

I Curso de Direito Registral Imobiliário

Capítulo I – Princípios, estatuto jurídico e morfologia titular

Aluno (a):

Proposta do exercício:

- a) Leia atentamente a questão abaixo e procure responder, escolhendo a opção que lhe pareça correta.
- b) Pode ocorrer mais de uma opção correta ou
- c) Pode ocorrer que nenhuma das opções seja correta.
- d) Em qualquer caso, o aluno deverá fundamentar a resposta em um comentário sintético que não deve ultrapassar as cinco linhas.

Questão: Tício adquire por escritura pública um imóvel na condição de adquirente e cessionário de direitos de compromisso de compra e venda não registrado, firmado na década de 1980. A escritura cumpre o compromisso e as várias cessões que compõe a cadeia sucessória na pessoa do cessionário. Na escritura figura como transmitente Mélvio, que é o titular de domínio inscrito, e adquirente Tício.

Pergunta-se: Tício terá o seu título registrado sem a exigência do registro das várias mutações jurídicas ocorridas na cadeia?

- a) Não. O *princípio de continuidade* é o princípio segundo o qual, em relação a cada imóvel, “deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular” (AFRÂNIO DE CARVALHO). Tício não sucede em respeito à cadeia sucessória noticiada na escritura. Resta malferido o *princípio de continuidade*.
- b) Não. A escritura tabelioa sumariza a promessa, as cessões e promessas de cessão, sem, contudo, consagrar a roboração de todas as partes que formam os elos subjetivos da cadeia sucessória. Tais sujeitos de direito devem estar presentes ao ato notarial, não bastando a sua simples menção na escritura. O registro será denegado por ferir vários princípios: especialidade subjetiva, continuidade, legalidade.
- c) Sim. Trata-se de *trato sucessivo abreviado*, bastando a coincidência entre o titular inscrito e o tradente, cumprindo o compromisso de compra e venda celebrado e fiscalizando, o registrador, o pagamento dos tributos devidos (art. 289 da LRP). Não há afronta ao princípio de continuidade.
- d) Sim. Desde que todos os referidos na escritura tabelioa formulem requerimento expresso ao Registrador, rogando ou instando o registro, salvaguardando os interesses de todos os que figuram no ato notarial.
- e) Sim. O registro da alienação será feito, com a necessária averbação precedente de notícia da existência dos negócios realizados *extra tabula*, nos termos do art. 228 da LRP (“a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado...”).

Desenvolva o raciocínio que o levou à conclusão:
