

TJ-SC - Atividade Notarial e de Registro

Concurso Público 2021

Espelho de correção – Questão 01 - Dissertação

| Questão 01 - Dissertação | |
|---|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. Discorrer corretamente sobre o princípio de fé pública registral: “O efeito da adoção do princípio da fé pública registral é a proteção do adquirente de boa-fé que tenha confiado no conteúdo do registro. O adquirente se encontra protegido de eventuais nulidades que possam macular os negócios jurídicos anteriores inscritos no livro imobiliário. Existe uma presunção Jure et de Jure, em relação às transações anteriores registradas, o que beneficia apenas aquele que, simultaneamente, é terceiro e está de boa-fé.” | |
| 2. Discorrer corretamente sobre o princípio da legitimação registral: “Já o efeito da adoção do princípio da legitimação registral é uma maior proteção do real proprietário em detrimento ao adquirente de boa-fé. Aqui a presunção dada pelo registro de imóveis é relativa, ou seja, juris tantum. Por esse sistema, o adquirente de boa-fé não se encontra protegido face às eventuais nulidades que venham a macular a cadeia registral que se formou anteriormente a sua aquisição.” | |
| 3. Discorrer sobre a primeira corrente, que entende que foi adotada a fé pública registral: “A primeira no sentido de que a fé pública registral passou a ser adotada no Brasil nas situações previstas no parágrafo único do artigo 54 da lei 13.097/2015.” | |
| 4. Discorrer sobre a segunda corrente, que entende que o sistema ainda é de legitimação registral: “A segunda corrente, em sentido inverso, entende que no Brasil ainda é adotada a legitimação registral, se baseando no art. 1247, parágrafo único, do código civil. | |
| 5. Discorrer corretamente sobre a segurança jurídica dinâmica: “ A segurança jurídica dinâmica é aquela que privilegia o tráfico jurídico, ou seja, o terceiro de boa-fé que adquire um imóvel.” | |
| 6. Discorrer corretamente sobre segurança jurídica estática: “ A segurança jurídica estática é aquela que privilegia o direito do proprietário do imóvel, em detrimento a eventuais terceiros adquirentes. | |
| 7. A segurança jurídica dinâmica é a melhor protegida pela fé pública registral, uma vez que se protege o terceiro de boa-fé que confiou no registro em detrimento a situações jurídicas que possam vir a macular a cadeia dominial. | |
| Abordagem geral: Desenvolvimento do texto, coerência e coesão, argumentação e correção da linguagem. | |
| Nota da Questão 01 | 3 |

Espelho de correção – Questão 02 – Peça Prática

| Questão 02 – Peça Prática | |
|--|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. Informação da serventia responsável pelo ato: “10º Registro de imóveis de Blumenau (também é aceito 10º Oficial de Registro de imóveis de Blumenau)”. A informação quanto ao CNS do cartório não pontua nem deixa de pontuar. | |
| 2. Informação referente a data de abertura da matrícula “Data de abertura da matrícula: 11/11/11”. | |
| 3. Informação sobre o número de matrícula: “Número da matrícula: 12.358”. O número deve ser exatamente esse. Colocar o número da última matrícula anteriormente aberta (a 12.357) implicará em nota zero nesse item. | |
| 4. Indicação do livro em que será lavrado o ato: “Livro 2 – Registro geral” | |
| 5. Descrição do imóvel: “Prédio n. 477 situado à rua Berlim e respectivo terreno designado por lote nº 09, da quadra 01, do loteamento “Karlsruhe”, medindo 10,00m de frente e fundos por 25 m de extensão em ambos os lados, com área total de 250m2, confronta do lado direito com o prédio 465, do esquerdo com o prédio 487, e nos fundos com o prédio 42, da Rua Konrad Adenauer, no distrito de vila Itoupava.” Informação sobre o habite-se do imóvel ou descrição das construções nesta sessão ou em Av-1 a parte não pontua nem deixa de pontuar. | |
| 6. Informação do cadastro do imóvel: “Cadastro municipal número 11”. A informação do cadastro pode vir junto da descrição do imóvel, ou ainda em tópico separado | |
| 7. Indicação do proprietário quando da abertura da matrícula e forma de aquisição: “Proprietário: Wolfgang Von Goethe, poeta, brasileiro, solteiro, CPF 22, RG 22 adquirido por compra, a IMOBILIÁRIA ZuHause, de acordo com a escritura de 29/12/1965, do 8º Ofício de notas dessa cidade, livro 999, fls. 5v, conforme traslado, registrada em 14/06/1968. ” | |
| 8. Indicação do registro anterior: “Registro anterior: Transcrição do livro 3-BZ, sob o número 47.515, às fls. 215, do 9º registro de imóveis de Blumenau” | |
| 9. Abertura do primeiro ato de registro: “R – 1 – M – 12.358 – Compra e Venda:” | |
| 10. Identificação do instrumento: “Pelo instrumento particular de 11/11/11, Wolfgang Von Goethe, já qualificado, vendeu o imóvel dessa matrícula para Thomas Mann, escritor, brasileiro, solteiro, CPF 33, RG 33, residente nessa cidade.” Podem repetir a qualificação de “Wolfgang Von Goethe” ou simplesmente escrever “já qualificado”. | |
| 11. Valor do imóvel: “Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).” | |
| 12. Identificação do imposto de transmissão: “Imposto de transmissão no valor de R\$ 6.000 (seis mil reais) recolhido pela guia n. 555 para a prefeitura Municipal de Blumenau.” | |
| 13. Identificação da prenotação, data desta e data de registro de local: “Prenotação número 11 de 11/11/11. (emolumentos). Data do Registro: 11/11/11. Blumenau/SC”. A ordem desses dados pode ser apresentada de forma diferente pelo candidato. | |
| 14. Assinatura do responsável pelo ato: “Oficial do 10º registro de imóveis de Blumenau.” | |
| 15. Abertura do segundo ato de registro: “R – 2 – M – 12.358 – Alienação fiduciária” | |
| 16. Identificação do instrumento: Pelo instrumento particular datado de... | |
| 17. Identificação das condições: garantia da dívida (150K), 120 parcelas - tabela price, vencimento inicial 11/11/11, tx nominal 7% aa. | |
| 18. Prenotação, Emolumentos, data do registro e local. A ordem desses dados pode ser apresentada de forma diferente pelo candidato. | |
| 19. Assinatura do responsável pelo ato: “Oficial do 10º registro de imóveis de Blumenau.” | |
| Abordagem geral: Desenvolvimento do texto, coerência e coesão, argumentação e correção da linguagem. | |
| Nota da Questão 02 | 3 |

