

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 1 – DIREITO ADMINISTRATIVO

QUESTÃO 1

Considere a seguinte situação hipotética:

Pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, que desenvolve atividade voltada à promoção da assistência social, recebeu título do poder público qualificando-a como organização social para realizar trabalhos relativos a sua área de atuação.

A partir dessa situação hipotética, discorra, de forma fundamentada, sobre:

- 1 a possibilidade de integração da referida organização no conceito constitucional de administração pública, após o recebimento do título; [valor: 1,00 ponto]
- 2 o entendimento do STF acerca da natureza jurídica do título de legitimação da entidade como organização social [valor: 2,00 pontos] e da incidência de licitação para a concessão do título [valor: 2,00 pontos];
- 3 a correção da medida que concedeu a qualificação à pessoa jurídica em questão. [valor: 2,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

9.2 Entidades paraestatais e terceiro setor. 9.2.1 Serviços sociais autônomos, entidades de apoio, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público. 12 Licitações e contratos administrativos.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 Pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, mesmo que receba título do poder público como organização social, não passa a integrar a administração pública. As organizações sociais integram o terceiro setor e, portanto, não fazem parte do conceito constitucional de administração pública. (STF, ADI 1923/DF; Celso Antônio Bandeira de Mello. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 243-9; Fernanda Marinela. **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 247-51.)

2 Segundo o STF, a atribuição de título jurídico de legitimação da entidade por meio da qualificação como organização social configura hipótese de ato unilateral de credenciamento, no qual não incide licitação pela própria natureza jurídica do ato, que não é contrato. (STF, ADI 1923/DF)

3 Por outro lado, a medida realizada pelo poder público, que concedeu qualificação à entidade privada, não foi correta, porquanto, segundo o art. 1.º da Lei n.º 9.637/1998, o poder público apenas poderá qualificar como organizações sociais as pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cujas atividades sejam dirigidas ao ensino, à pesquisa científica, ao desenvolvimento tecnológico, à proteção e preservação do meio ambiente, à cultura e à saúde, atendidos os requisitos previstos na referida lei. Portanto, a legislação não permite a qualificação como organização social das entidades cuja atividade é voltada à promoção da assistência social. (Art. 1.º da Lei n.º 9.637/1998; e Celso Antônio Bandeira de Mello. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 243-9; Fernanda Marinela. **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 247-51.)

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Ao receber a qualificação como organização social, a entidade privada passa a integrar a administração pública? Entidades do terceiro setor estão abrangidas no conceito constitucional de administração pública?
- 2) a) Qual o entendimento do STF sobre a natureza do título de organização social concedido pelo poder público à entidade?

b) Qual o entendimento do STF sobre a necessidade de o poder público realizar prévio certame licitatório quando da concessão do título de organização social à entidade?
- 3) Na situação hipotética, o poder público agiu corretamente ao conceder o título de organização social à entidade?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula o seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 A organização social como integrante da administração pública

Conceito 0 – Afirma que a organização social integra a administração pública ou não trata do assunto.

Conceito 1 – Limita-se a indicar que a organização social **não** integra a administração pública.

Conceito 2 – Afirma que a organização social **não** integra a administração pública e indica fundamento de forma equivocada.

Conceito 3 – Afirma a organização social **não** integra a administração pública e indica fundamento correto.

Quesito 2.2 Entendimento do STF

Quesito 2.2.1 Sobre a natureza do título de organização social concedido pelo poder público à entidade

Conceito 0 – Não aborda o posicionamento do STF quanto à natureza do título concedido pelo poder público à entidade.

Conceito 1 – Afirma que, para o STF, a atribuição de título jurídico de legitimação da entidade por meio da qualificação como organização social configura hipótese de ato unilateral de credenciamento.

Quesito 2.2.2 Sobre a incidência de licitação para a concessão do título

Conceito 0 – Não aborda o posicionamento do STF quanto à incidência de licitação para a concessão do título.

Conceito 1 – Afirma que, para o STF, não incide licitação para a concessão do título, mas não indica fundamento ou indica fundamento diverso do adotado por esse tribunal.

Conceito 2 – Afirma que, para o STF, não incide licitação para a concessão do título e indica o fundamento adotado por esse tribunal.

Quesito 2.3 Correção da medida que concedeu a qualificação à pessoa jurídica em questão

Conceito 0 – Afirma que a medida realizada pelo poder público, que concedeu qualificação a entidade privada, foi correta.

Conceito 1 – Limita-se a indicar que a medida não foi correta, sem indicar fundamento ou indicando fundamento errôneo, diverso do apresentado no padrão de resposta.

Conceito 2 – Afirma que a medida não foi correta e indica fundamento correto, conforme apresentado no padrão de resposta.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Organização social como ente da administração pública	0,00 a 1,00	0	1	2	3
2.2	Entendimento do STF					
2.2.1	Natureza jurídica do título de legitimação da entidade como organização social	0,00 a 2,00	0		1	
2.2.2	Incidência de licitação para concessão do título	0,00 a 2,00	0	1	2	
2.3	Correção da medida que concedeu a qualificação	0,00 a 2,00	0	1	2	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 1 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 2

Considerando o que prevê o texto constitucional sobre a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, responda, de forma justificada, os seguintes questionamentos.

- 1 A quem compete o exercício do controle externo e do controle interno? [valor: 1,50 ponto]
- 2 Quem tem o dever de prestar contas? [valor: 1,50 ponto]
- 3 Tribunal de Contas da União pode, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público? [valor: 4,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

2.5 Poder Legislativo. 2.5.1 Estrutura. 2.5.2 Funcionamento e atribuições. 2.5.4 Fiscalização contábil, financeira e orçamentária.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 O **controle externo** é exercido diretamente pelo **Congresso Nacional**, o qual é composto pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. É competência conjunta das duas Casas, não sendo exercido isoladamente por elas. Nesse contexto, o Tribunal de Contas da União é órgão de auxílio ao Congresso Nacional para o exercício do controle externo.

O **controle interno** é exercido **individualmente por cada um dos poderes**, conforme o seu sistema interno. No caso do Poder Executivo, o controle é feito pela Controladoria-Geral da União (CGU) e pelos órgãos de auditoria e controladoria. O traço distintivo do controle interno reside no fato de que ele é feito por órgão pertencente à mesma estrutura do fiscalizado.

Cada um dos poderes pode estabelecer outras estruturas similares de controle interno, não sendo o texto constitucional exauriente sobre o tema.

Constituição Federal de 1988 (CF)

Art. 70. A fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, quanto à legalidade, legitimidade, economicidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, será exercida pelo Congresso Nacional, mediante controle externo, e pelo sistema de controle interno de cada Poder.

(...)

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União (...)

2 Conforme parágrafo único do art. 70 da CF, tem o dever de prestar contas qualquer pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que utilize, arrecade, guarde, gerencie ou administre dinheiros, bens e valores públicos ou pelos quais a União responda, ou que, em nome desta, assumo obrigações de natureza pecuniária.

3 Os tribunais de contas podem, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Súmula n.º 347 do STF: “O Tribunal de Contas, no exercício de suas atribuições, pode apreciar a constitucionalidade das leis e dos atos do Poder Público”.

Nesse caso, o controle de constitucionalidade não é geral e abstrato, devendo se dar apenas no exercício das atribuições do Tribunal de Contas da União (TCU), listadas no art. 71 da CF. De fato, o TCU pode sustar ato do poder público, observados os incisos IX e X do art. 71 da CF:

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

(...)

IX – **assinar prazo** para que o **órgão ou entidade adote as providências necessárias** ao exato cumprimento da lei, se verificada ilegalidade;

X – **sustar, se não atendido**, a execução do ato impugnado, **comunicando a decisão** à Câmara dos Deputados e ao Senado Federal;

Embora o texto constitucional fale em “ilegalidade” (parte final do inciso IX), a mesma regra é aplicável aos casos de inconstitucionalidade. Do trecho acima se depreende que a sustação do ato somente pode ser feita após o TCU assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias. Sustado o ato, deve tal fato ser comunicado ao Poder Legislativo.

O controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas é **incidental**, feito no **caso concreto**, com efeito apenas **entre as partes** e apenas em **matérias de competência** do próprio tribunal.

Questão distinta se refere aos casos de contrato. Nesse caso, a competência para a sustação é do Congresso Nacional, e não do TCU. Por ausência de atribuição para sustar o ato em si, não cabe ao TCU exercer o controle de constitucionalidade: “Art. 71 (...) § 1.º No caso de contrato, o ato de sustação será adotado **diretamente pelo Congresso Nacional**, que solicitará, de imediato, ao Poder Executivo as medidas cabíveis.”.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) **(Apenas se o candidato tiver respondido corretamente o primeiro questionamento)** O controle externo pode ser feito separadamente pelas Casas do Congresso Nacional?
- 2) No controle interno, deve existir hierarquia entre o órgão fiscalizador e o fiscalizado?
- 3) As entidades não integrantes da administração pública têm o dever de prestar contas?
- 4) Quais são as características do controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas?
- 5) O TCU pode efetuar controle de constitucionalidade de forma abstrata?
- 6) O TCU tem competência para sustar contrato do poder público?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico**Quesito 2.1 Competência para o controle externo e o interno**

Conceito 0 – Não responde, ou responde incorretamente, o questionamento.

Conceito 1 – Trata de apenas um dos controles.

Conceito 2 – Trata dos dois controles, mas se limita a indicar dois órgãos competentes, sem abordar as especificidades de cada controle.

Conceito 3 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes, mas não aborda o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Conceito 4 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes e abordando o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Quesito 2.2 Obrigação de prestar contas

Conceito 0 – Não identifica ou identifica incorretamente quem tem o dever de prestar contas.

