REGISTRO DE IDEIAS

O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

VOL 01

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RS

02 de maio de 2022

REGISTRO DE IDEIAS
O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

INTRODUÇÃO

Seja bem-vindo(a) a primeira edição da Revista Científica Registro de Ideias. Um espaço exclusivo para os Registradores de Imóveis dividirem conhecimentos, experiências e insights, através de artigos autorais. Agradecemos por sua atenção a este espaço e esperamos que a sua leitura seja um momento agradável e enriquecedor.

ESTE ESPAÇO É DOS REGISTRADORES

Caso você deseje dividir seu conhecimento com os colegas, basta enviar seu artigo para contato@irirgs.org.br. Este é um espaço aberto para os Registradores de Imóveis.

FALE CONOSCO

Endereço

Rua Cel. Genuíno, 421
3º andar – sala 302
Centro Histórico
Porto Alegre/RS
CEP: 90010-350

Contato

(51) 99861-0594
contato@irirgs.org.br

www.irirgs.org.br

ORGANIZAÇÃO

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

DIAGRAMAÇÃO

Sabujo

EDITOR CHEFE

Rafael Dias Borges
contato@sabujo.com.br

PALAVRA DO PRESIDENTE

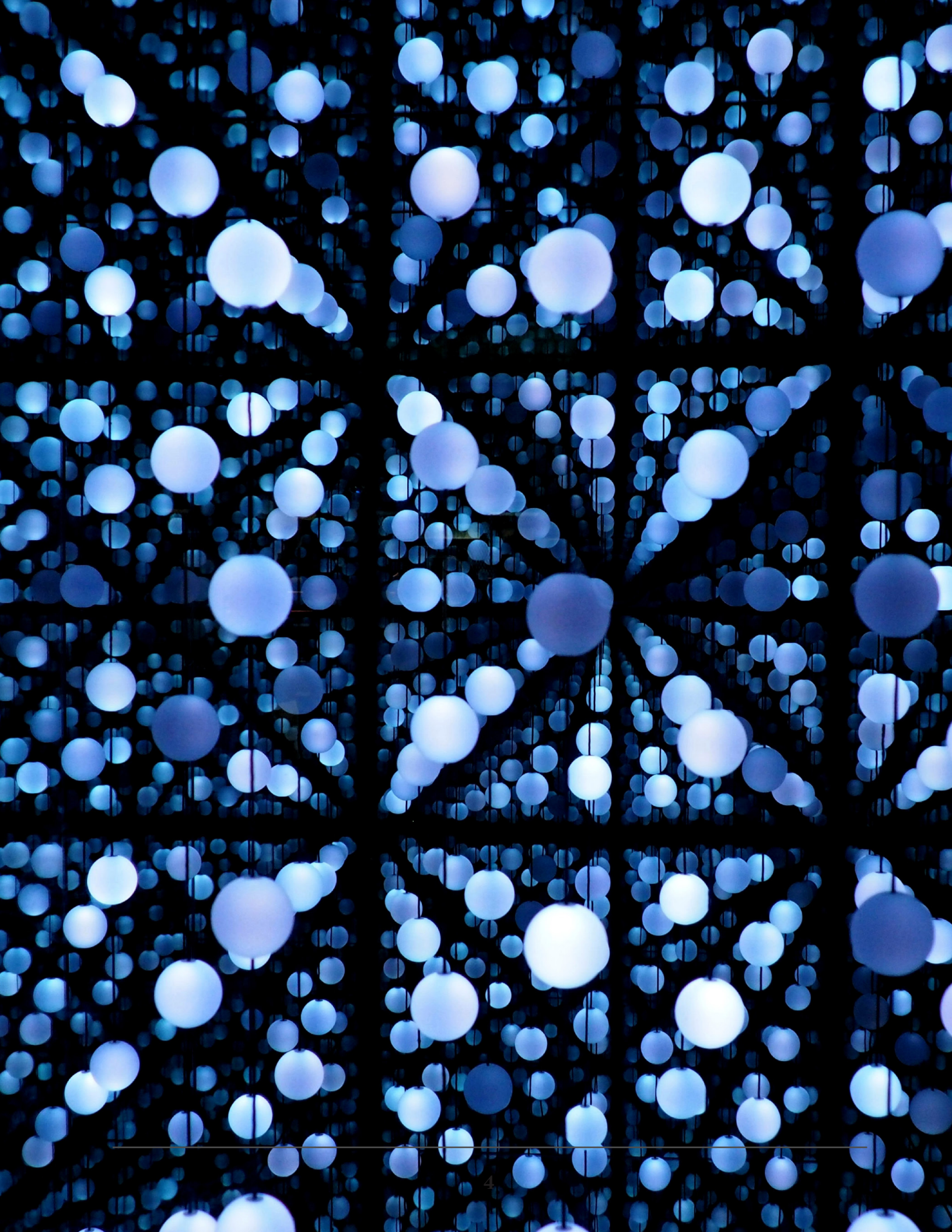
Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul, Ricardo Martins.

