do prazo de cento e oitenta dias sem a concretização da incorporação resulta na baixa da prenotação do registro, exigindo novo requerimento para seu restabelecimento, com o cumprimento das formalidades legais.
- (E) O prazo de cento e oitenta dias afeta apenas as relações da incorporadora com eventuais instituições financeiras, mas não impede a negociação das unidades desde que o memorial descritivo esteja regularmente registrado.

25 - Augusto, empreendedor do ramo imobiliário, obteve a aprovação municipal para um projeto de loteamento em determinada área urbana. Após cumprir as exigências previstas na legislação, ele pretende dar continuidade ao processo registral para garantir a regularização do empreendimento. Considerando as disposições da Lei nº 6.766/1979 sobre o parcelamento do solo urbano, assinale a alternativa correta:

- (A) Antes da aprovação municipal, Augusto já deveria ter protocolado o projeto no cartório de registro de imóveis, apresentando certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais referentes ao imóvel, para fins de viabilidade registral.
- (B) Antes da aprovação municipal, Augusto já deveria ter submetido o projeto ao cartório de registro de imóveis, apresentando certidões negativas de ações reais incidentes sobre o imóvel nos últimos cinco anos.
- (C) Após a aprovação municipal, Augusto deve requerer o registro do loteamento dentro de 180 dias, apresentando, entre outros documentos, o histórico dos títulos de propriedade do imóvel referentes aos últimos vinte anos.
- (D) Após a aprovação municipal, Augusto deve providenciar o registro do loteamento no prazo de 30 dias, sob pena de perda da validade da aprovação, devendo apresentar certidões cíveis relativas ao loteador, abrangendo o período de cinco anos.
- (E) Após a aprovação municipal, Augusto deve providenciar o registro do loteamento no prazo de 180 dias, apresentando certidões de protestos de títulos em nome do loteador, pelo período de dez anos.

GABARITO**NOTARIAL E REGISTRAL**

1 - O Município de Vale Sereno, por meio de decreto, declarou como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) uma comunidade consolidada, historicamente ocupada por população de baixa renda, situada em área de propriedade particular. Após estudos técnicos e sociais, o município opta por instaurar o procedimento de Reurb, com base na Lei nº 13.465/2017, visando garantir segurança jurídica aos moradores. Constatou-se que o núcleo havia se formado por ocupação espontânea, mas parte dos terrenos foi originalmente parcelada de modo informal por um loteador privado, ainda vivo.

Durante o trâmite, uma associação de moradores, representando os ocupantes, apresenta pedido de isenção de emolumentos para o registro da legitimação fundiária, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e da primeira averbação de construção residencial com 63m². O loteador também requereu sua inclusão no procedimento de Reurb, alegando interesse em regularizar o que chama de “conjunto habitacional comunitário”, com vistas à valorização futura das áreas remanescentes. A Defensoria Pública se manifestou nos autos, indicando hipossuficiência comprovada da maioria das famílias residentes.

Com base no caso narrado e nas disposições da Lei nº 13.465/2017, assinale a alternativa correta:
(F) A Reurb a ser instaurada é do tipo Reurb-E, uma vez que a titularidade da área pertence a particular, e só configura Reurb-S quando o imóvel é público ou pertence à União, Estados ou Municípios.

(G) O pedido de isenção de emolumentos é indevido, pois os atos registrais da Reurb-S dependem de declaração de pobreza assinada por cada beneficiário individualmente, o que não foi providenciado.

(H) A associação de moradores, a Defensoria Pública e o próprio Município são todos legitimados para requerer a Reurb e promover os atos registrais dela decorrentes.

(I) O requerimento apresentado pelo loteador é suficiente para isentá-lo de responsabilidade civil ou administrativa por ter dado causa à ocupação irregular do solo urbano.

(J) A primeira averbação de construção residencial com até 70m² no âmbito da Reurb-E é isenta de emolumentos, desde que atendidas as exigências técnicas e urbanísticas.

Gabarito: Letra C

Lei 13465/2017, Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:

I- Reurb de Interesse Social (Reurb-S)- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e

II- Reurb de Interesse Específico (Reurb-E)- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S:

I- o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;

II- o registro da legitimação fundiária;

III- o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;

IV- o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

V- a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;

VI- a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S;

VII- o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e

VIII- o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo.

§ 2º Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

Art. 14. Poderão requerer a Reurb:

I- a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II- os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III- os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV- a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V- o Ministério Público.

§ 1º Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 2º Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

2 - A empresa Construcivil S.A., na qualidade de única titular da fração ideal de terreno urbano localizado em área nobre da capital, obteve aprovação junto ao poder público para realizar incorporação imobiliária residencial multifamiliar, envolvendo a construção de um edifício com 40 unidades autônomas, todas projetadas sob o regime de condomínio edilício.

Antes mesmo do início efetivo das obras, a incorporadora iniciou a comercialização das frações ideais do terreno vinculadas às futuras unidades autônomas, alienando, por meio de promessa de compra e venda, 28 unidades a promitentes compradores diversos. Com o avanço das negociações, os adquirentes, reunidos em assembleia informal, decidiram redigir e assinar a convenção de condomínio, tendo como base minuta padrão fornecida pela própria incorporadora. Tal convenção foi encaminhada para registro no Registro de Imóveis.

Três meses após a aprovação informal da convenção, já com 30 unidades negociadas, o síndico interino, indicado pela incorporadora, convocou a primeira assembleia geral ordinária dos condôminos, a fim de deliberar sobre a aprovação do regimento interno, bem como sobre a previsão de despesas ordinárias do condomínio. A assembleia foi instalada com quórum de 25 condôminos, tendo sido aprovadas, por maioria simples, as matérias constantes da ordem do dia. Um dos adquirentes, ausente à assembleia, questionou posteriormente a validade das deliberações, alegando nulidade por ausência de registro formal da convenção e por falta de unanimidade na aprovação do regimento interno.

Com base exclusiva na Lei nº 4.591/1964, assinale a alternativa correta:

(F) A aprovação do regimento interno exige a unanimidade dos condôminos fundadores, por se tratar de norma disciplinar com efeitos obrigatórios e imediatos, não supérfluo por deliberação majoritária.

(G) A convenção condominial produz efeitos obrigatórios apenas após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo que tenha sido assinada por titulares de mais de dois terços das frações ideais.

(H) A convenção condominial será considerada válida e obrigatória para todos os atuais e futuros titulares, bem como para ocupantes do edifício, desde que tenha sido subscrita por titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais do condomínio.

(I) O regimento interno do condomínio somente poderá ser aprovado após a conclusão das obras e a instalação formal do condomínio, com lavratura da escritura definitiva das unidades autônomas.

(J) O quórum de 25 condôminos presentes é insuficiente para deliberar sobre previsão orçamentária, exigindo-se, conforme a lei, aprovação por pelo menos três quartos das frações ideais do condomínio.

Gabarito: Letra C

Lei 4591/64, Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por **maioria dos presentes**, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 9º, § 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

3 - João, cidadão brasileiro maior de 18 anos, deseja formalizar sua vontade de doar órgãos e tecidos após sua morte. Ao buscar informações, foi informado sobre a possibilidade de realizar a Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, Tecidos e Partes do Corpo Humano (AEDO). Contudo, ao discutir o assunto com familiares, surgiram dúvidas sobre a validade do documento e a necessidade de autorização da família para a retirada dos órgãos.

Com base no Provimento nº 149/2023, do CNJ, assinale a alternativa correta:

(F) A AEDO, uma vez emitida, prevalece sobre qualquer outra exigência ou manifestação em sentido contrário, dispensando a aplicação do art. 4º da Lei nº 9.434/1997, que exige consentimento familiar para a retirada dos órgãos.

(G) O documento emitido na forma da AEDO substitui outro registro prévio de vontade relacionado à doação de órgãos, tornando inválidas declarações anteriores feitas por escrito ou em meio físico.

(H) A formalização da AEDO dependerá do prévio pagamento de custas e emolumentos, pois se trata de um ato notarial solene, o que reforça sua validade perante terceiros.

(I) A AEDO é um ato de manifestação de vontade formalizado por meio eletrônico e conferido pelo tabelião de notas, sendo nula se realizada sem observância dos requisitos estabelecidos na legislação e nos atos normativos aplicáveis.

(J) Em caso de falecimento do titular da AEDO, apenas a Coordenação Geral do Sistema Nacional de Transplantes poderá consultar o documento para confirmar a manifestação de vontade, sendo vedada a consulta por outras entidades médicas.

Gabarito – Letra D

CNJ, Provimento 149/2023, Art. 444-B. A Autorização Eletrônica de Doação de Órgãos, Tecidos e Partes do Corpo Humano obedecerá a todas as formalidades exigidas para a prática do ato eletrônico, conforme estabelecido neste Código de Normas, e na legislação vigente.