Conceito 1 – Apresenta apenas parte dos agentes indicados no dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF, sem identificar que a prestação de contas pode ser exigida de pessoas públicas ou privadas, mesmo que não integrantes dos quadros da administração pública.

Conceito 2 – Apresenta, de forma completa, o dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF.

Quesito 2.3 Possibilidade de tribunal de contas, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público

Conceito 0 – Não responde o questionamento ou responde que o TCU não pode apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Conceito 1 – Limita-se a afirmar que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, sem detalhar sua resposta e sem citar a Súmula n.º 347 do STF.

Conceito 2 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, mas não explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da Constituição Federal de 1988.

Conceito 3 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF e explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF, mas não aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

Conceito 4 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF e, ainda, aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Competência para o controle externo e o interno	0,00 a 1,50	0	1	2	3	4
2.2	Obrigação de prestar contas	0,00 a 1,50	0	1	2		
2.3	Possibilidade de o TCU, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público	0,00 a 4,00	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 1 – REGISTROS PÚBLICOS

QUESTÃO 3

A sociedade comercial X realizou registro do memorial de incorporação de prédio a ser construído com o fim de transmissão de frações ideais, cujo lote, por meio da celebração de contrato de promessa de compra e venda, foi adquirido parceladamente de órgão de Brasília responsável por essa atividade.

Iniciada a construção, a sociedade Z substituiu a X, na condição de incorporadora.

Ambas as incorporadoras venderam unidades durante a construção e registraram os negócios alusivos ao empreendimento e o oficial de registro de imóveis procedeu à averbação (da quitação do lote e das promessas de compra e venda) tanto na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias advindas, cujo valor estipulado foi quitado.

O oficial do registro cobrou emolumentos de cada negócio realizado.

Com base nessa situação hipotética, responda, justificadamente, aos seguintes questionamentos.

- 1 Deve incidir emolumentos em cada promessa de venda levada a registro? [valor: 2,00 pontos]
- 2 A sucessão torna nula a incorporação estabelecida? [valor: 2,50 pontos]
- 3 Não quitado o terreno, os contratos celebrados entre os adquirentes das unidades poderão ser invalidados e, em consequência, os registros? [valor: 2,50 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

1. Serviços notariais e de registros. 1.1 Natureza e espécie. 4 Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973 e suas alterações). 4.1 Atribuições. 4.2 Escrituração. 4.3 Ordem do serviço. 4.4 Publicidade. 4.5 Conservação e responsabilidade.

PADRÃO DE RESPOSTA

- 1 Não, nos termos do art. 237-A, da Lei n.º 6.015/1973 e entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AVERBAÇÃO RELATIVA A NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. CUSTAS E EMOLUMENTOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO. OFENSA AO ART. 515 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. “O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subseqüentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.” (REsp 1522874/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 22/06/2015)

2. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1594112/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 18/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO AO CONTRATO DE MÚTUO, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. ART. 237-A DA LEI N. 6.015/1973. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, para fins de cobrança de emolumentos relativos à quitação da aquisição de lotes destinados à construção sob o regime de incorporação imobiliária, deverá ser observado o comando inserto no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o qual determina que, “após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único” (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).
2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1322045/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2018)

2 Não, nos termos de entendimento firmado pelo STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o “habite-se”, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.
2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.
3. Nos termos da lei regência (Lei n. 4.591/64), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação

imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

No caso, o incorporador não detendo o título definitivo, a rigor, não estaria autorizado a transferir definitivamente a unidade. Em se cuidando, porém, de incorporação imobiliária, diferente é o tratamento. Faz-se a compra e venda da unidade e frações ideais justamente porque assim se dá na incorporação.

Com o pagamento das prestações, torna-se definitiva a aquisição, não se abrindo razões para a rescisão do contrato. Todavia, não se operando a transferência definitiva do imóvel ao incorporador, mesmo assim não fica o adquirente de unidade desprotegido. Assiste a ele a via da ação compulsória para a entrega do contrato correspondente. No caso de negativa, a sentença do juiz servirá de título definitivo. Mesmo que omissa essa providência do registro imobiliário, persistirá a definitividade de qualquer das modalidades de transferência, não importando que venha através de promessa ou cessão.

Em resumo, a irretroatividade ou irrevogabilidade visa justamente oferecer condições para a venda definitiva das unidades, cuja transferência não fica à mercê de acertos ou desacertos entre o incorporador e o proprietário do terreno. (Rizzardo, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 323-4)

Evidenciado, assim, que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

Conclui-se, assim, para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento, encontrando-se, pois, albergado pelo art. 237-A, da LRP. De tal conclusão, para os fins perseguidos na presente ação, sobressai a irrelevância do fato de a então incorporadora MRB Engenharia Ltda ter sido substituída, nessa qualidade, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em arremate, na esteira dos fundamentos expendidos, NEGO PROVIMENTO ao presente recurso especial.

3 Não. A sucessão de incorporadora não tem o condão de infirmar o contrato original.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o

“habite-se”, todos os subseqüentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.

2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

3. Nos termos da lei regência (Lei n.º 4.591/1964), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

Ressalta-se, porque relevante, que nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume, como visto, contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Destaca-se, nesse sentido, o escólio de Arnaldo Rizzardo que bem evidencia a adstrição do objeto do contrato de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda (e de outros que não importem, de plano, na transferência da propriedade) com a incorporação imobiliária, nos seguintes termos:

[...] ficam legitimados a promover a incorporação o proprietário do terreno e o titular de direitos aquisitivos, compreendendo este o promitente comprador de um imóvel, o cessionário de uma compra e venda e de uma promessa de compra e venda, ou promitente cessionário.

[...] No caso de um promitente comprador, de um cessionário, ou de um promitente cessionário, isto é, de pessoas que não apresentarem título definitivo, promoverem a incorporação, exigem-se do título as características que imprimam definitividade no negócio, que se manifestam desde que inserida a irrevogabilidade da promessa ou cessão; não venha com cláusula impeditiva da venda de frações ideais; insira permissão para a demolição na eventual existência de prédio no local; contenha autorização para construir o edifício retratado no projeto da incorporação; e se dê a imissão no imóvel, ou detenha o comprador ou titular de direitos a posse do imóvel.

[...] Como diz Caio Mário da Silva Pereira quando o incorporador for promitente comprador do terreno, tem ele a ‘possibilidade de alienação do imóvel em frações ideais, decorrentes da ausência de estipulação em contrário. Com efeito, o promitente comprador, em princípio, pode assumir o compromisso de alienar o objeto de que tem promessa’. Nota-se a viabilidade

de promessa de aquisição, ou mais extensamente, de aquisição por meio de promessa de compra e venda, de promessa de cessão, de cessão de promessa de compra e venda e de cessão de direitos. Nessas modalidades, diante das garantias que ficarão expressas e que decorrem – a irrevogabilidade ou irretratabilidade, a ausência de proibição de venda do imóvel em frações ideais, a previsão do consentimento para a demolição e construção, e a imissão ou posse no imóvel – equivale a forma de promessa ou cessão a uma verdadeira transmissão definitiva, posto que não tornará o imóvel ao promitente vendedor ou cedente. Em havendo descumprimento das obrigações, resta a satisfação do crédito por meio de cobrança ou execução [...]

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Tratando-se de incorporação imobiliária, cada promessa de compra e venda das unidades desmembradas são objeto de registro distinto?
- 2) Caso a incorporadora venha a transferir para terceiros a incorporação, tal negócio jurídico afetará as obrigações assumidas pelo incorporador inicial?
- 3) O alienante do terreno para fins de incorporação imobiliária encontra-se ligado à incorporação imobiliária?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro

Conceito 0 – **Não** respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que todos os registros de compra e venda ou promessas devem ser averbadas na matrícula de origem; que isso deve ocorrer até o habite-se; que o pagamento de custas e emolumentos é cobrado apenas uma vez; que apenas após o habite-se é que pode haver a cobrança.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das repostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das repostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.2 Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão

Conceito 0 – Não respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador ou quem vier a sucedê-lo encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária; que se tratando de incorporação não há proibição de transferência definitiva da unidade; que qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, não descaracterizaria a natureza de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.3 Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno

Conceito 0 – Não respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das respostas esperadas: que para o registro da incorporação o título de proprietário não é o único exigível: que pode tratar-se de promitente comprador, ou de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel onde se edificará a construção; que caso o incorporador não detenha título definitivo de propriedade, o negócio estabelecido entre ele e o proprietário do terreno torna-se irrevogável e irretroatável; que há vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das respostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro	0,00 a 2,00	0	1	2	3	4
2.2	Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão	0,00 a 2,50	0	1	2	3	
2.3	Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno	0,00 a 2,50	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 1 – DIREITO CIVIL

QUESTÃO 4

Considere a seguinte situação hipotética:

Adilson ajuizou ação de consignação em pagamento contra Marta, alegando, na petição inicial, que ela se recusava injustificadamente a receber o valor devido. O juiz deferiu o pedido de depósito, mas a ré, em sua resposta, argumentou que o valor depositado em juízo era insuficiente. Após a instrução do processo, o magistrado concluiu que o valor consignado era insuficiente e julgou parcialmente procedente o pedido de Adilson.

Considerando a teoria geral das obrigações e a jurisprudência do STJ, faça, de forma fundamentada, o que se pede a seguir.

