CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA, UMA MEDIDA NECESSÁRIA?

A segurança jurídica elimina a assimetria de informação, permitindo uma precificação justa do imóvel

Dyogo Henrique de Oliveira, Esteves Pedro Colnago Junior e Emmanuel Sousa de Abreu*

ATUALMENTE, as disfunções burocráticas e a insegurança jurídica existentes no Brasil são apontadas, pela literatura econômica e pelos meios de comunicação, como um dos principais empecilhos para a expansão dos negócios e para o crescimento econômico do país.

Parece claro que essas disfunções geram perdas tanto para cidadãos comuns, quanto para empresários, já que, essencialmente, os excessivos custos, gerados pelos inadequados processos de controle e pela busca de segurança jurídica, reduzem a relação custo-benefício dos bens e serviços oferecidos e diminuem a competitividade das empresas brasileiras no mercado internacional e a atratividade de investidores para a nossa economia.

O mercado de financiamento imobiliário não é uma exceção a essa regra, mas tem a sua situação destacada, principalmente, devido ao enorme déficit habitacional existente, a sua grande capacidade de geração de empregos e ao vigoroso crescimento que tem apresentado nos últimos anos.

O gráfico a seguir ajuda a ilustrar o forte crescimento do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. O número de contratos acumulados em 12 meses saltou de 28 mil unidades em set/04 para 346 mil em mai/10. O valor dos financiamentos acumulados em 12 meses passou de R$1,7 bilhão em set/04 para R$42 bilhões em mai/10.

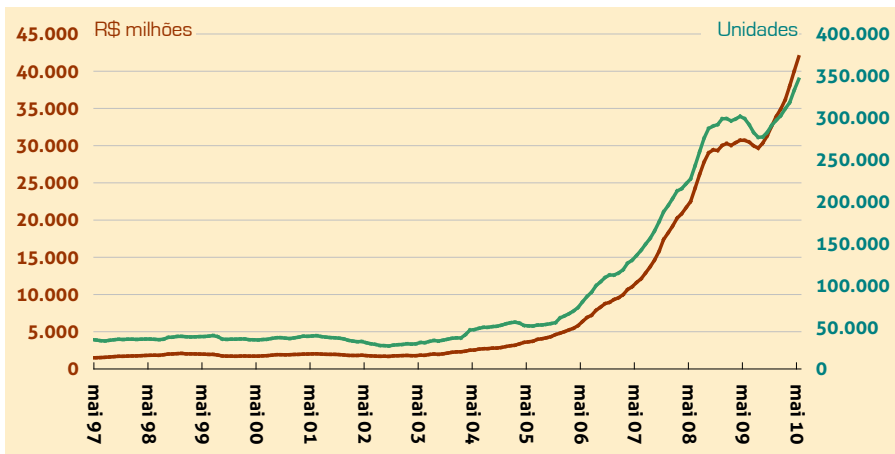
Realça a importância de termos uma visão mais acurada das ineficiências que permeiam o mercado de crédito imobiliário, o fato deste apresentar uma participação em relação ao PIB (algo próximo a 4%) muito aquém da constatada em outros países como México (12,5%), África do Sul (34%), Espanha (62%) e Estados Unidos (72%). Por conseguinte, há uma janela de oportunidade para aproveitarmos o empuxo trazido pelo crescimento do mercado de financiamento imobiliário e, assim, atuarmos no sentido de eliminar alguns entraves que podem vir a dificultar sua boa evolução no médio prazo.

Resta destacar que a tradicional fonte de *funding* dos financiamentos imobiliários, o direcionamento dos recursos dos depósitos de poupança, tem apresentado claros sinais de esgotamento, com algumas análises sugerindo o alcance do seu limite já no final do ano de 2012. Nesse sentido, faz-se premente a construção de caminhos para o desenvolvimento de fontes alternativas de *funding* para o setor, o que também perpassa pela adoção de medidas que reduzam as disfunções burocráticas e a insegurança jurídica nas transações imobiliárias.

Uma das alternativas indicadas para dinamizar esse mercado seria a inserção do mercado de capitais como fonte complementar de recursos ao crédito imobiliário, via desenvolvimento do mercado de securitização de recebíveis imobiliários. Essa inserção, contudo, requer uma enorme simplificação da rotina de consultas necessárias para verificar a qualidade do crédito imobiliário que lastreará a operação de securitização, bem como o fortalecimento da segurança jurídica quanto à irreversibilidade dos atos adotados nas transações de compra e venda de imóveis.

A operação de compra/venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e sobre a situação física e jurídica do imóvel. De outro, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas.

Dados do SBPE, acumulados em 12 meses



Fonte: BCB

Ao agente financeiro, interessa ainda informação sobre o comprador.

Os registros cartorários constituem-se em uma das mais importantes fontes de informação sobre a condição jurídica do imóvel, do vendedor e do comprador. Lamentavelmente, no Brasil, essa informação está dispersa em diversos tipos de cartórios e por toda a extensão do país.

Por exemplo, consideremos o caso de um vendedor que morava em outro Estado e lá sofria uma ação de natureza trabalhista. A informação da existência dessa ação, de maneira geral, só estará disponível no cartório judicial da comarca onde ele residia ou onde constava a sede da sua empresa.

Assim, para ter certeza da segurança jurídica da operação, o comprador deveria realizar consultas a diversos cartórios e órgãos públicos.

Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexequibilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os utilizam como garantia ao financiamento concedido restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel. Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, consequentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um "vácuo informacional" que possibilita a contestação ou mesmo sua reversão no futuro.

Obviamente que as situações que envolvem algum tipo de reversão da transação imobiliária não configuram um percentual majoritário no mercado, mas sua existência é relatada pelo mais diversos agentes econômicos e mostra-se suficientemente importante para por em dúvida todas as operações que são realizadas, ou seja, devido a um pequeno número de ocorrências concretas todo o conjunto é contaminado pela insegurança jurídica. A consequência mais imediata disso é que os agentes incluem provisões para esse tipo de custo nas suas precificações, principalmente de taxas de juros, elevando os custos das operações.

Uma forma de resolver este problema é dada pela concentração na matrícula do imóvel de informação sobre todos os atos e fatos jurídicos que possam repercutir sobre a operação. Por esse princípio, só poderiam ser alegadas contra o terceiro de boa fé aqueles registros presentes na matrícula do imóvel no momento da transação. Não havendo registros, nada poderia vir a ser alegado futuramente.

A participação do mercado de capitais no funding de crédito imobiliário requer uma enorme simplificação da rotina de consultas



sxc.hu

Esse princípio garante a segurança jurídica da operação e elimina a assimetria de informação entre compradores e vendedores, permitindo uma precificação justa do imóvel.

Para viabilizar a securitização de créditos imobiliários, essa segurança é fundamental, pois o investidor que irá adquirir títulos de securitização não tem nenhuma relação com os compradores ou vendedores. Para ele é impossível avaliar cada operação. É necessário que haja confiança no sistema e que seja possível fazer avaliações de maneira automatizada e simplificada. Tudo isso se torna possível se as informações estiverem disponíveis na matrícula do imóvel.

É bem verdade que a securitização de créditos imobiliários tem outros desafios a vencer no Brasil, tais como as taxas de juros, a padronização dos títulos, os indexadores e outros, mas sem essa base mínima é pouco provável que o mercado se desenvolva de maneira saudável.

A "Concentração dos Atos na Matrícula" traria, além dos benefícios já citados, outros ganhos, tais como:

1. incentivo à redução no número de processos judiciais, pelo reforço ao princípio da boa fé e pela consequente impossibilidade de se contestar negócios jurídicos celebrados com base nas informações presentes na matrícula do imóvel;
2. espaço para a redução do *spread* bancário, pela efetiva minimização do risco envolvido na operação; e
3. restrição à concretização de operações de fraude a execução e contra credores.

É importante destacar ainda, que esse princípio não é novidade. De fato, ele já vem sendo adotado em países como a Espanha (em sua *Ley Hipotecária*, de 1946) e Dubai (*Concerning Land Registration in the Emirate of Dubai*, de 2006), e em muito contribuirá para a consolidação do movimento de crescimento do financiamento imobiliário do Brasil, tornando-o sustentável a médio e longo prazos.

* **Dyogo Henrique de Oliveira** é secretário-Adjunto da Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda; **Esteves Pedro Colnago Junior** é coordenador-Geral da Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda; e **Emmanuel Sousa de Abreu** é analista do Banco Central do Brasil.