Parágrafo único. A autorização eletrônica emitida com a inobservância dos requisitos estabelecidos nos atos normativos previstos no caput deste artigo é nula de pleno direito, independentemente de declaração judicial.

Art. 444-A, § 2º O serviço de emissão da AEDO e de sua revogação é gratuito por força de interesse público específico da colaboração dos notários com o sistema de saúde, gratuidade essa que, salvo disposição em contrário, não se estende a outros modos de formalização da vontade de doar órgãos, tecidos e partes do corpo humano.

§ 4º A AEDO é facultativa, permanecendo válidas as autorizações de doação de órgãos, tecidos e partes do corpo humano emitidas em meio físico.

§ 5º A existência da AEDO não dispensa o cumprimento do disposto no art. 4º da Lei n. 9.434, de 4 de fevereiro de 1997.

4 - Carlos (domiciliado em Goiânia-GO) firmou escritura pública eletrônica de compra e venda com Marcos (residente em Recife-PE), tendo por objeto um imóvel urbano situado no Distrito Federal. A lavratura foi realizada por tabelião com sede em Brasília-DF.

No mesmo período, Júlia (residente em Florianópolis-SC) solicitou a lavratura de ata notarial eletrônica para constatar publicações ofensivas em rede social feitas por terceiro residente em Manaus-AM. A ata foi lavrada por tabelião sediado em Florianópolis-SC.

Já Luciana (domiciliada em Curitiba-PR) outorgou procuração pública eletrônica com poderes para alienar um imóvel de sua titularidade localizado em Belo Horizonte-MG. O ato foi lavrado por tabelião do município de Curitiba.

Considerando os critérios de competência para a prática de atos notariais eletrônicos, assinale a alternativa correta:

(F) Apenas a ata notarial está regular, pois deve ser lavrada no domicílio do requerente, enquanto as escrituras de compra e venda e de procuração exigem que o tabelião tenha sede na circunscrição do imóvel.

(G) A escritura de compra e venda e a ata notarial são válidas, mas a procuração pública só poderia ter sido lavrada no domicílio do imóvel, e não no domicílio da outorgante.

(H) A escritura pública de compra e venda está irregular, pois não foi lavrada por tabelião sediado no estado de domicílio do comprador, condição exigida para o exercício da competência.

(I) Estão regulares os três atos, pois os critérios de competência foram devidamente observados: domicílio do adquirente ou circunscrição do imóvel (compra e venda), domicílio do requerente ou do fato constatado (ata), e domicílio do outorgante ou local do imóvel (procuração).

(J) A escritura pública de compra e venda está correta, mas a ata notarial deveria ter sido lavrada no domicílio do ofensor, e a procuração pública, exclusivamente na circunscrição do imóvel.

Gabarito: Letra D

Provimento 149/2023, Art. 302. Ao tabelião de notas da **circunscrição do imóvel ou do domicílio do adquirente compete**, de forma remota e com exclusividade, lavrar as escrituras eletronicamente, por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

§ 1.º Quando houver um ou mais imóveis de diferentes circunscrições no mesmo ato notarial, será competente para a prática de atos remotos o tabelião de quaisquer delas.

§ 2.º Estando o imóvel localizado no mesmo estado da federação do domicílio do adquirente, este poderá escolher qualquer tabelionato de notas da unidade federativa para a lavratura do ato.

Art. 303. Ao tabelião de notas da circunscrição **do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente** compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

Parágrafo único. A lavratura de procuração pública eletrônica caberá ao tabelião do **domicílio do outorgante ou do local do imóvel**, se for o caso.

5 - Lucas, residente em São José dos Campos/SP, celebrou contrato de compra e venda de um automóvel usado com Tiago, domiciliado em Vitória/ES. O veículo em questão encontra-se devidamente licenciado e registrado no município de Belo Horizonte/MG, conforme consta no Certificado de Registro de Veículo (CRV) e na Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo (ATPV).

A fim de facilitar a operação, Lucas opta por reconhecer firma de forma remota, por meio da plataforma e-Notariado, no contrato de transferência de propriedade constante da ATPV.

Com base nas regras aplicáveis ao reconhecimento remoto de firma no caso de documento atinente a veículo automotor, e considerando o disposto no § 1.º do art. 306 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, assinale a alternativa correta:

(F) Lucas poderá realizar o reconhecimento remoto da firma em qualquer tabelionato de notas do país, desde que seja por meio da plataforma e-Notariado.

(G) A competência para o reconhecimento remoto de firma será de qualquer tabelionato da cidade de Vitória/ES, onde reside o vendedor, por ser parte envolvida na operação.

(H) A competência notarial exclusiva para o reconhecimento remoto da firma recairá sobre tabelionato de notas de Belo Horizonte/MG ou de São José dos Campos/SP, conforme indicação no CRV e no domicílio do adquirente.

(I) A residência do comprador não influencia a competência territorial para o reconhecimento remoto de firma, que é atribuída ao local da lavratura do ato notarial.

(J) A competência será do tabelionato localizado no domicílio da concessionária intermediadora da venda, ainda que não conste no CRV, desde que as partes estejam de acordo.

Gabarito: Letra C

Provimento 149/2023, Art. 306, § 1.º Tratando-se de documento atinente a veículo automotor, será competente para o reconhecimento de firma, de forma remota, o tabelião de notas do município de emplacamento do veículo ou de domicílio do adquirente indicados no Certificado de Registro de Veículo (CRV) ou na Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo (ATPV).

6 - No dia 22 de março de 2025, um título de crédito foi apresentado ao Tabelionato de Protesto de Títulos de determinada comarca do interior de São Paulo. Consta no título que o devedor é

Carlos Araújo Importadora LTDA, empresa com sede no município de Ribeirão Preto/SP, enquanto o credor é Bela Vista Comercial Agrícola S/A, com sede no município de Campinas/SP. O título aponta como praça de pagamento o município de Ribeirão Preto/SP.

O apresentante, no momento do protocolo, solicitou que a intimação fosse enviada para o endereço da sede da devedora, informado no próprio título, mas alegou urgência na cobrança, requerendo que o protesto fosse lavrado em cartório situado em Campinas/SP, onde se localiza sua sede.

Considerando as normas legais e regulamentares aplicáveis ao protesto extrajudicial, assinale a alternativa correta:

- (F) O protesto poderá ser lavrado em Campinas/SP, por se tratar do município-sede do credor e local de protocolo do título.
- (G) O protesto deverá ser lavrado, obrigatoriamente, na comarca de Ribeirão Preto/SP, onde se localiza a praça de pagamento, conforme o título.
- (H) A praça de pagamento declarada no título é meramente indicativa e pode ser desconsiderada, desde que o apresentante assuma responsabilidade pela cobrança em domicílio diverso.
- (I) O protesto deverá ocorrer na comarca do endereço do devedor ou, na falta de indicação, poderá ser lavrado no domicílio do credor.
- (J) O cartório de protesto poderá intimar o devedor por edital imediatamente, independentemente de tentativas de localização anteriores.

Gabarito: Letra B

Provimento 149/2023, Art. 356-A. O protesto falimentar deve ser lavrado no cartório de protesto da comarca do principal estabelecimento do devedor, contendo a notificação do protesto a identificação da pessoa que a recebeu.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que a notificação pessoal do protesto não lograr obter a identificação de quem se recusou a assinar a carta registrada ou documento idôneo equivalente, o tabelião poderá realizar a intimação do protesto por edital.

7 - Durante o trâmite de um protesto extrajudicial regularmente protocolizado em cartório, antes da lavratura do protesto, a empresa Comercial Santos Ltda., apresentante do título e credora, identifica o pagamento espontâneo realizado pelo devedor e decide interromper a continuidade do procedimento.

Dias depois, em outro caso, já com protesto lavrado, o devedor Fernando Mendes comparece ao tabelionato pleiteando a exclusão do protesto registrado em seu nome, sob a justificativa de que também quitou a obrigação e deseja proteger seu histórico de crédito.

Considerando as hipóteses descritas, com base no Código Nacional de Normas (CNN/CNJ), assinale a alternativa correta quanto aos procedimentos cabíveis e à legitimidade dos requerentes:

- (F) Em ambos os casos, tanto o credor quanto o devedor poderão solicitar indistintamente a desistência do protesto, desde que haja prova de quitação da dívida e assinatura digital válida.
- (G) O caso da empresa credora caracteriza hipótese de cancelamento do protesto, cuja formalização deve ocorrer exclusivamente no balcão do cartório, não sendo admitida via eletrônica.
- (H) A situação da empresa Comercial Santos Ltda. configura desistência do protesto, ato do apresentante ou credor, antes da lavratura, que pode ser feito eletronicamente com certificado ICP-Brasil.
- (I) A solicitação de Fernando Mendes também é caso de desistência, desde que apresente o comprovante de pagamento e obtenha anuência do credor em até 30 dias do protesto.

(J) O cancelamento do protesto, requerido por Fernando Mendes, independe de manifestação do credor, bastando a declaração do devedor de que a dívida foi quitada.