- 1 Responda se o magistrado agiu corretamente nessa situação. [valor: 3,00 pontos]
- 2 Aborde a sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações. [valor: 2,00 pontos]
- 3 Aborde a finalidade da consignação em pagamento. [valor: 2,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

10.17 Adimplemento e extinção das obrigações.

PADRÃO DE RESPOSTA

O pagamento em consignação é uma modalidade de pagamento indireto, porquanto retrata uma situação em que há extinção da obrigação, porém não há o adimplemento direto da obrigação pelo devedor para com o credor. Enquadra-se no contexto de um pagamento indireto satisfativo, uma vez que há a entrega da prestação pelo devedor.

A finalidade da consignação em pagamento é a liberação do devedor. Na perspectiva atual, em que a obrigação é a vista como um processo, ou seja, o conjunto de atos praticados em direção ao adimplemento, o pagamento é caracterizado como um direito subjetivo também do devedor, no sentido de que este detém um direito subjetivo ao pagamento do débito.

O STJ, por meio da sistemática dos recursos repetitivos, assim decidiu e editou o Tema 967:

EMENTA CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. FINALIDADE DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL DA DÍVIDA E ENCARGOS RESPECTIVOS. MORA OU RECUSA INJUSTIFICADA DO CREDOR. DEMONSTRAÇÃO. OBRIGATORIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO PARCIAL. NÃO CABIMENTO. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 334 A 339. CPC DE 1973, ARTS. 890 A 893, 896, 897 E 899. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CPC DE 2015. 1. A consignação em pagamento visa exonerar o devedor de sua obrigação, mediante o depósito da quantia ou da coisa devida, e só poderá ter força de pagamento se concorrerem “em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento

(artigo 336 do NCC).” (Quarta Turma, REsp 1.194.264/PR, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, unânime, DJe de 4.3.2011). 2. O depósito de quantia insuficiente para a liquidação integral da dívida não conduz à liberação do devedor, que permanece em mora, ensejando a improcedência da consignatória. 3. **Tese para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC: “Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional”**. 4. Recurso especial a que se nega provimento, no caso concreto. (REsp 1.108.058 – DF, DJe 23/10/2018)

Dessa forma, como na situação hipotética o magistrado julgou parcialmente procedente o pedido consignatório, houve equívoco, pois, segundo o entendimento do STJ, o caso era de improcedência do pedido, porquanto não houve a extinção da obrigação, que, como dito, é a finalidade da consignação em pagamento.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) O juiz agiu corretamente ao acolher parcialmente o pedido do devedor?
- 2) O pagamento em consignação encontra-se em qual modalidade de pagamento?
- 3) Qual é o objetivo do devedor ao utilizar o pagamento em consignação?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 Equívoco do magistrado no julgamento

Conceito 0 – Não responde sobre a decisão do magistrado, ou responde que ele agiu corretamente.

Conceito 1 – Responde que o magistrado agiu incorretamente, mas não justifica sua resposta.

Conceito 2 – Responde que o magistrado agiu incorretamente, justificando corretamente sua resposta.

Quesito 2.2 Sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações

Conceito 0 – Não trata da sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações.

Conceito 1 – Limita-se a responder que a consignação de pagamento é uma modalidade de pagamento indireto, sem desenvolver os outros aspectos pertinentes ao tema.

Conceito 2 – Responde que a consignação de pagamento é uma modalidade de pagamento indireto e explica, com detalhamento, que a situação retrata uma extinção de obrigação.

Quesito 2.3 Finalidade do pagamento em consignação

Conceito 0 – Não informa a finalidade da consignação em pagamento.

Conceito 1 – Informa a finalidade da consignação em pagamento, mas não fundamenta/detalha sua resposta.

Conceito 2 – Informa, de forma fundamentada/detalhada, a finalidade da consignação em pagamento.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Equívoco do magistrado no julgamento	0,00 a 3,00	0	1	2	
2.2	Sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações	0,00 a 2,00	0	1	2	
2.3	Finalidade da consignação em pagamento	0,00 a 2,00	0	1	2	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 2 – DIREITO ADMINISTRATIVO

QUESTÃO 1

Considere a seguinte situação hipotética:

Pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, que desenvolve atividade voltada à promoção da assistência social, recebeu título do poder público qualificando-a como organização social para realizar trabalhos relativos a sua área de atuação.

A partir dessa situação hipotética, discorra, de forma fundamentada, sobre:

- 1 a possibilidade de integração da referida organização no conceito constitucional de administração pública, após o recebimento do título; [valor: 1,00 ponto]
- 2 o entendimento do STF acerca da natureza jurídica do título de legitimação da entidade como organização social [valor: 2,00 pontos] e da incidência de licitação para a concessão do título [valor: 2,00 pontos];
- 3 a correção da medida que concedeu a qualificação à pessoa jurídica em questão. [valor: 2,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

9.2 Entidades paraestatais e terceiro setor. 9.2.1 Serviços sociais autônomos, entidades de apoio, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público. 12 Licitações e contratos administrativos.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 Pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, mesmo que receba título do poder público como organização social, não passa a integrar a administração pública. As organizações sociais integram o terceiro setor e, portanto, não fazem parte do conceito constitucional de administração pública. (STF, ADI 1923/DF; Celso Antônio Bandeira de Mello. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 243-9; Fernanda Marinela. **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 247-51.)

2 Segundo o STF, a atribuição de título jurídico de legitimação da entidade por meio da qualificação como organização social configura hipótese de ato unilateral de credenciamento, no qual não incide licitação pela própria natureza jurídica do ato, que não é contrato. (STF, ADI 1923/DF)

3 Por outro lado, a medida realizada pelo poder público, que concedeu qualificação à entidade privada, não foi correta, porquanto, segundo o art. 1.º da Lei n.º 9.637/1998, o poder público apenas poderá qualificar como organizações sociais as pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, cujas atividades sejam dirigidas ao ensino, à pesquisa científica, ao desenvolvimento tecnológico, à proteção e preservação do meio ambiente, à cultura e à saúde, atendidos os requisitos previstos na referida lei. Portanto, a legislação não permite a qualificação como organização social das entidades cuja atividade é voltada à promoção da assistência social. (Art. 1.º da Lei n.º 9.637/1998; e Celso Antônio Bandeira de Mello. **Curso de direito administrativo**. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 243-9; Fernanda Marinela. **Direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 247-51.)

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Ao receber a qualificação como organização social, a entidade privada passa a integrar a administração pública? Entidades do terceiro setor estão abrangidas no conceito constitucional de administração pública?
- 2) a) Qual o entendimento do STF sobre a natureza do título de organização social concedido pelo poder público à entidade?

b) Qual o entendimento do STF sobre a necessidade de o poder público realizar prévio certame licitatório quando da concessão do título de organização social à entidade?
- 3) Na situação hipotética, o poder público agiu corretamente ao conceder o título de organização social à entidade?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula o seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 A organização social como integrante da administração pública

Conceito 0 – Afirma que a organização social integra a administração pública ou não trata do assunto.

Conceito 1 – Limita-se a indicar que a organização social **não** integra a administração pública.

Conceito 2 – Afirma que a organização social **não** integra a administração pública e indica fundamento de forma equivocada.

Conceito 3 – Afirma a organização social **não** integra a administração pública e indica fundamento correto.

Quesito 2.2 Entendimento do STF

Quesito 2.2.1 Sobre a natureza do título de organização social concedido pelo poder público à entidade

Conceito 0 – Não aborda o posicionamento do STF quanto à natureza do título concedido pelo poder público à entidade.

Conceito 1 – Afirma que, para o STF, a atribuição de título jurídico de legitimação da entidade por meio da qualificação como organização social configura hipótese de ato unilateral de credenciamento.

Quesito 2.2.2 Sobre a incidência de licitação para a concessão do título

Conceito 0 – Não aborda o posicionamento do STF quanto à incidência de licitação para a concessão do título.

Conceito 1 – Afirma que, para o STF, não incide licitação para a concessão do título, mas não indica fundamento ou indica fundamento diverso do adotado por esse tribunal.

Conceito 2 – Afirma que, para o STF, não incide licitação para a concessão do título e indica o fundamento adotado por esse tribunal.

Quesito 2.3 Correção da medida que concedeu a qualificação à pessoa jurídica em questão

Conceito 0 – Afirma que a medida realizada pelo poder público, que concedeu qualificação a entidade privada, foi correta.

Conceito 1 – Limita-se a indicar que a medida não foi correta, sem indicar fundamento ou indicando fundamento errôneo, diverso do apresentado no padrão de resposta.

Conceito 2 – Afirma que a medida não foi correta e indica fundamento correto, conforme apresentado no padrão de resposta.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Organização social como ente da administração pública	0,00 a 1,00	0	1	2	3
2.2	Entendimento do STF					
2.2.1	Natureza jurídica do título de legitimação da entidade como organização social	0,00 a 2,00	0		1	
2.2.2	Incidência de licitação para concessão do título	0,00 a 2,00	0	1	2	
2.3	Correção da medida que concedeu a qualificação	0,00 a 2,00	0	1	2	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 2 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 2

Considerando o que prevê o texto constitucional sobre a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, responda, de forma justificada, os seguintes questionamentos.

- 1 A quem compete o exercício do controle externo e do controle interno? [valor: 1,50 ponto]
- 2 Quem tem o dever de prestar contas? [valor: 1,50 ponto]
- 3 Tribunal de Contas da União pode, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público? [valor: 4,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

2.5 Poder Legislativo. 2.5.1 Estrutura. 2.5.2 Funcionamento e atribuições. 2.5.4 Fiscalização contábil, financeira e orçamentária.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 O **controle externo** é exercido diretamente pelo **Congresso Nacional**, o qual é composto pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. É competência conjunta das duas Casas, não sendo exercido isoladamente por elas. Nesse contexto, o Tribunal de Contas da União é órgão de auxílio ao Congresso Nacional para o exercício do controle externo.

