Opinião

Contra a burocracia e a ineficiência

Carlos Eduardo Duarte Fleury
Diretor-executivo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib)

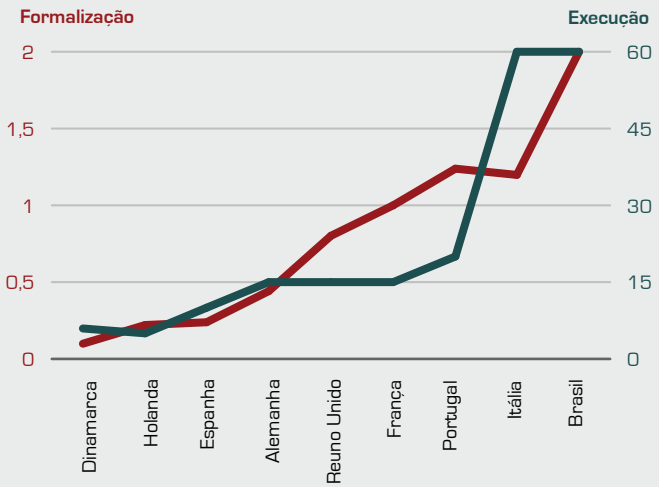
ULTIMAMENTE, O crédito imobiliário tem sido tema predominante, tanto na esfera governamental como na esfera privada. De fato, a partir de 2004, depois da modernização do nosso arcabouço jurídico, com a edição da Lei 10.931, de agosto daquele ano, o crédito imobiliário passou a ser visto como um bom produto para as instituições financeiras, que passaram a atuar mais fortemente na concessão de financiamentos. A melhoria das condições jurídicas aliada à estabilização da economia e a redução das taxas de juros reais têm impulsionado o mercado brasileiro na direção certa.

Contudo, para que possamos continuar nesse ritmo e alcançar patamares de crédito imobiliário em relação ao PIB praticados em países como o Chile e México (em torno de 11%) em curto espaço de tempo, ainda é preciso reformular o processo de contratação e registro das garantias, bastante burocrático, custoso e com segurança relativa.

Segundo os principais bancos que operam o financiamento imobiliário, por conta da grande quantidade de documentos e certidões que são exigidas nas operações de compra e venda, um processo de financiamento chega a demorar de três a quatro meses para sua finalização. E mesmo com todo esse tempo gasto com obtenção de certidões, além de ser bastante caro, não se obtém a garantia que se espera quando se compra um imóvel.

Segundo a Federação Hipotecaria Espanhola, em estudo realizado em 2004 sobre a integração dos mercados europeus, quanto maior for o tempo de formalização de uma garantia, maior será o tempo para a sua realização. Na Dinamarca, Holanda e Espanha, por exemplo, onde a formalização das garantias se dá em menos de um mês, a execução ocorre em dez meses. Em contrapartida, na Itália, que formaliza as operações em mais de um mês, o tempo de execução se eleva para cinco anos.

Formalização da garantia e tempo de execução (em meses)



Fonte: F.H.E. e Mercer Oliver Wyman

Insegurança

No Brasil, não é raro o caso de comprador de imóvel que tomou todos os cuidados, mandando tirar certidões em nome dos vendedores (protestos, Justiça Federal, cíveis, família, interdição e tantas outras) do local do imóvel, certidões todas negativas, e que, posteriormente à compra e pagamento é surpreendido com ação de fraude à execução, tornando ineficaz a compra realizada, porque o vendedor estava sendo executado em outra praça, com penhora do imóvel, porém sem registro imobiliário.

E como mudar essa situação? A resposta é simples: modificar a lei de registro de imóveis, introduzindo o princípio da concentração do ônus na matrícula, segundo o qual todos os fatos, direitos e obrigações, públicas ou privadas, inclusive ambientais, que guardem relação com o imóvel são reunidos na matrícula, a certidão de nascimento do imóvel.

Hoje, as informações são totalmente atomizadas e não constam do registro de imóveis. Exemplo disso é o chamado "contrato de gaveta", que pelo apelido dado já se tem a informação de que a relação dali decorrente não deve prevalecer em relação a terceiros. Mas não é isso o que ocorre. Os nossos tribunais vêm, cada vez mais, admitindo essas relações espúrias, prejudicando o direito daquele que se fia no que está contido no registro imobiliário competente.

Nessa linha de raciocínio, o Superior Tribunal de Justiça editou a súmula 308[1], em que estabelece que o compromisso de compra e venda sem registro (ou seja contrato de gaveta) vale mais se confrontado com uma hipoteca, essa sim registrada.