Prezados leitores,

É com imenso prazer que iniciamos mais uma jornada rumo ao diálogo, o conhecimento e a qualificação da nossa classe. A Revista Científica **Registro de Ideias** nasce com a inspiração de ser um espaço público de construção de raciocínio e inovação em torno do nosso honroso trabalho. O Registro de Imóveis merece uma revista como essa, em que todos colegas podem enviar seus textos e, colaborativamente, compartilhar seus conhecimentos, experiências, dificuldades e aprendizados.

Agradeço aos colegas que escreveram para essa primeira edição, atendendo ao nosso pedido com muita gentileza. Pessoalmente, espero que a leitura do conteúdo seja um momento agradável, tanto quanto foi para mim.

Espero que aproveitem!



LGPD – Averbação de Mudança de Nome e/ou Gênero

Mario Pazutti Mezzari

Registrador de Imóveis em Pelotas (RS)

Entendemos que haja resistência em apresentar documento hábil (certidão de inteiro do Registro Civil) para a averbação de mudança de nome e/ou gênero, exatamente porque são dados pessoais sensíveis e precisam ser protegidos.

Mas o Registro de Imóveis precisa de um documento que vincule a situação pessoal atual com a situação anterior da pessoa.

O documento que pode ser obtido do modo mais simples, é constituído da certidão de inteiro teor do Registro Civil. Por evidente, poderá também ser Mandado Judicial, mas recorrer à via judicial não parece ser o mais adequado, quando a própria alteação do Registro Civil prescinde de manifestação jurisdicional.

O que é preciso ter em mente é que o Registro de Imóveis irá fazer modificação de dados fundamentais (nome e/ou gênero) que precisa ter base em informação documental, não bastando, s.m.j., o simples requerimento. Veja-se, a respeito, o que determina a Lei nº 6.015, de 1973, no § 1º do artigo 246, in fine: "A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil."

Alegações de que, pelo número do registro no Cartório Civil, se pode constatar ser a mesma pessoa, seria perfeitamente aceitável se o Registro de Imóveis tivesse certidão da qualificação originária (para confrontá-la com a atual) ou se fosse permitido ao registrador imobiliário acesso ao registro civil propriamente dito, o que não ocorre.

Em busca de maior proteção dos dados pessoais, (1) a certidão inteiro teor servirá apenas para obter a necessária certeza e segurança jurídica que devem emanar do Registro de Imóveis e (2) a certidão deverá ser devolvida; se for extraída cópia, deverá ser mantida sob absoluto sigilo e neNhuma cópia poderá ser extraída.

Caso a exigência prevista na LRP de apresentação da certidão inteiro teor do Registro Civil não for aceita, poderá ser feita suscitação de Dúvida perante o Juízo da Direção do Foro (ou da Vara dos Registros Públicos na Capital), a quem incumbe decidir quando houver discordância entre o Registrador de Imóveis e o usuário (Lei 6.015, de 1973, artigo 198, II).

Encerramento da Matrícula Original

Após a feitura da averbação, a matrícula original será encerrada e bloqueada, a fim de evitar divulgação de dados, informações ou emissão de certidões (somente a própria pessoa poderá requerer certidão da matrícula bloqueada ou da cópia da certidão do Registro Civil que eventualmente tenha ficado arquivada; ou, então um interessado com autorização judicial).

Ao referir o bloqueio da matrícula estamos falando em cuidados para não emitir certidões nem prestar informações sensíveis. É claro que não estamos tratando da averbação de bloqueio prevista no § 3º do artigo 214 da LRP, posto que essa somente pode ocorrer por determinação judicial e porque seria impensável e absolutamente ineficaz bloquear matrícula encerrada. Portanto, é preciso entender o bloqueio como expressão de barreira, obstrução, impedimento, cautela, obstáculo etc. É preciso tomar alguma medida para evitar que funcionário desavisado venha a publicizar dado sensível. Cada registrador saberá encontrar a melhor maneira, mediante colocação de aviso junto à matrícula, inserção do bloqueio no sistema informatizado etc.

Se for necessária a expedição de certidão para fazer prova vintenária, a certidão relativa à matrícula encerrada pode ser feita mediante texto a ser produzido, contendo as informações de tudo que nela se contém, apenas substituindo a qualificação daquela pessoa pela atual. A certidão que venha a ser necessária para histórico vintenário não poderá ser extraída por cópia do inteiro teor da matrícula. Deve-se digitar o texto publicizável e substituir o texto sensível pela qualificação atualizada da pessoa.