O **controle interno** é exercido **individualmente por cada um dos poderes**, conforme o seu sistema interno. No caso do Poder Executivo, o controle é feito pela Controladoria-Geral da União (CGU) e pelos órgãos de auditoria e controladoria. O traço distintivo do controle interno reside no fato de que ele é feito por órgão pertencente à mesma estrutura do fiscalizado.

Cada um dos poderes pode estabelecer outras estruturas similares de controle interno, não sendo o texto constitucional exauriente sobre o tema.

Constituição Federal de 1988 (CF)

Art. 70. A fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, quanto à legalidade, legitimidade, economicidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, será exercida pelo Congresso Nacional, mediante controle externo, e pelo sistema de controle interno de cada Poder.

(...)

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União (...)

2 Conforme parágrafo único do art. 70 da CF, tem o dever de prestar contas qualquer pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que utilize, arrecade, guarde, gerencie ou administre dinheiros, bens e valores públicos ou pelos quais a União responda, ou que, em nome desta, assumia obrigações de natureza pecuniária.

3 Os tribunais de contas podem, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Súmula n.º 347 do STF: “O Tribunal de Contas, no exercício de suas atribuições, pode apreciar a constitucionalidade das leis e dos atos do Poder Público”.

Nesse caso, o controle de constitucionalidade não é geral e abstrato, devendo se dar apenas no exercício das atribuições do Tribunal de Contas da União (TCU), listadas no art. 71 da CF. De fato, o TCU pode sustar ato do poder público, observados os incisos IX e X do art. 71 da CF:

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

(...)

IX – **assinar prazo** para que o **órgão ou entidade adote as providências necessárias** ao exato cumprimento da lei, se verificada ilegalidade;

X – **sustar, se não atendido**, a execução do ato impugnado, **comunicando a decisão** à Câmara dos Deputados e ao Senado Federal;

Embora o texto constitucional fale em “ilegalidade” (parte final do inciso IX), a mesma regra é aplicável aos casos de inconstitucionalidade. Do trecho acima se depreende que a sustação do ato somente pode ser feita após o TCU assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias. Sustado o ato, deve tal fato ser comunicado ao Poder Legislativo.

O controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas é **incidental**, feito no **caso concreto**, com efeito apenas **entre as partes** e apenas em **matérias de competência** do próprio tribunal.

Questão distinta se refere aos casos de contrato. Nesse caso, a competência para a sustação é do Congresso Nacional, e não do TCU. Por ausência de atribuição para sustar o ato em si, não cabe ao TCU exercer o controle de constitucionalidade: “Art. 71 (...) § 1.º No caso de contrato, o ato de sustação será adotado **diretamente pelo Congresso Nacional**, que solicitará, de imediato, ao Poder Executivo as medidas cabíveis.”.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) **(Apenas se o candidato tiver respondido corretamente o primeiro questionamento)** O controle externo pode ser feito separadamente pelas Casas do Congresso Nacional?
- 2) No controle interno, deve existir hierarquia entre o órgão fiscalizador e o fiscalizado?
- 3) As entidades não integrantes da administração pública têm o dever de prestar contas?
- 4) Quais são as características do controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas?
- 5) O TCU pode efetuar controle de constitucionalidade de forma abstrata?
- 6) O TCU tem competência para sustar contrato do poder público?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico**Quesito 2.1 Competência para o controle externo e o interno**

Conceito 0 – Não responde, ou responde incorretamente, o questionamento.

Conceito 1 – Trata de apenas um dos controles.

Conceito 2 – Trata dos dois controles, mas se limita a indicar dois órgãos competentes, sem abordar as especificidades de cada controle.

Conceito 3 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes, mas não aborda o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Conceito 4 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes e abordando o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Quesito 2.2 Obrigação de prestar contas

Conceito 0 – Não identifica ou identifica incorretamente quem tem o dever de prestar contas.

Conceito 1 – Apresenta apenas parte dos agentes indicados no dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF, sem identificar que a prestação de contas pode ser exigida de pessoas públicas ou privadas, mesmo que não integrantes dos quadros da administração pública.

Conceito 2 – Apresenta, de forma completa, o dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF.

Quesito 2.3 Possibilidade de tribunal de contas, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público

Conceito 0 – Não responde o questionamento ou responde que o TCU não pode apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Conceito 1 – Limita-se a afirmar que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, sem detalhar sua resposta e sem citar a Súmula n.º 347 do STF.

Conceito 2 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, mas não explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da Constituição Federal de 1988.

Conceito 3 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF e explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF, mas não aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

Conceito 4 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF e, ainda, aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Competência para o controle externo e o interno	0,00 a 1,50	0	1	2	3	4
2.2	Obrigação de prestar contas	0,00 a 1,50	0	1	2		
2.3	Possibilidade de o TCU, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público	0,00 a 4,00	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 2 – REGISTROS PÚBLICOS

QUESTÃO 3

A sociedade comercial X realizou registro do memorial de incorporação de prédio a ser construído com o fim de transmissão de frações ideais, cujo lote, por meio da celebração de contrato de promessa de compra e venda, foi adquirido parceladamente de órgão de Brasília responsável por essa atividade.

Iniciada a construção, a sociedade Z substituiu a X, na condição de incorporadora.

Ambas as incorporadoras venderam unidades durante a construção e registraram os negócios alusivos ao empreendimento e o oficial de registro de imóveis procedeu à averbação (da quitação do lote e das promessas de compra e venda) tanto na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias advindas, cujo valor estipulado foi quitado.

O oficial do registro cobrou emolumentos de cada negócio realizado.

Com base nessa situação hipotética, responda, justificadamente, aos seguintes questionamentos.

- 1 Deve incidir emolumentos em cada promessa de venda levada a registro? [valor: 2,00 pontos]
- 2 A sucessão torna nula a incorporação estabelecida? [valor: 2,50 pontos]
- 3 Não quitado o terreno, os contratos celebrados entre os adquirentes das unidades poderão ser invalidados e, em consequência, os registros? [valor: 2,50 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

1. Serviços notariais e de registros. 1.1 Natureza e espécie. 4 Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973 e suas alterações). 4.1 Atribuições. 4.2 Escrituração. 4.3 Ordem do serviço. 4.4 Publicidade. 4.5 Conservação e responsabilidade.

PADRÃO DE RESPOSTA

- 1 Não, nos termos do art. 237-A, da Lei n.º 6.015/1973 e entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AVERBAÇÃO RELATIVA A NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. CUSTAS E EMOLUMENTOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO. OFENSA AO ART. 515 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. “O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subseqüentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.” (REsp 1522874/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 22/06/2015)

2. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1594112/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 18/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO AO CONTRATO DE MÚTUO, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. ART. 237-A DA LEI N. 6.015/1973. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, para fins de cobrança de emolumentos relativos à quitação da aquisição de lotes destinados à construção sob o regime de incorporação imobiliária, deverá ser observado o comando inserto no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o qual determina que, “após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único” (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).
2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1322045/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2018)

2 Não, nos termos de entendimento firmado pelo STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o “habite-se”, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.
2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.
3. Nos termos da lei regência (Lei n. 4.591/64), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação

imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

No caso, o incorporador não detendo o título definitivo, a rigor, não estaria autorizado a transferir definitivamente a unidade. Em se cuidando, porém, de incorporação imobiliária, diferente é o tratamento. Faz-se a compra e venda da unidade e frações ideais justamente porque assim se dá na incorporação.

Com o pagamento das prestações, torna-se definitiva a aquisição, não se abrindo razões para a rescisão do contrato. Todavia, não se operando a transferência definitiva do imóvel ao incorporador, mesmo assim não fica o adquirente de unidade desprotegido. Assiste a ele a via da ação compulsória para a entrega do contrato correspondente. No caso de negativa, a sentença do juiz servirá de título definitivo. Mesmo que omissa essa providência do registro imobiliário, persistirá a definitividade de qualquer das modalidades de transferência, não importando que venha através de promessa ou cessão.

Em resumo, a irretroatividade ou irrevogabilidade visa justamente oferecer condições para a venda definitiva das unidades, cuja transferência não fica à mercê de acertos ou desacertos entre o incorporador e o proprietário do terreno. (Rizzardo, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 323-4)

Evidenciado, assim, que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

Conclui-se, assim, para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento, encontrando-se, pois, albergado pelo art. 237-A, da LRP. De tal conclusão, para os fins perseguidos na presente ação, sobressai a irrelevância do fato de a então incorporadora MRB Engenharia Ltda ter sido substituída, nessa qualidade, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em arremate, na esteira dos fundamentos expendidos, NEGO PROVIMENTO ao presente recurso especial.

3 Não. A sucessão de incorporadora não tem o condão de infirmar o contrato original.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o

“habite-se”, todos os subseqüentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.

2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

3. Nos termos da lei regência (Lei n.º 4.591/1964), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratibilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

Ressalta-se, porque relevante, que nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume, como visto, contornos de irrevogabilidade e de irretratibilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Destaca-se, nesse sentido, o escólio de Arnaldo Rizzardo que bem evidencia a adstrição do objeto do contrato de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda (e de outros que não importem, de plano, na transferência da propriedade) com a incorporação imobiliária, nos seguintes termos:

[...] ficam legitimados a promover a incorporação o proprietário do terreno e o titular de direitos aquisitivos, compreendendo este o promitente comprador de um imóvel, o cessionário de uma compra e venda e de uma promessa de compra e venda, ou promitente cessionário.