Mas as coisas começam a mudar. O presidente da República, em 6 de dezembro

de 2006, sancionou a lei 11.382, alterando dispositivos do Código de Processo Civil relativos ao processo de execução.

Nesse novo quadro normativo legal, as mudanças aprovadas visam dar maior transparência e segurança para os compradores de imóveis. Tanto é que o novo artigo 615-A estabelece que o credor poderá, no ato da distribuição da ação, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, para fins de averbação no registro de imóveis. Por essa norma, para que o credor possa resguardar seu direito, deverá levar a informação ao registro de imóveis, de forma que quem pretender adquirir o imóvel tenha total conhecimento dos fatos que possam causar algum problema. Assim, o comprador ao saber das informações que possam afetar o imóvel, poderá decidir que risco correrá.

Ressalte-se, por relevante, a disposição do §3º deste mesmo artigo: "Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593)". Como se vê, a presunção de fraude só se observará se a venda do bem ocorreu após a averbação (no registro de imóveis), pois quem comprou o bem já sabia que havia uma execução em curso e que o imóvel poderia ser objeto de garantia daquela obrigação. De outra parte, se não for feita a averbação, como poderia o comprador tomar conhecimento da existência de ações ou impedimentos para a venda do imóvel?

Na seqüência, o art. 659 do mesmo diploma legal estabelece (§ 4º) que somente a averbação da penhora no registro de imóveis gera a presunção absoluta de conhecimento por terceiros. Importa registrar que a lei 11.382/06 se tornou em um grande avanço e o primeiro passo em direção à implantação do princípio da concentração dos ônus na matrícula.

A partir da modificação da lei de registros públicos, consolidando as alterações no que tange ao registro imobiliário, poderíamos afirmar, sem medo de errar, que a formalização dos processos de aquisição e, por conseguinte, de financiamento passariam a ser mais velozes, com muito mais segurança, aproximando o Brasil dos mercados europeus, com o registro das operações imobiliárias passando a ser feito em dias.

A velocidade nas transações imobiliárias também poderá ser obtida através do uso do sistema eletrônico de registro, já admitido pela medida provisória 2.200/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP Brasil), para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras.

A máxima de "quem não registra não é dono" será uma realidade inabalável e poderá ser trocada por "quem registra é dono"

Naturalmente, a lei de registros públicos deverá ser adaptada para prever o processo de utilização de meios eletrônicos nas transações imobiliárias, seja com vistas à escrituração, seja em relação ao registro propriamente dito. Podemos afirmar, de forma simplista, que as escrituras eletrônicas serão enviadas por e-mail aos registros de imóveis e estes procederão ao registro, também na forma eletrônica.

Por fim, cumpre registrar que o princípio da concentração do ônus na matrícula não é uma invenção brasileira. Este princípio já é uma realidade em uma grande parte da Europa, sobretudo nos países que adotam o sistema germânico-romano do direito de propriedade.

É importante destacar, ainda, que a concentração na matrícula não se confunde com registro único. Este é adotado nas operações envolvendo automóveis, onde os registros de compra e venda e de constituição de garantia são feitos no Detran, órgão centralizado. No caso dos registros de imóveis, considerando que eles, por lei, possuem a competência territorial, isto é, todos os atos (registro ou averbação) que a lei determinar serão feitos no cartório da situação do imóvel, não há como se proceder a um registro único, a não ser reformulando toda a estrutura cartorária, o que será uma tarefa muito difícil de executar, sem considerar os impactos negativos que possam advir de uma mudança radical no núcleo do processo de registro de imóveis.

Em conclusão, estamos em um momento extremamente oportuno para obter mais uma modernização em nosso Direito e, com uma única tacada, alterar a legislação para desburocratizar a operação de compra e venda, com ou sem financiamento, tornado-a mais ágil e segura.

Difícil imaginar quem poderia ser contra uma proposta como esta, a não ser aqueles que querem se beneficiar da burocracia e evitar o desenvolvimento econômico e social de um país. O crédito imobiliário é a bola da vez. Para que possamos crescer, precisamos que nosso título de propriedade esteja garantido e vacinado contra situações que estão na clandestinidade e somente o registro de imóveis poderá dar esta garantia. A máxima de "quem não registra não é dono" será uma realidade inabalável e poderá ser trocada por "quem registra é dono", pois só terá validade aquilo que estiver no registro de imóveis.

1 Súmula 308: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.