

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

NÍVEL SUPERIOR – TARDE

ATIVIDADE NOTARIAL E DE REGISTRO INGRESSO POR REMOÇÃO

PROVA ESCRITA E PRÁTICA
TIPO 1 (BRANCA)



SUA PROVA

Além deste caderno contendo **1 (uma)** dissertação, **1 (uma)** peça prática e **2 (duas)** questões discursivas, você receberá do fiscal de prova as folhas de textos definitivos.

A dissertação deverá ser redigida com o máximo de **60 (sessenta)** linhas, a peça prática redigida com o máximo de **90 (noventa)** linhas e cada questão discursiva com o máximo de **30 (trinta)** linhas.



TEMPO

- **5 (cinco) horas** é o período disponível para a realização da prova, **já incluído o tempo para o preenchimento das folhas de textos definitivos.**
- **3 (três) horas** após o início da prova, é possível retirar-se da sala, sem levar o caderno de questões nem qualquer tipo de anotação de suas respostas.
- **30 (trinta) minutos** antes do término do período de prova, é possível retirar-se da sala, **levando o caderno de questões.**



NÃO SERÁ PERMITIDO

- Qualquer tipo de comunicação entre os candidatos durante a aplicação da prova.
- Usar o sanitário ao término da prova, após deixar a sala.
- Anotar informações relativas às respostas em qualquer outro meio que não seja este caderno de questões.



INFORMAÇÕES GERAIS

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

Boa prova!

Dissertação

Carlos celebrou contrato de financiamento imobiliário com o Banco Alfa S.A., garantido por alienação fiduciária, tendo por objeto um terreno sem edificações.

Em razão do inadimplemento de parcelas do contrato, o Banco Alfa S.A. promoveu extrajudicialmente a intimação de Carlos para regularização do débito. Após tentativas infrutíferas de intimação pessoal, Carlos foi intimado por edital. Decorrido o prazo legal sem a purga da mora, foi averbada a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário.

Ato contínuo, o banco agendou o leilão extrajudicial, cujo edital manteve a descrição original do contrato, indicando o imóvel a ser leiloado apenas como “terreno”, nos termos indicados no contrato, sem mencionar a existência de casa construída posteriormente por Carlos no local.

O devedor foi comunicado acerca da realização do leilão por meio de carta enviada aos endereços físico e eletrônico constantes no contrato, tendo recebido pessoalmente a notificação.

Dois dias antes da realização do leilão, Carlos ajuizou Ação Anulatória com pedido de tutela de urgência, alegando que:

1. não foi devidamente constituído em mora;
2. há nulidade no leilão designado, uma vez que a descrição do bem no edital não acompanhou a sua situação fática atual, deixando de considerar a casa construída no terreno;
3. não seria viável a realização do leilão extrajudicial pretendido pelo Banco Alfa S.A., uma vez que houve a realização de penhora sobre os direitos aquisitivos derivados da aquisição do terreno alienado no curso de uma ação de execução de título extrajudicial movida por terceiros em seu desfavor; e
4. outrossim, liminarmente, requereu a suspensão do leilão mediante o depósito judicial apenas das parcelas que estavam em atraso, afirmando ter o direito de purgar a mora até a arrematação para manter o imóvel.

À luz do disposto em nosso ordenamento jurídico sobre o tema, e do atual entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, redija um texto dissertativo, fundamentando se assiste razão a Carlos quanto

- a) à alegação de que não foi constituído em mora;
- b) ao pedido para depositar as parcelas em atraso neste momento processual;
- c) à alegação de que há nulidade no leilão extrajudicial agendado, em razão de não ter o edital do leilão descrito o bem de acordo com sua situação fática atual; e
- d) à alegação de que é possível a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por terceiros em seu desfavor, e que isso representa impeditivo para a realização do leilão extrajudicial do terreno.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

Peça Prática

João e Maria, casados no regime legal há oito anos, são proprietários tabulares de um imóvel urbano. Em janeiro de 2019, firmaram escritura pública de permuta com Guilherme, o qual figurava como promissário comprador de outro imóvel urbano, localizado em Natal, RN, no bairro Pajuçara, com área de 238 m². Esse bairro, como é sabido, tem parte de sua área inserida na Zona de Proteção Ambiental 9 (ZPA 9).

Na referida permuta, João e Maria transmitiram a propriedade do único imóvel de que eram proprietários, sendo o ato devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, recebendo, em contrapartida, os direitos de promissário comprador que Guilherme detinha sobre o imóvel objeto da permuta.