Abertura de Nova Matrícula

Feita a averbação e o encerramento da matrícula original, nova matrícula deverá ser aberta, já com a qualificação atual e sem menção à anterior.

Como já afirmamos, não se pode deixar que a matrícula contendo a informação sensível continue a ser publicizada, nem mesmo utilizada, salvo pedido expresso da própria pessoa envolvida ou mediante determinação judicial. Por isso que, feita a averbação dos dados sensíveis, abre-se nova matrícula e transportam-se para ela todos os pagamentos, aquisições, averbações etc., enfim, tudo o que for necessário publicizar.

O Registrador de Imóveis pode (deve) abrir matrícula nova em vários casos, como na retificação, o saneamento de matrícula, a descrição de remanescente etc. Devemos criar soluções conforme as necessidades. Não se pode ficar amarrado a textos legais antigos que não previam a abertura de matrícula para as novas situações ditadas pela legislação ou normativa posterior.

VOCÊ JÁ É UM ASSOCIADO?

Faça parte da construção de uma classe mais forte. Participe ativamente e busque melhores condições para o Registro Imobilíario Gaúcho, além de receber uma série de vantagens por ser associado IRIRGS.

Saiba mais em www.irirgs.org.br

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

Da Possibilidade de Repasse dos Custos de Intermediação Financeira e de Parcelamento pelo uso do Cartão de Crédito e Débito

Ricardo Martins

Registrador de Imóveis em Santa Maria (RS)

Presidente do IRIRGS

O Prov. 127/2022-CNJ disciplinou a Plataforma do Sistema Integrado de Pagamentos Eletrônicos – SIPE para os serviços notariais e de registro.

Em seu primeiro dispositivo, autorizou o ONR a desenvolver e gerir o SIPE, cujo fim é receber os valores de emolumentos dos serviços solicitados pelo SAEC e repassá-los aos registradores de imóveis que praticaram o ato.

Estabeleceu-se a adoção de alguns meios de pagamento, a saber: PIX; cartão de crédito; boleto bancário; faturamento; além de outras modalidades, como o financiamento.

Em seu art. 2°, determina que ao menos um dos meios de pagamento será disponibilizado sem nenhum custo adicional para os interessados. Isto é, poderá haver repasse de custo extra em uma ou mais modalidades de pagamento, desde que no mínimo uma delas seja livre de qualquer acréscimo.

Cabe dizer que o custo adicional aqui tratado é aquele entendido como despesa operacional necessária e imprescindível à realização do pagamento. Não pode, jamais, significar receita da serventia, mas tão somente repasse a quem intermediou o referido pagamento.

Adiante e a título de equiparação com o serviço ofertado pelo SAEC, o art. 6° autoriza expressamente o titular ou responsável a adotar os meios de pagamento previstos no art. 1°, de forma complementar aos pagamentos em espécie ou cheque, quando os pedidos forem feitos diretamente na sede da serventia.

Não poderia ser diferente. Deve haver paridade entre o valor do serviço ofertado via SAEC e aquele solicitado diretamente na serventia. Inclusive, porque subverte a lógica disponibilizar serviço público pela rede mundial de computadores a um preço superior àquele praticado na sede do Ofício ou Tabelionato, frustrando o objetivo de fomento à utilização da ferramenta eletrônica.

Ademais, qualquer norma deve respeitar o direito à percepção integral dos emolumentos, como manda o art. 28 da Lei Federal no 8.935 de 1994, o que restaria violado se não fosse autorizado o repasse dos custos das operadoras de cartão de crédito e débito.

Alerta-se para o dever do Notário ou Registrador e direito do usuário de receber prévia ciência sobre os valores adicionais, para que este faça sua livre opção de pagamento.

Para fins de exemplificação, se é disponibilizado o PIX ou boleto ou faturamento sem qualquer custo adicional, é perfeitamente possível o repasse dos custos da intermediação financeira e/ou de eventual parcelamento por cartão de crédito cobrados pela operadora ou administradora.

Em boa hora, a egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do RS editou o Provimento 12/2002 sedimentando a tese acima exposta e fazendo justiça ao manter incólume a percepção integral de emolumentos.

Revolução no direito imobiliário brasileiro

Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira

Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Mestre e doutor em Direito

No final de 2021 o governo federal editou a medida provisória 1.085 que trouxe, dentre outras alterações, uma que gerou uma verdadeira revolução no direito imobiliário brasileiro. Tal revolução ainda tem passado desapercebido pelos agentes do mercado, mas possui imenso alcance. Trata-se da alteração no artigo 54 da lei 13.097/2015. A partir de sua vigência, não há mais necessidade do comprador de imóveis obter certidões de distribuidores forenses para caracterizar sua boa-fé na aquisição destes. Basta apenas obter a certidão de matrícula, que deverá conter toda a informação necessária para a transação.

Desta forma, prestigia-se o comprador de boa-fé do imóvel, que ao analisar a certidão da matrícula, saberá todos os eventuais riscos que correr ao adquirir aquele bem.

Até então, o sistema brasileiro era bastante falho, uma vez que o comprador até poderia (tentar) se proteger obtendo as certidões forenses da circunscrição do imóvel e (até mesmo e quando muito) do domicílio do vendedor.

Porém, não raro, o vendedor possui processos em alguma comarca longínqua, e esse processo poderia dar azo à perda daquele imóvel adquirido pelo comprador à duras penas.

Podemos imaginar a situação o Sr. José Coitado, que de boa-fé adquire um imóvel da empresa incorporadora Gigante S/A, e que se acautelou, tirando todas as certidões forenses da situação do imóvel e da sede da empresa. Após sua aquisição, e mesmo registro de seu título aquisitivo, poderia o Sr. José coitado ser surpreendida por uma ordem judicial ordenando a penhora do bem, uma vez que à época da transação havia um processo trabalhista em face da incorporadora Gigante S/A na comarca de tão-tão distante. Hoje, tal situação não é mais possível graças as alterações efetuadas pela MP 1.085/2021. As informações deverão estar todas contidas na matrícula do imóvel.

Isso não significa que haverá um calote generalizado como recentemente, com a devida vênia, o Dr. Bruno Mattos e Silva propôs em uma coluna em jornal de grande circulação nacional.

Isso porque basta o credor se acautelar, efetuando uma averbação premonitória da situação jurídica controvertida na matrícula do imóvel (ou nas matrículas dos imóveis) do devedor recalcitrante, conforme o próprio artigo 54 da lei 13.097/2015 faculta. Essa averbação pode ser feita de forma bastante simples e rápida, juntamente ao cartório de registro de imóveis competente.

Em realidade, diferente do que propôs em sua coluna o nobre causídico, até mesmo o credor está melhor protegido na sistemática atual. Isso porque anteriormente havia a possibilidade de alegações do terceiro adquirente de boa-fé na aquisição do imóvel, e muitas vezes o crédito cedia face a essa alegação. Por vezes, ocorria a situação contrária. Ou seja, havia uma grande instabilidade jurídica.

Agora, a partir da averbação premonitória na matrícula do imóvel, qualquer aquisição efetuada passa a ser considerada de má-fé, de maneira que não caberá qualquer alegação

de desconhecimento da situação jurídica por parte do comprador.

Assim, chegamos ao melhor dos mundos: O adquirente de boa-fé passa a ser protegido, não podendo ser surpreendido por situações não constantes da matrícula. Ao mesmo tempo, o credor diligente estará com seu crédito inteiramente garantido.

A proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, combinada com a proteção ao credor diligente é parte essencial da base teórica daquele que é considerado o melhor sistema imobiliário do mundo, o alemão. O celebrado código civil alemão possui em seus §§ 892 e 893 disposições que serviram de inspiração à sistemática agora adotada no Brasil a partir do advento da citada Medida Provisória.

Com a nova sistemática, ganha o mercado imobiliário em segurança e rapidez, o adquirente de boa-fé terá seu direito garantido e, finalmente, o credor diligente estará plenamente protegido.

Apesar dessa vitória de toda a sociedade, ainda existe espaço para aperfeiçoamento do sistema. Tive a honra de trabalhar com diversos registradores de imóveis do maior gabarito congregados no IRIB e fizemos sugestões de emendas ao texto da MP, de forma a fortalecer ainda mais o sistema imobiliário brasileiro.

Precisamos do apoio de toda a sociedade brasileira para que a MP 1085 seja convertida em lei e que as salutares emendas propostas por intermédio do IRIB se agreguem ao texto final.

Alienação de Abrigos para Veículo: Quem são as "Pessoas Estranhas ao Condomínio" a que se refere o §1º, do Artigo 1.331, do Código Civil?

Jéverson Luís Bottega

Registrador de Imóveis em São Lourenço do Sul (RS)

Mestre em Direito

Resumo: O presente estudo aponta caminhos para a correta compreensão-interpretação-aplicação da regra prevista no § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, cuja leitura denuncia pelo menos duas questões a serem enfrentadas pelo intérprete: a) lei ordinária pode limitar o direito de dispor, inerente ao direito de propriedade, cuja inviolabilidade foi alçada pela CF/88 ao status de direito fundamental? b) quem são as "pessoas estranhas ao condomínio", a que se refere o § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil? Para responder a essas perguntas, o estudo foi conduzido pela hermenêutica, de cariz filosófico, que possui amparo nas obras de Martin Heidegger e de Hans-Georg Gadamer.

Palavras-chave: Propriedade horizontal. Condomínio por unidades autônomas. Abrigos para veículos. Pessoas estranhas ao condomínio. Hermenêutica filosófica.

Sumário:

1. Apresentação do problema e da matriz teórica que conduz o estudo.

2. Lei ordinária pode limitar o direito de dispor, inerente ao direito de propriedade, cuja inviolabilidade foi alçada pela CF/88 ao status de direito fundamental?

3. Quem são as "pessoas estranhas ao condomínio" a que se refere o §1º, do artigo 1.331, do Código Civil?

4. Importantes considerações finais

1. Apresentação do problema e da matriz teórica que conduz o estudo

Ao alterar o § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, a Lei 12.607, de 04 de abril de 2012, estabeleceu que "os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio". A leitura do dispositivo denuncia pelo menos duas questões a serem enfrentadas pelo intérprete: a) lei ordinária pode limitar o direito de dispor, inerente ao direito de propriedade, cuja inviolabilidade foi alçada pela CF/88 ao status de direito fundamental? b) quem são as "pessoas estranhas ao condomínio", a que se refere o § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil?

O objetivo deste trabalho é responder essas perguntas a fim de indicar caminhos para a correta interpretação do referido dispositivo legal. Para isso, o estudo é conduzido (standard de racionalidade) pela hermenêutica, de cariz filosófico, que possui amparo nas obras de Martin Heidegger e de Hans-Georg Gadamer.

A imbricação da fenomenologia hermenêutica heideggeriana com a hermenêutica filosófica gadameriana permite despertar para o fato de que o processo interpretativo, inclusive o de textos jurídicos, está sempre impregnado por (pré)compreensões provenientes das vivências do intérprete, sejam elas derivadas do conhecimento teórico, sejam oriundas do conhecimento prático, que se relacionam no interior do círculo hermenêutico num contexto intersubjetivo de fundamentação . Conforme destaca Streck, "é no nosso modo da compreensão enquanto ser no mundo que exsurgirá a 'norma' produto da 'síntese hermenêutica', que se dá a partir da faticidade e historicidade do intérprete".
Assim, considerando que a interpretação decorre das estruturas prévias da compreensão do intérprete, a utilização dos tradicionais métodos teórico-descritivos (gramatical, axiológico, teleológico, lógico-sistemático e histórico-evolutivo), que predominam no senso comum teórico dos juristas como elementos interpretativos, não se mostra adequada. Isso porque, ao favorecerem uma cisão artificial entre os atos de compreender, interpretar e aplicar, sempre chegam depois que a interpretação já foi realizada na compreensão.

Na hermenêutica que conduz o presente estudo, o processo interpretativo-compreensivo ocorre em um único momento (applicatio), realizado na circularidade da autocompreensão do intérprete a partir do revolvimento do chão linguístico em que se assenta a tradição, ocasião em que se promove a reconstrução da história institucional do fenômeno interpretado para saber como ele era e desvelar como ele é . Nessa perspectiva, fica de lado a ideia de interpretação como procedimento de extração/reprodução de sentido do texto para ganhar espaço a tese que compreende a interpretação/aplicação do Direito como atribuição de sentido a partir de um contexto intersubjetivo.

2. Lei ordinária pode limitar o direito de dispor, inerente ao direito de propriedade, cuja inviolabilidade foi alçada pela CF/88 ao status de direito fundamental?

Para responder a pergunta a partir da matriz teórica proposta, é necessário analisar as características que, ao longo dos anos, foram construídas pela doutrina como estruturantes do condomínio por unidades autônomas (rectius: propriedade horizontal). Objetiva-se, com isso, criar as condições de possibilidade para a interpretação da limitação imposta pela Lei 12.607/2012 a partir da compreensão autêntica do instituto. Para tanto, é fundamental ter presente que a propriedade horizontal representa uma exceção à regra geral do direito de propriedade sobre bens imóveis.

Ao contrário da propriedade tradicional, sobre a qual recai apenas um direito de propriedade – abrangendo o solo e as construções nele erigidas (artigo 1.229, do CC), que pode pertencer a um ou mais titulares (coproprietários) –, com a instituição da propriedade horizontal, o imóvel fica apto a recepcionar tantos direitos de propriedade quantas forem as unidades autônomas que a integrem. A propriedade horizontal permite, portanto, que um único imóvel seja dividido em frações autônomas (unidades autônomas) e que tais frações pertençam privativamente a diferentes sujeitos.

Ao distanciar a propriedade horizontal da regra geral, o legislador criou um regime jurídico próprio para o instituto, previsto na Lei 4.591/64 e nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. A diferença entre as referidas espécies de propriedade evidencia-se ao analisarem-se as característi-

cas específicas do tipo que integram a estrutura jurídica da propriedade horizontal. Para os objetivos deste estudo, merecem destaque três características em especial:

1ª) A coexistência de partes de uso exclusivo e partes de uso comum . Na propriedade horizontal, as unidades autônomas, sobre as quais recairão os direitos de propriedades, são compostas, obrigatoriamente, por partes de uso exclusivo do titular da unidade e por partes de uso comum de todos os titulares das unidades autônomas que compõem o empreendimento.

2ª) A cada unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no terreno e nas partes comuns . É a fração ideal de terreno que promove a fusão da propriedade exclusiva com a comum. Nesse sentido, a unidade autônoma e o solo formam um todo, constituindo a propriedade horizontal figura jurídica de natureza complexa, na qual não se pode dizer que é principal a unidade autônoma ou o terreno idealmente repartido.

3ª) As limitações ao livre exercício dos direitos de proprietário singular . Como consequência da afetação do imóvel ao regime jurídico da propriedade horizontal, os direitos de usar, fruir, transformar e dispor, inerentes ao direito de propriedade, passam a ser limitados por normas preestabelecidas por lei ou por convenção do(s) proprietário(s), dentro dos parâmetros legalmente admitidos. Nas limitações impostas pela lei há nítida prevalência do interesse coletivo, do condomínio, sobre o individual, dos condôminos , sendo possível citar como exemplo o inciso IV, do artigo 1.336 do CC, que impõe, como dever aos condôminos, não utilizar as partes privativas de "maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

Diante das características acima é imperioso concluir que as diferenças em relação à propriedade tradicional são tão marcantes que impõem que se reconheça a propriedade horizontal como um direito real diferente da tradicional. É nesse sentido o entendimento de Pires de Lima e Antunes Varela ao identificarem que "as limitações específicas do instituto da propriedade (no caso das áreas privativas) e da compropriedade (no caso das áreas comuns) remetem ao surgimento de um direito real autônomo" .

Entende-se importante salientar, contudo, que essa conclusão não contraria a tipicidade dos direitos reais, pois as restrições geradas ao direito de propriedade na propriedade horizontal, mesmo as criadas pela vontade das partes, derivam do estrito limite legal (artigo 1.331 e seguintes do CC). Sobre o tema, Menezes Leitão afirma que:

"O princípio da tipicidade proíbe que as partes, em nome da autonomia da vontade, criem direitos que restrinjam o direito de propriedade. E se forem celebrados contratos com essa característica, aos mesmos não será atribuída eficácia real, e sim meramente obrigacional. Nada impede, contudo, que as partes criem direitos reais reconhecidos pela lei através de contratos atípicos (...). A tipicidade não implica igualmente que o intérprete tenha que seguir as qualificações legais, apenas reconhecendo caráter real aos direitos que a lei considere expressamente como direitos reais. Efetivamente, a tipicidade restringe a exigência legal de criação desses direitos, não abrangendo a respectiva qualificação, que não vincula o intérprete. Pode, por isso, o intérprete qualificar como reais direitos que a lei não reconhece expressamente como tais, como sucede com a propriedade horizontal (...)."

Com base no exposto, que se pode chamar, usando a terminologia da fenomenologia hermenêutica, de compreensão autêntica do instituto da propriedade horizontal, fica fácil responder a primeira pergunta a que este estudo se propôs a enfrentar. Ora, se a propriedade horizontal é espécie de direito real que se diferencia da propriedade tradicional justamente por fazer parte do seu tipo legal, que estabelece o respectivo regime jurídico, limitações ao exercício do direito, prevalecendo, em tais limitações, o interesse coletivo (do condomínio) sobre o individual (dos condôminos), é evidente que o legislador infraconstitucional pode aditar o tipo legal para estabelecer novas limitações (desde que compatíveis com o regime jurídico do instituto), como é o caso da proibição de alienação ou locação dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio , sem que isso afronte a Constituição Federal.

Assim, não há que se falar em inconstitucionalidade do § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, por violação a livre disposição do direito de propriedade. Isso porque, conforme foi demonstrado, é característica do tipo legal que constitui

o regime jurídico da propriedade horizontal estabelecer, ou permitir que o instituidor estabeleça, limitações ao livre exercício dos direitos de proprietário individual, o que também abrange o direito de dispor.

3. Quem são as "pessoas estranhas ao condomínio" a que se refere o § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil?

O estudo da hermenêutica, sob a perspectiva filosófica, permite-nos perceber, dentre outras coisas, que não há grau zero de sentido na interpretação, ou seja, o intérprete sempre parte de algum lugar (das suas pré-compreensões sobre o fenômeno). Importante ter em mente, entretanto, que, diferentemente do processo de interpretação que faz o cidadão, em que o "controle" de atribuição de sentido é, de certa forma, mais livre, o intérprete imbuído da função pública (como é o caso do registrador de imóveis) está – ou deveria estar – sob um controle de atribuição de sentido muito mais rigoroso, pois, ao agir, não age em nome próprio como o cidadão. Age em nome da coletividade através dos poderes que a coletividade concedeu ao Estado e que, por sua vez, o Estado lhe concedeu. Em razão disso, deve haver formas institucionais e não institucionais (veja-se o papel da doutrina, por exemplo) de controle da interpretação/decisão do agente público.

No caso em análise, por se estar tratando de direitos reais, entende-se que o ponto de partida (e também de controle) da interpretação deve ser tanto as características que integram a estrutura da propriedade horizontal, nos termos vistos no item anterior, quanto o sistema de constituição, declaração, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis que, conforme estabelecem os artigos 172 da Lei 6.015/73 e 1.227 do Código Civil, demanda a inscrição do título no Registro de Imóveis competente.

Para responder o questionamento proposto neste estudo também se entende fundamental ter presente o momento e a forma de constituição do condomínio por unidades autônomas (edilício ou de lotes), o que possibilitará visualizar a diferença que existe entre a propriedade horizontal e o condomínio. A propriedade horizontal, direito real autônomo, é constituída, fundamentalmente, para possibilitar a alienação das unidades autônomas a diferentes pessoas, e, embora atinja a plenitude das suas funções com o surgimento do condomínio, poderá existir independentemente dele, pois a autonomia das unidades está relacionada ao objeto e não ao sujeito, sendo essa diferença, aliás, que possibilita que apenas um proprietário requeira o registro da sua instituição , constituindo o novo direito. Por sua vez, o condomínio por unidades autônomas, como instituto jurídico que se forma com a pluralidade de proprietários das diferentes unidades, passará a existir apenas após os registros da propriedade horizontal e das transmissões das unidades que o compõem.

Verifica-se, pelo exposto, que o condomínio é formado pelos proprietários das diferentes unidades autônomas que constituem a propriedade horizontal. Portanto, como consequência, só se considera integrante do condomínio o proprietário de unidade autônoma, o que remete à (neste momento) óbvia conclusão de que todas as pessoas que, quando da celebração do negócio jurídico de aquisição do abrigo para veículos, não constem no álbum imobiliário como proprietários de unidades que compõem determinada propriedade horizontal são consideradas estranhas ao condomínio.

Cumpre destacar, ainda, que vincular a definição de "pessoas estranhas ao condomínio", a que se refere o § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, aos proprietários de unidades autônomas é atribuir sentido ao texto a partir de um contexto intersubjetivo, afastando a discricionariedade da interpretação. Isso porque tal conclusão decorre tanto da teoria dos direitos reais construída pela doutrina, quanto do regime jurídico definidor do sistema registral imobiliário brasileiro, que exige o registro do título para que o adquirente do bem imóvel seja considerado proprietário e, consequentemente, condômino.

4. Importantes considerações finais

Para finalizar este trabalho, entende-se fundamental chamar a atenção, mais uma vez com lastro na filosofia hermenêutica gadameriana , para o fato de que, por ser impossível cindir compreensão, interpretação e aplicação, podem existir hipóteses de aplicação do § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, em que a solução acima indicada não estará correta. Ainda que o imaginário da maioria dos juristas es-

teja inserido no senso comum teórico, habituado com enunciados e súmulas que pretendem antecipar as soluções antes mesmo do surgimento dos problemas, cabe lembrar, junto com Streck, que “não existem respostas antes das perguntas”.

Assim, é possível citar algumas situações em que a solução apresentada neste estudo não poderia ser considerada correta. É o caso, por exemplo, da alienação de abrigo para veículos em uma propriedade horizontal destinada a funcionar como edifício-garagem. Nessa hipótese, a restrição de alienação a pessoas estranhas ao condomínio geraria um desarrazoado direito de preferência entre os condôminos, o que não se compatibiliza com as características da propriedade horizontal. Da mesma forma, nos casos em que a propriedade horizontal é formada por conjuntos de edificações, que possuem independência administrativa e terrenos de uso exclusivo, se o abrigo para veículo integrar um dos subcondomínios, formado apenas por vagas de estacionamento, pelos mesmos motivos acima indicados, não caberia impedir a alienação a pessoas estranhas ao condomínio.

Os exemplos acima evidenciam a superação da tese de que a interpretação se dá por subsunção, como se os sentidos do texto sempre se antecipassem e o momento da aplicação se reduzisse a uma mera capitulação . Se fosse assim, qualquer situação de alienação de abrigo de veículo para quem não é condômino não poderia ser pactuada. Por não ser previamente dado, o sentido do texto somente aparece ao intérprete em referência a um determinado caso, não havendo atribuição de sentido fora de uma situação concreta. É, ao fim e ao cabo, a inserção do mundo prático no conhecimento teórico, mais uma lição que se extrai da hermenêutica (filosófica).

