

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO) VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA

REMOÇÃO

Prova Escrita e Prática – Parte 1 – Dissertação

Aplicação: 8/2/2026

PADRÃO DE RESPOSTA

A hipótese de incidência do IPTU decorre da competência municipal para instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e positivou-se, no Código Tributário Nacional (CTN), como situação necessária e suficiente ao nascimento da obrigação tributária: a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado em zona urbana do município. Essa descrição abstrata, quando concretizada no mundo dos fatos, faz emergir a obrigação principal. O núcleo do comportamento tributável é “ter” a propriedade, “exercer” o domínio útil ou “manter” a posse a qualquer título de imóvel urbano, segundo o art. 32 do CTN: “Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município”.

Entretanto, somente o imóvel localizado na zona urbana (ou urbanizável) do município é que se enquadra na regra-matriz. Entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, devendo ser observado o requisito mínimo da existência de pelo menos dois melhoramentos, como indicado no § 1.º do art. 32 do CTN.

O momento da ocorrência do fato gerador é regido pelas regras gerais do CTN. Tratando-se de situação jurídica (propriedade, domínio útil ou posse juridicamente constituídos), considera-se ocorrido o fato gerador quando for definitivamente constituída a situação, nos termos do direito aplicável (CTN, art. 116, II). Além disso, como o IPTU é imposto lançado por períodos certos de tempo (exercícios), admite-se que a lei municipal fixe expressamente a data em que se considera ocorrido o fato gerador, por força do art. 144, § 2.º, do CTN. Em geral, o fato gerador ocorre no dia 1.º de janeiro de cada ano, em relação ao exercício anterior. Contudo, os municípios têm competência para legislar sobre o IPTU e podem estabelecer datas ou regras específicas em leis municipais para casos particulares, como na hipótese de realização de obras ou perda da isenção.

O espaço de validade da incidência é o território do município onde está situado o imóvel, exigindo-se que se localize em “zona urbana” definida por lei municipal e minimamente dotada de melhoramentos públicos (CTN, art. 32, § 1.º). Contudo, também se admite a incidência do imposto na zona que, embora não seja urbana, seja urbanizável, conforme previsto no art. 32, § 2.º, do CTN. Entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, devendo ser observado o requisito mínimo da existência de pelo menos dois dos melhoramentos indicados no § 1.º art. 32 do CTN, a saber:

- 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; e
- V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Note-se que, no caso de imóvel localizado em área urbanizável ou de expansão urbana, não há a necessidade de existência dos melhoramentos elencados no CTN, conforme entendimento da Súmula 626 do STJ: “A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1.º, do CTN”.

Quanto ao sujeito ativo, a Constituição Federal de 1998 atribui aos municípios a competência para instituir o IPTU, o que, conjugado com o previsto no art. 6.º do CTN, revela o município como credor da obrigação tributária. No polo passivo, o art. 34 do CTN define o contribuinte como sendo o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. A Súmula 399 do STJ indica que cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU, o que significa que os municípios têm autonomia para definir, dentro das opções previstas no Código Tributário Nacional (CTN), quem será o sujeito passivo do imposto, visando facilitar a arrecadação. Súmula 399 do STJ: “Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU”.

Na situação concreta, como o imóvel está localizado em área de expansão urbana, a cobrança do IPTU não está condicionada à existência de melhoramentos (STJ, Súmula 626). Além disso, o IPTU pode ser cobrado do possuidor a

qualquer título, ainda que o contribuinte não seja formalmente o proprietário do imóvel. Por fim, o fato de o imóvel ser irregular não afasta a possibilidade de cobrança tributária, diante do princípio do *non olet*.

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 2.1.1 – Critério material

Conceito 0 – Não abordou o aspecto ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) incidência do IPTU decorrente da competência municipal para instituir o imposto; (ii) nascimento da obrigação tributária: a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado em zona urbana do município.

Conceito 2 – Abordou os dois aspectos citados, mas de forma parcialmente correta ou de forma incompleta.

Conceito 3 – Abordou, corretamente e de forma completa, os dois aspectos citados.

