

Questão Discursiva 00429

O proprietário de um imóvel autorizou, por meio de escritura pública, terceiro a edificar uma pequena casa, para fins de moradia, no espaço físico em questão. Posteriormente, este terceiro lavrou nova escritura pública, promovendo a doação da referida edificação, com reserva de usufruto, ao seu filho. O terceiro, então, compareceu ao cartório, com o fim de registrar esta última escritura. No entanto, o registrador negou-se a efetuar tal registro, sob o argumento de ser necessária a constituição de direito real sobre a edificação. Para tanto, o registrador ponderou que a instituição de direito real, no caso o usufruto, depende do prévio exercício de outro direito real. Ou seja, afirmou que nenhum direito real pode ser instituído por pessoa que não detém direito real sobre o bem. O terceiro, em contrapartida, assevera que não almeja a alteração do direito de propriedade, uma vez que esta última escritura decorre exclusivamente da consolidação do direito que exerce sobre a edificação. O procedimento adotado pelo registrador foi adequado? Justifique sua resposta.