Gabarito: Letra C

Provimento 14/2023, Art. 357. A desistência do protesto poderá ser formalizada por meio eletrônico, com a utilização de certificado digital no âmbito da ICP Brasil ou de outro meio seguro disponibilizado pelo tabelionato ao apresentante, autorizado pela respectiva Corregedoria-Geral de Justiça (CGJ).

Art. 358. É admitido o pedido de cancelamento do protesto pela internet, mediante anuência do credor ou apresentante do título assinada eletronicamente.

Art. 359. O cancelamento do protesto pode ser requerido diretamente ao tabelião mediante apresentação, pelo interessado, dos documentos que comprovem a extinção da obrigação.

8 - Júlia, pessoa idosa e plenamente capaz, desejava dispor de seus bens por meio de testamento público, determinando a distribuição patrimonial entre seus herdeiros e instituindo legados específicos. Compareceu ao cartório de notas e, na presença do tabelião, ditou suas disposições testamentárias. O ato contou com a assinatura da testadora, do notário e das cinco testemunhas exigidas pela legislação vigente à época.

Contudo, após o falecimento de Júlia, um dos herdeiros questionou a validade do testamento, alegando que as assinaturas não ocorreram no mesmo momento, além de haver incerteza quanto à leitura do ato testamentário na presença simultânea de todos os envolvidos. O tabelião, por sua vez, reconheceu o erro procedimental, assumindo total responsabilidade pela falha na formalização do testamento.

Diante do exposto, considerando a jurisprudência atual do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema e os princípios que regem a sucessão testamentária, assinale a alternativa correta:

(F) O testamento deve ser declarado nulo, pois a inobservância da unicidade do ato testamentário e da leitura simultânea compromete sua validade absoluta, independentemente da manifestação de vontade da testadora.

(G) Como os vícios decorrem exclusivamente da atuação do tabelião, a responsabilidade pelo erro deve ser atribuída ao cartório, mas o testamento continua nulo, uma vez que a lei exige o cumprimento estrito das formalidades para sua validade.

(H) A nulidade do testamento é presumida, pois qualquer irregularidade formal compromete a fé pública do tabelião e inviabiliza a eficácia jurídica do ato, devendo os bens ser revertidos aos herdeiros legítimos.

(I) O testamento só poderá ser validado se for comprovado que Júlia tomou ciência dos vícios formais antes de seu falecimento e manifestou, expressamente, sua anuência quanto às irregularidades.

(J) Ainda que haja vícios formais no procedimento cartorário, o testamento público será considerado válido se restar comprovado que Júlia expressou sua vontade de maneira livre e consciente, aplicando-se o princípio da preservação da vontade do testador.

Gabarito – Letra E

AR 6.052-SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 8/2/2023, DJe 14/2/2023.

Sucessão testamentária. Testamento público. Formalidades legais. Não observância. Quebra do princípio da unicidade do ato testamentário. Superação. Vontade real da testadora. Aferição no caso concreto. Princípio da vontade soberana do testador. Preponderância. Descumprimento das

formalidades legais por ato exclusivo do tabelião. Teoria da aparência. Aplicação. Ausência de violação manifesta à norma jurídica.

Destaque

É válido o testamento público que, a despeito da existência de vício formal, reflete a real vontade emanada livre e conscientemente do testador, aferível diante das circunstâncias do caso concreto, e a mácula decorre de conduta atribuível exclusivamente ao notário responsável pela prática do ato.

Informações do Inteiro Teor

O art. 1.632 do CC/1916 dispõe que o ato principal do testamento é a manifestação da vontade do testador de dispor de seus bens para depois de sua morte. Já o tabelião atua como instrumento à consecução daquele ato volitivo emanado do testador, limitando-se a redigir o que se lhe dita, sem integrar o negócio jurídico, e conferindo-se ao ato a forma legalmente prevista, a denotar a sua validade.

Tanto é assim (o caráter instrumental do tabelião na celebração do testamento público) que o testador poderia optar pela realização de um testamento particular para alcançar o mesmo fim, sem se olvidar da maior segurança que contém no ato realizado pelo notário, no legítimo exercício de atividade delegada do Poder Público.

Por sua vez, a análise da regularidade da disposição de última vontade (testamento público) deve considerar o princípio da máxima preservação da vontade do testador (CC/1916, art. 1.666; CC/2002, art. 1.899). A mitigação do rigor formal na jurisprudência desta Corte Superior iniciou-se com o julgamento do REsp n. 302.767/PR, pela Quarta Turma, propugnando a atenuação das formalidades do testamento para fazer valer a vontade do testador, manifestada livre e conscientemente, máxime diante da incompatibilidade fática de oportunizar ao estipulante a renovação ou o saneamento do ato- que só produz efeitos a partir da sua morte-, suprimindo as irregularidades formais existentes.

No caso, apesar da assinatura do testamento público pela testadora, pelo notário e pelas cinco testemunhas exigidas pela lei vigente à data do ato (CC/1916), houve a quebra desse preceito. O documento fora assinado em momentos diversos pelas partes que deveriam estar presentes conjuntamente ao ato, além de ser incerta a leitura do testamento. Logo, a mácula incidente sobre o testamento decorreu de ato exclusivo do notário, mas não se admite que a quebra dessa confiança implique o aumento excessivo de ônus ou perdas a terceiros, ante a aparente lisura dos seus atos de ofício- principalmente em se tratando de testamento, no qual a eficácia se opera com o falecimento do testador. Sendo, assim, insuscetível de repetição ou de saneamento.

Embora não se ignore a existência de vícios formais, reconhece-se a validade dos testamentos, em virtude da prevalência do ato de manifestação de última vontade do testador, sobretudo quando não comprovada a sua incapacidade nem a existência de vício na sua manifestação de vontade.

Portanto, é válido o testamento público que, a despeito da existência de vício formal, reflete a real vontade emanada livre e conscientemente do testador, aferível diante das circunstâncias do caso concreto, e a mácula decorre de conduta atribuível exclusivamente ao notário responsável pela prática do ato, como na hipótese, aplicando-se, assim, a teoria da aparência, de sorte a preponderar o princípio da vontade soberana do testador em detrimento da quebra do princípio da unicidade do ato testamentário por inobservância ao regramento disposto no art. 1.632 do CC/1916.

9 - Carlos e Renata firmaram um contrato de compra e venda de um imóvel, com alienação fiduciária em garantia, por meio de um financiamento imobiliário junto a uma instituição financeira. No contrato, convencionou-se que o imóvel permaneceria em nome do credor fiduciário até a quitação integral da dívida. Contudo, o contrato não foi registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Após alguns meses, Carlos e Renata enfrentaram dificuldades financeiras e deixaram de pagar as prestações. Diante do inadimplemento, o banco notificou os devedores e iniciou os procedimentos para alienação extrajudicial do imóvel. No entanto, Carlos contestou a legalidade da execução, alegando que a ausência de registro do contrato impedia o banco de exercer os direitos previstos na alienação fiduciária e que, por ser consumidor, teria direito à rescisão contratual com base no Código de Defesa do Consumidor, requerendo a devolução da maior parte dos valores pagos.

Diante do caso narrado e considerando a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, assinale a alternativa correta:

- (F) A ausência de registro do contrato no Registro de Imóveis impede a execução da garantia, tornando nulo o procedimento de alienação extrajudicial, sendo cabível a devolução dos valores pagos pelos devedores, conforme normas do Código de Defesa do Consumidor.
- (G) O contrato de alienação fiduciária, mesmo sem o registro no Registro de Imóveis, é válido e eficaz entre as partes, permitindo ao credor fiduciário exigir o cumprimento das obrigações pactuadas e, após a efetivação do registro, realizar a alienação extrajudicial do imóvel.
- (H) A não realização do registro do contrato no Registro de Imóveis acarreta sua invalidade absoluta, impedindo qualquer forma de execução da garantia, pois a propriedade fiduciária somente se constitui com o devido registro.
- (I) A ausência de registro confere ao devedor fiduciante o direito de rescisão do contrato por meio da devolução do bem ao credor fiduciário, que deverá restituir a integralidade dos valores pagos, conforme as normas consumeristas de resolução contratual.
- (J) O banco, na qualidade de credor fiduciário, pode alienar o imóvel independentemente de qualquer providência registral, uma vez que a ausência de registro não interfere na validade da alienação fiduciária nem na execução da garantia.

Gabarito – Letra B

REsp 1.866.844-SP, julgado em 27/9/2023.

Tema- Compra e venda de imóvel. Alienação fiduciária em garantia. Registro do contrato em cartório. Ausência. Efeitos entre os contratantes. Validade. Alienação extrajudicial. Registro. Imprescindibilidade.

A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes, bem como não impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do bem.

Informações do Inteiro Teor

Ainda que o **registro do contrato no competente Registro de Imóveis seja imprescindível à constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel**, nos termos do art. 23 da Lei n. 9.514/1997, sua ausência não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes, inclusive da cláusula que autoriza a alienação extrajudicial do imóvel em caso de inadimplência.

O reconhecimento da validade e da eficácia do contrato de alienação fiduciária, mesmo sem o registro no Ofício de Registro de Imóveis, opera-se em favor de ambas as partes da relação contratual.

Com efeito, constituída a propriedade fiduciária, com o consequente desdobramento da posse, o credor fiduciário perde o direito de livre disposição do bem. Nessa hipótese, somente se houver inadimplência do devedor fiduciante, e após a consolidação da propriedade, observado o procedimento previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997, poderá o credor fiduciário alienar o objeto da garantia.

Assim, mesmo na ausência de registro, ao devedor fiduciante deve ser assegurado o direito de não ter o imóvel objeto da garantia alienado fora das hipóteses legalmente admitidas e de obter o termo de quitação após o pagamento integral da dívida e de seus encargos, com vistas à consolidação da propriedade definitiva do imóvel.

Se assim não fosse, o credor fiduciário poderia requerer o distrato mesmo sem o inadimplemento do devedor fiduciário, gerando enorme insegurança jurídica para este último.

Em contrapartida, por se tratar de contrato bilateral, com a assunção de obrigações recíprocas, também deve ser reconhecido o direito de o credor fiduciário utilizar os meios contratuais de execução da garantia em caso de inadimplência do devedor fiduciante, mesmo na hipótese em que a avença não é levada a registro.

Ressalta-se que o registro, conquanto despendendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei n. 9.514/1997.

Assim, admitir a rescisão do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel com base nas normas de proteção ao direito do consumidor, ou seja, com a devolução da maior parte dos valores pagos e a retenção de um pequeno percentual a título de ressarcimento de eventuais despesas, seria desvirtuar por completo o instituto, que certamente cairia em desuso, em prejuízo dos próprios consumidores de imóveis, que teriam maior dificuldade de acesso ao crédito e juros mais elevados.

Entende-se, desse modo, que a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas.

10 - João, de 29 anos, propôs ação de adoção unilateral de Lucas, seu enteado de 15 anos, com quem convive desde a infância deste. No curso do processo, o Ministério Público manifestou-se pela impossibilidade da adoção, sob o fundamento de que a diferença etária entre os dois não atende ao requisito legal mínimo de 16 anos, conforme o artigo 42, § 3º, do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

João, no entanto, argumenta que existe entre eles uma relação consolidada de filiação socioafetiva, reconhecida por meio de diversas provas, como fotos, testemunhos e declaração da própria mãe biológica de Lucas. Além disso, Lucas expressou o desejo de ser adotado formalmente pelo padrasto.

Com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é correto afirmar que:

- (F) A diferença etária mínima de 16 anos entre adotante e adotado é um requisito absoluto e inafastável, não podendo ser mitigado em nenhuma hipótese, sob pena de afronta ao princípio da segurança jurídica.
- (G) A adoção de Lucas por João não pode ser deferida, pois a exigência etária visa evitar confusão de papéis familiares, sendo irrelevante a existência de vínculo socioafetivo.
- (H) A regra da diferença etária mínima pode ser flexibilizada pelo magistrado em casos excepcionais, desde que comprovado que a adoção atende ao princípio da socioafetividade e ao melhor interesse do adotando.
- (I) Ainda que exista vínculo socioafetivo entre João e Lucas, não há possibilidade de mitigação da exigência legal, pois a adoção deve seguir estritamente os requisitos do Estatuto da Criança e do Adolescente.
- (J) A adoção de Lucas pode ser deferida desde que ambos os pais biológicos concordem, independentemente da diferença etária, pois o requisito etário é meramente formal e pode ser afastado a qualquer momento.

Gabarito – Letra C

REsp 1.785.754-RS, DJe 11/10/2019.

Tema- Adoção. Idade. Diferença Mínima. Art. 42, § 3º, do ECA (Lei n. 8.069/1990). Flexibilização. Possibilidade. Princípio da socioafetividade.

A diferença etária mínima de 16 (dezesesseis) anos entre adotante e adotado pode ser flexibilizada à luz do princípio da socioafetividade.

INFORMAÇÕES DO INTEIRO TEOR

A diferença etária mínima de 16 (dezesesseis) anos entre adotante e adotado é requisito legal para a adoção (art. 42, § 3º, do ECA). No entanto, a adoção é sempre regida pela premissa do amor e da imitação da realidade biológica, sendo o limite de idade uma forma de evitar confusão de papéis ou a imaturidade emocional indispensável para a criação e educação de um ser humano e o cumprimento dos deveres inerentes ao poder familiar. Dessa forma, incumbe ao magistrado estudar as particularidades de cada caso concreto a fim de apreciar se a idade entre as partes realiza a proteção do adotando, sendo o limite mínimo legal um norte a ser seguido, mas que permite interpretações à luz do princípio da socioafetividade, nem sempre atrelado às diferenças de idade entre os interessados no processo de adoção.

11 - O Município Alfa, após a observância das formalidades legais, instituiu imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), progressivo no tempo, em detrimento de um imóvel de titularidade de Luiz, ao argumento de que o solo urbano estava subutilizado, não observando, adequadamente, a sua função social.

Nesse cenário, considerando as disposições da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), assinale a afirmativa correta

- (F) O Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, decorridos dez anos de cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.
- (G) Os títulos da dívida pública, que servirão de pagamento em caso de desapropriação, terão prévia aprovação pela Câmara dos Deputados e serão resgatados no prazo de até dez anos, em

prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

(H) O valor real da indenização, em caso de desapropriação, refletirá o valor da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), além das expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

(I) O aproveitamento do imóvel, materializada a desapropriação, será efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o chamamento público simplificado.

(J) O Município, em caso de desapropriação, procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Gabarito – Letra E

Lei 10.257/01, Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

12 - João e Pedro adquiriram, em momentos distintos, um mesmo imóvel localizado no centro da cidade Alfa. João registrou sua escritura no Cartório de Registro de Imóveis X em 1975, enquanto Pedro, anos depois, registrou outro título de propriedade referente ao mesmo bem, no Cartório de Registro de Imóveis Y, localizado na mesma cidade, em 1982.

Ao tomar conhecimento da duplicidade, João ingressou com ação reivindicatória contra Pedro, pleiteando a restituição do imóvel. Pedro, por sua vez, alegou que sua aquisição foi realizada de boa-fé e que seu título era legítimo.

Com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e na legislação aplicável, assinale a alternativa correta:

(F) Pedro tem direito à posse do imóvel, pois a sua aquisição foi feita de boa-fé e não há comprovação de posse injusta por sua parte.

(G) João tem direito à propriedade do imóvel, pois seu título foi registrado primeiro, observando-se o princípio da prioridade do registro imobiliário.

- (H) Como ambos os registros foram feitos em cartórios distintos, o imóvel deve ser dividido proporcionalmente entre João e Pedro, garantindo a boa-fé de ambos.
- (I) O título mais recente deve prevalecer, pois reflete a última manifestação de vontade dos envolvidos na cadeia dominial do imóvel.
- (J) A duplicidade de registros gera nulidade de ambos os títulos, devendo o imóvel retornar ao domínio do Estado até que se resolva a controvérsia.

Gabarito – Letra B

REsp 1.657.424-AM, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, por unanimidade, julgado em 16/5/2023, DJe 23/5/2023.

Em ação reivindicatória, constatada a existência de dois títulos de propriedade para o mesmo bem imóvel, prevalecerá o primeiro título aquisitivo registrado.

Informações do Inteiro Teor

Cinge-se a controvérsia a determinar, em ação reivindicatória, qual propriedade deve prevalecer caso existam dois títulos de propriedade, ambos tidos como legítimos e ostentados, com registros distintos em cartórios diferentes na mesma cidade.

A reivindicatória é uma demanda petítória, ou seja, busca, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, reaver a coisa de quem injustamente a possui, daí por que é preciso averiguar não só se o autor da ação tem a propriedade (título registrado em cartório), mas também se a posse do réu é injusta.

O juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido reivindicatório porque a posse da ré não é injusta, já que, assim como a autora, também tem um título de propriedade hígido. Fixou-se que não logrou a autora provar que o título da ré é írrito. Esse silogismo da sentença está rigorosamente de acordo com o art. 1.228 do Código Civil (CC).

A posse injusta a que alude o dispositivo não é somente aquela referida no art. 1.200 do CC (violenta, clandestina e precária), mas, de acordo com a doutrina, também "aquela sem causa jurídica a justificá-la, sem um título, uma razão que permita ao possuidor manter consigo a posse de coisa alheia. Em outras palavras, pode a posse não padecer dos vícios da violência, clandestinidade e precariedade e, ainda assim, ser injusta para efeito reivindicatório. Basta que o possuidor não tenha um título para sua posse".

Ao se falar de posse, não se está trazendo para demanda petítória o *ius possessionis*, dado que, como visto, não se trata do direito de posse, mas do direito à posse, como decorrência lógica da relação de propriedade preexistente (*ius possidendi*); é a prevalência do direito de propriedade da ré sobre o da autora.

Não há falar em violação do art. 186 da Lei 6.015/1973 (O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente), já que o registro da ré é anterior ao registro da autora.

Não altera esse entendimento o fato de a cadeia dominial da autora remontar ao ano de 1900, anterior à data do registro da ré (1974), pois estando esta fundamentada em usucapião, depurou qualquer propriedade de outro sujeito de direito, pois o "direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muitos menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão". Assim, tendo o registro da ré (1974) prioridade sobre o da autora (1980), foi observado o princípio da prioridade.

13 - Leonardo, cidadão estrangeiro, ajuizou no Brasil ação de investigação de paternidade cumulada com petição de herança, alegando ser filho de Antônio, brasileiro falecido recentemente. Embora Leonardo tenha declarado domicílio temporário no Brasil, ficou comprovado no processo que ele não possui ânimo definitivo de permanência no país, pois mantém residência principal e negócios em seu país de origem.

No curso do processo, descobriu-se que Antônio deixou bens situados no Brasil e no exterior. Com base na jurisprudência do STJ e na legislação vigente, assinale a alternativa correta:

(F) O pedido de investigação de paternidade deve ser extinto sem resolução do mérito, pois Leonardo não tem domicílio no Brasil, mas a justiça brasileira pode processar e julgar a petição de herança sobre bens situados no país.

(G) A justiça brasileira é competente para julgar tanto o pedido de investigação de paternidade, quanto a petição de herança, pois Antônio era brasileiro e possuía bens no Brasil.

(H) Como a investigação de paternidade influencia diretamente a petição de herança, ambos os pedidos devem ser julgados no exterior, onde Leonardo possui domicílio permanente.

(I) A jurisdição brasileira só poderia ser reconhecida se todos os bens de Antônio estivessem situados no Brasil, o que não ocorre no caso concreto, tornando a justiça estrangeira a única competente para decidir sobre a sucessão.

(J) A autoridade judiciária brasileira é incompetente para julgar qualquer dos pedidos, pois a sucessão deve ser regida pela lei do domicílio do falecido, e a investigação de paternidade depende da legislação do país onde Leonardo está registrado.

Gabarito - Letra A

Processo em segredo de justiça, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 20/8/2024, DJe 23/8/2024.

O pedido de investigação de paternidade feito por estrangeiro não domiciliado no Brasil encontra-se fora dos limites da jurisdição nacional, contudo é possível o julgamento de petição de herança pela autoridade judiciária brasileira, discutindo-se, na causa de pedir, a efetiva paternidade do falecido e a violação do direito hereditário.

Informações do Inteiro Teor

A controvérsia consiste em definir se a justiça brasileira é competente para apreciar pedido que altera registro de nascimento de estrangeiro domiciliado temporariamente no Brasil.

A Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro (LINDB), que deve ser interpretada à luz das normas de competência previstas no diploma processual civil, inegavelmente elegeu o domicílio como relevante regra de conexão para solver conflitos decorrentes de situações jurídicas relacionadas a mais de um sistema legal (conflitos de leis interestaduais), porquanto consistente na própria sede jurídica do indivíduo. Assim, a lei do país em que for domiciliada a pessoa determina as regras sobre o começo e o fim da personalidade, o direito ao nome, a capacidade jurídica e dos direitos de família (art. 7º da LINDB).

Por sua vez, a lei do domicílio do autor da herança regulará a correlata sucessão, nos termos do art. 10 da mesma lei. Portanto, o elemento de conexão, no conflito de leis no espaço, estipulado pelo ordenamento jurídico pátrio é o domicílio da pessoa, de maneira que, mesmo quando a concepção, o nascimento e o registro da pessoa natural tenham ocorrido no exterior, será aplicada a norma brasileira quando o domicílio do postulante for no Brasil.

Diante disso, deve-se perquirir qual o critério para se reconhecer o domicílio da pessoa para fins de se estabelecer os limites da jurisdição brasileira, tanto em relação à investigação de paternidade como à petição de herança.

No caso de origem, o autor declarou ser temporariamente residente e domiciliado em endereço localizado no Brasil, postulando o reconhecimento da paternidade, a fim de que conste o nome de seu pai em sua certidão de nascimento (emitida por governo estrangeiro) e lhe seja assegurado o direito de herança.

Ocorre que, diante do quadro fático delineado pelo Tribunal de origem, percebe-se que o autor não possui domicílio no Brasil, porquanto a mera declaração de domicílio temporário, sem outros elementos que demonstrem sua intenção de estabelecer no País o centro de suas relações jurídicas, não é capaz de transformar uma mera moradia em domicílio civil.

De outro lado, não se pode olvidar que, nos termos do art. 10 da LINDB, a sucessão por morte ou por ausência obedece à lei do país em que domiciliado o falecido, qualquer que seja a natureza e a situação dos bens, devendo, contudo, tal regra ser analisada e interpretada sistematicamente, em conjunto com as demais normas internas que regulam o tema, em especial o arts. 8º, caput, e 12, § 1º, da LINDB.

Além disso, o art. 23, II, do CPC/2015 prevê a competência exclusiva da autoridade brasileira em matéria de sucessão hereditária, cabendo a ela proceder à confirmação de testamento particular e ao inventário e à partilha de bens situados no Brasil, ainda que o autor da herança seja de **nacionalidade** estrangeira ou tenha domicílio fora do território nacional.

Observa-se que, na hipótese de haver bens imóveis a inventariar situados, simultaneamente, aqui e no exterior, o Brasil adota o princípio da pluralidade dos juízos sucessórios; no entanto, compete à autoridade judiciária brasileira, com exclusão de qualquer outra, conhecer e julgar ações relativas a bens aqui situados.

Assim, o STJ entende que "apenas no que diz respeito aos bens imóveis situados no Brasil, inviável a homologação da partilha efetuada pela autoridade estrangeira, pois, nos termos do art. 89, I, do CPC/73, em vigor quando da prolação da sentença estrangeira, a partilha dos bens imóveis situados no Brasil apenas pode ser feita pela autoridade judiciária brasileira, com a exclusão de qualquer outra" (HDE n. 176/EX, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Corte Especial, julgado em 15/8/2018, DJe 21/8/2018).

Dessa maneira, a partilha de eventuais bens situados no País é de competência exclusiva da autoridade judicial brasileira, ou seja, o pleito de petição de herança em relação aos bens situados no Brasil está dentro dos limites da jurisdição nacional.

Por conseguinte, verifica-se a necessidade de se diferenciar os pedidos autorais, reconhecendo-se a jurisdição brasileira para o pleito de petição de herança, mas afastá-la quanto ao pedido de investigação de paternidade.

Isso porque, mesmo diante da ausência de jurisdição brasileira sobre o pedido de investigação de paternidade, é possível o processamento e o julgamento do pleito de petição de herança pela autoridade judiciária nacional, discutindo-se, na causa de pedir, a efetiva paternidade do falecido e a violação do direito hereditário.

Em face disso, torna-se imperioso o reconhecimento de que o pleito de declaração da paternidade se encontra fora dos limites da jurisdição nacional, o que implica- quanto a esse pedido- a extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV, do CPC/2015, cabendo, todavia, à autoridade judicial brasileira processar e julgar a petição de herança sobre os bens aqui situados.

14 - O empresário Rafael Sousa recebeu a notícia de que uma nota promissória de sua titularidade havia sido protestada em um tabelionato. No entanto, ele alegou que não havia sido devidamente intimado sobre o protesto, pois a notificação foi enviada apenas por aplicativo de mensagens

instantâneas e não houve nenhuma outra tentativa formal de comunicação. Com base na legislação aplicável, Rafael questionou a validade da intimação.

Com base na situação hipotética, assinale a alternativa correta:

(F) A intimação realizada por aplicativo de mensagens é válida e suficiente, independentemente de comprovação de recebimento, uma vez que a legislação permite a utilização de meios eletrônicos para a comunicação de atos extrajudiciais.

(G) A intimação do devedor por outro meio que não seja através do serviço dos Correios, ou de forma pessoal, somente será possível se o credor e apresentante do título requerer ao tabelião que a intimação se faça por via eletrônica.

(H) O tabelião de protesto é obrigado a expedir a intimação exclusivamente por correspondência com aviso de recebimento (AR), não sendo permitido o uso de meios eletrônicos ou aplicativos de mensagens para esse fim.

(I) Caso a intimação por meio eletrônico ou aplicativo de mensagens não seja confirmada dentro de três dias úteis, o tabelião deverá providenciar a notificação do devedor por portador do próprio tabelião, ou por qualquer outro meio, desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recepção (AR).

(J) Se a intimação não for recebida no prazo de sete dias úteis, não for comprovado o recebimento, deverá ser providenciada a intimação por portador do próprio tabelião.