Quesito 2.1.2 – Critério espacial ou territorial

Conceito 0 – Não abordou o aspecto ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) o espaço de validade da incidência é o território do município onde está situado o imóvel, observada a “zona urbana” (CTN, art. 32, § 1.º), (ii) para ser considerado urbano, o imóvel deve ter pelo menos dois melhoramentos (CTN, art. 32, § 1.º), (iii) o IPTU também se aplica às zonas urbanizáveis ou em expansão urbana (CTN, art. 32, § 2.º), (iv) a área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no art. 32, § 1.º, do CTN, de acordo com a Súmula 626 do STJ.

Conceito 2 – Abordou corretamente apenas dois dos quatro aspectos citados.

Conceito 3 – Abordou corretamente apenas três dos quatro aspectos citados.

Conceito 4 – Abordou corretamente os quatro aspectos citados.

Quesito 2.1.3 – Critério subjetivo

Conceito 0 – Não abordou o aspecto ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) o sujeito ativo é o município; (ii) o contribuinte é não só o proprietário do imóvel, mas também o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título; (iii) entendimento sumulado do STJ (Súmula 399).

Conceito 2 – Abordou corretamente apenas dois dos aspectos citados.

Conceito 3 – Abordou os três aspectos citados, mas de forma parcialmente correta ou de forma incompleta.

Conceito 4 – Abordou corretamente os três aspectos citados.

Quesito 2.1.4 – Possibilidade de cobrança

Conceito 0 – Não apresentou uma solução para o problema apresentado ou apresentou uma solução totalmente equivocada.

Conceito 1 – Apresentou solução equivocada ou superficial para o problema, acertando apenas um dos elementos da conclusão.

Conceito 2 – Apresentou solução adequada para o problema, mas com resposta incompleta ou com algum equívoco.

Conceito 3 – Apresentou uma solução adequada, completa e coerente para o problema apresentado, articulando o conhecimento teórico com a situação prática.

Quesito 2.2 – Articulação de raciocínio

Conceito 0 – Articulou o raciocínio de forma precária.

Conceito 1 – Articulou o raciocínio de forma razoável.

Conceito 2 – Articulou adequadamente o raciocínio.

Quesito 2.3 – Capacidade de argumentação e de convencimento

Conceito 0 – Não apresentou argumentação.

Conceito 1 – Apresentou argumentação insuficiente, parcialmente incorreta e(ou) pouco convincente.

Conceito 2 – Apresentou argumentação correta e convincente.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO) VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA

REMOÇÃO

Prova Escrita e Prática – Parte 2 – Peça Prática

Aplicação: 8/2/2026

PADRÃO DE RESPOSTA

O(A) candidato(a) deverá elaborar uma **ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**.

Inicialmente, o(a) candidato(a) deve apresentar os aspectos formais da ata notarial, identificando a data, os dados do imóvel e a fundamentação da lavratura da ata notarial nos seguintes dispositivos legais: art. 1.071 do CPC, art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973 e art. 399 e seguintes do Provimento n.º 149/2023 do CNJ (Código Nacional de Normas).

Em seguida, o(a) candidato(a) deve apresentar a qualificação do solicitante e declarante e a qualificação do advogado constituído.

Além disso, o(a) candidato(a) deve narrar os fatos constatados, a fim de constituir prova material com presunção de veracidade, com base nos artigos 215 e 217 do Código Civil. Conforme a situação hipotética, o declarante, João, e sua esposa adquiriram a posse do imóvel em junho do ano de 1995 (um mês após a celebração do contrato de promessa de compra e venda), momento em que a função social da propriedade foi atendida, visto que, no local, construíram uma casa para sua moradia. João efetuou a construção da casa da família e passou a pagar pelo fornecimento de água e luz, além de ter começado a ser tributado pelo município, tendo efetuado os pagamentos de IPTU durante pelo menos 20 anos, desde o momento em que começou a exercer a posse do imóvel. Desde o momento em que João e sua família se mudaram para o local, já se passaram 30 anos, sem que houvesse qualquer questionamento por parte de seus vizinhos ou de qualquer pessoa; sua posse sobre o imóvel trouxe diversos benefícios ao bairro, pois, antes de sua mudança, não havia nada construído no local, que era utilizado como depósito irregular de lixo e entulho, o que causava diversos transtornos à vizinhança. O solicitante exerce a posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono, sem contestação sobre a totalidade do imóvel urbano, localizado na rua X do bairro Y de determinado município. Em face do tempo de posse constatado e do atendimento da função social da propriedade, visto que foi constituída a moradia fixa do solicitante e de sua família, caracterizam-se presentes os requisitos para a redução do prazo de usucapião extrajudicial.

Ainda, é necessário que o(a) candidato(a) apresente as declarações do solicitante sob as penas da lei, informando o que se segue: (i) no terreno em questão, o solicitante construiu sua casa, onde exerce, de forma contínua, sua moradia fixa; (ii) o solicitante deu ao imóvel a função social da propriedade, em atendimento à legislação brasileira; (iii) o solicitante exerce a posse mansa, pacífica, livre de qualquer questionamento sobre o imóvel há 30 anos; (iv) ao longo dos anos, o solicitante efetuou melhorias no imóvel; (v) sua posse pode ser comprovada pelas fotos apresentadas, pelas testemunhas arroladas no procedimento e pelo contrato assinado; (vi) devido aos obstáculos intransponíveis para a obtenção do registro da aquisição pelas vias ordinárias, o solicitante foi obrigado a valer-se do procedimento extrajudicial; (vii) o solicitante declara que todas as informações prestadas na ata notarial são verdadeiras; (viii) o solicitante declara que todos os documentos apresentados são autênticos e verdadeiros.

O(A) candidato(a) deve promover a atribuição de valor (R\$) ao imóvel usucapiendo, para fins e efeitos fiscais. Por fim, o(a) candidato(a) deve finalizar a ata notarial cientificando o solicitante e consignando no ato que se trata de apenas uma instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis (conforme art. 402, § 3.º, do Provimento n.º 149/2023 do CNJ).

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 2.1.1 – Identificação do ato extrajudicial

Conceito 0 – Não identificou a peça como uma ata notarial de justificação de posse para fins de usucapião extrajudicial.

Conceito 1 – Identificou corretamente a peça como ata notarial de justificação de posse para fins de usucapião extrajudicial.

Quesito 2.1.2 – Aspectos formais

Conceito 0 – Não atendeu a nenhum dos aspectos formais da peça, ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) identificação da data; (ii) dados do imóvel objeto da ata notarial; ou (iii) fundamentação para lavratura da ata notarial.

Conceito 2 – Abordou corretamente apenas dois dos aspectos citados.

Conceito 3 – Abordou corretamente os três aspectos citados.

Quesito 2.1.3 – Qualificação das partes

Conceito 0 – Não apresentou a qualificação das partes.

Conceito 1 – Qualificou apenas uma das partes, de forma incompleta.

Conceito 2 – Qualificou, corretamente, apenas uma das partes.

Conceito 3 – Qualificou ambas as partes, de forma incompleta.

Conceito 4 – Qualificou corretamente ambas as partes.

Quesitos 2.1.4 – Fatos constatados

Conceito 0 – Não abordou os fatos constatados ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) João e sua esposa adquiriram a posse do imóvel um mês após a celebração do contrato de promessa de compra e venda; (ii) atendimento da função social da propriedade com a construção de um imóvel para moradia da família; (iii) fornecimento de água e luz para o imóvel e pagamento do IPTU durante 20 anos; (iv) permanência no imóvel por 30 anos, sem qualquer questionamento, sendo exercida a posse mansa e pacífica do imóvel, com ânimo de dono; (v) presença dos requisitos para requerer a redução do prazo de usucapião extrajudicial.

Conceito 2 – Abordou corretamente apenas dois dos aspectos citados.

Conceito 3 – Abordou corretamente apenas três dos aspectos citados.

Conceito 4 – Abordou corretamente apenas quatro dos aspectos citados.

Conceito 5 – Abordou corretamente os cinco aspectos citados.

Quesito 2.1.5 – Declarações do solicitante

Conceito 0 – Não abordou as declarações do solicitante, ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas uma ou duas das declarações do solicitante enumeradas no padrão de resposta.

Conceito 2 – Abordou corretamente apenas três ou quatro das declarações do solicitante enumeradas no padrão de resposta.

Conceito 3 – Abordou corretamente apenas cinco ou seis das declarações do solicitante enumeradas no padrão de resposta.

Conceito 4 – Abordou corretamente sete ou as oito declarações do solicitante enumeradas no padrão de resposta.

