REGISTRO DE IDEIAS

O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

VOLUME 5

Instituto do Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

REGISTRO DE IDEIAS
O Registro de Imóveis Gaúcho em Revista

ORGANIZAÇÃO

IRIRGS
Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul

APOIO

COOPNORE | UNICRED

DIAGRAMAÇÃO

Sabujo

EDITOR CHEFE

Rafael Dias Borges
contato@sabujo.com.br

INTRODUÇÃO

Seja bem-vindo(a) a quinta edição da Revista Científica Registro de Ideias. Um espaço exclusivo para os Registradores de Imóveis e prepostos dividirem conhecimentos, experiências e insights, por meio 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 DA NOSSA CLASSE

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 e prepostos.

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

PALAVRA DO PRESIDENTE

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

A quinta edição da Revista Científica Registro de Ideias é uma vitória para o IRIRGS, e também para todos os registradores do Brasil. Cada vez mais, recebemos agradecimentos de colegas de todo o país, ao receber o material que é criado com muito carinho e zelo pela nossa equipe, com o apoio incondicional dos profissionais que redigem um conteúdo de excelência sobre a nossa atividade. Eu agradeço a todos pela contribuição, que colabora na construção de mais diálogo, além de novos argumentos de qualificação da classe. E aproveito para informar que o IRIRGS está representado na chapa "União e Transformação", para a eleição da ONR. Contamos com os votos de todos para termos ainda mais influência nas melhorias que precisamos para o registro de imóveis gaúcho e brasileiro!

Esta edição difunde os conhecimentos de Jeverson Luis Bottega, Lucas Fogaça, Elaine Aliatti, Tiago Machado Burtet e Rodrigo Schneider. Também entrevistamos e redigimos um texto sobre a trajetória e ensinamentos da registradora Zita Maria Sisti, em comemoração aos 180 anos da Lei Orçamentária 317. Essa é a nossa homenagem especial a quem defendeu o registro imobiliário por tantos anos. Como habitual, agradeço aos autores pela generosidade. Desejo uma ótima leitura para todos.

ONR

UNIÃO E TRANSFORMAÇÃO

UNIDOS PELO REGISTRO, JUNTOS PELA TRANSFORMAÇÃO.

Para um Registro de
Imóveis Gaúcho mais forte,
contamos com o seu voto!

IRIRGS

Instituto de Registro Imobiliário
do Rio Grande do Sul

A HIPÓTESE DE PACTUAÇÃO E REGISTRO DE DUAS GARANTIAS FIDUCIÁRIAS SOBRE O MESMO IMÓVEL

Jéverson Luís Bottega
Lucas Fogaça

Pode o devedor fiduciário pactuar nova alienação fiduciária sobre imóvel já alienado fiduciariamente? Isto é, o Direito permite que o devedor, após alienar fiduciariamente sua propriedade imobiliária, convencione e registre novo contrato de alienação fiduciária sobre o mesmo bem? A despeito de algumas discussões, acreditamos que sim. E há dois grandes motivos para isso: existe base legal e é um direito do devedor fiduciante.

Aos que estão chegando agora no debate, devemos esclarecer o problema. Diferente da hipoteca, em que o bem objeto da garantia permanece na esfera patrimonial do devedor e, em razão disso, é possível constituir hipotecas em diferentes graus, preferindo-se umas às outras por ordem de registro, no caso da alienação fiduciária o devedor transfere o bem ao credor sob condição resolutiva – constituindo a chamada propriedade fiduciária. Após o implemento da condição (pagamento da dívida), a propriedade fiduciária se resolve e o bem retorna à esfera patrimonial do devedor.

Durante a existência da propriedade fiduciária, o devedor não é mais proprietário do bem, mas titular do direito real de aquisição do imóvel que entregou em garantia. E, em função disso, há quem defenda a impossibilidade de se pactuar nova garantia sobre o mesmo imóvel – afinal, o devedor, não sendo mais proprietário, perderia o direito de dispor do bem. Outros argumentam, ainda, que, embora pudesse ser Durante a existência da propriedade fiduciária, o devedor não é mais proprietário do bem, mas titular do direito real de aquisição do imóvel que entregou em garantia. E, em função disso, há quem defenda a impossibilidade de se pactuar nova garantia sobre o mesmo imóvel – afinal, o devedor, não sendo mais proprietário, perderia o direito de dispor do bem. Outros argumentam, ainda, que, embora pudesse ser celebrado o contrato, não haveria previsão legal para registrá-lo no Registro de Imóveis. Será?

Pois bem. De que forma o Direito autoriza a pactuação e o registro de duas garantias fiduciárias sobre o mesmo imóvel? Pode-se apontar, basicamente, dois caminhos: a alienação fiduciária do direito real de aquisição e a alienação fiduciária da propriedade superveniente.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO (AFDRA)

Nesta hipótese, o devedor fiduciante, aquele que já constituiu uma alienação fiduciária sobre seu imóvel, aliena fiduciariamente o direito real de aquisição que possui sobre o imóvel já dado em garantia. O segundo credor, nesse caso, guarda a posição de proprietário fiduciário do direito real de aquisição, enquanto o primeiro credor detém a propriedade fiduciária da propriedade plena dada em garantia.

Tal como ocorre na AF tradicional (1ª AF), uma vez implementada a condição (pagamento da dívida), o direito real de aquisição retorna ao patrimônio do devedor fiduciante (2ª AF). Nesse quadro, o prazo da segunda dívida teria que ser menor que o da primeira ou haver cláusula contratual de novação da dívida, com constituição de AF tradicional da propriedade plena (já devolvida ao devedor após o pagamento da primeira dívida).

Gisela Guedes e Carla Lgow concluem pela possibilidade da constituição e registro da AFDRA nos seguintes termos:

> Partindo-se da premissa de que os direitos do devedor fiduciante são passíveis de alienação e de penhora, não há razão para se supor que não poderiam ser objeto de outros negócios jurídicos, inclusive com função típica de garantia, como é o caso da hipoteca (...). Os direitos expectativos do devedor fiduciante podem ser objeto não só de hipoteca, mas também de alienação ou cessão fiduciária (alienação ou cessão fiduciária do direito expectativo), ainda que a propriedade resolúvel já tenha sido previamente alienada fiduciariamente.

Os que defendem a AFDRA buscam base legal para o instituto no arranjo entre os artigos 80 e 1.368-B, ambos do Código Civil. O artigo 1.368-B determina que a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. Já o artigo 80 define que, para efeitos legais, consideram-se imóveis os direitos reais sobre imóveis. Ora, se o direito real de aquisição é considerado bem imóvel para efeitos legais e se o devedor fiduciário é titular de tal direito, seria possível defender que esse bem imóvel (o direito real de aquisição) seja alienado fiduciariamente.

Trata-se de uma posição interessante. Porém, entendemos que a proposta não encontra amparo no tipo legal da Alienação Fiduciária sobre bem imóvel, regulada pela Lei nº 9.514/97, que, em seu artigo 22, §1º, prevê que a garantia poderá recair apenas sobre os seguintes direitos: a propriedade plena, os bens enfitêuticos, o direito de uso especial para fins de moradia, o direito real de uso suscetível de alienação, a propriedade su-

perficiária, os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste. Verifica-se, pois, que o direito real de aquisição não está relacionado no rol taxativo retro transcrito, motivo pela qual tal hipótese de alienação fiduciária não encontra amparo no ordenamento jurídico para ser pactuada.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE (AFPS)

Já a hipótese da AFPS funciona de forma distinta. Nesse caso, o devedor aliena ao segundo credor, sob condição suspensiva, a propriedade plena futura – aquela que o devedor terá quando quitar o primeiro mútuo, cancelar a propriedade fiduciária "velha" (1ª AF) e o bem retornar a sua esfera patrimonial. A quitação do primeiro empréstimo operará dois efeitos: o implemento da condição resolutiva sobre a AF tradicional (da propriedade plena atual/1ª AF), extinguindo-a. E o implemento da condição suspensiva sobre a alienação fiduciária da propriedade superveniente (da propriedade plena futura/2ª AF), fazendo surgir as repercussões jurídicas daí decorrentes com efeito ex tunc.

Nessa hipótese, o termo de quitação da AF antiga levado ao Registro de Imóveis é o fio da navalha que faz perecer a AF antiga e ao mesmo tempo conceber a AF nova. A AF nova, embora fosse da propriedade plena superveniente quando do registro, no momento da averbação do termo de quitação da AF antiga, já não se trata da propriedade superveniente, mas da propriedade plena atual. Dito de outra forma, o termo de quitação faz (a) expirar a condição suspensiva da AFPS e (b) nascer condição resolutiva da AF nova.

Melhim Chalhub, sempre uma voz importante quando se trata de Alienação Fiduciária, coloca o problema nos seguintes termos:

> A constituição dessa espécie de garantia [AFPS] não tem por objeto o direito aquisitivo, que se encontra no patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o futuro direito de propriedade, do qual o fiduciante se tornará titular quando implementada a condição suspensiva (pagamento); disso resulta, obviamente, que a eficácia da garantia (nova) fica subordinada ao implemento dessa condição.

Caso o devedor não pague o financiamento da AF tradicional, o credor poderá, por óbvio, consolidar a propriedade nos termos do rito determinado pela Lei 9.514/97. Nessa situação, o credor da AFPS, por sua vez, poderá defender seu crédito investindo contra o saldo que sobejar do procedimento de execução da AF tradicional – não podendo, contudo, investir diretamente contra a propriedade, afinal não ocorreu o implemento da condição que permitiria uma relação direta com a coisa.

Se, por outro lado, o devedor restar inadimplente quanto à AFPS, mas adimplente quanto à AF tradicional, o credor da AFPS terá que defender seu crédito em ação de execução de título extrajudicial, nos termos do CPC/15, art. 784, II ou III, a depender do caso. Embora o credor da AFPS (2ª AF) não possa atacar diretamente a coisa (o imóvel), já que ela foi alienada fiduciariamente ao primeiro credor (1ª AF), ele pode atacar o direito real de aquisição sobre a coisa, que permanece na esfera patrimonial do devedor da 1ª AF, hipótese em que tal direito poderá, inclusive, ser objeto de penhora, nos termos do artigo 835, XII, do CPC/15.

Embora, pelos motivos explicitados anteriormente, pairem dúvidas quanto à fundamentação legal da alienação fiduciária sobre o direito real de aquisição, acreditamos que o Direito permite a celebração e o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente, quando pactuada por quem detém direito real de aquisição sobre bem imóvel, como é o caso, por exemplo, do devedor fiduciante (art. 1.368-B do CCB) e do promitente comprador (art. 1.417 do CCB).

Quanto à pactuação, ao contrário da AFDRA, a alienação fiduciária da propriedade superveniente encontra amparo no tipo legal previsto no artigo 22, §1º, da Lei 9.514/97. Conforme já foi referido, o citado dispositivo estabelece que a alienação fiduciária poderá ter como objeto, dentre outros direitos, a propriedade plena. E, no caso da alienação fiduciária da propriedade superveniente, o objeto da garantia é, justamente, a propriedade plena, só que futura, pois pendente de condição suspensiva.

Além de existir base legal para a pactuação, o ordenamento jurídico também permite o registro da AFPS. Isso porque, nessa hipótese, ainda que se trate de direito real sobre o qual pende condição suspensiva (a aquisição definitiva da propriedade), tal direito, mesmo antes da sua constituição, produz efeitos perante terceiros que não participaram da sua pactuação, impondo-se, portanto, a sua publicidade com o registro.

É que, conforme estabelece o artigo 126 do Código Civil, se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva (se o promitente comprador ou o devedor fiduciante fizer disposições sobre a propriedade superveniente a que têm direito, por exemplo), e, pendente esta (pendente a condição suspensiva que gerará o implemento da alienação fiduciária), fizer quanto àquela (quanto à propriedade superveniente) novas disposições (transmissão do direito real de aquisição, por exemplo), estas não terão valor, realizada a condição (que implementará a alienação fiduciária), se com ela forem incompatíveis. Assim, dar publicidade à alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente é medida ajustada ao sistema registral imobiliário e direcionada à promoção de segurança jurídica, pois os efeitos da sua pactuação atingirão terceiros que eventualmente contratarem com o titular do direito real de aquisição.

Se isso não bastasse, registrar a alienação fiduciária da propriedade superveniente é um direito do credor. Nos termos do artigo 130 do Código Civil, ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutiva, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo. Ora, em se tratando de bens imóveis, a forma adequada de conservar direitos é inscrevê-los no registro de imóveis.

ALIENAR FIDUCIARIAMENTE A PROPRIEDADE SUPERVENIENTE TAMBÉM É UM DIREITO DO DEVEDOR

Conforme pesquisa realizada pela Associação Brasileira de Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), mencionada por Mauro Antônio Rocha, a quota média de financiamento imobiliário de 2002 a 2017 gravitou entre 50% e 60% do valor de avaliação dos imóveis dados em garantia. O que significa dizer que ora metade, ora 40% do patrimônio incorpóreo dos devedores brasileiros que alienaram fiduciariamente seus bens, em um período de 15 anos, esteve obstruído.

O regime da propriedade fiduciária imobiliária tradicional tem como problema estrutural a imobilização do patrimônio do devedor: na maioria dos casos, o devedor entrega um bem com valor muito superior ao do mútuo celebrado. Portanto, a AFPS representa um passo adiante no desenvolvimento do instituto da propriedade fiduciária, na medida em que busca (ao menos em parte) seu melhor aproveitamento.

É preciso ter em mente, também, que o direito real de aquisição possui valor economicamente mensurável, que permite ao devedor negociar com o credor e sobre esta base constituir garantia, visto que, na ocasião de eventual inadimplemento, o segundo credor poderá salvar seu crédito com o que sobejar da primeira alienação fiduciária ou até mesmo saldar, em nome do devedor, a primeira dívida, sub-rogando-se no primeiro crédito (art. 1.368 do Código Civil).

Ademais, não é possível vislumbrar mais riscos e prejuízos no instituto da Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente do que aqueles do seu "instituto-mãe": a alienação fiduciária tradicional. Pois são, em linhas gerais, muito semelhantes. Com alguns ajustes, toda legislação civil, tributária e registral aplicável à AF tradicional aplica-se à AF da propriedade superveniente.

Com base nos argumentos apresentados, que ora são lançados ao escrutínio da comunidade jurídica especializada no direito registral imobiliário, entendemos plenamente possível não só a pactuação, mas, também, o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 11ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 152.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Impossibilidade de registro da alienação fiduciária superveniente ou condicionada. In: Alienação fiduciária de bem imóvel: 20 anos da Lei nº 9.514/1997, aspectos polêmicos. São Paulo: Editorial Lepanto, 2018. p 107.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; & LGOW, Carla Wainer Chalréo. Maximização das garantias sobre imóveis: hipoteca dos direitos expectativos do devedor fiduciante. Revista Brasileira de Direito Civil-RBDCivil, v. 22, n. 04, 2019. p. 257.

FOGAÇA, Lucas. A hipótese da alienação fiduciária da propriedade superveniente. Revista de Direito Imobiliário. vol. 88. ano 43. São Paulo: Editora RT, 2020.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. Rio de Janeiro: Forense, v. 6, 2019. p 159. Sobre o tema também foi editado o Enunciado n. 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, coordenada pelo ex-ministro do STJ Ruy Rosado de Aguiar com o seguinte teor: Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada desde a data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc.

BOTTEGA, Jéverson Luís. Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis. Belo Horizonte: Conhecimento editora, 2021. p. 24 e seg.

ROCHA, Mauro Antônio. (Im)possibilidade de registro imobiliário da alienação fiduciária condicionada ou superveniente – 2º grau. In: Alienação fiduciária de bem imóvel: 20 anos da Lei nº 9.514/1997, aspectos polêmicos. São Paulo: Editorial Lepanto, 2018. p 129.

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

CARTÓRIOS | TABELIÕES

Tudo fica simples quando você sabe onde encontrar as respostas

Milhares de consultas à disposição dentro da área notarial e registral.

A solução rápida para as suas dúvidas por apenas R$ 64,90 / mês.

EXTRAJUD.net.br

REVOLUÇÕES INDUSTRIAIS E A TECNOLOGIA: DESAFIOS PARA OS DIREITOS FUNDAMENTAIS E SOCIAIS

Elaine Aliatti
Tiago Machado Burtet

Resumo: O presente trabalho realizará uma análise de como a sociedade vem evoluindo nos últimos séculos, partindo de quando o homem passou a metrificar suas rotinas e comportamentos (estudo da técnica), de modo a permitir entender a razão pela qual foi possível alcançar o considerável desenvolvimento tecnológico hoje experimentado e, em cada oportunidade, correlacionando com algumas consequências geradas no campo dos direitos fundamentais e sociais.

Abstract: This work will carry out an analysis of how society has evolved in recent centuries, starting from when man started to measure his routines and behaviors (technical study), in order to understand the reason why it was possible to achieve considerable technological development today experienced and, at every opportunity, correlating with some consequences generated in the field of fundamental and social rights.

INTRODUÇÃO

O Direito é reflexo do homem e da sociedade. Para o estudo desta ciência, visando uma adequada compreensão e aplicação, é preciso compreender o processo de criação e de evolução dos institutos. Este trabalho analisará o despertar do homem para o estudo de conceitos econômicos e como isso vem moldando a sociedade, o próprio homem e, consequentemente, produzindo o Direito.

Conhecendo o pensamento que fez exsurgir as Revoluções Industriais, as quais trouxeram considerável desenvolvimento tecnológico, poderemos compreender os influxos sociais em cada uma de suas etapas e o que isso gerou de transformação na ciência do Direito.

Vislumbrou-se a necessidade de, num primeiro momento, resgatar o evento de despertar humano para a aplicação da técnica, numa consciência de metrificação, de compreensão de valor e de distinção das coisas, o que fomentou o atributo do ter em detrimento do ser. Na sequência, serão compreendidas formas de pensar dos tempos atuais, em face de tudo o que se criou até aqui, para começar a entender que pode ter sido iniciado um movimento de reequilíbrio dos atributos humanos (ser e ter), quando se passa a ter uma compreensão mais geral, do todo (unicidade). Sempre procurando correlacionar com o que o Direito, nas vertentes fundamentais e sociais, produziu em cada etapa. Por fim, restará refletir, em face do que for constatado do presente, se o homem está no caminho que melhor atende aos direitos enfocados, e o que pode se apresentar nos tempos vindouros.

A ORIGEM

O homem não vive como os animais, apenas para a satisfação das suas necessidades básicas, mas, para além delas, para o supérfluo, explorando, criando e desenvolvendo o que a natureza lhe oferece. Ao homem não basta apenas o fruto; da sua razão, transforma-o de modo a alcançar outras experiências. Por isso desenvolveu a técnica, para transformar a natureza para o seu benefício. Sobre o estudo da técnica, Cupani ensina que

> Mediante a técnica, o homem cria para si possibilidades novas de vida: navegar, voar, comunicar-se a distancia... Ao mesmo tempo, a técnica, como já foi mencionado, reduz o esforço humano. Ela e um "esforço para poupar esforço". [...] O anterior pode ser formulado também assim: a vida é, para o homem, não algo já feito ou dado, mas um constante problema. O homem deve literalmente fazer a sua vida, deve autofabricar-se. De modo que o homem se encontra, antes de tudo, na situação do técnico.
>
> Para o homem, viver e, desde logo e antes de qualquer outra coisa, esforçar-se para que haja o que ainda não há: ou seja, ele mesmo, aproveitando para isso o que há; em soma, [viver] e produção. Com isto quero dizer que a vida não e fundamentalmente, como tantos séculos acreditaram, contemplação, pensamento, teoria. Não; ela é produção, fabricação, e apenas porque estas últimas o exigem (portanto, depois e não antes) ela e pensamento, teoria e ciência.

Em face deste seu espírito, para aperfeiçoar a técnica o homem inventou a máquina. Em sua obra Filosofia da tecnologia: um convite, Cupani faz robusta referência à pesquisa de Lewis Mumford e o "mito da máquina".

> Para entender como se chegou a esse estado cultural Mumford retrocede até a vida nos mosteiros beneditinos medievais. No convento e na sua rotina estaria a origem longínqua da sociedade técnico-industrial. A "disciplina de ferro" da regra monástica, oposta a "toda dúvida, todo capricho e toda surpresa", teria fornecido as bases psicológicas para a vida social mecanizada. Conforme uma lenda, recorda Mumford, o relógio mecânico teria sido inventado por um monge, a serviço da observância das horas canônicas. Dessa maneira, o convento deu a vida "o ritmo da máquina", um ritmo que passou no século XIV para as cidades. "Os sinos da torre do relógio quase definiram a existência urbana". E a marcação regular do tempo suscitou o habito de obedecer ao tempo, aproveitar o tempo, administrar o tempo. Para Mumford, o relógio (e não a máquina de vapor) é a máquina-chave da era industrial. A "produção" de horas iguais (depois minutos e segundos) faz do relógio o pioneiro e o protótipo da máquina de produção regular, padronizada, fonte de inspiração para outras máquinas. Não menos importante foi que, ao dissociar o tempo dos assuntos humanos, o relógio ajudou a surgir a crença num mundo objetivo, independente, de sequências matematicamente calculáveis: o mundo da ciência. [...] Com a nova visão do tempo e do espaço surgiu uma nova atitude humana: "o desejo de usar o espaço e o tempo", a sua conquista, como o atestam os inventos ou seus esboços (canhão, avião, etc.). Essa nova atitude espalhou-se "pela oficina, escritório comercial, exército [e] cidade", formando o "romantismo dos números", a tendência a quantificar (da qual o capitalismo foi, para Mumford, um aspecto). Fazendo notar que as finanças foram organizadas antes do que a ciência (à qual é costumeiramente associado o hábito de quantificar), nosso autor afirma que o desenvolvimento do capitalismo trouxe o novo hábito de abstrair e calcular (lucros e perdas) para a vida das pessoas e cidades. Uma economia de aquisição substituiu a economia de necessidades, fazendo desaparecer todos os limites, pois "de todas as formas de riqueza, o dinheiro é a única sem limites identificáveis". O decisivo nesse processo teria sido a busca de poder por meio de abstrações.

A partir desta metrificação grande desenvolvimento tecnológico emanou. E com ele diversos problemas e soluções. De tal concepção passou-se a desenvolver o papel moeda, os bancos, o sistema capitalista

Foi preciso, no âmbito jurídico, reformatar a compreensão sobre o direito de propriedade, retirando-a da pessoa do rei e passando à burguesia. Neste contexto, paralelamente a 1ª Revolução Industrial acontecia a Revolução Francesa, a qual serviu para estabelecer novas ordens jurídicas, inicialmente com direitos absolutos.

A burguesia ascende ao poder político. No aspecto dos sistemas econômicos, concretizou-se o liberalismo econômico (laissez-faire), com atenção especial ao capital em detrimento do social. Cupani explica:

> Junto com a tendência à abstração e à quantificação, o capitalismo promoveu os interesses pragmáticos, incentivando a invenção e produção de máquinas. Mumford afirma que, embora sejam diferentes, a técnica e o capitalismo se condicionaram reciprocamente. Por outra parte, a rápida associação com o capitalismo fez com que as inovações tecnológicas não pudessem ser adequadamente assimiladas pela sociedade: elas estiveram desde cedo a serviço do proveito particular e não do bem-estar geral (o que poderia ter sido evitado).

Fomentava-se a mecanização do homem. Isso gerou uma reação adversa, visando alcançar certo equilíbrio e justiça nas relações entre capital e trabalho. O proletariado não aguentava mais tamanha exploração. Movimentos sociais exsurgiram da intensa exploração econômica do homem sobre o homem. O capitalismo é a causa do socialismo.

Vimos, no Direito, paulatinamente o fim da escravidão, a criação de sindicatos e novas forças políticas se moldando. Passou-se a desenvolver novas compreensões sobre a igualdade. Iniciou-se um processo de reconhecimento de direitos a quem antes não os detinha. Ampliou-se gradativamente quem poderia votar. Ocorre a ascensão do feminismo.

Neste processo todo o homem sempre se viu obrigado a se reinventar, em que pese muitos que não perceberam tal necessidade foram ficando pelo caminho.

A cada nova etapa a ciência do Direito ia sendo reescrita. Daí a origem das revoluções industriais em cada uma das suas fases. Em face desta visão foi possível conceber a exploração do homem pelo homem, o acúmulo desmedido de capitais, o ter preponderando sobre o ser.

Neste processo evolutivo Cupani esclarece:

> O resultado é uma sociedade (a industrial) em que o homem tem apenas uma missão: conquistar a Natureza, comandar espaço e tempo, acelerar os processos, apressar o crescimento e o transporte, apagar distâncias, substituir o natural pelo artificial... "Há uma única velocidade eficiente: mais rápido; um único destino atraente: mais longe; uma única medida desejável: maior; uma única meta quantitativa racional: mais". A mecanização e a automação marcham em uma só direção: a do "grande cérebro" (computador) que controle o homem que o criou e termine por eliminá-lo.

Nada que cause espanto nos tempos atuais. O intenso desenvolvimento parece ter criado a megamáquina, referida por Mumford na obra de Cupani, a qual parece que poderá, ou poderia(?), superar o humano.

O HOJE

O que encontramos atualmente no mundo é o refinamento de inúmeros processos antecedentes de modo a que o ho-

mem pudesse sempre mais.

A vida tomou um ritmo acelerado em que é preciso trabalhar e produzir mais, deixando o ser de lado. Não somos livres. Han assevera que:

> [...] Também o aceleramento de hoje tem muito a ver com a carência de ser. A sociedade do trabalho e a sociedade do desempenho não são uma sociedade livre. Elas geram novas coerções. A dialética de senhor e escravo está, não em última instância, para aquela sociedade na qual cada um é livre e que seria capaz também de ter tempo livre para o lazer. Leva ao contrário a uma sociedade do trabalho, na qual o próprio senhor se transformou num escravo do trabalho. Nessa sociedade coercitiva, cada um carrega consigo seu campo de trabalho. A especicidade (sic) desse campo de trabalho é que somos ao mesmo tempo prisioneiro e vigia, vítima e agressor. Assim, acabamos explorando a nós mesmos. Com isso, a exploração é possível mesmo sem senhorio. [...]

Com o desenvolvimento da internet inaugurou-se a quarta fase da Revolução Industrial.

Nas palavras de Ártico, "a inovação surge sem pedir licença, entra com um turbilhão de possibilidades e em pouco tempo já faz parte de nossas vidas. Com isso, há uma mudança brusca em diversos segmentos da sociedade".

Porém, inclusive em face da internet, parece que o humano está despertando novamente para o ser. Após mais de dois séculos focado no ter, é possível sentir a semente do despertar.

Novas fórmulas hoje já são visíveis e estão sendo concretizadas de modo a refletir novas compreensões.

Hoje já é possível constatar uma tendência a diminuição da exploração do homem pelo homem. Ela ainda existe. Estamos atravessando um processo que poderá demandar mais de uma geração. Mas as sementes foram lançadas.

Já há quase um século o Direito passou a incorporar os conceitos decorrentes da função social, seja na propriedade, nos contratos, na manutenção das fontes produtivas (empresas).

Quando o homem iniciou o processo de expansão da consciência para sair do problema que visava exclusivamente o acúmulo de capital, começou a olhar ao seu redor e a reconhecer o ambiente e os próprios seres humanos. A preocupação insculpida no art. 225 da Constituição Federal prova o alegado quando proclama, ao tratar do Meio Ambiente.

> Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Reportando-se à Carta Magna, hoje temos consagrado como cláusulas pétreas os direitos fundamentais explicitados no art. 5º, e os sociais no art. 6º. A vida; a liberdade de pensamento, de consciência, de autodeterminação do ser, de locomoção; a propriedade; a saúde; a educação; o trabalho entre tantos outros, são conquistas que não podem ser retiradas mais do ordenamento jurídico, diferentemente de outrora.

Com efeito, inúmeros conceitos já vêm sendo implementados para demonstrar uma superação do aspecto eminentemente acumulativo de capital. Há algumas décadas vem sendo trabalhada a sustentabilidade ambiental, tanto é que hoje ela já integra a agenda de governança corporativa.

Quando se fala em Environmental Social and Corporate Governance (ESG), accountability, disclousure se está procurando materializar compreensões que sirvam para aliar o progresso econômico ao bem-estar social. Aliam-se fatores de transparência às organizações, vislumbradas não só no interesse do capital, mas em especial do desenvolvimento social e humano como um todo. Neste sentido, é possível citar como referência os fundamentos explícitos na cartilha para as empresas sobre os Direitos Humanos.

Hoje está sendo estabelecida toda uma indústria da informação, inclusive com o propósito de tutelar direitos antes não previstos. Neste ponto é possível citar a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Certo que ela parece ser um problema para a microempresa e as empresas de pequeno porte, pois não têm iguais condições de se prepararem para sua aplicação. Mas a citada lei contém propósito instrutivo e profilático, indicando que a tutela da privacidade e da liberdade do titular de direitos merece especial atenção.

Nos tempos atuais fala-se em interoperabilidade, (quase) tudo interconectado ou interconectável. Emprega-se a terminologia, para definir tal situação, de internet das coisas. Seria o estabelecimento da megamáquina vislumbrada por Mumford?

Também, já é uma realidade a Economia de Plataforma. Esta, inaugura uma nova economia, contribuindo, por um lado, ao ofertar novas possibilidades de atuação no mercado; porém, trazendo ao debate novas reflexões, como a subordinação algorítmica e a parassubordinação, matérias que têm gerado igual transformação no Direito. Neste sentido, é possível apresentar outro novo conceito, a Uberização, o qual tem gerado amplos debates no que tange ao Direito do Trabalho. Ainda nesta relevante área do Direito, é possível mencionar a promoção de equidade de gênero e de raça, inclusão de pessoas com deficiência, erradicação do trabalho escravo, sempre na perspectiva da realização de um trabalho decente.

A Tokenização, o Blockchain, a propriedade compartimentada, as criptomoedas igualmente prometem alterar a Economia e o Direito. Será preciso muita maturidade para entender e poder aplicar adequadamente estas novas tecnologias. Elas prometem ser disruptivas, o que gerará alteração inclusive nas relações entre os sujeitos e o Estado. Para demonstrar como o Direito terá de se adequar, uma aquisição de um imóvel via Blockchain fará incidir, ou não, imposto de transmissão?

Possível referir, outrossim, acerca da Economia Comportamental, oportunizando, igualmente, novas reflexões. Até que ponto o homem pensa e decide apenas em termos de redução de custos?

Tudo isso denota que o humano está em franca expansão. Como recita Lulu Santos, "Nada do que foi será, de novo do jeito que já foi um dia". Os tempos são outros e tanto os humanos, quanto o Direito, precisam estar em constante adaptação.

O PORVIR

O homem foi capaz de construir e de destruir. Ao mesmo tempo em que inventa a bomba atômica, cria vacinas. E doravante tem o empoderamento, exercendo sua soberania como ser, de realizar novas escolhas, as quais conduzirão a Humanidade por caminhos outros, espera-se que mais consentâneos com a essência do seu ser.

Após conhecer os espectros positivos do ter, superar os negativos, os quais serviram para divisão e formatação de um mundo repleto de injustiças.

Nesta perspectiva, valendo-se da sugestão externada por Mumford, é tempo de retomar a consciência plena e domar o avanço da tecnologia, conduzindo-a e empregando-a de modo a que a Humanidade como um todo acabe beneficiada, e não pequena parcela.

> No entanto, a técnica totalitária da "civilização" não representa, apesar da sua expansão, o conjunto da tecnologia humana. Mumford acredita que subsiste uma técnica democrática (responsável pela maioria das invenções de uso universal), ligada as pequenas comunidades: a "tradição politécnica", antes mencionada. Ela deve ser mantida e revitalizada, em oposição à megatécnica, como parte do esforço para reagir à "civilização". Mumford considera como o problema central de nossa época: "criar seres humanos capazes de compreender sua própria natureza o suficiente para controlar, e quando necessário suprimir, as forças e mecanismos que produziram.

Ao mesmo tempo em que as inovações e as tecnologias avançam num ritmo exponencial deve ser a reflexão da Humanidade por qual caminho seguir doravante, aquele em que a "megamáquina" controlará o homem ou por ele será controlada?

> Assim, voltamos a ideia básica subjacente a este livro. Se devemos evitar que a megatécnica continue controlando e deformando cada aspecto da cultura humana, seremos capazes de fazer isso tão somente com o auxílio de um modelo radicalmente diferente [de vida] derivado diretamente não das máquinas, mas dos organismos vivos e dos complexos orgânicos (ecossistemas) [...] Esse novo modelo substituirá com o passar do tempo a megatécnica com uma biotécnica, e esse é o primeiro movimento para passar do poder a plenitude. Uma vez que uma cosmovisão orgânica esta ascendendo, o propósito que move uma economia de plenitude será não mais inserir funções humanas na máquina, mas desenvolver as incalculáveis potencialidades de autoatualização e autotranscendência do homem, recuperando para ele próprio muitas das atividades que ele demasiado indolentemente entregou ao sistema mecânico.
>
> Como pista e como estímulo desse esforço, Mumford reitera nessa obra a sua percepção de uma tendência crescente a apreciar o caráter orgânico da Natureza e a dependência do homem com relação ao mundo orgânico mais do que ao mundo físico ou ao mundo artificial mecânico. Essa tendência, estimulada pela evolução da biologia e pelo surgimento da ecologia, se manifesta na percepção (ou recordação) da importância de traços orgânicos tais como o crescimento, a auto-organização, a criatividade, a transcendência com relação a limitações físicas ou mesmo orgânicas. Na opinião de Mumford, prosseguir e fortalecer essa tendência seria a única coisa que poderia fazer com que o homem revertesse o processo de desumanização devido ao culto da megamáquina e a busca do poder, colocando em seu lugar o alcance da plenitude humana.

O homem não vive hoje sem tecnologia. E não há razão para negar o progresso. Mas é preciso alcançar uma compreensão, e parece que a Humanidade pode estar neste caminho, no sentido de que a tecnologia deve lhe servir, e não o contrário. Neste mesmo sentido, Garcia afirma que:

> Nossa reflexão deve avançar juntamente com o modelo de gestão 4.0 que adotarmos nas empresas, buscando o avanço nessas mirabolantes e até então inimagináveis tecnologias, mas que continuem a privilegiar as pessoas, sem as quais nem as máquinas podem funcionar!

Assim, as pessoas continuarão a ter trabalho em uma sociedade cada vez mais tecnológica, sendo cada vez mais criadas (ou adaptadas) novas profissões. O homem tem habilidades que lhe são intrínsecas e que uma máquina não conseguirá adquirir como, por exemplo, a inteligência emocional.

Todas as mudanças trazidas pela inovação tecnológica apresentam também várias escolhas que o homem deve fazer e como afirma Garcia: "Não há uma decisão única e são muitas respostas para a mesma pergunta!".

Para Ártico, "os empregos estarão à espera de profissionais com o ímpeto da tecnologia e do desenvolvimento e da mudança para um mundo melhor com maior qualidade de vida". Nota-se que existe a preocupação de um mundo melhor para todos os homens.

Sem negar o ter, mas de compreendê-lo como um instrumento de desenvolvimento e de progresso coletivo do ser, valendo-se das inovações tecnológicas, a Humanidade pode construir o porvir de modo a solucionar inúmeros problemas atuais.

Alcançou-se a compreensão, inclusive no âmbito do Direito, da vedação do retrocesso. Erros do passado não mais poderão se repetir. A interconexão hoje alcançada pode ser fonte para que se repense em tudo que separa e desagrega. O excesso que há para uns pode servir a quem nada tem. O mínimo existencial, também proclamado pelo Direito, começa a ser vislumbrado, inclusive com reflexões sobre a criação de uma renda básica universal.

Todos, Governos, Empresas, Universidades e Sociedade Civil devem trabalhar juntos para melhor entender as tendências emergentes, porque a atual fase da revolução industrial está ampliando as compreensões dos potenciais da Humanidade. Redescobre, ela, o seu empoderamento e passa a externa, ao invés Todos, Governos, Empresas, Universidades e Sociedade Civil devem trabalhar juntos para melhor entender as tendências emergentes, porque a atual fase da revolução industrial está ampliando as compreensões dos potenciais da Humanidade. Redescobre, ela, o seu empoderamento e passa a externa, ao invés do seu aspecto destruidor, sua vertente catalizadora, capaz de transformar positivamente a realidade.

Já se fala na 5ª Revolução Industrial. Carpes e Fincato tem uma visão otimista e prevêem que a 5ª Revolução Industrial será diferente, pois não haverá uma revolução industrial, tecnológica ou de informática. A nova revolução deverá ser humana. Todas as quatro revoluções permitiram o melhoramento da vida humana, mas apenas parte da população conseguiu (consegue) aproveitar de tais benefícios. É necessário que o restante da população também seja beneficiada. Os autores afirmam que "no tocante ao trabalho, sob uma ótica mais realista, a nova Revolução será para o redescobrimento do sentido, da cognição e da essência humana" e, que há "a necessidade de valoração da cognição e do sentimento humanos, baseados em um propósito de vida que nem a inteligência artificial mais avançada possui ou, arrisca-se, possuirá".

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Humanidade pode estar diante de uma fase extraordinária. Qualifica-se para dar um salto quântico. Mas, para isso, precisará concretizar novas formas de pensar e de atuar, não mais apegada ao passado, mas analisando as novas relações, evitando o retrocesso, a escravidão, os abusos, a exploração do homem pelo homem e de Estados por Estados.

A mudança é uma constante. Para um novo tempo não é possível aplicar compreensões do passado, mas estabelecer novas fronteiras.

O desenvolvimento consciencial tem demonstrado que o homem volta a preocupar-se para questões naturais, do ser. E isso pode ser importante instrumento de superação da máquina pelo homem.

A transformação do homem gera consequente alteração do Direito e é preciso constante preparo para a concretização dos princípios elementares da existência do ser.

REFERÊNCIAS

ÁRTICO, Jair Aparecido. Futuro do trabalho, empregabilidade e 'uberização' da economia. In: GARCIA, Solimar (org.). Gestão 4.0 em tempos de disrupção. São Paulo: Editora Blucher, 2020. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555500059/. Acesso em: 12 Jul 2021. p. 69-82.

ÁRTICO, Jair Aparecido. Economia Circular será o futuro? In: GARCIA, Solimar (org.). Gestão 4.0 em tempos de disrupção. São Paulo: Blucher, 2020. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555500059/. Acesso em: 12 Jul 2021. p. 83-92

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 05 de outubro de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 29 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm. Acesso em 11 jul. 2021.

CARPES, Ataliba Telles; FINCATO, Denise Pires. A 5ª revolução (industrial) e a volta à humanidade como elemento de disrupção. Revista de Direito do Trabalho. vol. 209/2020. Jan/2020. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Ataliba-Carpes/publication/338833800_A_5_REVOLUCAO_INDUSTRIAL_E_A_VOLTA_A_HUMANIDADE_COMO_ELEMENTO_DE_DISRUPCAO/links/5e2ed3c792851c6af54535b2/A-5-REVOLUCAO-INDUSTRIAL-E-A-VOLTA-A-HUMANIDADE-COMO-ELEMENTO-DE-DISRUPCAO.pdf. Acesso em: 12 Jul 2021.

CUPANI, Alberto. Filosofia da tecnologia : um convite / Alberto Cupani. 3. ed. – Florianópolis: Editora da UFSC, 2016.

GARCIA, Solimar. Tempos disruptivos de pandemia, transformação digital e Gestão 4.0. In: GARCIA, Solimar (org.). Gestão 4.0: disrupção e pandemia. São Paulo: Blucher, 2021. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=Hd4mEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA37&dq=gest%C3%A3o+4.0+em+tempo+de+disrup%C3%A7%C3%A3o+solimar+garcia&ots=5wrXaLy4th&sig=QjqgNFmxxawoDj1N9tpx7eNwvUs#v=onepage&q=gest%C3%A3o%204.0%20em%20tempo%20de%20disrup%C3%A7%C3%A3o%20solimar%20garcia&f=false. Acesso em: 12 Jul 2021. p. 39-46.

Han, Byung-Chul. Sociedade do cansaço. Petrópolis, RJ: Vozes, 2015.

MELCHIORETO, Albio Fabian. A indústria 4.0 e a filosofia: um encontro transdisciplinar. Disponível em https://revistas.unicentro.br/index.php/guaiaraca/article/view/6104/4247. Acesso em 18.05.2021.

NAÇÕES UNIDAS. Princípios Orientadores sobre Empresas e Direitos Humanos: Implementando os parâmetros 'Proteger, Respeitar e Reparar das Nações Unidas. Brasília, DF: Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos, [2019?]. Disponível em: https://www.gov.br/mdh/pt-br/assuntos/noticias/2019/outubro/Cartilha_versoimpresso.pdf Acesso em: 11 jul. 2021.

SCHWAB, Klaus. A quarta revolução industrial. Tradução Daniel Moreira Miranda. - São Paulo: Edipro, 2016.

SILVEIRA, Alexandre Di Miceli da. Governança corporativa no Brasil e no mundo: teoria e prática / Alexandre Di Miceli da Silveira. - Rio de Janeiro: Elsevier, 2010.

ZYLBERSZTAJN, Decio. Direito e Economia / Decio Zylbersztajn e Rachel Sztajn. — Rio de Janeiro: Elsevier, 2005. — 6a reimpressão.

Realização

SKY

SKYNNOVATION 2023

07 | OUTUBRO, 2023
DALL'ONDER GRANDE HOTEL
BENTO GONÇALVES/RS

REGISTRO DE IMÓVEIS E UNIÃO ESTÁVEL: ASPECTOS PATRIMONIAIS E O ACESSO AO FÓLIO REAL IMOBILIÁRIO

Rodrigo Schneider

O presente artigo busca pontuar e esclarecer os efeitos patrimoniais decorrentes da União Estável e os seus reflexos no Registro de Imóveis, introduzindo o direito à propriedade, bem como os princípios registrais que norteiam o acesso dos títulos ao álbum imobiliário, com o condão de esclarecer dificuldades e pontos polêmicos enfrentados atualmente pelo Direito Registral face ao tema. Serão abordadas situações práticas cotidianas aos registradores e seus prepostos, tais quais os modos de formalização, dissolução e acesso da União Estável ao álbum imobiliário, dentre outras temáticas palpitantes e recentes, quais sejam a retroatividade do regime de bens e a União Estável poliafetiva. A relevância do tema mostra- se fundamental, porquanto a crescente parcela de pessoas que optam pela União Estável como forma de estabelecer seus relacionamentos, instituto de certa forma emergente, e os diversos reflexos que são produzidos na esfera registral.

OS ASPECTOS PATRIMONIAIS DA UNIÃO ESTÁVEL E SEUS REFLEXOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis é o local onde se concentram os reflexos dos aspectos patrimoniais de inúmeros negócios e situações jurídicas. Por muito, o Direito Registral deixou de proteger os companheiros dos proprietários tabulares por não constarem nas respectivas matrículas. Não havia menção à (in)existência de União Estável dos adquirentes, sendo observado tão somente a qualificação das partes na extensão de seu estado civil. Desta forma, o adquirente unido estavelmente, por omissão desta informação e ainda que o regime de bens pactuado motivasse a comunicação do patrimônio com o seu companheiro, poderia livremente dispor, alienar e gravar de ônus real sem a anuência ou conhecimento deste.

Levar ao conhecimento do serviço registral uma União Estável, seja em razão da sua existência, dissolução, por publicidade ou segurança jurídica, não busca outro fim senão estabelecer quais serão os reflexos patrimoniais decorrentes da convivência. Comunicar-se-ão os bens? Aqueles adquiridos na constância da União? E os adquiridos anteriormente, por apenas um dos conviventes? Qual o regime de bens adotado? Quais as consequências estabelecidas pelo regime de bens adotado em caso de dissolução da união?

Do mesmo modo que em muito se assemelha com o casamento, em muito se difere. Porquanto a equiparação da União Estável ao casamento para fins sucessórios, bem como o reconhecimento da união como entidade familiar por parte do Código Civil, grande parte dos dispositivos legais e normativas existentes que regram o casamento, aplicam-se subsidiariamente à União Estável.

Entretanto, a União Estável possui requisitos próprios para o seu reconhecimento, previstos no artigo 1.723, do Código Civil: convivência pública e duradoura, com objetivo de constituir família. Ademais, por se tratar de uma situação fática, ainda que dela decorram diversas consequências patrimoniais, não há alteração de estado civil. Os companheiros permanecem como solteiros, divorciados ou viúvos, porém unidos estavelmente entre si.

Inclusive, a equiparação da união estável ao casamento para fins sucessórios, exige o seu reconhecimento. Se não formalizado e publicizado em vida, é possível que seu reconhecimento aconteça de forma incidental no processo de inventário, como julgado pelo STJ no Recurso Especial nº 1.685.935-AM.

No tocante ao reconhecimento, há, também, óbices. Como já julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, há impedimento de reconhecimento de União Estável quando um dos companheiros convive com o antigo cônjuge, separado de fato, porém ainda casado, havendo a ciência do outro companheiro sobre tal situação.

Sempre que bens imóveis são adquiridos na constância da união, aliená-los ou gravá-los de ônus real depende da autorização do companheiro, com exceção à hipótese de terceiro de boa-fé. Nesse sentido, houve julgado do STJ, que afastou a alienação fiduciária de bem imóvel em que não constou ciência do companheiro, sendo que o credor fiduciário era conhecedor da existência de União Estável por parte do adquirente.

Destaca-se que a Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada perante Tabelião de Notas, permite aos conviventes convencionar e pactuar livremente o regime de bens a reger o relacionamento, do mesmo modo que ocorre no casamento.

Portanto, haverá diversos reflexos patrimoniais em razão da União Estável: quando da aquisição de bens pelos companheiros, quanto aos bens anteriores à convivência, quanto à partilha dos bens quando da dissolução e quanto ao registro, instrumentalização e publicização da União Estável.

O REGISTRO DA UNIÃO ESTÁVEL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O acesso da declaração de convivência ao álbum imobiliário é fundamental para a publicização e oponibilidade erga omnes dos efeitos patrimoniais decorrentes da união. Mister destacar que a Lei dos Registros Públicos não tem previsão sobre a matéria e, em razão disto, aplicam-se subsidiariamente as disposições relativas aos pactos antenupciais. O Código Civil também não dispõe sobre contrato de convivência, tampouco sobre a possibilidade de seu registro, porém, como bem pontuado Alberto Gentil, "a doutrina e a jurisprudência têm se manifestado no sentido de ser plenamente possível a instrumentalização da união estável com a escolha de um dos regimes existentes no ordenamento jurídico".

Em 2014, através do Provimento nº 37, o Conselho Nacional de Justiça dispôs sobre o registro da União Estável no Livro "E", pelo Oficial de Registro Civil, de modo facultativo aos companheiros, o que trouxe repercussões na matéria registral. Primeiramente, em razão de ser uma faculdade das partes, não será exigida, como condicionante para uma qualificação positiva no Registro de Imóveis, prova do registro da União Estável no Livro "E" do Registro Civil. Ademais, expressamente, afirma-se que efeitos patrimoniais entre os companheiros serão produzidos em decorrência do registro da Escritura Declaratória de União Estável, sem prejuízo à terceiros não partícipes da declaração.

A instrumentalização da união se dará de duas formas: por contrato particular entre as partes ou através de Escritura Pública Declaratória, lavrada pelo Tabelião de Notas. Em ambos os casos, os companheiros deverão declarar o período em que convivem e optar por um regime de bens para regular o patrimônio adquirido anteriormente e na constância da união estável. Caso não seja pactuado regime de bens, vigorar-se-á o regime da comunhão parcial de bens. Evidente que há também a hipótese do reconhecimento da União Estável ocorrer na seara judicial, através de sentença declaratória.

Maior especificidade sobre o lançamento do ato propriamente dito é encontrada nos Códigos de Normas exarados pelas Corregedorias Estaduais. A Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul (CNNR-RS), instituída através do Provimento nº 001/2020-CGJ, estabelece nos seus Arts. 522 e 586, que os pactos patrimoniais de união estável deverão ser registrados no Registro de Imóveis do domicílio dos companheiros, no Livro 3 (Registro Auxiliar) bem como de sua averbação obrigatória em quaisquer outras Serventias Imobiliárias em que tiverem bens. Averbação essa que se dá, por sua vez, no Livro 2 (Registro Geral), ou seja, à margem da matrícula do imóvel.

Quanto ao exposto supra, há uma ressalva. Por obra das diversas equiparações existentes entre a União Estável e o casamento, se aplica, de mesmo modo, oprocedimento adotado para o registro do Pacto Antenupcial. Isto é, em conformidade com o disposto no Art. 1.640, § 1º do Código Civil, só haverá necessidade de lavratura de Pacto Antenupcial quando optarem os companheiros/cônjuges por regime de bens diverso do legal, o que consequentemente provocaria o registro deste no Livro 3 (Registro Auxiliar). Assim sendo, definindo o regime da comunhão parcial para reger o patrimônio, por não exigir-se pacto, e ainda que haja pacto patrimonial expresso na declaração de União Estável (em razão da necessidade de estabelecer um regime de bens), ela não será levada a registro no Livro 3.

A exemplo de procedimento adotado em Porto Alegre, através da Uniformização de Procedimentos Aprovados pelos Registros de Imóveis da Capital, averbação de notícia do Registro da União Estável no Livro 3 se dará à margem das matrículas dos contratantes de maneira ex officio, ou seja, sem a necessidade de atendimento ao Princípio da Rogação/Instância, consulta ao indicador pessoal/real.

Portanto, mister ressaltar a importância da perfeita qualificação das partes quando unidas estavelmente. Por se tratar de situação fática, e por muitas vezes não ser documentada, a simples declaração verbal da existência do convívio tem potencial para causar controvérsias.

Comumente, verifica-se em contratos particulares de alienação fiduciária (os quais possuem força de Escritura Pública), a qualificação dos compradores/vendedores como solteiros, porém conviventes em união estável, sem especificação de sua (não) documentação, tampouco regime de bens adotado. Ainda que se presuma a comunhão parcial de bens a reger os aspectos patrimoniais, em razão de não haverem pactuado por regime diverso do legal expressamente, a segurança jurídica pressuposta para os atos que acessam o fólio real imobiliário, com o condão de evitar futuros litígios, dissipa-se e não produz os seus efeitos de maneira integral e efetiva, nos termos do Artigo 1.725 mencionado supra.

Resta ainda a dúvida quanto à possibilidade de se reconhecer a retroatividade do regime de bens e seus efeitos, cenário que não pode passar despercebido no enfrentamento do tema.

RETROATIVIDADE DO REGIME DE BENS

A União Estável é tema controverso e polêmico em diversos aspectos. Rememorando que se trata de uma situação fática, cabe diferenciarmos as consequências pertinentes ocasionadas quando da formalização ou não da referida união. Quando não formalizada, o que nada interfere na sua existência, presume-se que, da mesma forma que a prevista no art. 1.640, do Código Civil, para o casamento, vigorará entre os conviventes o regime da comunhão parcial de bens, haja vista inexistir pactuação por regime de bens diverso do legal. Isto posto, verifica-se que nesta hipótese resta claro não haver espaço para qualquer litígio ou conflito entre as partes no tocante aos reflexos patrimoniais que ocorrerão do regime de bens escolhido quando da eventual dissolução da união estável.

A legislação brasileira dispõe que a declaração de união estável poderá ser formalizada de duas maneiras: Por instrumento particular ou via Escritura Pública. Em ambos os casos, os declarantes manifestaram que convivem em união estável, com intuito de constituir família, e escolherão o regime de bens que irá reger a relação. Caso não haja manifestação quanto ao regime de bens, presume-se, de igual modo aos casos de não formalização, em razão de não haver expressa declaração, a adoção ao regime da comunhão parcial.

Supondo que, entre duas pessoas, exista convivência pública, duradoura e contínua, com ânimo de constituir família, inclusive com filhos, na forma estabelecida pelo art. 1.723, do Código Civil Brasileiro, há mais de 20 anos. Durante este período, ambos adquiriram diversos imóveis na cidade onde residem, alguns em conjunto e outros registrados em nome apenas de um dos companheiros, haja vista que solteiros, porém com esforço comum. Por motivos particulares, resolvem formalizar a União Estável existente entre eles através de Escritura Pública, se dirigindo até um Tabelião de Notas, e posteriormente levá-la-ão ao Registro de Imóveis, para que fique publicizada a União em todos os seus imóveis. No momento da lavratura, informam os companheiros que o regime de bens que desejam adotar é o da separação total de bens.

Desta forma, alguns questionamentos surgem quando são escolhidos regimes de bens diversos do legal: o regime de bens adotado quando formalizada a União Estável, retroage à data de início da convivência?

Entende parte da jurisprudência que os efeitos da pactuação por regime divergente do legal, produz efeitos para o futuro, ou seja, em uma situação fática onde fora lavrada Escritura Pública Declaratória de União Estável, estabelecendo para regular a convivência o regime da separação total de bens, e em havendo aquisição de bem imóvel na constância da união, porém anterior a data da lavratura da Escritura Declaratória, para fins patrimoniais aplicar-se-á o regime legal, senão vejamos:

> Ação de partilha de bens. União estável. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para excluir da partilha imóvel adquirido na constância da união estável. Cerceamento de defesa não caracterizado. Escritura de declaração de união estável que instituiu o regime da separação de bens. Imóvel adquirido em período anterior à lavratura da escritura. Impossibilidade de concessão de efeito retroativo à declaração de incomunicabilidade de bens. Aplicação do regime da comunhão parcial. Imóvel adquirido com recursos próprios da ré. Aplicação do art. 1.659, I, II, do Código Civil. "Todavia, segundo alguns, para evitar a mutabilidade do acordo sobre regime de bens, os seus efeitos devem se projetar apenas para o futuro, porque, caso contrário, poderia ocorrer, por exemplo, a modificação de um regime de comunhão parcial para o de separação total, como se o primeiro jamais tivesse existido e produzido efeitos.

Na mesma linha, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.597.675 – SP e o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no julgamento da apelação cível nº 70062734736, entende ser inadmissível a retroatividade dos efeitos do regime de bens.

Portanto, a retroação do regime de bens pactuado à data do início da convivência, ainda que possível para alguns doutrinadores desde que conste expressamente na instrumentalização da União Estável, aparenta oferecer riscos à segurança jurídica do patrimônio envolvido.

UNIÃO ESTÁVEL POLIAFETIVA

O poliamorismo ou poliamor, teoria psicológica que começa a descortinar-se para o Direito, admite a possibilidade de coexistirem duas ou mais relações afetivas paralelas, em que os seus partícipes conhecem-se e aceitam-se uns aos outros, em uma relação múltipla e aberta. Como bem definido por Rodrigo da Cunha Pereira, a família poliafetiva distingue-se da família simultânea/paralela, pois na poliafetiva todos consentem, interagem, relacionam entre si, respeitam-se mutuamente e geralmente vivem sob o mesmo teto, isto é, em conjunto.

A Constituição Federal e as normas infraconstitucionais, ainda que tenham avançado em reconhecer o casamento entre pessoas do mesmo sexo e a União Estável como instituição familiar, sempre abordam a família como sendo uma relação monogâmica. O tema é palpitante, porquanto Uniões Estáveis poliafetivas existirão independente de reconhecimento jurídico considerando sua natureza fática. Toda e qualquer proibição se dará na seara jurídica no tocante aos efeitos decorrentes da relação dos companheiros e não na sua existência.

Por muito se buscou, pelos companheiros poliafetivos, o reconhecimento da união através de Escritura Pública declaratória, de igual modo aos companheiros conviventes em união estável monogâmica. Tal declaração dava publicidade e oponibilidade contra terceiros, bem como regrava os efeitos patrimoniais oriundos, formalizando documentalmente a existência do poliamorismo através de documento hábil para tanto.

Entretanto, em 2016, a Associação de Direito de Família e das Sucessões (ADFAS), através do Pedido de Providências nº 0001459-08.2016.2.00.0000, requereu ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) que determinasse a proibição de lavratura de Escritura Pública Declaratória de uniões estáveis poliafetivas por parte dos Tabeliães de Notas, e que as já lavradas perdessem os seus efeitos. Tal pedido, segundo a ADFAS, sustentava-se na ilegalidade das respectivas escrituras, em razão da monogamia ser requisito fundamental para o reconhecimento de uma União Estável, conforme disposto no artigo 226, §3º, da Carta Magna, bem como no Artigo 1.723 do Código Civil.

Com o julgamento em 2018, o CNJ decidiu pela vedação da lavratura das referidas Escrituras. Como exarado nos votos

favoráveis à proibição, a Escritura Pública Declaratória é o instrumento hábil onde o Tabelião dá contornos jurídicos ao que está sendo manifestado pelos declarantes, e em razão disso, não pode tal declaração estar em colisão com o estabelecido pela legislação vigente. Da mesma forma, ainda que houvesse ato notarial declaratório, este não conceberia o surgimento de uma nova modalidade familiar, assim como sua posse não constituiria efeitos jurídicos aos declarantes.

Como sendo os maiores obstáculos face ao reconhecimento do poliamor como instituição familiar, inclusive exposto na ementa do acórdão ora julgado, seria a necessidade de maturação dessa modalidade de relacionamento, decorrente dos poucos casos existentes na sociedade brasileira - alegado pelo então relator João Otávio de Noronha - e a repulsa social acerca do tema, histórica e socialmente habituada e arraigada à concepção monogâmica como reguladora do relacionamento amoroso.

Segundo Friedrich Engels, a família é produto do sistema social e refletirá o estado de cultura desse sistema. Isto posto, evidente que o conceito de família é mutável com o passar do tempo, influenciado pelas condições e características sociais contemporâneas, as quais permanecem em constante evolução. Destarte, do mesmo modo ao referido pelo ministro relator, nada impede que no futuro haja regulamentação da matéria, contanto que a sociedade brasileira incorpore o poliamorismo como forma de estabelecer uma instituição familiar.

A DISSOLUÇÃO DA UNIÃO ESTÁVEL

A dissolução da União Estável, sendo ela formalizada — por instrumento particular ou público — ou não, possui os mesmos requisitos do divórcio. Assim sendo, ela poderá ser realizada judicialmente ou extrajudicialmente, em Tabelionato de Notas.

Para que a dissolução seja realizada na seara extrajudicial devem ser observados dois requisitos primordiais. Como nos ensina Tânia Nigri, “somente poderá ser lavrada escritura pública de dissolução de união estável se não houver nascituro (bebê já concebido, mas que ainda não tenha nascido) ou filhos incapazes”.

Tal entendimento tem por base a Resolução nº 35 do CNJ, a qual versa sobre a lavratura de atos notariais relacionados a, dentre outros assuntos, a dissolução consensual de União Estável, mais precisamente expresso em seu artigo 34, e parágrafo único.

Isto posto, cabe esclarecer, portanto, que filho incapaz proveniente de relacionamento anterior, seja este relacionamento caracterizado como casamento ou união estável, não impede a lavratura de dissolução de união estável na via extrajudicial, haja vista que a resolução expressamente faz menção aos filhos comuns dos companheiros.

Em razão da equiparação ao divórcio, aplicam-se, de igual modo, as imposições legais referentes aos regimes de bens. Lembrando que, não havendo sido pactuado regime de bens, reger-se-á a convivência pelo regime da comunhão parcial de bens. Da mesma forma, como já explicitado neste artigo, havendo a formalização e a escolha por regime diverso do legal, os efeitos da escolha do regime só produzirão efeitos ex nunc, vigorando o regime legal (parcial de bens) de maneira retroativa.

Ainda, nos regimes diversos do legal em que a legislação exige a lavratura de pacto antenupcial, tais disposições não se aplicam à União Estável, haja vista que se pactua regime de bens no próprio corpo do instrumento declaratório, seja ele público ou particular, tornando desnecessária a confecção de documento para essa finalidade.

Na dissolução de União Estável orientada pelo regime da comunhão universal de bens, há a comunicação de todos os bens, adquiridos ou não na constância da união, inclusive os recebidos por herança, desde que não estejam gravados com cláusula de incomunicabilidade, com exceção do rol consignado no artigo 1.668, do Código Civil.

Quando dissolvida União Estável cujo regime de bens era a comunhão parcial, comunicam-se os bens adquiridos na constância do casamento. O Código Civil dispõe algumas exceções, taxativamente, quanto aos bens que se excluem e que entram na comunhão, nos artigos 1.659 e 1.660, respectivamente.

Para a pessoa maior de 70 anos que pretende unir-se estavelmente, o regime obrigatoriamente será o da separação legal de bens, estabelecida no artigo 1.641, II, do Código Civil. Neste regime, conforme entendimento do STF, mais precisamente na Súmula 377, comunicam-se os bens adquiridos na constância da união. Porém, por se tratar de súmula anterior à vigência do atual Código Civil de 2002, entende parte da doutrina que deve haver prova de esforço comum na aquisição de bens para que haja incidência da referida súmula. Ainda que a lei faça referência ao casamento, Flávio Tartuce ensina que “a jurisprudência tem aplicado a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, inclusive para a união estável”.

Ainda, Tartuce entende “pela necessidade de prova do esforço comum para a aplicação da sumular [...] porque a falta da prova do esforço comum transforma o regime da separação de bens em uma comunhão parcial, o que não parece ter sido o objetivo da sumular.”

Conforme recente julgado da Segunda Seção do STJ, foi aplicado o entendimento supra, através de uma releitura da Súmula 377 do STF. No regime da separação convencional de bens, cada companheiro terá patrimônio próprio, o qual poderá ser alienado livremente.

Por fim, a dissolução quando pactuado regime da participação final nos aquestos, possuem os companheiros patrimônio próprio e têm direito à metade dos bens adquiridos na constância da união, a título oneroso, quando da ruptura de sua convivência.

CONCLUSÃO

A União Estável e seus reflexos patrimoniais e registrais são peculiares e demandam atenção especial por parte do registrador. A aplicação subsidiária de outras normativas para regrar a convivência dos companheiros, tais como as do casamento e divórcio, é por si só desafiadora, considerando que são institutos apenas parcialmente semelhantes, muito se distinguindo na sua formalidade e constituição. Assim, no momento da qualificação de um título que abarque a existência, modificação ou dissolução da União Estável, o operador do direito deve ter prudência e cautela com as singularidades existentes.

Verifica-se que a falta de regulamentação específica para o tema ressalta a importância dos princípios registrais como norteadores e limitadores da qualificação registral. A jurisprudência também demonstra um forte papel, principalmente onde há carência de clareza procedimental e lacunas quanto aos limites impostos à liberalidade das partes, presentes em temas recorrentes e atuais dentro da realidade da sociedade brasileira, no tocante aos cidadãos unidos estavelmente, abordados neste Artigo, quais sejam os efeitos retroativos do regime de bens pactuado e a união estável poliafetiva.

O Direito Registral acompanha as constantes transformações da sociedade e as incorpora de modo gradativo, buscando publicizar e dar segurança jurídica às relações e situações fáticas que produzem efeitos e acessam o álbum imobiliário.

Assim, depreende- se que a relação da União Estável com o Registro de Imóveis possui um longo caminho de adaptações, atualizações e debates a ser percorrido.

AÇÕES DOS ASSOCIADOS DO IRIRGS QUE IMPACTAM POSITIVAMENTE A SOCIEDADE

Para o IRIRGS, é sempre um prazer promover as boas ações de que nossos associados participam, contribuindo ainda mais para o desenvolvimento da comunidade! Recentemente, recebemos de alguns associados histórias muito bacanas de serem compartilhadas. Elas mostram o papel fundamental que os Registros de Imóveis exercem para a sociedade. Muito além de fornecer documentos indispensáveis para a cidadania, os registradores também participam ativamente de iniciativas que contribuem para as comunidades locais. Conheça as três histórias que recebemos:

O Registrador de Imóveis Guilherme Souza, de Nova Bassano, recebeu 39 crianças da pré-escola municipal para conhecerem o papel desempenhado pela serventia para a sociedade. Os pequenos aprenderam mais sobre os dados sensíveis da população. "Para bem recebê-los, fizemos decoração com bexigas e explicamos todo o trabalho que fazemos pela comunidade", declara Guilherme.

Martiane Jaques La Flor, Registradora de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas, também enviou boas práticas. O cartório pelo qual é responsável ajuda ONGs. Neste ano, o foco foi ajudar os animais da Clínica Veterinária Santo Bicho, com a doação de 200 castrações e alimentos. A cada início de ano letivo, o cartório distribui materiais escolares.

"As pautas pontuais visam atingir um grupo e chamam atenção para o assunto em discussão", elabora Martiane. Em 2022, o cartório esteve envolvido em uma ação que ocorreu no Hospital da Santa Casa de Pelotas, com a doação de uma máquina que evita a perda capilar para pacientes em tratamento de câncer.

O Registrador Público de Nova Petrópolis, Gustavo Voltolini, recebeu a visita de um grupo de crianças, estudantes de uma creche municipal. No encontro com esses pequenos cidadãos, foi abordado o tema do Registro Civil das Pessoas Naturais. "A ideia é já ir trazendo, desde pequeno, a comunidade para perto do cartório", esclarece Gustavo.

Associado, faça parte de um movimento que transforme a sua localidade! Convoque todos em seu cartório para participarem de ações sociais e juntos enviem as boas práticas para divulgação pelo IRIRGS! Exerça a força do exemplo!

1023 CESTAS BÁSICAS SÃO DOADAS AO MOVIMENTO RIO GRANDE CONTRA A FOME

O IRIRGS e entidades parceiras realizaram, no dia 5 de julho, a entrega das cestas básicas à Campanha Rio Grande Contra a Fome. Foram 1.023 cestas distribuídas ao Movimento, que ajudará muitas pessoas do nosso estado que estão em situação de vulnerabilidade social.

"É nossa função social como seres humanos ajudar todos aqueles que passam por necessidades. O IRIRGS orgulha-se de ter participado dessa iniciativa e ano que vem estaremos aqui novamente apoiando este ato de solidariedade", declara o presidente do Instituto, Ricardo Martins.

Agradecemos a todos que contribuíram para que essa ação fosse concretizada. Vocês fizeram a diferença!

Além do IRIRGS, apoiaram a iniciativa o Colégio Registral do RS, o SINDIREGIS, a ARN e a ANOREG/RS.

COOPNORE | UNICRED

Só aqui você tem:

Cartão de crédito Visa Infinite sem anuidade!

E ainda:

- Programa único de recompensas
- Saques sem limite de forma gratuita
- Acesso a mais de 750 salas vips em aeroportos de todo o mundo*

*Exclusivo visa infinite. **Sujeito a análise de crédito.

Entre em contato e solicite o seu!

www.coopnore.com.br @coopnoreunicred

(51) 9 9941 4295 coopnore@coopnore.com.br

“FAÇA COM AMOR E COM DEDICAÇÃO... ISSO MOVE A NÓS E AS PESSOAS AO REDOR”, AFIRMA ZITA MARIA SISTI AO RECORDAR SUA HISTÓRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

Em comemoração aos 180 anos da Lei Orçamentária 317, o IRIRGS realiza iniciativa em homenagem a quem zelou e defendeu o registro imobiliário

Redação: Mariel Lahorgue

“Tudo depende do amor à profissão e da vontade de saber mais; de querer conhecer mais. Onde posso fazer melhor”, declara Zita Maria Sisti ao relembrar seu legado — e o de sua família — na história do Registro de Imóveis no Brasil. Formada em Psicologia, Biologia, bacharel em Direito e PhD em Registro de Imóveis, a “dona Zita” atuou à frente de diversos cartórios no estado do Rio Grande do Sul, sempre participativa na luta por melhorias à classe e no atendimento oferecido à população. Aos 75 anos e aposentada desde janeiro de 2023, Zita tem histórias dignas de cinema. Em comemoração aos 180 anos de existência do Registro de Imóveis no país, o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS) realizou uma entrevista com essa figura tão importante para a entidade, uma associada exemplar do IRIRGS que já tinha uma longa caminhada no ramo, mesmo antes de nascer.

Antes mesmo da Lei de 1843, quando se começa a falar de um Registro de Imóveis no Brasil, o avô materno de Zita já trabalhava com a profissão. Adolfo Ambros era um médico austríaco que chegou às terras brasileiras acompanhando a imigração sueca com destino à cidade de Ijuí, no Rio Grande do Sul. No entanto, devido aos conhecimentos que tinha na área do registro civil, foi designado pelo Imperador D. Pedro II a compilar uma sistemática dos registros de nascimentos, casamentos, imigração, emigração e óbitos, que antes eram exclusivamente efetuados nas paróquias e igrejas. “Havia no Império a necessidade e o interesse de vincular esses registros aos governos para que pudéssemos naquela época já ter um tipo de acompanhamento sobre quem fazia parte da população do país”, reforça Zita, complementando que o avô se estabeleceu na cidade de Guarani das Missões, também localizada no estado gaúcho, fundando um cartório para atender as necessidades da região.

Outra ramificação da família começou a crescer interligada aos cartórios, com o casamento da tia de Zita, Júlia Ambros, com Amadeu Mallmann, que se tornou o primeiro oficial do Registro de Imóveis na cidade de Tuparendi (RS) nos anos 40, quando houve a divisão dos cartórios entre Imóveis e Tabelionato. A mãe da registradora, Elisa Ambros Warpechowski, e o pai, Stefan Warpechowski, também trabalharam como, respectivamente, oficial de registros públicos e tabelião. Toda essa longa trajetória familiar foi o fio condutor que guiou dona Zita, nascida em São Luiz Gonzaga, no oeste do RS, a prestar concurso em 1969 para assumir um cartório. Ao todo, em 180 anos de RI foram 23 registradores e tabeliães da família de Zita, contando os dias atuais.

APESAR DAS FATALIDADES

No geral, Zita passou por muitos cartórios em diferentes cidades no Rio Grande do Sul, mas destaca três: Cândido Godói, a partir de 1976, Horizontina, em 1980, Frederico Westphalen, em 1989, e, com a Resolução 80, voltou para Horizontina no final da década de 2010. Em todos os anos como registradora, o período mais difícil para Zita, assim como para tantos outros profissionais do ramo, foi justamente a implementação da Resolução 80 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) em 2009, que declarou a vacância dos serviços notariais e de registro ocupados em desacordo com a sua interpretação da aplicação temporal das normas constitucionais pertinentes à matéria.

Anteriormente, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ/RS) determinava que, a cada cinco anos, quando regularmente se modificava o código da organização judiciária, poderiam ser feitas as remoções nos cartórios vagos, sendo os candidatos avaliados pela titulação e pelo merecimento. "A Resolução 80 foi uma das maiores arbitrariedades feitas contra as pessoas que chegaram aos cartórios por merecimento e titulação e depois foram removidas de suas serventias", lamenta Zita. Segundo a registradora, a situação tornou-se mais absurda quando se entende que a vigência de uma norma foi imposta sobre atos praticados dez anos antes.

"O CNJ e o TJ não poderão ressarcir os danos psicológicos causados às pessoas afetadas pela Resolução 80, nem devolver a vida dos que cometeram suicídio pela depressão gerada por esta portaria", afirma Zita. Em tempos difíceis, muitos colegas da classe sofreram prejuízos financeiros e emocionais.

Apesar da situação, Zita, transferida de Frederico Westphalen, após anos construindo uma vida na cidade, continuou lutando pelos direitos da classe e foi uma grande apoiadora dos movimentos de registradores para a revogação da Resolução, mesmo com o CNJ tendo sido irredutível na questão. "Dizem que eu sou muito resiliente, talvez porque eu fui criada na região de São Luiz Gonzaga, de pelo duro e de faca na bota. Então eu acho que eu sempre tive um pouco mais de coragem para enfrentar essas adversidades", reflete.

Seguir em frente era a única opção viável, continuar mostrando o trabalho de uma figura profissional, com competência e excelência. Para Zita, o importante é que os registradores deixem uma herança de grande prestígio e valorização pessoal por onde passarem: "Faça com amor e com dedicação; busque saber no que podes ser melhor. Isso move bastante a nós e as pessoas ao redor".

Entre os ciclos da vida, Zita destaca os períodos de conquistas, alegrias e situações inusitadas. Junto à mãe, dona Elisa, foi sócia-fundadora do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, inaugurado há quase 43 anos, em 1980. Além disso, em 2001 foi designada comendadora ítalo-brasileira com a Comenda Anita Garibaldi, honra condecorada pelo Instituto Cultural Ítalo-Brasileiro Anita e Giuseppe Garibaldi e entregue pela bisneta do casal, Anita Garibaldi Jarret. A Comenda é dedicada a pessoas que se destacam em atividades sociais e culturais em suas comunidades, indicadas pelas administrações públicas e pessoas de destaque. Também participou da criação da Associação Registral e Notarial do Alto do Uruguai e Missões (ARN) e acompanhou todas as mudanças "profundas e radicais" que a tecnologia de ponta trouxe para os cartórios, com o encerramento do sistema de manuscrito e com a informatização dos cartórios.

Conforme Zita, a revolução das máquinas nos cartórios não foi tão positiva quando se pensava: "As letras humanas normalmente são muito difíceis de falsificar, com exceções, é claro, mas também tudo era mais rápido; só colocar um papel na máquina e já fazia as vias; em 5 a 10 minutos um registro já saía", explica, complementando que com o sistema de informatização é preciso destinar um longo período para proceder um registro. "Os informatizantes que me perdoem, mas a rapidez é nula e a exposição dos sistemas à invasão é maior", afirma a registradora.

Embora tenha opiniões em relação às novidades que o mundo tecnológico trouxe para o Registro de Imóveis, dona Zita pontua que a concretização da Central de Registro de Imóveis (CRI-RS), que era uma ferramenta que permitia o acesso eletrônico dos usuários aos serviços do registro de imóveis do Rio Grande do Sul, foi positiva e muito importante. Contudo, a CRI não aceita mais pedidos desde março de 2022; agora esses pedidos são solicitados via SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado), gerenciado pelo Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis (ONR). A registradora só lamenta que, quando a plataforma começou a funcionar efetivamente, tenham trocado para essa outra Central, mas afirma que as trocas e constantes mudanças fazem parte do trabalho.

Com sabedoria e experiência, ela relembra do papel fundamental que os registradores possuem de atendimento à sociedade, e que muitas vezes é menosprezado. Em uma sala de espera para uma consulta médica, foi reconhecida por um casal como a registradora que auxiliou no processo do inventário da filha, muitos anos antes. O encontro marcou-a como um acontecimento que reforça a ideia que os registradores precisam escutar, com paciência, e possuir dedicação, acima de tudo. Mas se tem algo que dona Zita não pode falar sobre seu tempo trabalhando nos cartórios é que foi monótono.

SÓ ACONTECE NAS TELAS DE CINEMA E NOS CARTÓRIOS

O interior do Rio Grande do Sul no século passado fervilhava com o temperamento esquentado do gaúcho, criado em regiões de difícil acesso, terras de ninguém dominadas por homens que sabiam que medo e respeito eram armas poderosas de coerção.

No entanto, dona Zita era daquelas mulheres que não abaixavam a cabeça para ninguém, defendendo opiniões e combatendo quem tentava passar por cima.

Zita tinha recém assumido o cartório em Frederico Westphalen, no noroeste do RS, na década de 90. Um senhor "metido a valente, porque ele veio de Livramento," foi tirar satisfações com o cartório, pois tinha sido intimado a protesto por contas do armazém em seu nome. "Ele não permitia que ninguém cobrasse dele, ele pagava se ele queria", esclarece Zita.

Com o rosto vermelho de raiva, o homem chegou no cartório, encostou no balcão e perguntou: "Quem é o escrivão aí?". Dona Zita, sem medo do confronto, assumiu que ela era a escrivã e indagou o que o homem queria. "Ele puxou um revólver e botou em cima da mesa", Zita conta, indignada com a atitude, ainda teve que escutar do homem "quem é que lhe autorizou a me intimar?".

"A minha responsabilidade funcional me permite fazer isso, se o senhor não quer que ele intime, então o senhor paga antes de chegar ao cartório e soluciona o problema", disse, de modo curto e pontual, sem deixar brechas para desculpas. Vendo que o homem apontava em sua direção, Dona Zita lhe deu um forte tapa no ouvido, o que deixou o malandro sem reação, com o revólver indo em direção ao chão. Rapidamente, a confusão se instaurou no cartório. Zita aproveitou o momento do homem estatelado entre o cartório e os degraus da rua para pegar a arma, dar mais um tapa no outro ouvido do tal senhor e expulsar ele com direito a um belo pontapé na bunda, tudo isso enquanto segurava a arma e apontava na direção do trambiqueiro.

Completamente envergonhado pela situação e humilhado, o homem saiu do cartório correndo, com a pistola sem as balas, que Zita já havia tirado. A estadia em Frederico não durou muito para o dono do armazém, que logo se mandou. "Ser registrador pode ser uma profissão com muitas aventuras, mas a maior delas sempre será atender um público diverso, em todos os sentidos".

REFLEXÕES PARA O FUTURO

Sobre o futuro do Registro de Imóveis no Brasil, Zita comenta que é ainda um caminho obscuro. "Talvez, dentro de alguns anos, o Registro de Imóveis possa deixar de existir, a menos que surjam mais Zitas dentro das entidades de classe, que evitem que isso aconteça". Segundo a registradora, os próximos passos do Registro de Imóveis dependem dos trabalhadores que estão exercendo a função agora, a nova geração tem o poder de transformar a classe, mas é preciso determinação.

Para que o Registro de Imóveis permaneça forte por mais 180 anos, é preciso de pessoas como Dona Zita, que questionam e correm atrás de melhorias. A chegada de 2023 vem para reforçar a valorização do registro imobiliário brasileiro. É o ano em que se comemora os 180 anos da promulgação do Registro Geral de Hipotecas, de 21 de outubro de 1843, considerado a primeira regulamentação no país sobre o registro de propriedades. O perfil de Zita Maria Sisti é uma iniciativa para agradecer a participação desta associada em anos de contribuição para o IRIRGS. Zita fez muito pelo registro imobiliário e continua cooperando, mesmo depois de aposentada, participando de grupos, eventos e influenciando uma nova geração a defender o que importa. O Instituto se propõe a honrar o legado desta registradora exemplar.

Muito obrigada, dona Zita!

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