Gabarito - Letra D

Lei 9492, Art. 14. Protocolizado o título ou documento de dívida, o Tabelião de Protesto expedirá a intimação ao devedor, no endereço fornecido pelo apresentante do título ou documento, considerando-se cumprida quando comprovada a sua entrega no mesmo endereço.

§ 1º A remessa da intimação poderá ser feita por portador do próprio tabelião, ou por qualquer outro meio, desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recepção (AR) ou documento equivalente.

§ 2º A intimação deverá conter nome e endereço do devedor, elementos de identificação do título ou documento de dívida, e prazo limite para cumprimento da obrigação no Tabelionato, bem como número do protocolo e valor a ser pago.

§ 3º O tabelião de protesto poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente.

§ 4º Após 3 (três) dias úteis, contados da remessa da intimação na forma do § 3º, sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada a intimação nos termos dos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5º Na hipótese de o aviso de recepção ou documento equivalente não retornar ao tabelionato dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, deverá ser providenciada a intimação por edital, observado o prazo para a lavratura do protesto consignado no art. 13 desta Lei.

§ 6º Considera-se dia útil para o fim da contagem dos prazos deste artigo aquele em que houver expediente bancário para o público na localidade, conforme definido pelo Conselho Monetário Nacional.

15 - Um cidadão ajuizou uma ação de indenização por danos morais e materiais contra um tabelião, alegando que este lavrou uma procuração fraudulenta sem verificar a autenticidade dos documentos apresentados. O autor da ação ingressou com a demanda no foro de seu domicílio,

sustentando que a relação era de consumo e, portanto, deveria ser aplicado o critério do Código de Defesa do Consumidor (CDC). No entanto, a defesa do tabelião argumentou que a ação deveria ser julgada no foro da sede da serventia notarial, conforme previsto no Código de Processo Civil (CPC).

Com base no entendimento do STJ, assinale a alternativa correta:

- (F) O foro competente para julgar a ação de indenização contra o tabelião deve ser o do domicílio do autor, conforme estabelece o Código de Defesa do Consumidor, que prevalece sobre as normas processuais gerais.
- (G) A competência para processar e julgar ações de responsabilidade civil contra tabeliões, por atos praticados no exercício de suas funções, deve ser fixada no foro da sede da serventia notarial ou do registro.
- (H) O foro competente pode ser tanto o do domicílio do autor quanto o do local da sede do cartório, cabendo ao requerente optar pelo mais conveniente para a tramitação do processo.
- (I) Em razão do princípio da proteção ao hipossuficiente, o consumidor pode ingressar com a ação em qualquer foro de sua escolha, incluindo o de seu domicílio ou o do local onde o dano foi sofrido.
- (J) O STJ determinou que, por se tratar de serviço delegado pelo poder público, a competência para julgar ações contra tabeliões é da Justiça Federal, independentemente da localização da serventia.

Gabarito – Letra B

REsp 2.011.651-RS, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, por unanimidade, julgado em 26/11/2024, DJEN 4/12/2024.

Serviço notarial. Responsabilidade civil do Tabelião. Atos da serventia. Ação por danos materiais e morais. Competência territorial. Princípio da especialidade. Sede da serventia notarial.

O foro competente para julgar ação de indenização por danos morais e materiais decorrente de suposta falha de serviço notarial por Tabelião é o da sede da serventia notarial ou do registro.

Informações do Inteiro Teor

A controvérsia centra-se na definição do foro competente para julgar ação de indenização por danos morais e materiais, decorrente de suposta falha de serviço de Tabelião, que teria lavrado procuração afirmadamente fraudulenta sem verificar a autenticidade dos documentos apresentados.

Desse modo, a discussão consiste em determinar se a ação indenizatória deve ser proposta no domicílio do autor, nos termos dos arts. 101, I, do CDC e 53, V, do CPC/2015, ou na sede da serventia notarial, na forma do art. 53, III, f, do CPC/2015.

O Código de Processo Civil de 1973 não possuía disposição específica sobre o tema. Com a entrada em vigor do CPC/2015, o legislador trouxe solução clara e objetiva para esses casos, reconhecendo a particularidade dos atos notariais e de registro, que possuem fé pública e são praticados por delegação do Poder Público (art. 236 da Constituição Federal).

O Código de Defesa do Consumidor (CDC), em seu art. 101, I, estabelece o domicílio do consumidor como um dos critérios para determinar o foro competente nas ações de responsabilidade civil de fornecedores de produtos e serviços.

No entanto, o CPC/2015, ao tratar especificamente de danos causados por atos notariais e de registro, fixa a sede da serventia como foro competente para a respectiva demanda indenizatória. Dessa forma, independentemente da aplicação das normas consumeristas nas relações jurídicas que envolvam atividade notarial, o Juízo competente para julgar ação de reparação de dano por

ato praticado em razão do ofício é o do lugar da sede da serventia notarial ou do registro. Isso ocorre porque o art. 53, III, f, do CPC/2015 é norma específica e mais recente que o Código de Defesa do Consumidor.

Pela mesma razão, não se deve aplicar o inciso V do art. 53 do CPC, segundo o qual, "é competente o foro: de domicílio do autor ou do local do fato, para a ação de reparação de dano sofrido em razão de delito [...]". Pelo princípio da especialidade, havendo norma específica que regula a situação particular, ela se sobrepõe à norma geral.

Portanto, ao considerar a especialidade e a cronologia legislativa, a regra especial e posterior prevista no Código de Processo Civil deve ser aplicada, prevalecendo sobre o critério geral de outros normativos.

No mais, tratando-se de ação de responsabilidade civil em que a causa de pedir é a falha no serviço prestado pelo Tabelião no exercício de suas funções, a presença de outras partes no polo passivo não é suficiente para alterar a competência territorial.

16 - Em um cartório de registro de imóveis, foram apresentados dois títulos distintos para registro sobre o mesmo imóvel. O primeiro foi prenotado regularmente, mas seu interessado não cumpriu as exigências legais dentro do prazo estabelecido. Antes do vencimento da prenotação, um segundo título foi apresentado e, por erro do registrador, acabou sendo registrado antes do prazo correto. Diante dessa situação, surgiu a controvérsia sobre a validade do registro realizado de maneira antecipada.

Com base no entendimento do STJ, assinale a alternativa correta:

(F) O registro precoce pode ser convalidado caso a prenotação anterior perca seus efeitos pela inobservância do prazo previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos.

(G) O registro precoce realizado antes do término da prenotação anterior é automaticamente nulo, independentemente do decurso do prazo e da inércia do primeiro interessado.

(H) A lei impede que sejam realizados múltiplos protocolos sobre um mesmo imóvel, sendo vedado ao oficial do registro aceitar títulos contraditórios enquanto houver uma prenotação vigente.

(I) O título que foi registrado de forma precoce jamais poderá ser validado, pois a prioridade registral é um princípio absoluto, que não admite exceções.

(J) O oficial do cartório não pode, sob nenhuma hipótese, receber mais de um título para registro sobre o mesmo imóvel enquanto houver uma prenotação ativa, sob pena de nulidade dos atos posteriores.

Gabarito - Letra A

REsp 1.756.277-CE, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, por unanimidade, julgado em 5/11/2024.

Registros públicos. Múltiplos protocolos. Possibilidade. Prenotação. Efeitos. Registro precoce. Irregularidade sanável. Convalidação. Possibilidade.

O registro precoce de título, feito irregularmente em razão da inobservância de prenotação anterior, poderá ser convalidado se ocorrer a hipótese prevista no art. 205 da LRP, qual seja, a caducidade da anotação provisória por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Informações do Inteiro Teor

Nos termos do art. 182 da Lei de Registros Públicos- LRP, apresentado o título para registro, ele tomará, no protocolo, "o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de

sua apresentação", lançando-se em seguida o apontamento provisório do título à margem da matrícula, a chamada "prenotação".

A lei de regência não impede que o oficial receba, enquanto vigente a prenotação, outro requerimento de registro. Em verdade, o texto legal admite expressamente o protocolo sucessivo de pedidos, ainda que constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, todavia conferindo prioridade àquele prenotado sob número de ordem mais baixo.

O art. 12 da LRP, por sua vez, enuncia que "nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante".

Somente na hipótese em que, iniciado o registro e interrompido por motivo de força maior (LRP, art. 208), a lei afirma a inadmissibilidade de nova apresentação (LRP, art. 209).

Logo, nenhuma irregularidade resulta do mero recebimento (protocolo), pelo registrador, de título apresentado enquanto vigente prenotação anterior.

É certo que não pode, o oficial, levar a registro um título cujo requerimento tem número de ordem posterior, enquanto não decorrido todo o prazo de vigência da prenotação lançada anteriormente.

Todavia, dessa irregularidade não resulta vício insanável, sendo certo que o registro precoce pode ser convalidado na hipótese de a prenotação que o obstava perder seus efeitos.