Espelho de correção – Questão 03 - Discursiva

| Questão 03 - Discursiva | |
|---|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. A competência para o ato notarial eletrônico é fixada, primeiramente, com base no domicílio do adquirente, conforme caput do art. 19 do Prov. 100/20). No caso, Magritte possui dois domicílios, o primeiro na cidade de Areias (SP), onde mora há 10 anos (art. 70 do CC) | |
| 2. Magritte também possui domicílio na cidade de Resende (RJ), na qual é magistrado (funcionário público em sentido amplo) e, portanto, possui domicílio necessário (art. 76, § único do CC). Assim, tem-se que qualquer tabelionato dessas duas cidades (Areias e Resende) é competente para lavratura do ato notarial eletrônico, havendo uma competência concorrente; | |
| 3. Além do domicílio do adquirente, o local onde o Imóvel é localizado, no caso, Búzios (Prov. 100/20, art. 19, caput), também determina a fixação da competência notarial. | |
| 4. Competência ampliada pelo fato do imóvel e domicílio do adquirente estarem localizados no mesmo Estado. Assim, estando o imóvel situado na mesma unidade federativa onde o adquirente possui domicílio, tem-se que qualquer tabelionato do Estado do Rio de Janeiro é competente para a lavratura do ato notarial eletrônico” | |
| 5. Competência em relação ao banco: “Em se tratando de compra e venda garantida por alienação fiduciária, prevalece a competência pautada no domicílio do comprador e não do credor fiduciário, considerando que o Art. 19, § 3º equipara a adquirente, em primeiro lugar, o comprador, seguido do adquirente de direito real e do credor, “nesta ordem”. Com efeito, correta a resposta de quem sustentar que, inobstante a preferência de escolha dada ao comprador, admite-se, também, a competência do tabelionato onde tem sede o banco (cidade de SP), desde que o comprador esteja de acordo com a escolha.” | |
| 6. Candidato discorrer sobre a primeira corrente: “A primeira afirma que o referido ato notarial seria nulo, considerando que o art. 6º, Prov. 100/20 considera absoluta a competência, logo, improrrogável, razão pela qual o tabelião não estaria investido da delegação que lhe foi atribuída, agindo como mero particular. Argumenta-se, entretanto, que tal entendimento não se sustenta, dado que não há lei em sentido estrito que afirme tal incompetência, assim como a nulidade se dá sempre em prol do interesse público, sendo que, no caso, este não se configura presente.” | |
| 7. Candidato discorrer sobre a 2ª corrente: “A segunda corrente sustenta a anulabilidade do ato notarial eletrônico, com base no argumento de que, em se tratando de ato administrativo, aplica-se a teoria de que o ato administrativo praticado por agente incompetente é passível de ratificação, logo, trata-se de anulabilidade.” | |
| 8. Candidato discorrer sobre a 3ª corrente:” A terceira corrente defende a tese de que o fato caracterizaria falta administrativa, dado que a norma do CNJ é dirigida ao tabelião e não ao particular, sendo certo que, em tais casos, inexistente interesse público na declaração de nulidade do ato notarial, restando apenas o interesse da administração pública em punir o notário que contrariou a regra, cujo escopo principal é evitar a concorrência predatória entre os tabelionatos.” | |
| 9. Abordagem geral: Desenvolvimento do texto, coerência e coesão, argumentação e correção da linguagem. | |
| Nota da Questão 03 | 1 |

Espelho de correção – Questão 04 - Discursiva

| Questão 04 - Discursiva | |
|--|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. Art. 25, §2º, da Lei nº 8.935/1994 prevê o afastamento das atividades de registrador em virtude de diplomação em mandato eletivo. | |
| 2. Foi ajuizada Ação Direta de Inconstitucionalidade junto ao STF, com pretensão de que fosse conferida interpretação conforme à Constituição ao Art. 25, §2º, da Lei nº 8.935/1994, para que fosse admitido o exercício do mandato de vereador municipal sem o afastamento das atividades notariais e de registro, diante da apontada violação ao Art. 38, III, da CRFB/1988. | |
| 3. O Art. 38, III, da CRFB/1988 dispõe que o servidor público da administração direta, autárquica e fundacional, no exercício de mandato eletivo de vereador com compatibilidade de horários para acumulação de cargos, perceberá as vantagens de seu cargo, sem prejuízo da remuneração do cargo eletivo. | |
| 4. O Art. 38, da CRFB/1988 é destinado apenas aos servidores públicos da Administração direta e de autarquias e fundações, e não se aplica o parâmetro constitucional apontado como violado aos titulares de cartórios de notas e registros. | |
| 5. O Art. 54 da CRFB/1988 estabelece como regra geral a incompatibilidade da atividade legiferante com o exercício de função ou cargo em entidades públicas ou privadas que utilizem, gerenciem ou administrem dinheiros, bens e valores públicos. Pelo princípio da simetria, tal incompatibilidade, por expressa previsão do Art. 29, IX, da Constituição, aplica-se também aos mandatos de vereadores. | |
| 6. A regra geral prevista na Constituição da República de 1988 é o afastamento do exercente do mandato eletivo de qualquer relação funcional, empregatícia ou contratual com a Administração Pública direta e indireta, e o próprio texto constitucional prevê expressamente as exceções que admite. Tais restrições devem ser interpretadas restritivamente, sob pena de desvirtuamento dos objetivos buscados pelo constituinte originário quando do estabelecimento dos impedimentos mencionados. A CRFB/1988 não excepcionou os registradores da citada incompatibilidade. O titular de cartório extrajudicial exerce atividade estatal e é remunerado por receita pública, atraindo a incidência das incompatibilidades previstas no Art. 54 da Constituição. | |
| 7. A Constituição da República de 1988, em seu Art. 236, §1º, exige que lei regule suas atividades e discipline a responsabilidade civil e penal dos titulares de cartórios e seus prepostos. | |
| 8. O Art. 5º, XIII, c/c 22, XVI, da Constituição, ao afirmar a liberdade do exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, exige a observância das qualificações profissionais e das condições que a lei estabelecer. No que se refere especificamente às disposições referentes aos registros públicos, a competência legislativa para disciplinar a referida atividade é privativa da União. | |
| 9. Para conferir concretude a tais dispositivos (Arts. 236, §1º e 5º, XIII c/c 22, XVI), foi editada a Lei nº 8.935/1994, que, ao regular as atividades dos notários e dos oficiais de registro, previu a incompatibilidade do exercício da atividade estatal com qualquer cargo de mandato eletivo, sendo certo que o STF concluiu que o Art. 25, §2º, da Lei nº 8.935/1994 não apresenta qualquer incompatibilidade com o texto constitucional e julgou improcedente a ação direta de inconstitucionalidade, para declarar a constitucionalidade da citada norma. | |
| 10. Dessa forma, o registrador João, titular do X Ofício de Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina, deverá cumprir o disposto no artigo 25, §2º, da Lei nº 8.935/1994 e sua diplomação no cargo de vereador junto à Câmara do Município Alfa implicará o afastamento de suas atividades como registrador. | |
| 11. Estruturação argumentativa e adequação no emprego da língua escrita. | |
| Nota da Questão 04 | 1 |

Espelho de correção – Questão 05 - Discursiva

| Questão 05 - Discursiva | |
|--|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. O candidato deverá indicar o nome “tombamento de ofício”. | |
| 2.1. O candidato deve responder afirmativamente. | |
| 2.2. O candidato deve mencionar o entendimento do STF e do STJ sobre o tema. | |
| 3.1. O candidato deve responder que Tício não deve ter êxito na sua ação por se tratar de mero detentor. | |
| 3.2. O candidato deve fazer referência ao entendimento sumulado do STJ citando a famosa súmula 619 do STJ. | |
| 4. O candidato deve explicar que o tombamento não pode obrigar o proprietário a dar uma destinação específica ao seu bem. | |
| 5. O candidato deve destacar que o prazo prescricional para Tício pleitear uma indenização é de cinco anos. | |
| 6. O candidato deve citar o Art. 10, parágrafo único, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 como fundamento para o prazo de cinco anos. | |
| Último item: Estruturação argumentativa do texto e adequação no emprego da língua portuguesa. | |
| Nota da Questão 05 | 1 |

Espelho de correção – Questão 06 - Discursiva

| Questão 06 - Discursiva | |
|---|------------------|
| Itens | Pontuação Máxima |
| 1. Conceituação do instituto. Direitos reais que poderão ser seu objeto. | |
| 2. Qualificação do instituto como propriedade fiduciária, e não como hipoteca | |
| 3. Legislação identificada corretamente | |
| 4. Item II da questão: identificação de possíveis controvérsias sobre o tema, tendo em vista o fundamento constitucional do Direito do Consumidor(art. 5., XXXII e art. 170, V, Constituição da República) | |
| 5. Menção aos dois projetos de lei sobre o tema | |
| 6. Menção a apenas um projeto de lei sobre o tema | |
| 7. Menção às possíveis consequências sociais negativas do instituto, do ponto de vista dos direitos fundamentais | |
| 8. Referência à reverse mortgage do direito norte-americano | |
| 9. A visão dos idosos como vulneráveis mercedores de tutela, em face dos possíveis efeitos danosos do instituto | |
| 10. Qualificação do caso concreto, em relação às consequências do falecimento dos devedores A e B, do ponto de vista da quitação da dívida ou da consolidação da propriedade em favor da instituição financeira | |
| 11. Estruturação argumentativa e adequação no emprego da língua escrita | |
| Nota da Questão 06 | 1 |