Quesito 2.1.6 – Atribuição de valor e declaração final

Conceito 0 – Não abordou a atribuição de valor nem as declarações finais, ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) atribuição de valor ao imóvel usucapiendo para fins e efeitos fiscais; (ii) identificação do solicitante de que se trata apenas de uma instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Conceito 2 – Abordou corretamente os dois aspectos citados.

Quesito 2.2 – Articulação de raciocínio

Conceito 0 – Articulou o raciocínio de forma precária.

Conceito 1 – Articulou o raciocínio de forma razoável.

Conceito 2 – Articulou adequadamente o raciocínio.

Quesito 2.3 – Capacidade de argumentação e de convencimento

Conceito 0 – Não apresentou argumentação.

Conceito 1 – Apresentou argumentação insuficiente, parcialmente incorreta e(ou) pouco convincente.

Conceito 2 – Apresentou argumentação correta e convincente.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO) VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA

REMOÇÃO

Prova Escrita e Prática – Parte 3 – Questão 1

Aplicação: 8/2/2026

PADRÃO DE RESPOSTA

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Tema 970 dos recursos repetitivos, fixou a tese de que “a cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes”. A premissa central é evitar *bis in idem*, pois a multa moratória, quando fixada em parâmetro equivalente ao aluguel de mercado, cobre o prejuízo decorrente da mora.

Segundo o Ministro Luís Felipe Salomão,

“a cláusula penal constitui pacto secundário acessório — uma condição — por meio do qual as partes determinam previamente uma multa (geralmente em pecúnia), consubstanciando indenização para o caso de inadimplemento absoluto ou de cláusula especial, hipótese em que se denomina cláusula penal compensatória, ou mesmo, como no presente caso, a cláusula penal pode ser estabelecida para prefixação de indenização por inadimplemento relativo (quando se mostrar útil o adimplemento, ainda que tardio; isto é, defeituoso), recebendo, assim, a denominação de cláusula penal moratória” (STJ, Segunda Seção, REsp. n.º 1.498.484/DF – 2014/0306634-9 –, Rel. min. Luís Felipe Salomão, j. em 22/05/2019, Dje 25/06/2019).

Acrescenta, ainda, que

“com efeito, a interpretação dos arts. 389, 394 e 487 do Código Civil deixa nítido que, não cumprida a obrigação no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer, a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir, se ainda lhe for útil, o cumprimento da obrigação principal, indenização por perdas e danos, mais juros de mora, atualização monetária e, se necessário o ajuizamento de ação, honorários advocatícios. A um só tempo, consagrando o princípio da reparação integral dos danos e prevenindo o enriquecimento sem causa do lesionado pela mora, o art. 402 do Código Civil estabelece que as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar” (STJ, Segunda Seção, Resp. n.º 1.498.484/DF – 2014/0306634-9 –, Rel. min. Luís Felipe Salomão, j. em 22/05/2019, Dje 25/06/2019).

Nesse contexto, a título conclusivo, entendeu que “havendo cláusula penal no sentido de prefixar, em patamar razoável, a indenização, não cabe a cumulação posterior com lucros cessantes” (STJ, Segunda Seção, Resp. n.º 1.498.484/DF – 2014/0306634-9 –, Rel. min. Luís Felipe Salomão, j. em 22/05/2019, Dje 25/06/2019). Portanto, a jurisprudência do STJ admite a utilização do valor da cláusula penal prevista para a hipótese de mora do alienante, prefixou as perdas e os danos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, sendo, portanto, parâmetro para o arbitramento de indenização pelo período de mora da construtora, não podendo ser acumulada com indenização por lucros cessantes ou valores eventualmente despendidos a título de aluguel de outro imóvel sob pena de *bis in idem*. Assim, a cláusula penal vincula diretamente o valor da multa mensal ao aluguel investido pelo adquirente do imóvel e ao tempo de duração da mora, de modo que, apesar da natureza moratória, havendo previsão dessa cláusula, demonstra-se a vontade das partes em já prefixar as eventuais perdas e danos decorrentes do inadimplemento.