[...] No caso de um promitente comprador, de um cessionário, ou de um promitente cessionário, isto é, de pessoas que não apresentarem título definitivo, promoverem a incorporação, exigem-se do título as características que imprimam definitividade no negócio, que se manifestam desde que inserida a irrevogabilidade da promessa ou cessão; não venha com cláusula impeditiva da venda de frações ideais; insira permissão para a demolição na eventual existência de prédio no local; contenha autorização para construir o edifício retratado no projeto da incorporação; e se dê a imissão no imóvel, ou detenha o comprador ou titular de direitos a posse do imóvel.

[...] Como diz Caio Mário da Silva Pereira quando o incorporador for promitente comprador do terreno, tem ele a ‘possibilidade de alienação do imóvel em frações ideais, decorrentes da ausência de estipulação em contrário. Com efeito, o promitente comprador, em princípio, pode assumir o compromisso de alienar o objeto de que tem promessa’. Nota-se a viabilidade

de promessa de aquisição, ou mais extensamente, de aquisição por meio de promessa de compra e venda, de promessa de cessão, de cessão de promessa de compra e venda e de cessão de direitos. Nessas modalidades, diante das garantias que ficarão expressas e que decorrem – a irrevogabilidade ou irretratabilidade, a ausência de proibição de venda do imóvel em frações ideais, a previsão do consentimento para a demolição e construção, e a imissão ou posse no imóvel – equivale a forma de promessa ou cessão a uma verdadeira transmissão definitiva, posto que não tornará o imóvel ao promitente vendedor ou cedente. Em havendo descumprimento das obrigações, resta a satisfação do crédito por meio de cobrança ou execução [...]

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Tratando-se de incorporação imobiliária, cada promessa de compra e venda das unidades desmembradas são objeto de registro distinto?
- 2) Caso a incorporadora venha a transferir para terceiros a incorporação, tal negócio jurídico afetará as obrigações assumidas pelo incorporador inicial?
- 3) O alienante do terreno para fins de incorporação imobiliária encontra-se ligado à incorporação imobiliária?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro

Conceito 0 – **Não** respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que todos os registros de compra e venda ou promessas devem ser averbadas na matrícula de origem; que isso deve ocorrer até o habite-se; que o pagamento de custas e emolumentos é cobrado apenas uma vez; que apenas após o habite-se é que pode haver a cobrança.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das repostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das repostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.2 Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão

Conceito 0 – Não respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador ou quem vier a sucedê-lo encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária; que se tratando de incorporação não há proibição de transferência definitiva da unidade; que qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, não descaracterizaria a natureza de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.3 Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno

Conceito 0 – Não respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das respostas esperadas: que para o registro da incorporação o título de proprietário não é o único exigível: que pode tratar-se de promitente comprador, ou de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel onde se edificará a construção; que caso o incorporador não detenha título definitivo de propriedade, o negócio estabelecido entre ele e o proprietário do terreno torna-se irrevogável e irretroatável; que há vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das respostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro	0,00 a 2,00	0	1	2	3	4
2.2	Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão	0,00 a 2,50	0	1	2	3	
2.3	Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno	0,00 a 2,50	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 2 – DIREITO PROCESSUAL CIVIL

QUESTÃO 4

Considere a seguinte situação hipotética:

Ao receber uma ação de improbidade administrativa, o juiz não decretou a indisponibilidade dos bens do autor do ato ímprobo, por entender que não havia indícios suficientes de que este estivesse dilapidando ou ocultando o patrimônio, ou seja, estava ausente o *periculum in mora*.

A partir dessa situação hipotética, amparado em entendimento do STJ, esclareça:

- 1 se o juiz agiu corretamente ao não decretar a indisponibilidade dos bens do autor; [valor: 1,50 ponto]
- 2 se é necessário comprovar dilapidação do patrimônio para se decretar a indisponibilidade dos bens; [valor: 1,50 ponto]
- 3 a situação do *periculum in mora* no caso apresentado. [valor: 4,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

5 Ação de improbidade administrativa.

PADRÃO DE RESPOSTA

De acordo com o STJ, o juiz agiu incorretamente, pois a decretação de indisponibilidade dos bens não está condicionada à comprovação de que o réu esteja dilapidando seu patrimônio ou na iminência de fazê-lo. O *periculum in mora* encontra-se implícito no comando legal que rege, de forma peculiar, o sistema de cautelaridade na ação de improbidade administrativa, sendo possível ao juízo que preside a ação, fundamentadamente, decretar a indisponibilidade de bens do demandado, quando presentes fortes indícios da prática de atos de improbidade administrativa.

(...) 2. Em questão está a exegese do art. 7.º da Lei n.º 8.429/1992 e a possibilidade de o juízo decretar, cautelarmente, a indisponibilidade de bens do demandado quando presentes fortes indícios de responsabilidade pela prática de ato ímprobo que cause dano ao erário. 3. A respeito do tema, a Colenda Primeira Seção deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial 1.319.515/ES, de relatoria do em. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Relator para acórdão Ministro Mauro Campbell Marques (DJe 21/9/2012), reafirmou o entendimento consagrado em diversos precedentes (Recurso Especial 1.256.232/MG, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 19/9/2013, DJe 26/9/2013; Recurso Especial 1.343.371/AM, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 18/4/2013, DJe 10/5/2013; Agravo Regimental no Agravo no Recurso Especial 197.901/DF, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 28/8/2012, DJe 6/9/2012; Agravo Regimental no Agravo no Recurso Especial 20.853/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 21/6/2012, DJe 29/6/2012; e Recurso Especial 1.190.846/PI, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 16/12/2010, DJe 10/2/2011) de que, “(...) no comando do art. 7.º da Lei n.º 8.429/1992, verifica-se que a

indisponibilidade dos bens é cabível quando o julgador entender presentes fortes indícios de responsabilidade na prática de ato de improbidade que cause dano ao erário, estando o *periculum in mora* implícito no referido dispositivo, atendendo determinação contida no art. 37, § 4.º, da Constituição, segundo a qual ‘os atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstas em lei, sem prejuízo da ação penal cabível’. O *periculum in mora*, em verdade, milita em favor da sociedade, representada pelo requerente da medida de bloqueio de bens, porquanto esta Corte Superior já apontou pelo entendimento segundo o qual, em casos de indisponibilidade patrimonial por imputação de conduta ímproba lesiva ao erário, esse requisito é implícito ao comando normativo do art. 7.º da Lei n.º 8.429/1992.

Assim, a Lei de Improbidade Administrativa, diante dos velozes tráfegos, ocultamento ou dilapidação patrimoniais, possibilitados por instrumentos tecnológicos de comunicação de dados que tornaria irreversível o ressarcimento ao erário e devolução do produto do enriquecimento ilícito por prática de ato ímprobo, buscou dar efetividade à norma afastando o requisito da demonstração *do periculum in mora* (art. 823 do CPC), este, intrínseco a toda medida cautelar sumária (art. 789 do CPC), admitindo que tal requisito seja presumido à preambular garantia de recuperação do patrimônio do público, da coletividade, bem assim do acréscimo patrimonial ilegalmente auferido”. 4. Note-se que a compreensão acima foi confirmada pela referida Seção, por ocasião do julgamento do Agravo Regimental nos Embargos de Divergência no Recurso Especial 1.315.092/RJ, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 7/6/2013. 5. **Portanto, a medida cautelar em exame, própria das ações regidas pela Lei de Improbidade Administrativa, não está condicionada à comprovação de que o réu esteja dilapidando seu patrimônio, ou na iminência de fazê-lo, tendo em vista que o *periculum in mora* encontra-se implícito no comando legal que rege, de forma peculiar, o sistema de cautelaridade na ação de improbidade administrativa, sendo possível ao juízo que preside a referida ação, fundamentadamente, decretar a indisponibilidade de bens do demandado, quando presentes fortes indícios da prática de atos de improbidade administrativa.** 6. Recursos especiais providos, a que restabelecida a decisão de primeiro grau, que determinou a indisponibilidade dos bens dos promovidos. 7. Acórdão sujeito ao regime do art. 543-C do CPC e do art. 8.º da Resolução n. 8/2008/STJ. (REsp 1366721/BA, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Rel. p/ Acórdão Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/2/2014, DJe 19/9/2014)

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) O juiz agiu corretamente ao não decretar a indisponibilidade dos bens do autor do ato de improbidade?
- 2) É necessário comprovar dilapidação do patrimônio para se decretar a indisponibilidade dos bens?
- 3) É necessário *periculum in mora* explícito para decretação de indisponibilidade dos bens? Por quê?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico**Quesito 2.1 Equívoco do juiz**

Conceito 0 – **Não** responde ou responde que o juiz agiu corretamente.

Conceito 1 – Responde que o juiz agiu incorretamente, mas **não** justifica.

Conceito 2 – Responde que o juiz agiu incorretamente, justificando sua resposta.

Quesito 2.2 Dispensa da comprovação de dilapidação do patrimônio para decretação da indisponibilidade dos bens

Conceito 0 – **Não** aborda o aspecto ou afirma que a decretação de indisponibilidade dos bens está condicionada à comprovação de que o réu esteja dilapidando seu patrimônio.

Conceito 1 – Responde que a decretação de indisponibilidade dos bens não está condicionada à comprovação de que o réu esteja dilapidando seu patrimônio ou na iminência de fazê-lo, mas **não** apresenta o requisito necessário para a decretação de indisponibilidade dos bens.

Conceito 2 – Responde que a decretação de indisponibilidade dos bens não está condicionada à comprovação de que o réu esteja dilapidando seu patrimônio ou na iminência de fazê-lo, bem como apresenta o requisito necessário para a decretação de indisponibilidade dos bens.