Depoimentos de Associados

Elaine Aliatti, registradora de imóveis de Alegrete/RS

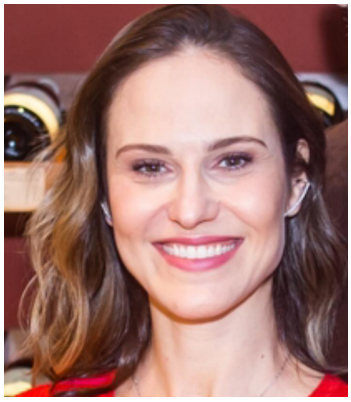
O Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS), entidade representativa dos Registradores de Imóveis gaúchos, com um pouco mais de quatro anos de atividade, conseguiu acompanhar e implementar as novas exigências tecnológicas e legais para a implementação da Central de Registro de Imóveis (CRI-RS). Nossos representantes não mediram esforços para que a CRI-RS fosse disponibilizada aos seus usuários no menor tempo possível. Apesar de, desde 28 de março de 2022, a CRI-RS ter sido absorvida de forma compulsória pelo Operador Nacio-nal do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), a sua criação e a sua manutenção demonstraram que o IRIRGS está capacitado para enfrentar e resolver as novas questões que surgem a cada dia no Direito Registral.

Os seus associados têm confiança no IRIRGS, pois sabem que seus representantes estão atentos a toda e qualquer mudança, repassando as informações e, em casos que exigem um maior aprofundamento da matéria, orientando seus associados. São expedidos diversos documentos (em alguns casos, conjuntamente com outras entidades): atos da diretoria, atos conjunto da diretoria, comunicados, comunicados conjuntos, notas conjunta de diretoria, ofícios, entre outros. Além disso, são promovidos Webinars apresentando as alterações legislativas recentes que impactam na atividade registral e que precisam de respostas rápidas para serem implementadas. Desta forma, o IRIRGS cumpre com seu papel de comunicar e orientar seus associados. A importância do IRIRGS também consiste em levar os pleitos da classe para outras esferas como forma de alcançar melhorias como um todo no serviço prestado pela atividade cartorial. É uma batalha constante dessa entidade para auxiliar os Registradores de Imóveis a permanecerem garantindo a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, preceitos estes determinados pela Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, e que fazem parte das finalidades do IRIRGS. Uma outra finalidade relevante é, quando permitido, auxiliar "os poderes competentes, direta ou indiretamente, na redação dos textos legislativos e normativos pertinentes" porque as normas não devem gerar dubiedades ou contradições. Por isso, a contribuição advinda de registradores, que são os profissionais que trabalham no dia a dia com o Direito Registral em suas Serventias, assume este papel valoroso na melhora da legislação. Ser uma associada do IRIRGS é, para mim, um motivo de orgulho em fazer parte de uma entidade séria, ética, respeitada e comprometida com seus associados e com a sociedade. Posso afirmar que toda a minha equipe de colaboradores e eu já usufruímos muito dos conteúdos apresentados nos Webinars do IRIRGS, sejam de novas matérias ou de treinamentos de novas ferramentas, bem como de seus comunicados por escrito divulgados pelas mais diversas mídias. A transição compulsória da CRI-RS para a nova central nacional - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) - operou-se de forma tranquila nos Registros de Imóveis gaúchos porque o IRIRGS estava preparado e, desta forma, todos os seus associados foram beneficiados nesta transição, restando apenas os percalços próprios de uma nova ferramenta. Saber que o IRIRGS configura-se como um ponto de apoio frente às mudanças legislativas e tecnológicas constantes é motivo de certeza que se conseguirá implementar tais mudanças no cartório.

Depoimentos de Associados

Juliano Breitenbach, registrador público de Chapada/RS

O Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul, além dos demais objetivos estatutários, é muito importante aos registradores imobiliários gaúchos na promoção de webinars, treinamentos, debates virtuais e publicando orientações, fomentando a padronização na prestação do serviço, refletindo em boas práticas registrais e em excelente prestação de serviço aos usuários.



Adelle Ribeiro Coelho Sandri, registradora de imóveis de Canoas/RS

Diante de um mundo cada vez mais incerto e complexo, em que as transformações ocorrem com tanta rapidez, a exigir de nós muita adaptabilidade, o IRIRGS ex-surge como uma entidade voltada para o futuro do RI. Ademais, ainda que todo o serviço notarial e registral deva ser unido, como registradora de imóveis, sempre senti falta de uma entidade que zelasse apenas por essa especialidade. Nesse sentido, o IRIRGS, muito bem representado por seus presidentes, tem realizado valoroso trabalho.

OBRIGADO POR SUA LEITURA

Esperamos que este material tenha sido produtivo para você, prezado Registrador(a). Considere fazer parte da nossa Revista Científica.

Envie o seu artigo para contato@irirgs.org.br.

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul