



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7.º Concurso Público
Outorga de Delegações de Notas e
de Registro do Estado de São Paulo

004. Prova Escrita e Prática
Folha de Questões

2.º Grupo Provimento | 2.º Grupo Remoção

I. DISSERTAÇÃO

Alienação fiduciária de bem imóvel (Lei n.º 9.514/97) e hipoteca convencional (Código Civil) – traços distintivos – posição jurídica das partes contratantes – alienação fiduciária de imóvel já anteriormente alienado fiduciariamente – repercussões dos institutos no Registro de Imóveis.

II. PEÇA PRÁTICA

Pela transcrição n.º 100, de 20 de Janeiro de 1955, do Registro de Imóveis da Comarca X, José, casado com Maria sob o regime da separação obrigatória de bens (ambos devidamente qualificados), adquiriu, a título de venda e compra, um terreno na Rua Central, correspondente ao lote n.º 40 da quadra 10, do loteamento denominado Vila dos Manacás, Município X, medindo 10 m de frente, igual largura nos fundos, por 40 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 16 da Rua Central, do lado esquerdo com a casa n.º 8 da Rua Central e nos fundos com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, encerrando a área de 400 m².

À margem dessa transcrição foi feita a Av. 1, em 30.01.1955, para constar que, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, no terreno foi aberta uma passagem (denominada passagem particular ou simplesmente passagem), medindo 2 m de frente para a Rua Central, igual largura nos fundos, por 40 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 16 da Rua Central, do lado esquerdo com o restante do terreno e nos fundos com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, encerrando a área de 80 m², e construídas quatro casas, sendo uma delas com frente para a citada Rua Central, que recebeu o n.º 10, e as demais denominadas “casa n.º 1”, “casa n.º 2” e “casa n.º 3”, com entrada pela referida passagem que recebeu o n.º 14 da mesma Rua Central.

Com origem nessa transcrição existem, no mesmo Registro de Imóveis, as seguintes transcrições:

Transcrição n.º 120, de 20 de março de 1955, pela qual José e Maria transmitiram por venda feita a Joaquim, a casa n.º 10 da Rua Central e o respectivo terreno, medindo 8 m de frente, igual largura nos fundos, por 10 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a passagem n.º 14 da Rua Central, do lado esquerdo com a casa n.º 8 da Rua Central e nos fundos com a casa n.º 1 da passagem, com a área de 80 m².

Transcrição n.º 140, de 20 de julho de 1956, pela qual José e Maria transmitiram por venda feita a João (devidamente qualificado), a casa n.º 1, com entrada pela passagem n.º 14 da Rua Central, e o respectivo terreno, medindo 10 m de frente para a passagem, igual largura nos fundos, por 8 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da passagem, com a casa n.º 2 da passagem, do lado esquerdo com a casa n.º 10 da Rua Central e nos fundos com a casa n.º 8 da Rua Central, com a área de 80 m², e mais uma parte ideal correspondente a 1/3 da passagem n.º 14 da Rua Central, medindo 2 m de frente para a Rua Central, igual largura

nos fundos, por 40 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 16 da Rua Central, do lado esquerdo com o restante do terreno e nos fundos com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, encerrando a área de 80 m².

Transcrição n.º 160, de 20 de agosto de 1958, pela qual José e Maria transmitiram por venda feita a Benedito (devidamente qualificado), a casa n.º 2, com entrada pela passagem n.º 14 da Rua Central, e o respectivo terreno, medindo

10 m de frente para a passagem, igual largura nos fundos, por 8 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da passagem, com a casa n.º 3 da passagem, do lado esquerdo com a casa n.º 1 da passagem e nos fundos com a casa n.º 8 da Rua Central, com a área de 80 m² e mais uma parte ideal correspondente a 1/3 da passagem n.º 14 da Rua Central, medindo 2 m de frente para a Rua Central, igual largura nos fundos, por 40 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 16 Rua Central, do lado esquerdo com o restante do terreno e nos fundos com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, encerrando a área de 80 m². À margem dessa transcrição consta Av. 1, de 14.12.2009, referente à penhora determinada pelo Juízo de Direito da 80.^a Vara Cível da Comarca X, nos autos de ação de execução movida pelo Banco Z S/A contra Benedito, no valor de R\$ 20.000,00.

É, agora, prenotado no Registro de Imóveis, Formal de Partilha extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por José, do qual consta que foram objeto de partilha, dentre outros bens móveis e imóveis (localizados em outras circunscrições), a casa n.º 3 da passagem n.º 14 da Rua Central e seu respectivo terreno, assim descrito: 10 m de frente para a passagem, igual largura nos fundos, por 8 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da passagem com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, do lado esquerdo com a casa n.º 2 da passagem e nos fundos com a casa n.º 8 da Rua Central, com a área de 80 m² (avaliada em R\$ 90.000,00), e mais uma parte ideal correspondente a 1/3 da passagem n.º 14 da Rua Central, medindo 2 m de frente para a Rua Central, igual largura nos fundos, por 40 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 16 da rua Central, do lado esquerdo com o restante do terreno e nos fundos com a casa n.º 25 da Rua das Goiabas, encerrando a área de 80 m² (avaliada em R\$ 3.000,00) (Transcrição n.º100, de 20.01.1955, do Registro de Imóveis da Comarca X).

Da partilha homologada consta que todos os bens imóveis foram atribuídos aos dois herdeiros filhos Marcos e Manuel, maiores, solteiros (devidamente qualificados), na proporção de 50% para cada um, cabendo à viúva, em pagamento de sua meação, apenas o usufruto dos mesmos imóveis.

Considerando que houve a regular formalização instrumental do título e o pagamento de todos os tributos devidos, qualifique o Formal de Partilha apresentado, praticando os atos decorrentes da qualificação positiva ou negativa.

III. QUESTÕES DISCURSIVAS

QUESTÃO 1

É possível, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, a averbação de ata de Assembleia Geral de alteração estatutária, ratificada por escritura pública, de aprovação de transformação de uma associação, devidamente registrada, em fundação? Justifique.

QUESTÃO 2

Quais os requisitos a serem observados pelo Oficial de Registro de Imóveis para averbação de certidão expedida pelo foro judicial, para fins do art. 615-A do Código de Processo Civil? Que tipo de processo pode dar ensejo a essa averbação? Qual a forma de cobrança dos emolumentos pela prática desse ato?