Como destacado pela Ministra Maria Isabel Gallotti no voto que proferiu no Resp. n.º 1.498.484/DF:

“Como cediço, a cláusula penal compensatória refere-se à inexecução — total ou parcial — da obrigação e, portanto, além de servir como punição pelo descumprimento contratual, estabelece contratualmente uma fixação prévia das perdas e danos, ou seja, representa um valor previamente estipulado pelas partes a título de indenização. Nessas situações, não é possível cumular a cláusula penal compensatória com pedido de perdas e danos, pois estes já estão previamente incluídos naquele valor estabelecido entre as partes. Por outro lado, a cláusula penal moratória refere-se à mora contratual, isto é, quando há descumprimento parcial de uma obrigação ainda possível e útil. Em consequência, o credor poderá exigir o cumprimento do contrato, a cláusula penal e eventual indenização a título de perdas e danos. (...)”

Sob este ângulo, não há dúvida de que as cláusulas penais estabelecidas de forma padronizada nos contratos de incorporação imobiliária — indenização equivalente de 0,5% a 1% sobre o preço contratual do imóvel por mês de atraso na entrega da obra — não se constitui em cláusula compensatória da obrigação principal (fornecimento da unidade imobiliária contratada),

incidindo, uma vez verificado o atraso, cumulativamente à obrigação principal. O caráter moratório e, portanto, cumulativo, da cláusula em relação à obrigação principal é evidente. Nos termos do art. 409 do Código Civil, a cláusula penal ‘pode referir-se à inexecução completa da obrigação, à de alguma cláusula especial ou simplesmente à mora’. No caso em exame, a cláusula penal foi pactuada em referência a uma cláusula específica, a saber, a que define o prazo de entrega do imóvel pelo fornecedor, preestabelecendo a indenização pelo prejuízo mensal causado pela postergação no prazo de entrega do apartamento. Se não houve o inadimplemento absoluto do contrato, pois ainda é possível a entrega do imóvel, não há dúvida de que a cláusula que definia o prazo de entrega foi descumprida de forma irremediável. O prazo já se exauriu; o tempo não volta mais, de modo que o descumprimento da cláusula do prazo de entrega é definitivo, absoluto, fazendo incidir a cláusula penal moratória do cumprimento da obrigação de entregar o imóvel no prazo contratual, a qual tem por escopo não apenas punir, mas também, prefixar e compensar, o prejuízo causado por essa demora. Nenhum dispositivo legal impede que as partes, a fim de evitar litígios e dar segurança ao contrato, prevejam os danos decorrentes da mora e estabeleçam a indenização capaz de compensá-los, por mês de atraso. Aqui, portanto, ao meu sentir, o caráter compensatório, não da obrigação de entregar o imóvel, evidentemente, mas do prejuízo mensal causado pelo retardamento da entrega. Partindo dessas premissas, a cláusula penal seria moratória, se encarada em referência ao contrato global (obrigação de entregar o apartamento no prazo), mas teria também função compensatória, no tocante ao descumprimento de cláusula específica, a definidora do prazo de entrega. (...)

Dessa forma, a circunstância de a cláusula penal ser moratória implica seja ela cumulativa com a pretensão à prestação principal, o que não impede, todavia, tenha por escopo não apenas punir, mas também ressarcir o prejuízo sofrido pelo credor com a mora. Isso não se confunde com a função da cláusula compensatória, de compensar a inexecução absoluta e definitiva do contrato, sendo, portanto, inacumulável com a obrigação originalmente pactuada e com perdas e danos. Parece indene de dúvidas que a prefixação, no contrato, de indenização por mês de atraso na entrega do imóvel não apenas pune a mora, mas também tem por escopo ressarcir o prejuízo causado ao credor durante o retardamento.”

Em síntese, pode-se dizer que essa compreensão se funda no fato de que “o valor estabelecido a título de multa contratual representa, em essência, a um só tempo, a medida de coerção ao adimplemento do devedor e a estimativa preliminar dos prejuízos sofridos com o inadimplemento ou com a mora” (STJ, Terceira Turma, Resp. n.º 1.641.131/SP, Rel. min. Nancy Andrighi, j. em 16/02/2017, Dje 23/02/2017).

