

Perguntas e Respostas

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Treino para prova oral



+500 questões de Registro de Imóveis e Direito Civil

+300 questões de Tabelionato de Notas

+200 questões de Tabelionato de Protesto

- 
- A large, multi-colored rainbow arches across the middle section, with a bright yellow sun with rays positioned behind it.
- **Daniela Divina da Silva**
 - **Laiany Silva Sousa de Jesus**
 - **Leiliane Alves Trindade**



@provadecartorio.aprovacao

AGRADECIMENTOS

Gostaríamos de expressar nossa mais sincera gratidão pela sua aquisição do e-Book "**Perguntas e Respostas de Tabelionato de Notas para Prova Oral de Pernambuco**".

Sabemos o quanto a preparação para exames e provas orais pode ser desafiadora, e estamos felizes por poder contribuir com seu sucesso. Nosso objetivo é oferecer um material de alta qualidade e confiabilidade, que servirá como uma ferramenta eficaz para a sua preparação, proporcionando clareza e agilidade no estudo.

Desejamos muito sucesso em seus estudos e na sua jornada profissional. Caso tenha qualquer dúvida ou sugestão, estamos à disposição para auxiliá-lo.

Obrigada por confiar no nosso conteúdo. Vamos juntos rumo à aprovação!

Atenciosamente,

Autoras:

Daniela Divina da Silva

Laiany Silva Sousa de Jesus

Leiliane Alves Trindade

Suporte: **@provadecartorio.aprovacao**

MATERIAL DE TABELIONATO DE NOTAS PARA PROVA ORAL

1 – Comente sobre o surgimento da fé pública notarial.

A fé pública é vista como atributo humano, a fé é a **evidência ou credibilidade de algo em decorrência da razão e sua percepção da realidade**. A fé é a certeza dos fatos da vida e de além dela¹.

No Estado de Direito, **fé pública é crença imposta pela lei**. A subjetividade pessoal é afastada pela abstração da objetividade legal. Não importa a crença do indivíduo, se a lei atribui fé, o documento (ou qualquer coisa) está dotado de certeza jurídica².

A **fé pública decorre da administração**, e o serviço notarial é uma delegação da fé pública do Estado concedida a um particular, que é o notário, para que ele, realizando a intervenção em atos e negócios privados, dê a eles qualificação técnica e da fé pública estatal.

A **fé notarial decorre de um processo do qual a meta é a autenticidade**, que se destina a resguardar a veracidade, a segurança e a eficácia social e jurídica.

A **fé pública notarial não é imperium**, ela é um atributo que reveste o procedimento notarial e seu resultado, que é o instrumento público

2 – Comente sobre as fases da lavratura de um ato, segundo o Código de Justiniano.

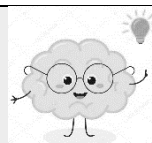
A lavratura do ato tinha as seguintes fases³:

Rogatória: momento em que as partes solicitam ao tabelião a prestação do serviço, indicando suas necessidades e informando-o quanto à situação fática a motivar o ato.

Initium e Speda: o tabelião deve orientar as partes, anotando o resultado dessa consulta inicial. Após, escreve a *speda*, uma minuta do ato para aprovação das partes.

Protocolum: aprovada a *speda* pelas partes, o tabelião deve então redigir o texto final em seu protocolo, isto é, no livro de seus atos, que deve ser encadernado (aparentemente já naquela época não havia confiança em folhas soltas). Era a lavratura do ato notarial nas folhas próprias.

Completio: a assinatura final do tabelião, encerrando o ato.



Curiosidade

Você sabia que o Oficial já recebeu o nome de *Tabullarius*, *Notarius*, *Argentarius* e *Tabellios*?

¹ RODRIGUES, Felipe Leonardo. FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de Notas. Coordenado por Christiano Cassettari. – 6. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.

² RODRIGUES, Felipe Leonardo. FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de Notas. Coordenado por Christiano Cassettari. – 3. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2020.

³ RODRIGUES, Felipe Leonardo. FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. Tabelionato de Notas. Coordenado por Christiano Cassettari. – 6. ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.

Tabullarius: era o oficial público que se encarregava do censo e da guarda de documentos oficiais. Teria precedido o *tabellios*, que era o profissional que realizava as solenidades para a validade dos atos jurídicos, como é exemplo a entrega da coisa no contrato de direitos reais.

Notarius: era o profissional que escrevia notas e sinais em forma gráfica de modo tão rápido quanto pronunciadas as palavras, o equivalente ao nosso atual taquígrafo. Fazia as atas das assembleias e reuniões políticas.

Argentarius: era um “banqueiro” que, ao fornecer o crédito, encarregava-se de redigir os seus contratos e demais instrumentos.

Tabellios: era o profissional que redigia e conservava testamentos e outros instrumentos privados, o que mais se assemelhava ao notário, ou tabelião de hoje.

3 - Quais são as fontes do Direito Notarial?

No âmbito Constitucional, temos as fontes **diretas** e **indiretas**.

As fontes diretas **são aquelas que tratam especificamente da atividade notarial**. As indiretas são **princípios de grande influência na atividade**.

4 – Fale sobre as fontes do Direito Notarial Constitucionais Diretas.

As fontes constitucionais do Direito Notarial, podemos destacar o direito receber informações e certidões:

Art. 5º, inc. XXXIII – **todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral**, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, **ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado**.

Este inciso, que trata das certidões, foi regulamentado pela Lei n. 12.527/2011.

Art. 5º, inc. XXXIV – são a todos assegurados, **independentemente do pagamento de taxas**:

(...) *b*) **a obtenção de certidões em repartições públicas**, para defesa de direitos e esclarecimentos de situações de interesse pessoal.

É vedado recusar fé aos documentos públicos:

Art. 19. **É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios**:

(...) II – **recusar fé aos documentos públicos**;

5 – Comente sobre a competência para legislar sobre Registros Públicos.

O direito notarial é um sub-ramo do Direito Civil.

Não confunda a previsão Constitucional do inciso I com a previsão do inciso XXV do mesmo art. 22, que trata de registros públicos.

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I – Direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.

XXV - registros públicos;

REGISTRO DE IMÓVEIS EM QUESTÕES

1 – Fale sobre capitâneas, sesmarias e ocupações sob o aspecto do registro de imóveis.

Em 1534, o Brasil foi dividido em 15 capitâneas, doadas a donatários que tinham poderes executivos, legislativos e judiciários. A ocupação era feita por meio de sesmarias, terras concedidas aos colonos para cultivo, promovendo a defesa e a exploração do território. Com o tempo, o sistema de sesmarias foi regulamentado pela Coroa Portuguesa, impondo o pagamento de foro (tributo por terra) e exigindo autorização para a transmissão de terras, o que alterou o regime jurídico das concessões. Em 1823, Dom Pedro I suspendeu novas concessões, mas as já existentes continuaram válidas, levando à prática de "posses", onde terras eram compradas e vendidas de forma clandestina até a criação da Lei de Terras em 1850. O sistema de capitâneas e sesmarias foi, assim, um marco no surgimento da propriedade privada no Brasil, influenciando o registro de imóveis.

2 – Fale sobre a Lei de Terras de 1850 e a Separação do Domínio Público do Domínio Privado.

A **Lei de Terras (Lei nº 601/1850)** é um marco no direito imobiliário brasileiro, regulamentada pelo **Decreto nº 1.318/1854**. Ela separou as áreas de domínio público das privadas e legalizou as posses, exigindo a presença dos ocupantes nas terras para comprovar a posse real. A partir dessa lei, a única forma de adquirir terras públicas passou a ser por **compra e venda**, não mais por doações da Coroa. O governo passou a mediar a venda das terras, sem a relação pessoal que existia anteriormente com o rei. Além disso, a aquisição de terras deixou de ser uma concessão pessoal e passou a ser acessível a qualquer pessoa com recursos financeiros.

3 - Fale sobre as terras devolutas na época da promulgação da Lei de Terras.

As terras devolutas foram consideradas aquelas de domínio público, mas que não se achavam aplicadas ao uso público, e não estavam sob nenhum domínio privado por título legítimo. Em alguns casos, ou mesmo com título legítimo haviam perdido o prazo para medir e demarcar. As terras devolutas poderiam ser vendidas e eram objeto de usucapião. Assim, a Lei de Terras procurou separar as áreas de domínio público das áreas de domínio privado.

4 – Fale sobre a importância de Lei de Terras no Registro de Imóveis Brasileiro

A **Lei de Terras (1850)** foi fundamental para a regularização do domínio da terra no Brasil. Antes dela, o solo brasileiro era dominado publicamente, com a condição de perda do domínio pelos sesmeiros caso não cultivassem a terra. A lei permitiu a emissão de **títulos de propriedade plena** aos sesmeiros regulares, e aos irregulares, após validação das sesmarias, também foi garantido o direito de propriedade. Com isso, a **condição resolutiva** foi extinta, consolidando o **domínio privado** sobre as terras e estabelecendo a propriedade plena, sem reservas, o que marcou o início do direito de **propriedade privada** no Brasil e a primeira **regularização fundiária**.

5 – Fale sobre o aspecto histórico do início da regularização fundiária no Brasil.

O início da **regularização fundiária** no Brasil se deu com a **Lei de Terras (1850)**, quando a posse foi registrada nas **Paróquias** da localidade e a **Repartição de Terras Públicas** passou a emitir títulos de propriedade. Não havia ainda um sistema de **registro público** como o atual, e a **transferência de propriedade** era feita diretamente pela **escritura pública**, sem a necessidade de registro adicional. A transmissão de propriedade seguia o sistema romano de **título e tradição**, mas, no Brasil, isso foi substituído por uma **cláusula no título**, chamada "**cláusula constituti**", que permitia a transferência da propriedade sem entrega física do bem, possibilitando a **clandestinidade** de transferências e ônus. Para garantir a legitimidade da propriedade, era necessário que o transferente tivesse adquirido a terra por meio de **sesmarias**, ou de alguém que tivesse adquirido de um sesmeiro, ou por **usucapião**, ou comprado do Estado após a Lei de Terras.

6 - Fale sobre o Código Civil de 1916 sob o aspecto do Registro de Imóveis.

O **Código Civil de 1916** alterou o nome de "Registro Geral" para **Registro de Imóveis** e aprimorou o sistema, incluindo transmissões causa mortis e atos judiciais. Ele manteve a necessidade de **transcrição** para transferências inter vivos, mas criou a **presunção de propriedade** a favor do titular do registro, exigindo que quem contestasse o registro provasse sua invalidade. A lei adotou princípios como **prioridade, inscrição, legalidade, e especialidade**, mas não incluiu a **fé pública** do registro. O **Decreto nº 4.827 de 1924** e o **Decreto nº 18.542 de 1928** reorganizaram os registros públicos, criaram a **inscrição preventiva** e introduziram o **princípio da continuidade**, preservando a **cadeia dominial** dos imóveis.

7 - Comente sobre a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

A **Lei 6.015/73**, que entrou em vigor em 1976, transformou o sistema de registros imobiliários no Brasil, estabelecendo que cada imóvel deve ter uma **matrícula própria** a partir do primeiro registro. A **Lei 14.382/2022** alterou o artigo 176, permitindo que a matrícula seja aberta também no primeiro ato de **averbação**, se a transcrição tiver todos os requisitos. Com a Lei 6.015/73, o sistema passou a ter os **imóveis** como centro, e não mais as pessoas. A lei criou diferentes livros para o registro de imóveis:

1. **Livro 1** – Protocolo, para o recebimento de títulos.
2. **Livro 2** – Registro Geral, com a matrícula do imóvel e seus registros e averbações.
3. **Livro 3** – Registro Auxiliar, para atos relacionados, mas não diretamente ao imóvel.
4. **Livro 4** – Indicador Real, com todos os imóveis dos registros.
5. **Livro 5** – Indicador Pessoal, com os nomes das pessoas nos registros.
6. **Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros** (Lei 5.709/71).

Essa estrutura visou organizar e dar maior segurança jurídica ao sistema registral imobiliário.

8 - Fale sobre a propriedade Formal e o sistema atual.

Propriedade formal é aquela que possui uma titulação registrada no cartório de registro de imóveis. O sistema atual é baseado na matrícula do imóvel, o fôlio real, adotado no Brasil após a Lei nº 6.015/73 que entrou em vigor em 1976. Antes da vigência desta norma, a propriedade imóvel era objeto de transcrição do título no livro das transmissões, sistema adotado em 1864, e baseado nas pessoas, não nos imóveis como é hoje. A propriedade formal depende de qualificação do título pelo registrador e após o registro é que o direito pessoal se transforma em direito real, sendo oponível contra terceiros.

9- Em qual momento os princípios registrais imobiliários são evocados?

De regra, é no momento que o título ingressa na serventia, e será objeto de qualificação pelo registrador, que os princípios serão evocados e aplicados ao caso concreto. A leitura do título, pela mente do registrador, é organizada nos princípios e regras que norteiam o sistema. Ao passar os olhos, o registrador já identifica os diplomas legais evidentes no título e, ao confrontar com a matrícula ou transcrição, ele aplica mentalmente os princípios. Após, debruça-se sobre o título e sobre o seu acervo, analisando as bases do negócio jurídico, mirando na segurança jurídica das partes e da sociedade. O título, então, está qualificado, o filtro foi aplicado e, sendo deferido, o seu registro será lavrado. Todavia, se o registrador entender que a segurança jurídica está em risco, lavrará nota devolutiva, mesmo que a contragosto.

10 – Em qual momento surge a Fé Pública registral?

A fé pública registral surge somente no momento que o título é inscrito no Registro de Imóveis, que a partir de então, passa a produzir os efeitos desejados, concentrando na matrícula todas as ocorrências que interessem à sociedade.

11 - Fale sobre o princípio da segurança jurídica?

A segurança jurídica é a finalidade suprema de toda atividade notarial e registral. Talvez o correto seria chamá-la de mega princípio, pois todos os demais princípios convergem para ela. Ela é a luz que ilumina os demais princípios e não poderá ser confrontada por eles, caso ocorra algum conflito aparente entre os princípios. É a segurança jurídica que garante estabilidade e proteção aos negócios jurídicos imobiliários.

No entanto, mesmo sendo um princípio basilar, a segurança jurídica ofertada pelo registro de imóveis no Brasil não tem um caráter absoluto, apenas porque o registro do direito de propriedade está na matrícula do imóvel. O sistema brasileiro permite a anulação judicial do registro, considerando que a inscrição possui presunção relativa de veracidade, até a declaração de nulidade.

12 - Comente sobre a segurança jurídica estática e a dinâmica no Direito Imobiliário Registral

A segurança jurídica estática foca no Direito em estado de repouso (foca na publicidade), ou seja, é o registro e ninguém poderá ser privado do seu direito inscrito sem a sua participação, seja ela pelo seu consentimento, por meio da manifestação de vontade ou mediante determinação judicial em processo em que participou e teve oportunidade de contraditório.

Por outro lado, a segurança jurídica dinâmica foca no direito em movimento, no tráfego imobiliário (foca na aparência) preserva o negócio jurídico realizado quando o adquirente tomou todas as cautelas necessárias e assim mesmo surgem circunstâncias desconhecidas e que ele não era obrigado a conhecer.

Protege-se, assim, o terceiro de boa-fé que confiou em uma informação publicizada (confiou no registro, confiou na segurança jurídica estática). É, portanto, a confiança que a sociedade tem para firmar negócios, olhando o registro (segurança estática), ou seja, é a segurança do tráfego, da circulação da riqueza na sociedade e perante o crédito.

13 - Fale sobre o terceiro de boa-fé no Direito Imobiliário Registral.

Terceiro de boa-fé ao qual as leis se referem é o estranho à relação anterior entre vendedor e adquirente. Entre o adquirente e o terceiro-adquirente existem diferenças. Ambos são protegidos, mas o terceiro de boa-fé parece receber uma maior proteção do ordenamento, pois está mais distante do vício, que pertencia à relação anterior, ou seja, entre vendedor e comprador.

14 - Comente sobre a usucapião tabular.

A **usucapião tabular** é uma forma de proteção jurídica prevista no **artigo 214 da Lei de Registros Públicos** e no **artigo 1.242 do Código Civil**. Ela tem como objetivo garantir a segurança dos **adquirentes e terceiros de boa-fé** em situações de anulação de registros. Caso um imóvel tenha sido adquirido de boa-fé e o comprador preencha os requisitos da **usucapião**, ou se, após cinco anos do registro, o comprador tenha estabelecido moradia ou feito investimentos de valor econômico e social, ele manterá o **direito de propriedade**, mesmo que haja uma ação para anular o registro. Esse mecanismo busca proteger a posse e garantir a estabilidade das relações imobiliárias, especialmente para quem age de boa-fé.

15 - Fale sobre o princípio da publicidade.

O **princípio da publicidade** no direito imobiliário, conforme explica **Leonardo Brandelli**, refere-se à atividade que torna acessível ao público as informações sobre a situação jurídica dos imóveis. Isso é chamado de **cognoscibilidade**, ou seja, a possibilidade de qualquer pessoa ter acesso aos dados registrados, tornando-os **oponíveis erga omnes**, ou seja, válidos para todos. O objetivo principal da publicidade é garantir **segurança jurídica**, tanto **estática** (relativa ao direito registrado) quanto **dinâmica** (relativa ao tráfego imobiliário). A publicidade se opõe à **clandestinidade**, e sempre que uma situação jurídica puder afetar terceiros, ela deve ser publicizada para que todos tenham conhecimento e possam ser impactados por seus efeitos.

TABELIONATO DE PROTESTO EM QUESTÕES

1 – Conceitue Protesto.

O conceito de ato de protesto está previsto no art. 1º da lei 9.492/97 como **ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação constante de título ou outro documento de dívida.**

Em seu contexto histórico, o protesto possui raiz cambiária, pois sua origem estava vinculada aos títulos de créditos, especialmente atrelado à falta de aceite na Letra de Câmbio. **A Lei 9.492/97 foi um divisor de águas, pois promoveu um descolamento da matriz cambiária, permitindo o protesto de outros documentos de dívida.**

CNSN - PE

Art. 544. Compreendem-se na expressão “outros documentos de dívida” quaisquer documentos que expressem obrigação pecuniária, líquida, certa e exigível, ainda que sem eficácia de título executivo, sendo de inteira responsabilidade do apresentante a indicação do valor a protestar, devendo o tabelião de protesto examinar apenas os caracteres formais do documento.

2 - Diferencie protesto cambial e protesto notarial.

O protesto notarial é **gênero** do qual o **protesto é cambial** é **espécie**, onde somente o tabelião de protesto poderá lavrá-lo e registrá-lo (Princípio da Oficialidade). É possível empregar, assim a expressão notarial ou simplesmente protesto.

Pode-se citar como exemplos de atos cambiários o saque, o aceite, o endosso e o aval. O protesto, para parte da doutrina, **pode ser considerado como um ato cambiário, mas, na realidade não se limita a ele.** Embora o protesto tenha surgido para garantir direitos cambiários, **atualmente possui diversas finalidades, destinando-se a outros documentos de dívidas, e não se limitando aos títulos de crédito.**

3 - Distinção entre o ato de protesto e o procedimento para protesto.

O procedimento para protesto compreende uma série de atos encadeados conforme a sequência lógica estabelecida na Lei 9.492/97.

São previstos, entre outros atos, a apresentação, a protocolização, a qualificação, a intimação, a desistência do protesto e o pagamento.

O ato de protesto, que corresponde à lavratura e ao registro, tem sua ocorrência condicionada à inexistência de irregularidade formal que justifique a devolução do título ou documento ao apresentante, de desistência, de sustação do protesto ou de pagamento. O ato de protesto é apenas parte do procedimento e com ele não se confunde.

Há o procedimento para protesto, com alcance pleno de sua finalidade (atualmente) preponderante que é a recuperação de crédito, ou seja: o devedor quita a dívida, e assim não haverá o ato de protesto.

4 - Fale sobre a função probatória do protesto.

A função do protesto é **eminentemente probatória ou testificante**, ainda que em alguns casos o ato se destine a conservar direitos, como na hipótese de protesto **necessário para fins de regresso, denominado conservatório**, ou ao **cumprimento de outro requisito legal, como no requerimento de falência**.

5- Fale sobre o procedimento para protesto e sua relevância econômica e social.

--

Devido à publicidade do protesto, ele gera importantes efeitos macroeconômicos, reduzindo a assimetria de informação e com isso, **facilita a realização de negócios**, pela mitigação do risco do credor. Naturalmente, **com a diminuição do risco, cairá o custo do crédito para o tomador**.

No tocante ao destaque econômico e social do procedimento para protesto, por fim, vê-se o disposto nos arts. 32, b, da Lei n. 4.591/64 e 18, IV, a, da Lei n. 6.766/79, que exigem para o registro de incorporação ou loteamento a apresentação de certidão de protesto, cabendo ao Oficial Registrador verificar em cada caso a situação econômica do incorporador ou loteador para que possa aferir a viabilidade do registro ou sua negativa. Essa medida, anote-se, leva em conta, principalmente, o interesse dos futuros adquirentes.

6 – Fale da natureza Bifronte do Protesto.

A natureza do ato de protesto (**lavratura e conseqüente registro**), constatamos que estamos diante **de ato jurídico, público, extrajudicial, formal, unitário e misto**.

Assim, estabelecemos a discussão sobre a autoria do ato, e chegamos à conclusão **de que o protesto pode ser considerado ato da parte e do Tabelião, sem que a ação de um exclua a do outro**. Antes do exame de cada um desses aspectos, destacamos que não se inclui aqui a face probatória do protesto, embora seja certo que não tem ele o condão de criar direitos, pois a aptidão para servir de prova é inerente aos atos jurídicos instrumentalizados, mesmo nos casos em que também se prestam à própria constituição do direito.

Dessa maneira, será mais adequado enquadrar esse atributo (**ato probatório**) **como função do protesto, embora não sejam poucos os autores que o relacionam dentre os elementos de sua natureza jurídica**. Embora o art. 1º da Lei n. 9.492/97 afirme ser o protesto ato solene, além de formal, esse aspecto diz respeito, na verdade, ao procedimento para protesto, que como vimos não se confunde com o ato notarial em estudo. **O protesto somente será lavrado depois de observada a solenidade procedimental prevista em lei, segundo o encadeamento lógico de vários outros atos, como a apresentação, a intimação e outros**.