Quesito 2.3 Periculum in mora implícito

Conceito 0 – **Não** trata do *periculum in mora*.

Conceito 1 – Limita-se a mencionar que o *periculum in mora* encontra-se implícito no comando legal que rege, de forma peculiar, o sistema de cautelaridade na ação de improbidade administrativa, mas **não** aborda a possibilidade de o juízo que preside a ação, fundamentadamente, decretar a indisponibilidade de bens do demandado.

Conceito 2 – Responde que o *periculum in mora* encontra-se implícito no comando legal que rege, de forma peculiar, o sistema de cautelaridade na ação de improbidade administrativa, sendo possível ao juízo que preside a ação, fundamentadamente, decretar a indisponibilidade de bens do demandado, quando presentes fortes indícios da prática de atos de improbidade administrativa.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Equívoco do juiz	0,00 a 1,50	0	1	2	
2.2	Dispensa da comprovação de dilapidação do patrimônio para decretação da indisponibilidade dos bens	0,00 a 1,50	0	1	2	
2.3	<i>Periculum in mora</i> implícito	0,00 a 4,00	0	1	2	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 3 – DIREITO CONSTITUCIONAL

QUESTÃO 1

Considerando o que prevê o texto constitucional sobre a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, responda, de forma justificada, os seguintes questionamentos.

- 1 A quem compete o exercício do controle externo e do controle interno? [valor: 1,50 ponto]
- 2 Quem tem o dever de prestar contas? [valor: 1,50 ponto]
- 3 Tribunal de Contas da União pode, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público? [valor: 4,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

2.5 Poder Legislativo. 2.5.1 Estrutura. 2.5.2 Funcionamento e atribuições. 2.5.4 Fiscalização contábil, financeira e orçamentária.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 O **controle externo** é exercido diretamente pelo **Congresso Nacional**, o qual é composto pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. É competência conjunta das duas Casas, não sendo exercido isoladamente por elas. Nesse contexto, o Tribunal de Contas da União é órgão de auxílio ao Congresso Nacional para o exercício do controle externo.

O **controle interno** é exercido **individualmente por cada um dos poderes**, conforme o seu sistema interno. No caso do Poder Executivo, o controle é feito pela Controladoria-Geral da União (CGU) e pelos órgãos de auditoria e controladoria. O traço distintivo do controle interno reside no fato de que ele é feito por órgão pertencente à mesma estrutura do fiscalizado.

Cada um dos poderes pode estabelecer outras estruturas similares de controle interno, não sendo o texto constitucional exauriente sobre o tema.

Constituição Federal de 1988 (CF)

Art. 70. A fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da União e das entidades da administração direta e indireta, quanto à legalidade, legitimidade, economicidade, aplicação das subvenções e renúncia de receitas, será exercida pelo Congresso Nacional, mediante controle externo, e pelo sistema de controle interno de cada Poder.

(...)

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União (...)

2 Conforme parágrafo único do art. 70 da CF, tem o dever de prestar contas qualquer pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que utilize, arrecade, guarde, gerencie ou administre dinheiros, bens e valores públicos ou pelos quais a União responda, ou que, em nome desta, assumira obrigações de natureza pecuniária.

3 Os tribunais de contas podem, no exercício dessa fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Súmula n.º 347 do STF: “O Tribunal de Contas, no exercício de suas atribuições, pode apreciar a constitucionalidade das leis e dos atos do Poder Público”.

Nesse caso, o controle de constitucionalidade não é geral e abstrato, devendo se dar apenas no exercício das atribuições do Tribunal de Contas da União (TCU), listadas no art. 71 da CF. De fato, o TCU pode sustar ato do poder público, observados os incisos IX e X do art. 71 da CF:

Art. 71. O controle externo, a cargo do Congresso Nacional, será exercido com o auxílio do Tribunal de Contas da União, ao qual compete:

(...)

IX – **assinar prazo** para que o **órgão ou entidade adote as providências necessárias** ao exato cumprimento da lei, se verificada ilegalidade;

X – **sustar, se não atendido**, a execução do ato impugnado, **comunicando a decisão** à Câmara dos Deputados e ao Senado Federal;

Embora o texto constitucional fale em “ilegalidade” (parte final do inciso IX), a mesma regra é aplicável aos casos de inconstitucionalidade. Do trecho acima se depreende que a sustação do ato somente pode ser feita após o TCU assinar prazo para que o órgão ou entidade adote as providências necessárias. Sustado o ato, deve tal fato ser comunicado ao Poder Legislativo.

O controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas é **incidental**, feito no **caso concreto**, com efeito apenas **entre as partes** e apenas em **matérias de competência** do próprio tribunal.

Questão distinta se refere aos casos de contrato. Nesse caso, a competência para a sustação é do Congresso Nacional, e não do TCU. Por ausência de atribuição para sustar o ato em si, não cabe ao TCU exercer o controle de constitucionalidade: “Art. 71 (...) § 1.º No caso de contrato, o ato de sustação será adotado **diretamente pelo Congresso Nacional**, que solicitará, de imediato, ao Poder Executivo as medidas cabíveis.”.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) **(Apenas se o candidato tiver respondido corretamente o primeiro questionamento)** O controle externo pode ser feito separadamente pelas Casas do Congresso Nacional?
- 2) No controle interno, deve existir hierarquia entre o órgão fiscalizador e o fiscalizado?
- 3) As entidades não integrantes da administração pública têm o dever de prestar contas?
- 4) Quais são as características do controle de constitucionalidade exercido pelos tribunais de contas?
- 5) O TCU pode efetuar controle de constitucionalidade de forma abstrata?
- 6) O TCU tem competência para sustar contrato do poder público?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico**Quesito 2.1 Competência para o controle externo e o interno**

Conceito 0 – Não responde, ou responde incorretamente, o questionamento.

Conceito 1 – Trata de apenas um dos controles.

Conceito 2 – Trata dos dois controles, mas se limita a indicar dois órgãos competentes, sem abordar as especificidades de cada controle.

Conceito 3 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes, mas não aborda o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Conceito 4 – Trata dos dois controles, indicando os órgãos competentes e abordando o sistema de controle interno do Poder Executivo e dos demais poderes.

Quesito 2.2 Obrigação de prestar contas

Conceito 0 – Não identifica ou identifica incorretamente quem tem o dever de prestar contas.

Conceito 1 – Apresenta apenas parte dos agentes indicados no dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF, sem identificar que a prestação de contas pode ser exigida de pessoas públicas ou privadas, mesmo que não integrantes dos quadros da administração pública.

Conceito 2 – Apresenta, de forma completa, o dispositivo do parágrafo único do art. 70 da CF.

Quesito 2.3 Possibilidade de tribunal de contas, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público

Conceito 0 – Não responde o questionamento ou responde que o TCU não pode apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público.

Conceito 1 – Limita-se a afirmar que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, sem detalhar sua resposta e sem citar a Súmula n.º 347 do STF.

Conceito 2 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, mas não explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da Constituição Federal de 1988.

Conceito 3 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF e explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF, mas não aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

Conceito 4 – Responde que tribunal de contas pode apreciar a constitucionalidade de ato ou controle de ato ou contrato do poder público, cita a Súmula n.º 347 do STF, explica os requisitos para o controle de constitucionalidade previstos nos incisos IX e X do art. 71 da CF e, ainda, aborda a diferença do controle de ato e de contrato.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Competência para o controle externo e o interno	0,00 a 1,50	0	1	2	3	4
2.2	Obrigação de prestar contas	0,00 a 1,50	0	1	2		
2.3	Possibilidade de o TCU, no exercício da fiscalização, apreciar a constitucionalidade de ato ou contrato do poder público	0,00 a 4,00	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 3 – DIREITO CIVIL

QUESTÃO 2

Considere a seguinte situação hipotética:

Adilson ajuizou ação de consignação em pagamento contra Marta, alegando, na petição inicial, que ela se recusava injustificadamente a receber o valor devido. O juiz deferiu o pedido de depósito, mas a ré, em sua resposta, argumentou que o valor depositado em juízo era insuficiente. Após a instrução do processo, o magistrado concluiu que o valor consignado era insuficiente e julgou parcialmente procedente o pedido de Adilson.

Considerando a teoria geral das obrigações e a jurisprudência do STJ, faça, de forma fundamentada, o que se pede a seguir.

- 1 Responda se o magistrado agiu corretamente nessa situação. [valor: 3,00 pontos]
- 2 Aborde a sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações. [valor: 2,00 pontos]
- 3 Aborde a finalidade da consignação em pagamento. [valor: 2,00 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

10.17 Adimplemento e extinção das obrigações.

PADRÃO DE RESPOSTA

O pagamento em consignação é uma modalidade de pagamento indireto, porquanto retrata uma situação em que há extinção da obrigação, porém não há o adimplemento direto da obrigação pelo devedor para com o credor. Enquadra-se no contexto de um pagamento indireto satisfativo, uma vez que há a entrega da prestação pelo devedor.

A finalidade da consignação em pagamento é a liberação do devedor. Na perspectiva atual, em que a obrigação é a vista como um processo, ou seja, o conjunto de atos praticados em direção ao adimplemento, o pagamento é caracterizado como um direito subjetivo também do devedor, no sentido de que este detém um direito subjetivo ao pagamento do débito.