Sobre essa indenização em patamar razoável, o STJ tem observado que “(...) reconhecida a culpa do promitente vendedor no atraso da entrega de imóvel, os lucros cessantes são presumidos e *devem corresponder à média do aluguel que o comprador deixaria de pagar*” (STJ, Quarta Turma, AgInt no Resp. n.º 1.723.050/RJ, Rel. min. Lázaro Guimarães – Desembargador Convocado do TRF 5.ª Região –, j. em 20/09/2018, Dje 26/09/2018). No mesmo sentido:

“1. A Segunda Seção, no julgamento dos EREsp 1.341.138/SP, de relatoria da eminente Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI (julgado em 9/5/2018 e publicado no Dje de 22/05/2018), concluiu que, ‘descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, ainda que não demonstrada a finalidade negocial da transação’, de modo que *a indenização dos lucros cessantes deve ser calculada com base no valor locatício do bem, no período de atraso na entrega do imóvel*, o que, no caso dos autos, será apurado em liquidação de sentença” (STJ, Quarta Turma, AgInt nos Edcl no AREsp. N.º 921.095/SP, Rel. min. Raul Araújo, j. em 05/02/2019, Dje 14/02/2019).

A fim de esclarecer o ponto concernente à cláusula penal prefixada, traz-se à colação excerto do voto do Ministro Luís Felipe Salomão:

“6. Deveras, embora o mais usual seja previsão de incidência de multa por mês de atraso, é inegável que há casos em que a previsão contratual de multa limita-se a um único montante ou percentual para o período de mora (por exemplo, multa de 2% do preço do imóvel, atualizado pelos mesmos índices contratuais), que pode ser insuficiente à reparação integral do dano (lucros cessantes) daquele que apenas aderiu ao contrato, como orienta o princípio da reparação integral (art. 944 do CC) e os arts. 389, 395 e 403 do CC. Nessa hipótese, em nome da própria preservação da segurança jurídica, à luz do disposto no art. 416 do CC, não parece que ambas as partes da relação contratual possam sempre simplesmente ignorar a cláusula penal moratória convencional, prefixando os danos regulares do cumprimento imperfeito da obrigação, visto que ‘a segurança das relações jurídicas depende da lealdade, da equivalência das prestações e contraprestações, da confiança recíproca, da efetividade dos negócios jurídicos, da coerência e clarividência dos direitos e deveres’ (RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 32). (...)

Além disso, o art. 187 do Código Civil estabelece que comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Seguindo esse entendimento, em se tratando, como no presente caso, ainda que de incontroverso contrato de adesão, mas sem demonstração de dano especial, além daqueles regularmente esperados da inadimplência, não poderia a promitente vendedora (incorporadora) simplesmente requerer indenização suplementar àquela estabelecida no instrumento contratual que redigiu. No entanto, diferente seria a hipótese em que uma cláusula penal moratória, que, por ser condição a disciplinar a mora da incorporadora, se mostrasse objetivamente insuficiente, em vista do tempo em que veio a perdurar o descumprimento contratual, a atrair a incidência do princípio da reparação integral, insculpido no art. 944 do CC. (...)

Outrossim, o Enunciado n.º 355 da Jornada de Direito Civil do CJP propugna que as partes não podem renunciar à possibilidade de redução da cláusula penal se ocorrer qualquer das hipóteses previstas no art. 413 do Código Civil, por se tratar de preceito de ordem pública.

Aliás, essa circunstância superveniente (mora prolongada que tornasse claramente insatisfatória a cláusula penal moratória avençada para prefixar o quantum, a fim de satisfazer o direito da parte aderente à reparação do dano negocial) atrairia também o disposto no art. 424 do CC, que estabelece que, nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que impliquem em renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio (no caso, pactuação acessória para indenização de perdas e danos).”

Veja-se a ementa dos julgados:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES

ANTERIOREMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA. PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.” (STJ, Segunda Seção, Resp. nº 1.498.484/DF – 2014/0306634-9 –, Rel. min. Luís Felipe Salomão, j. em 22/05/2019, Dje 25/06/2019).

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de oposição de embargos de declaração indicativos de omissão relevante e a existência de prévia manifestação expressa e fundamentada do Tribunal de origem sobre a questão alegadamente omitida afastam a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência do STJ não reconhece a existência de dano moral *in re ipsa* pelo mero atraso na entrega de imóvel, sendo necessária a comprovação de circunstâncias adicionais que demonstrem abalo moral significativo. No caso, não foi constatado prazo de atraso excessivo ou elementos que configurassem dano moral.

3. A cláusula penal moratória, quando fixada em valor equivalente ao locativo, tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, afastando a possibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento consolidado no Tema 970 do STJ.

4. A revisão das conclusões do Tribunal de origem sobre a inexistência de danos morais demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Resultado do Julgamento: Recurso desprovido.” (STJ, Quarta Turma, AREsp. Nº 2.734.911/ES – 2024/0327711-2 –, Rel. min. Raul Araújo, j. em 17/11/2025, DJEN 25/11/2025).

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. RECURSO PROVIDO.

1. A cláusula penal moratória pode ser cumulada com lucros cessantes quando a multa contratual não apresenta equivalência com o valor locativo, conforme exceção ao Tema 970 do STJ.

2. O atraso excessivo na entrega das chaves do imóvel, superior a cinco anos, configura dano moral indenizável, extrapolando o mero inadimplemento contratual.

3. A compensação de créditos entre as partes opera por força de lei (*ipso iure*) no momento em que coexistem dívidas compensáveis dotadas de liquidez, exigibilidade e fungibilidade, sendo a sentença que reconhece a compensação de natureza declaratória, com efeitos *ex tunc*.

4. A condenação da recorrente ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência foi afastada, restabelecendo-se a sucumbência fixada na sentença condenatória.

5. Resultado do Julgamento: Recurso provido.” (STJ, Quarta Turma, AREsp. Nº 2.514.288/PE – 2023/0404910-4 –, Rel. min. Raul Araújo, j. em 10/11/2025, DJEN 17/11/2025).

Código Civil:

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024).

Parágrafo único. Na hipótese de o índice de atualização monetária não ter sido convencionado ou não estar previsto em lei específica, será aplicada a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo. (Incluído pela Lei nº 14.905, de 2024).”

“Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer”.

“Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários e honorários de advogado. (Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024)”.

“Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

“Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual”.

“Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal”.

“Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

“Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente”.

“Art. 944. A indenização mede-se pela extensão do dano.

Parágrafo único. Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização”.

Em síntese pode-se afirmar que: a cláusula penal moratória tem por finalidade indenizar o credor pelo adimplemento tardio da obrigação. Assim, quando o valor da multa contratual é equivalente ao valor locatício do imóvel, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes, sob pena de dupla reparação pelo mesmo prejuízo. Por outro lado, admite-se a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não corresponde ao valor locativo, isto é, quando a multa estipulada não é suficiente para reparar integralmente o prejuízo decorrente do atraso, hipótese em que os lucros cessantes podem ser cumulados a título de indenização suplementar.

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 2.1.1 – Finalidade da cláusula penal moratória

Conceito 0 – Não abordou o quesito ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou, de forma parcialmente correta ou de forma incompleta, a finalidade da cláusula penal moratória.

Conceito 2 – Abordou de forma correta e completa a finalidade da cláusula penal moratória.

Quesito 2.1.2 – Da possibilidade de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal moratória

Conceito 0 – Não abordou o quesito ou o fez de forma totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou corretamente apenas um dos seguintes aspectos: (i) quando o valor da multa contratual é equivalente ao valor locatício do imóvel, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes, sob pena de dupla reparação pelo mesmo prejuízo; (ii) admite-se a cumulação da cláusula penal moratória com lucros cessantes quando a multa contratual não corresponde ao valor locativo, isto é, quando a multa estipulada não é suficiente para reparar integralmente o prejuízo decorrente do atraso, hipótese em que os lucros cessantes podem ser cumulados a título de indenização suplementar.

Conceito 2 – Abordou os dois aspectos descritos, mas de forma parcialmente correta ou de forma incompleta.

Conceito 3 – Abordou, de forma correta e completa, os dois aspectos descritos.

Quesito 2.2 – Articulação de raciocínio

Conceito 0 – Articulou o raciocínio de forma precária.

Conceito 1 – Articulou o raciocínio de forma razoável.

Conceito 2 – Articulou adequadamente o raciocínio.

Quesito 2.3 – Capacidade de argumentação e de convencimento

Conceito 0 – Não apresentou argumentação.