Logo, nenhuma irregularidade decorre do mero recebimento (protocolo), pelo registrador, do requerimento apresentado pela interessada enquanto vigente a prenotação que favorecia terceiro, ulteriormente ineficaz pelo decurso do prazo previsto no art. 205 da LRP.

17 - O Município de Nova Esperança identificou que diversos imóveis públicos oriundos de parcelamentos urbanos implantados ainda não possuíam matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis competente. Para regularizar a situação, a prefeitura decidiu requerer a abertura de matrícula dessas áreas, com base na legislação vigente. No entanto, surgiram dúvidas sobre os requisitos e procedimentos necessários para essa solicitação.

Com base na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), assinale a alternativa correta:

(F) A abertura de matrícula de imóveis públicos pelo Município exige necessariamente um procedimento discriminatório administrativo ou judicial prévio para a regularização das terras devolutas.

(G) Para requerer a abertura de matrícula, o Município deve apresentar planta e memorial descritivo do imóvel, bem como comprovar a intimação dos confrontantes para manifestação sobre eventuais sobreposições de área.

(H) O oficial do cartório de registro de imóveis pode indeferir o pedido de abertura de matrícula caso haja divergência nas medidas perimetrais entre a situação de fato e os registros anteriores, exigindo a retificação prévia dos documentos.

(I) Nos parcelamentos urbanos realizados sob a vigência do Decreto-Lei nº 58/1937, exige-se a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador como condição para a transferência de domínio ao Município.

(J) A abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou outros meios legalmente admitidos depende de expressa autorização judicial, ainda que estejam previstas na legislação estadual ou federal.

Gabarito – Letra B

Lei 6015/73, Art. 195-A. § 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

18 - João obteve, por sentença judicial, o reconhecimento da usucapião sobre um imóvel que anteriormente não possuía matrícula individualizada no cartório de registro de imóveis. Ao solicitar o registro da decisão judicial, surgiu a dúvida sobre a necessidade de abertura de nova matrícula e os procedimentos aplicáveis para adequação dos registros anteriores.

Com base na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), assinale a alternativa correta:

(F) A abertura de matrícula do imóvel usucapido depende da retificação prévia do registro da área remanescente para evitar divergências na descrição do imóvel.

(G) O imóvel adquirido por usucapião deve ser integrado obrigatoriamente a uma matrícula preexistente, não sendo possível a criação de matrícula própria.

(H) O registro da aquisição originária gera a abertura de matrícula própria para o imóvel, se não houver, e eventuais diferenças na área não impedem a sua averbação.

(I) Caso a usucapião atinja parte de um imóvel registrado, a matrícula original deve ser obrigatoriamente encerrada, não havendo possibilidade de averbação do desfalque.

(J) O registro da aquisição originária somente poderá ser realizado após uma vistoria do oficial de registro de imóveis para confirmar a exata correspondência entre a área reconhecida e o registro anterior.

Gabarito - Letra C

Lei 6015/73, Art. 176-A, O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, se não houver, ou quando:

I- atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II- atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

§ 3º (VETADO).

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 4º-A. Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.

19 - Um grupo de professores universitários decidiu fundar uma associação para promover a pesquisa científica e a divulgação acadêmica. Para tanto, apresentaram o estatuto da entidade ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas, requerendo seu registro. No entanto, o oficial identificou que o documento continha lacunas em relação às informações exigidas por lei, o que gerou uma nota devolutiva. Os professores questionaram quais elementos são obrigatórios para o registro de uma pessoa jurídica desse tipo.

Com base na Lei 6.015/1973, assinale a alternativa correta:

- (F) O registro da pessoa jurídica deve conter a indicação da denominação, sede, tempo de duração, modo de administração e representação, bem como se há responsabilidade subsidiária dos membros pelas obrigações sociais.
- (G) Para o registro de uma associação no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, basta a apresentação do estatuto social, que será registrado no livro B.
- (H) O requerimento de registro da associação deve ser feito pessoalmente pelo representante legal da entidade, sendo vedada a apresentação de documentos por meio eletrônico.
- (I) Caso o estatuto social tenha sido assinado por todos os fundadores, a legislação exige que o representante legal protocole requerimento específico para o registro da entidade.
- (J) Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante nos 120 (cento e vinte) dias após a data da certificação do registro ou da expedição de nota devolutiva.

Gabarito – Letra A

Lei 6015/73, Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações:

- I- a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;
- II- o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- III- se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;
- IV- se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;
- V- as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;
- VI- os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica.

Art. 121. O registro será feito com base em uma via do estatuto, compromisso ou contrato, apresentada em papel ou em meio eletrônico, a requerimento do representante legal da pessoa jurídica.

§ 1º É dispensado o requerimento de que trata o **caput** deste artigo caso o representante legal da pessoa jurídica tenha subscrito o estatuto, compromisso ou contrato.

§ 2º Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante nos 180 (cento e oitenta) dias após a data da certificação do registro ou da expedição de nota devolutiva.

§ 3º Decorrido o prazo de que trata o § 2º deste artigo, os documentos serão descartados.

20 - Durante uma forte tempestade que atingiu a cidade de Porto Claro, um deslizamento de terra soterrou diversas residências, deixando vários desaparecidos. Entre eles, estava Marcos, cuja família não conseguiu localizar seu corpo, mas comprovou por meio de testemunhas e registros oficiais que ele estava em sua casa no momento do desastre.

Diante dessa situação, a família de Marcos pretende registrar seu óbito para dar andamento aos trâmites legais necessários. Considerando as normas aplicáveis ao registro civil, assinale a alternativa correta:

(F) O registro do óbito só poderá ser feito caso seja encontrado o corpo de Marcos, pois a legislação exige que haja exame médico ou declaração de testemunhas presenciais para lavratura do assento.

(G) O registro do óbito poderá ser realizado mediante comunicação ex officio da autoridade policial competente, que deverá encaminhar os dados ao cartório para fins de registro imediato.

(H) A família de Marcos poderá requerer o assento de óbito mediante justificação judicial, caso comprove sua presença no local do desastre e demonstre a impossibilidade de encontrar o corpo para exame.

(I) O registro do óbito poderá ser feito diretamente no cartório de registro civil com base apenas na declaração de parentes, desde que haja presunção lógica de falecimento em decorrência da tragédia.

(J) O assento do óbito deverá ser realizado por meio de decisão administrativa do Ministério da Justiça, órgão responsável pelo reconhecimento oficial de desaparecimentos em catástrofes naturais.

Gabarito – Letra C

Lei 6015/73, Art. 86. Os óbitos a que se refere o artigo anterior, serão publicados em boletim da corporação e registrados no registro civil, mediante relações autenticadas, remetidas ao Ministério da Justiça, contendo os nomes dos mortos, idade, naturalidade, estado civil, designação dos corpos a que pertenciam, lugar da residência ou de mobilização, dia, mês, ano e lugar do falecimento e do sepultamento para, à vista dessas relações, se fazerem os assentamentos de conformidade com o que a respeito está disposto no artigo 66.

Art. 87. O assentamento de óbito ocorrido em hospital, prisão ou outro qualquer estabelecimento público será feito, em falta de declaração de parentes, segundo a da respectiva administração, observadas as disposições dos artigos 80 a 83; e o relativo a pessoa encontrada acidental ou violentamente morta, segundo a comunicação, ex officio, das autoridades policiais, às quais incumbe fazê-la logo que tenham conhecimento do fato.

Art. 88. Poderão os Juízes togados admitir justificação para o assento de óbito de pessoas desaparecidas em naufrágio, inundação, incêndio, terremoto ou qualquer outra catástrofe, quando estiver provada a sua presença no local do desastre e não for possível encontrar-se o cadáver para exame.

Parágrafo único. Será também admitida a justificação no caso de desaparecimento em campanha, provados a impossibilidade de ter sido feito o registro nos termos do artigo 85 e os fatos que convençam da ocorrência do óbito.

21 - João, de 16 anos, deseja se emancipar voluntariamente para gerir um negócio próprio. Seus pais, ambos vivos e com o poder familiar sobre ele, concordam com a emancipação e comparecem ao cartório de registro civil para formalizar o ato. Após a assinatura da escritura pública de emancipação, os pais de João informam ao oficial do registro civil que precisam viajar e questionam se o documento já produz efeitos imediatos.

Sobre o caso narrado e as normas que regem o registro da emancipação, assinale a alternativa correta:

(F) A emancipação de João já está formalmente constituída com a lavratura da escritura pública, produzindo efeitos imediatos, independentemente de qualquer outro procedimento.

(G) A emancipação só produzirá efeitos após seu registro no cartório competente, que deve ocorrer no 1º Ofício ou na 1ª subdivisão judiciária da comarca do domicílio de João.

(H) O registro da emancipação deve ser feito no cartório de registro civil do local do nascimento de João, pois é neste que todos os atos que alteram a capacidade civil são obrigatoriamente inscritos.