O STJ, por meio da sistemática dos recursos repetitivos, assim decidiu e editou o Tema 967:

EMENTA CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO BANCÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. FINALIDADE DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO. NECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL DA DÍVIDA E ENCARGOS RESPECTIVOS. MORA OU RECUSA INJUSTIFICADA DO CREDOR. DEMONSTRAÇÃO. OBRIGATORIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO PARCIAL. NÃO CABIMENTO. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 334 A 339. CPC DE 1973, ARTS. 890 A 893, 896, 897 E 899. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CPC DE 2015. 1. A consignação em pagamento visa exonerar o devedor de sua obrigação, mediante o depósito da quantia ou da coisa devida, e só poderá ter força de pagamento se concorrerem “em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento

(artigo 336 do NCC).” (Quarta Turma, REsp 1.194.264/PR, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, unânime, DJe de 4.3.2011). 2. O depósito de quantia insuficiente para a liquidação integral da dívida não conduz à liberação do devedor, que permanece em mora, ensejando a improcedência da consignatória. 3. **Tese para os efeitos dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC: “Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional”**. 4. Recurso especial a que se nega provimento, no caso concreto. (REsp 1.108.058 – DF, DJe 23/10/2018)

Dessa forma, como na situação hipotética o magistrado julgou parcialmente procedente o pedido consignatório, houve equívoco, pois, segundo o entendimento do STJ, o caso era de improcedência do pedido, porquanto não houve a extinção da obrigação, que, como dito, é a finalidade da consignação em pagamento.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) O juiz agiu corretamente ao acolher parcialmente o pedido do devedor?
- 2) O pagamento em consignação encontra-se em qual modalidade de pagamento?
- 3) Qual é o objetivo do devedor ao utilizar o pagamento em consignação?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 Equívoco do magistrado no julgamento

Conceito 0 – Não responde sobre a decisão do magistrado, ou responde que ele agiu corretamente.

Conceito 1 – Responde que o magistrado agiu incorretamente, mas não justifica sua resposta.

Conceito 2 – Responde que o magistrado agiu incorretamente, justificando corretamente sua resposta.

Quesito 2.2 Sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações

Conceito 0 – Não trata da sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações.

Conceito 1 – Limita-se a responder que a consignação de pagamento é uma modalidade de pagamento indireto, sem desenvolver os outros aspectos pertinentes ao tema.

Conceito 2 – Responde que a consignação de pagamento é uma modalidade de pagamento indireto e explica, com detalhamento, que a situação retrata uma extinção de obrigação.

Quesito 2.3 Finalidade do pagamento em consignação

Conceito 0 – Não informa a finalidade da consignação em pagamento.

Conceito 1 – Informa a finalidade da consignação em pagamento, mas não fundamenta/detalha sua resposta.

Conceito 2 – Informa, de forma fundamentada/detalhada, a finalidade da consignação em pagamento.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Equívoco do magistrado no julgamento	0,00 a 3,00	0	1	2	
2.2	Sistemática do pagamento em consignação no direito das obrigações	0,00 a 2,00	0	1	2	
2.3	Finalidade da consignação em pagamento	0,00 a 2,00	0	1	2	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 3 – DIREITO TRIBUTÁRIO

QUESTÃO 3

Considere a seguinte situação hipotética:

Proprietário de terreno destinado à exploração agrícola e localizado em zona que dispõe de rede de iluminação pública e de rede de abastecimento de água pública deseja transferir a propriedade de seu imóvel. Para tanto, o cartório competente exigiu o comprovante de pagamento dos tributos incidentes sobre o referido bem imóvel.

Com o objetivo de discutir a situação tributária do referido imóvel, atenda ao que se pede a seguir.

- 1 Conceitue zona rural e zona urbana conforme o Código Tributário Nacional (CTN).
[valor: 3,00 pontos]
- 2 Discorra sobre o posicionamento do STJ quanto à incidência do imposto sobre propriedade territorial rural (ITR). [valor: 3,00 pontos]
- 3 Identifique a espécie tributária que incide sobre esse imóvel, justificando a sua resposta.
[valor: 1,00 ponto]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

3 Tributos. 3.1 Espécies. 3.2 Hipóteses de incidência. 4.1 ITR (imposto sobre propriedade territorial rural). 4.5 IPTU (imposto sobre propriedade predial e territorial urbana). 8.1 Fiscalização, pelo notário, tabelião e registrador, dos tributos incidentes nos atos notariais e de registro.

PADRÃO DE RESPOSTA

1 Conforme o § 1.º do art. 32 do CTN, zona urbana se caracteriza por pelo menos dois melhoramentos de urbanização previstos em lei, sendo exclusivos entre si. **O referido código chancelou o critério topográfico**, segregando os fatos geradores do ITR e do IPTU. Vale dizer que, para o CTN, se o imóvel estiver localizado em zona urbana, incidirá o IPTU; por sua vez, se estiver localizado fora da zona urbana (ou seja, na zona rural), incidirá o ITR. No caso em apreço, pelo CTN, tratar-se-ia de imóvel localizado em zona urbana, pois há dois melhoramentos urbanos, nos termos do CTN.

2 De outro modo, **o STJ adotou o critério da destinação econômica**, prevalecendo o uso que se dá ao bem imóvel para sua caracterização como urbano ou rural.

3 Como o terreno se destina à exploração agrícola, prevalece o critério da destinação econômica e se aplica o ITR.

Decreto-Lei n.º 57/1966

Art. 15. O disposto no art. 32 da Lei n.º 5.172/1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo

cobrados.

Código Tributário Nacional

Art. 32 (...)

§ 1º. Para efeito deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo poder público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

Nos anos seguintes, a orientação intelectual do STJ foi também no sentido de reforçar a tese da prevalência do critério da destinação econômica, como se pode notar dos seguintes fragmentos de emendas.

O artigo 15 do Decreto-Lei n.º 57/1966 exclui da incidência do IPTU os imóveis cuja destinação seja, comprovadamente a de exploração agrícola, pecuária ou industrial, sobre os quais incide o ITR, de competência da União. Tratando-se de imóvel cuja finalidade é a exploração extrativa vegetal, ilegítima é a cobrança, pelo município, do IPTU, cujo fato gerador se dá em razão da localização do imóvel e não da destinação econômica. (REsp 738.628/SP, rel. min. Castro Meira, 2.ª T., j. em 12/5/2005); Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL n.º 57/1966). (REsp 1.112.646/SP, rel. min. Herman Benjamin, 1.ª T., j. em 26/8/2009; submetido ao Colegiado pelo regime da Lei n.º 11.672/2008 – sistemática dos Recursos Repetitivos); A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que incide o ITR e, não, o IPTU sobre imóveis nos quais são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, ainda que localizados em áreas consideradas urbanas por legislação municipal. (AgRg no REsp 80.947/ES, rel. min. Mauro Campbell Marques, 2.ª T., j. em 28/2/2012)

No mesmo sentido: AgRg no Ag 498.512/RS, rel. min. Francisco Peçanha Martins, 2.ª T., j. em 22/3/2005; AgRg no REsp 679.173/SC, rel. min. Denise Arruda, 1.ª T., j. em 11/9/2007; AgRg no Ag 993.224/SP, rel. min. José Delgado, 1.ª T., j. em 6/5/2008.

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Qual é o conceito de zona urbana nos termos do CTN?
- 2) O conceito de zona urbana exclui o conceito de zona rural?
- 3) Qual é o posicionamento do STJ no tocante ao critério utilizado para caracterizar zona urbana ou rural?
- 4) Haja vista o critério do STJ, é possível haver zona rural dentro de um espaço com melhoramentos urbanos?
- 5) Na situação hipotética, cabe a incidência de ITR ou IPTU?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico**Quesito 2.1 Conceitos e diferenças entre zona urbana e zona rural**

Conceito 0 – Não apresenta nenhum conceito.

Conceito 1 – Conceitua apenas um dos aspectos (zona urbana ou zona rural) de acordo com o CTN.

Conceito 2 – Conceitua zona rural e zona urbana de acordo com o CTN, mas não menciona que o conceito de zona urbana exclui o conceito de zona rural.

Conceito 3 – Conceitua zona rural e zona urbana de acordo com o CTN e menciona que o conceito de zona urbana exclui o conceito de zona rural.

Quesito 2.2 Posicionamento do STJ para fins de incidência do ITR

Conceito 0 – Não apresenta o posicionamento do STJ.

Conceito 1 – Apresenta o posicionamento do STJ, mas não aborda o critério utilizado para caracterizar zona urbana ou zona rural.

Conceito 2 – Apresenta o posicionamento do STJ, aborda o critério utilizado para caracterizar zona urbana ou zona rural, e afirma que pode existir zona rural dentro de um espaço com melhoramento urbano.

Quesito 2.3 Espécie de tributo que incide sobre o imóvel

Conceito 0 – Não indica, ou indica incorretamente, a espécie tributária que incide sobre o referido imóvel.

Conceito 1 – Indica corretamente a espécie tributária que incide sobre o referido imóvel.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO			
1	Apresentação oral					
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2	
2	Domínio do conhecimento jurídico					
2.1	Conceito e diferença entre zona urbana e zona rural	0,00 a 3,00	0	1	2	3
2.2	Posicionamento do STJ para fins de incidência do ITR	0,00 a 3,00	0	1	2	
2.3	Espécie de tributo que incide sobre o imóvel	0,00 a 1,00	0		1	
TOTAL		10,00				

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
CONCURSO PÚBLICO
NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO – REMOÇÃO**

PROVA ORAL

PONTO 3 – REGISTROS PÚBLICOS

QUESTÃO 4

A sociedade comercial X realizou registro do memorial de incorporação de prédio a ser construído com o fim de transmissão de frações ideais, cujo lote, por meio da celebração de contrato de promessa de compra e venda, foi adquirido parceladamente de órgão de Brasília responsável por essa atividade.

Iniciada a construção, a sociedade Z substituiu a X, na condição de incorporadora.