Conceito 1 – Apresentou argumentação insuficiente, parcialmente incorreta e(ou) pouco convincente.

Conceito 2 – Apresentou argumentação correta e convincente.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE RONDÔNIA (TJRO) VII CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES DE SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS DE NOTAS E DE REGISTRO DO ESTADO DE RONDÔNIA

REMOÇÃO

Prova Escrita e Prática – Parte 3 – Questão 2

Aplicação: 8/2/2026

PADRÃO DE RESPOSTA

A Lei Complementar (LC) n.º 123/2006 regulamentou o tratamento favorecido, simplificado e diferenciado previsto constitucionalmente para as microempresas (ME) e empresas de pequeno porte (EPP), tendo por objetivo fomentar o desenvolvimento e a competitividade das ME e EPP e de microempreendedores individuais (MEI) como estratégia de geração de emprego, distribuição de renda, inclusão social, redução da informalidade e fortalecimento da economia.

A principal diferença entre ME e EPP diz respeito à receita bruta auferida. De acordo com o disposto nos incisos I e II do artigo 3.º da LC n.º 123/2006:

“Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte, a sociedade empresária (...) que: I – no caso da microempresa, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); e II – no caso de empresa de pequeno porte, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais)”.

Os principais benefícios concedidos a ME ou EPP para participação em licitações públicas são:

- empate ficto: entende-se por empate ficto ou fictício aquelas situações em que as propostas apresentadas pelas ME e EPP sejam iguais ou até 10% superiores à proposta mais bem classificada. Na modalidade pregão, o intervalo percentual estabelecido será de até 5% superior ao melhor preço. (art. 44, §§ 1.º e 2.º, da LC n.º 123/2006);
- dispensa de exigências de habilitação: havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado às MEs e EPPs o prazo de cinco dias úteis, prorrogável por igual período, para regularização da documentação, para pagamento ou parcelamento do débito e para emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa (art. 43, § 1.º, da LC n.º 123/2006);
- licitação exclusiva: realização de processo licitatório destinado exclusivamente à participação de ME e EPP nos itens de contratação cujo valor seja de até R\$ 80 mil (art. 48, inciso I, da LC n.º 123/2006);
- cota para ME/EPP: estabelecimento, em certames para aquisição de bens de natureza divisível, cota de até 25% do objeto para a contratação de ME e EPP (art. 48, inciso III, da LC n.º 123/2006).

QUESITOS AVALIADOS

Quesito 2.1.1 – Objetivos da Lei Complementar n.º 123/2006 e principal diferença entre ME/EPP

Conceito 0 – Não abordou o quesito ou o fez de maneira totalmente equivocada.

Conceito 1 – Limitou-se a discorrer sobre os objetivos da LC n.º 123/2006 ou sobre a diferença entre ME e EPP, de maneira superficial.

Conceito 2 – Discorreu, corretamente, sobre os objetivos da LC n.º 123/2006 e, de forma parcialmente consistente, sobre a diferença entre ME e EPP.

Conceito 3 – Discorreu, corretamente, sobre os objetivos da LC n.º 123/2006 e a diferença entre ME e EPP.

Quesito 2.1.2 – Dois benefícios concedidos às MEs e EPPs para participação em licitações públicas

Conceito 0 – Não abordou o quesito ou o fez de maneira totalmente equivocada.

Conceito 1 – Abordou, corretamente, apenas um dos seguintes aspectos: (i) empate ficto; (ii) dispensa de exigências de habilitação; (iii) licitação exclusiva; ou (iv) cota para ME/EPP.

Conceito 2 – Abordou, de forma parcialmente consistente, dois ou mais dos aspectos citados.

Conceito 3 – Abordou, corretamente, dois ou mais dos aspectos citados.

Quesito 2.2 – Articulação de raciocínio

Conceito 0 – Articulou o raciocínio de forma precária.

Conceito 1 – Articulou o raciocínio de forma razoável.

Conceito 2 – Articulou adequadamente o raciocínio.

Quesito 2.3 – Capacidade de argumentação e de convencimento

Conceito 0 – Não apresentou argumentação.

Conceito 1 – Apresentou argumentação insuficiente, parcialmente incorreta e(ou) pouco convincente.

Conceito 2 – Apresentou argumentação correta e convincente.