(I) A comunicação ao oficial do registro civil é facultativa e pode ser feita a qualquer momento pelos pais, uma vez que a emancipação produz seus efeitos com a lavratura da escritura pública, que já tem presunção de veracidade.

(J) Caso João decida desistir da emancipação após o registro, ele poderá solicitar sua anulação diretamente ao cartório, pois os efeitos do ato podem ser revistos administrativamente.

Gabarito – Letra B

Lei 6015/73, Art. 89. No cartório do 1º Ofício ou da 1ª subdivisão judiciária de cada comarca serão registrados, em livro especial, as sentenças de emancipação, bem como os atos dos pais que a concederem, em relação aos menores nela domiciliados.

Art. 90. O registro será feito mediante trasladação da sentença oferecida em certidão ou do instrumento, limitando-se, se for de escritura pública, as referências da data, livro, folha e ofício em que for lavrada sem dependência, em qualquer dos casos, da presença de testemunhas, mas com a assinatura do apresentante. Dele sempre constarão:

1º) data do registro e da emancipação;

2º) nome, prenome, idade, filiação, profissão, naturalidade e residência do emancipado; data e cartório em que foi registrado o seu nascimento;

3º) nome, profissão, naturalidade e residência dos pais ou do tutor.

Art. 91. Quando o juiz conceder emancipação, deverá comunicá-la, de ofício, ao oficial de registro, se não constar dos autos haver sido efetuado este dentro de 8 (oito) dias.

Parágrafo único. Antes do registro, a emancipação, em qualquer caso, não produzirá efeito.

22 - Ana e Pedro, casados há dez anos, obtiveram sentença judicial decretando o divórcio do casal, com trânsito em julgado. Pedro, interessado em formalizar a dissolução do casamento em sua certidão de casamento, compareceu ao cartório onde o matrimônio foi registrado, portando uma cópia simples da sentença judicial de divórcio, sem a devida certificação do trânsito em julgado.

Diante dessa situação, o oficial do Registro Civil deverá:

(F) Proceder imediatamente à averbação do divórcio à margem do assento de casamento, pois a existência de uma sentença judicial declaratória dispensa a necessidade de outros documentos.

(G) Recusar a averbação e submeter o caso ao representante do Ministério Público para análise, por não ser possível averbar sentença judicial sem sua prévia homologação ministerial.

(H) Realizar a averbação, desde que Pedro assine um termo de responsabilidade no cartório confirmando a veracidade dos fatos e do documento apresentado.

(I) Exigir a apresentação da carta de sentença ou mandado judicial, devidamente assinada pela autoridade competente e acompanhada da certidão de trânsito em julgado, para que a averbação do divórcio seja realizada.

(J) Efetuar a averbação com base na cópia simples da sentença, mas condicionando a entrega da certidão de casamento atualizada à posterior complementação dos documentos faltantes.

Gabarito – Letra D

Lei 6015/73, Art. 97. A averbação será feita pelo oficial do cartório em que constar o assento à vista da carta de sentença, de mandado ou de petição acompanhada de certidão ou documento legal e autêntico.

Art. 100. No livro de casamento, será feita averbação da sentença de nulidade e anulação de casamento, bem como do desquite, declarando-se a data em que o Juiz a proferiu, a sua conclusão, os nomes das partes e o trânsito em julgado.

§ 1º Antes de averbadas, as sentenças não produzirão efeito contra terceiros.

§ 2º As sentenças de nulidade ou anulação de casamento não serão averbadas enquanto sujeitas a recurso, qualquer que seja o seu efeito.

§ 3º A averbação a que se refere o parágrafo anterior será feita à vista da carta de sentença, subscrita pelo presidente ou outro Juiz do Tribunal que julgar a ação em grau de recurso, da qual constem os requisitos mencionados neste artigo e, ainda, certidão do trânsito em julgado do acórdão.

§ 4º O oficial do registro comunicará, dentro de quarenta e oito horas, o lançamento da averbação respectiva ao Juiz que houver subscrito a carta de sentença mediante ofício sob registro postal.

§ 5º Ao oficial, que deixar de cumprir as obrigações consignadas nos parágrafos anteriores, será imposta a multa de cinco salários-mínimos da região e a suspensão do cargo até seis meses; em caso de reincidência ser-lhe-á aplicada, em dobro, a pena pecuniária, ficando sujeito à perda do cargo.

23 - João é proprietário de um imóvel rural e deseja submetê-lo ao sistema do Registro Torrens. Para isso, ele reúne toda a documentação exigida e apresenta o requerimento ao cartório de registro de imóveis competente. O oficial do cartório, ao analisar os documentos, verifica que há um ônus real inscrito sobre o imóvel e, além disso, considera que a documentação apresentada está irregular. Diante desse cenário e das disposições legais aplicáveis ao Registro Torrens, assinale a alternativa correta.

(F) O imóvel poderá ser registrado no sistema Torrens, desde que João demonstre que exerce a posse mansa e pacífica há pelo menos 10 anos, independentemente do ônus real incidente sobre ele.

(G) O oficial deve indeferir o pedido de inscrição, uma vez que a existência de qualquer irregularidade documental impede a continuidade do procedimento, sem possibilidade de regularização posterior.

(H) O imóvel somente poderá ser registrado no sistema Torrens caso João obtenha o consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem foi instituído o ônus real.

(I) Se o oficial considerar que a documentação apresentada está irregular, poderá conceder um prazo de até 90 dias para que João providencie a devida regularização, sob pena de arquivamento do requerimento.

(J) Caso o oficial considere que o pedido de João está em conformidade, ele tem competência para deferir a inscrição do imóvel no Registro Torrens, independentemente de decisão judicial.

Gabarito – Letra C

Lei 6015/73, Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 282. O Juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publicado uma vez no órgão oficial do Estado e três (3) vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor de dois (2) meses, nem maior de quatro (4) meses para que se ofereça oposição.

24 - A construtora Alfa registrou a incorporação imobiliária de um empreendimento residencial, mas, passados cento e oitenta dias, não concretizou a negociação das unidades autônomas. Durante esse período, nenhuma unidade foi alienada ou onerada, tampouco houve a obtenção de financiamento para a construção ou o início efetivo das obras. Diante dessa situação, a empresa procurou orientação jurídica para esclarecer se ainda poderia comercializar as unidades do empreendimento.

Com base na Lei nº 4.591/1964, assinale a alternativa correta:

(F) A incorporadora poderá alienar as unidades autônomas, desde que protocole um novo pedido de registro de incorporação, iniciando o procedimento novamente.

(G) A negociação das unidades permanece válida, porém sujeita à aplicação de multa sobre o incorporador no percentual de 2% ao mês, sem possibilidade de capitalização.

(H) O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui atos autônomos para fins de registro.

(I) O decurso do prazo de cento e oitenta dias sem a concretização da incorporação resulta na baixa da prenotação do registro, exigindo novo requerimento para seu restabelecimento, com o cumprimento das formalidades legais.

(J) O prazo de cento e oitenta dias afeta apenas as relações da incorporadora com eventuais instituições financeiras, mas não impede a negociação das unidades desde que o memorial descritivo esteja regularmente registrado.

Gabarito – Letra D

Lei 4.591/64, Art. 33. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a

atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei.

A Lei não prevê multa para o caso de decurso do prazo de cento e oitenta dias, mas sim a necessidade de regularização do registro.

Art. 32, § 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.

25 - Augusto, empreendedor do ramo imobiliário, obteve a aprovação municipal para um projeto de loteamento em determinada área urbana. Após cumprir as exigências previstas na legislação, ele pretende dar continuidade ao processo registral para garantir a regularização do empreendimento. Considerando as disposições da Lei nº 6.766/1979 sobre o parcelamento do solo urbano, assinale a alternativa correta:

(F) Antes da aprovação municipal, Augusto já deveria ter protocolado o projeto no cartório de registro de imóveis, apresentando certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais referentes ao imóvel, para fins de viabilidade registral.

(G) Antes da aprovação municipal, Augusto já deveria ter submetido o projeto ao cartório de registro de imóveis, apresentando certidões negativas de ações reais incidentes sobre o imóvel nos últimos cinco anos.

(H) Após a aprovação municipal, Augusto deve requerer o registro do loteamento dentro de 180 dias, apresentando, entre outros documentos, o histórico dos títulos de propriedade do imóvel referentes aos últimos vinte anos.

(I) Após a aprovação municipal, Augusto deve providenciar o registro do loteamento no prazo de 30 dias, sob pena de perda da validade da aprovação, devendo apresentar certidões cíveis relativas ao loteador, abrangendo o período de cinco anos.

(J) Após a aprovação municipal, Augusto deve providenciar o registro do loteamento no prazo de 180 dias, apresentando certidões de protestos de títulos em nome do loteador, pelo período de dez anos.

Gabarito – Letra C

Lei 6766/79, Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I- título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III- certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.