Ambas as incorporadoras venderam unidades durante a construção e registraram os negócios alusivos ao empreendimento e o oficial de registro de imóveis procedeu à averbação (da quitação do lote e das promessas de compra e venda) tanto na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias advindas, cujo valor estipulado foi quitado.

O oficial do registro cobrou emolumentos de cada negócio realizado.

Com base nessa situação hipotética, responda, justificadamente, aos seguintes questionamentos.

- 1 Deve incidir emolumentos em cada promessa de venda levada a registro? [valor: 2,00 pontos]
- 2 A sucessão torna nula a incorporação estabelecida? [valor: 2,50 pontos]
- 3 Não quitado o terreno, os contratos celebrados entre os adquirentes das unidades poderão ser invalidados e, em consequência, os registros? [valor: 2,50 pontos]

TÓPICOS DOS OBJETOS DE AVALIAÇÃO ABORDADOS

1. Serviços notariais e de registros. 1.1 Natureza e espécie. 4 Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973 e suas alterações). 4.1 Atribuições. 4.2 Escrituração. 4.3 Ordem do serviço. 4.4 Publicidade. 4.5 Conservação e responsabilidade.

PADRÃO DE RESPOSTA

- 1 Não, nos termos do art. 237-A, da Lei n.º 6.015/1973 e entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AVERBAÇÃO RELATIVA A NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. CUSTAS E EMOLUMENTOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO. OFENSA AO ART. 515 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.

1. “O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.” (REsp 1522874/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 22/06/2015)

2. Não apresentação pelas partes agravantes de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1594112/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 18/12/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO AO CONTRATO DE MÚTUO, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. ART. 237-A DA LEI N. 6.015/1973. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, para fins de cobrança de emolumentos relativos à quitação da aquisição de lotes destinados à construção sob o regime de incorporação imobiliária, deverá ser observado o comando inserto no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o qual determina que, “após o registro da incorporação imobiliária, até o ‘habite-se’, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único” (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1322045/SC, Rel. Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2018)

2 Não, nos termos de entendimento firmado pelo STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o “habite-se”, todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.

2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

3. Nos termos da lei regência (Lei n. 4.591/64), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação

imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

No caso, o incorporador não detendo o título definitivo, a rigor, não estaria autorizado a transferir definitivamente a unidade. Em se cuidando, porém, de incorporação imobiliária, diferente é o tratamento. Faz-se a compra e venda da unidade e frações ideais justamente porque assim se dá na incorporação.

Com o pagamento das prestações, torna-se definitiva a aquisição, não se abrindo razões para a rescisão do contrato. Todavia, não se operando a transferência definitiva do imóvel ao incorporador, mesmo assim não fica o adquirente de unidade desprotegido. Assiste a ele a via da ação compulsória para a entrega do contrato correspondente. No caso de negativa, a sentença do juiz servirá de título definitivo. Mesmo que omissa essa providência do registro imobiliário, persistirá a definitividade de qualquer das modalidades de transferência, não importando que venha através de promessa ou cessão.

Em resumo, a irretroatividade ou irrevogabilidade visa justamente oferecer condições para a venda definitiva das unidades, cuja transferência não fica à mercê de acertos ou desacertos entre o incorporador e o proprietário do terreno. (Rizzardo, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 323-4)

Evidenciado, assim, que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

Conclui-se, assim, para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento, encontrando-se, pois, albergado pelo art. 237-A, da LRP. De tal conclusão, para os fins perseguidos na presente ação, sobressai a irrelevância do fato de a então incorporadora MRB Engenharia Ltda ter sido substituída, nessa qualidade, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em arremate, na esteira dos fundamentos expendidos, NEGO PROVIMENTO ao presente recurso especial.

3 Não. A sucessão de incorporadora não tem o condão de infirmar o contrato original.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o

“habite-se”, todos os subseqüentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.

2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

3. Nos termos da lei regência (Lei n.º 4.591/1964), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratibilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

5. Recurso especial improvido. (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015).

Abstrai-se do voto do relator:

Ressalta-se, porque relevante, que nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume, como visto, contornos de irrevogabilidade e de irretratibilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Destaca-se, nesse sentido, o escólio de Arnaldo Rizzardo que bem evidencia a adstrição do objeto do contrato de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda (e de outros que não importem, de plano, na transferência da propriedade) com a incorporação imobiliária, nos seguintes termos:

[...] ficam legitimados a promover a incorporação o proprietário do terreno e o titular de direitos aquisitivos, compreendendo este o promitente comprador de um imóvel, o cessionário de uma compra e venda e de uma promessa de compra e venda, ou promitente cessionário.

[...] No caso de um promitente comprador, de um cessionário, ou de um promitente cessionário, isto é, de pessoas que não apresentarem título definitivo, promoverem a incorporação, exigem-se do título as características que imprimam definitividade no negócio, que se manifestam desde que inserida a irrevogabilidade da promessa ou cessão; não venha com cláusula impeditiva da venda de frações ideais; insira permissão para a demolição na eventual existência de prédio no local; contenha autorização para construir o edifício retratado no projeto da incorporação; e se dê a imissão no imóvel, ou detenha o comprador ou titular de direitos a posse do imóvel.

[...] Como diz Caio Mário da Silva Pereira quando o incorporador for promitente comprador do terreno, tem ele a ‘possibilidade de alienação do imóvel em frações ideais, decorrentes da ausência de estipulação em contrário. Com efeito, o promitente comprador, em princípio, pode assumir o compromisso de alienar o objeto de que tem promessa’. Nota-se a viabilidade

de promessa de aquisição, ou mais extensamente, de aquisição por meio de promessa de compra e venda, de promessa de cessão, de cessão de promessa de compra e venda e de cessão de direitos. Nessas modalidades, diante das garantias que ficarão expressas e que decorrem – a irrevogabilidade ou irretratabilidade, a ausência de proibição de venda do imóvel em frações ideais, a previsão do consentimento para a demolição e construção, e a imissão ou posse no imóvel – equivale a forma de promessa ou cessão a uma verdadeira transmissão definitiva, posto que não tornará o imóvel ao promitente vendedor ou cedente. Em havendo descumprimento das obrigações, resta a satisfação do crédito por meio de cobrança ou execução [...]

ROTEIRO DE ARGUIÇÃO

- 1) Tratando-se de incorporação imobiliária, cada promessa de compra e venda das unidades desmembradas são objeto de registro distinto?
- 2) Caso a incorporadora venha a transferir para terceiros a incorporação, tal negócio jurídico afetará as obrigações assumidas pelo incorporador inicial?
- 3) O alienante do terreno para fins de incorporação imobiliária encontra-se ligado à incorporação imobiliária?

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 1 Apresentação oral

Quesito 1.1 Articulação do raciocínio

Conceito 0 – **Não** articula seu raciocínio.

Conceito 1 – Articula seu raciocínio de maneira **precária**.

Conceito 2 – Articula seu raciocínio de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** articulação.

Quesito 1.2 Capacidade de argumentação

Conceito 0 – **Não** argumenta.

Conceito 1 – Argumenta de maneira **precária**.

Conceito 2 – Argumenta de maneira **satisfatória**.

Conceito 3 – Apresenta **excelente** argumentação.

Quesito 1.3 Uso correto do vernáculo

Conceito 0 – **Não** utiliza o vernáculo de forma correta.

Conceito 1 – Utiliza o vernáculo de forma **mediana**.

Conceito 2 – Utiliza o vernáculo de forma **correta**.

Quesito 2 Domínio do conhecimento jurídico

Quesito 2.1 Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro

Conceito 0 – **Não** respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que todos os registros de compra e venda ou promessas devem ser averbadas na matrícula de origem; que isso deve ocorrer até o habite-se; que o pagamento de custas e emolumentos é cobrado apenas uma vez; que apenas após o habite-se é que pode haver a cobrança.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das repostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das repostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.2 Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão

Conceito 0 – **Não** respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das repostas esperadas: que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador ou quem vier a sucedê-lo encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária; que se tratando de incorporação não há proibição de transferência definitiva da unidade; que qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, não descaracterizaria a natureza de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu a questão por completo.

Quesito 2.3 Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno

Conceito 0 – **Não** respondeu ou respondeu errado.

Conceito 1 – Respondeu apenas uma das respostas esperadas: que para o registro da incorporação o título de proprietário não é o único exigível: que pode tratar-se de promitente comprador, ou de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel onde se edificará a construção; que caso o incorporador não detenha título definitivo de propriedade, o negócio estabelecido entre ele e o proprietário do terreno torna-se irrevogável e irreatável; que há vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

Conceito 2 – Respondeu apenas duas das respostas esperadas.

Conceito 3 – Respondeu apenas três das respostas esperadas.

Conceito 4 – Respondeu a questão por completo.

PLANILHA DE CORREÇÃO

QUESITOS AVALIADOS		VALOR	CONCEITO				
1	Apresentação oral						
1.1	Articulação do raciocínio	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.2	Capacidade de argumentação	0,00 a 1,00	0	1	2	3	
1.3	Uso correto do vernáculo	0,00 a 1,00	0	1	2		
2	Domínio do conhecimento jurídico						
2.1	Incidência de emolumentos em cada promessa de venda levada a registro	0,00 a 2,00	0	1	2	3	4
2.2	Nulidade da incorporação estabelecida em razão da sucessão	0,00 a 2,50	0	1	2	3	
2.3	Possibilidade de invalidação dos contratos celebrados e seus registros entre os adquirentes das unidades em razão da não quitação do terreno	0,00 a 2,50	0	1	2	3	4
TOTAL		10,00					