Em fevereiro de 2019, João e Maria passaram a exercer a posse direta do imóvel recebido, realizando pintura, conservação e nele fixando residência habitual, juntamente com seus filhos, permanecendo no local de forma contínua, mansa e pacífica.

Porém, em janeiro de 2026, ao buscarem a regularização dominial do imóvel, constataram que não figuravam como proprietários. Após tentativas infrutíferas de localização de Guilherme, inclusive por meio de redes sociais e contatos com pessoas próximas, foram orientados por advogado de sua confiança de que Guilherme não era o proprietário, mas apenas promissário comprador, sendo o proprietário tabular pessoa diversa, de nome Mário, cuja qualificação constante da matrícula é incompleta, o que impossibilita a sua localização precisa.

Diante desse cenário, o advogado orientou João e Maria a promoverem usucapião extrajudicial, iniciando o procedimento no tabelião de notas.

Elabore o ato notarial adequado para que João e Maria busquem a usucapião extrajudicial, abordando, obrigatoriamente,

- a) a qualificação completa dos requerentes e do advogado, se necessário;
- b) a modalidade de usucapião pretendida, com seu respectivo fundamento legal;
- c) a indicação do proprietário tabular do imóvel; e
- d) os documentos aptos a comprovar o exercício da posse ao longo do tempo.

Não é necessário indicar e cotar emolumentos. Caso o ato não possa ser realizado, elabore a nota de recusa fundamentada.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

Questão Discursiva 1

A norma federal X, de natureza pré-constitucional, assegurou à Administração Pública direta e indireta da União a isenção do pagamento de quaisquer valores devidos aos Offícios do Registro de Imóveis em relação às transcrições, inscrições, averbações e ao fornecimento de certidões referentes a quaisquer imóveis de sua propriedade, de seu interesse ou que venham a adquirir.

Ao analisarem requerimentos de expedição de certidão formulados por órgãos e entes federais, três oficiais de registro de imóveis, situados em entes federativos diversos, negaram-se a reconhecer a referida isenção, argumentando que a norma federal X estaria em desconformidade com a Constituição da República de 1988. O mesmo entendimento foi adotado pelo Corregedor-Geral da Justiça de um quarto ente federativo, que, em resposta à consulta formulada por associação de oficiais de registros de imóveis, desobrigou-os do reconhecimento da referida gratuidade.

As manifestações que se inclinavam pela desconformidade sustentavam, entre outros argumentos, a necessidade de preservação da unidade sistêmica da ordem constitucional, bem como sua pretensão de permanência, atributo que lhe conferiria contornos intergeracionais.

Com base na situação descrita, analise os seguintes aspectos:

- a) a existência, ou não, de desconformidade constitucional, da norma federal X;
- b) o diálogo entre os argumentos que lastrearam a tese da não recepção e a metódica estruturante de Friedrich Müller; e
- c) a possibilidade, ou não, de impugnação dos quatro atos mencionados em uma única ação ajuizada perante tribunal nacional, na qual seja realizado o controle concentrado de constitucionalidade.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Questão Discursiva 2

Lucas exerce, há dez anos, a função de tabelião de notas no Município Alfa, no Estado do Rio Grande do Norte. Em março de 2026, o juízo titular da Vara Única da Comarca da referida municipalidade aplicou ao notário, no âmbito de processo administrativo em que lhe foi assegurado amplo direito de defesa, a sanção de perda da delegação.

A decisão fundamentou-se na comprovação de que, em outubro de 2025, Lucas praticou gravíssima ilicitude no exercício de suas funções, ocasionando prejuízo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao particular José.

Com base no cenário hipotético narrado, responda, de forma fundamentada, aos itens a seguir, à luz das disposições da Lei n.º 8.935/1994, da legislação estadual que versa sobre a divisão e a organização judiciária, bem como da jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal.

- a) O Estado do Rio Grande do Norte possui responsabilidade pelos prejuízos suportados pelo particular José? Justifique.
- b) O juízo titular da Vara Única da Comarca Alfa/RN agiu corretamente ao aplicar a sanção de perda da delegação em detrimento de Lucas? Fundamente.
- c) É juridicamente admissível que preposto não concursado, indicado pelo titular da serventia extrajudicial, exerça substituição ininterrupta por período superior a seis meses? Responda de forma desvinculada do caso apresentado e indique a solução constitucionalmente válida para a situação.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Realização

