



Análise Econômica da LINDB: Segurança Jurídica e o Mercado Imobiliário

Leonardo Brandelli

Oficial de Registro

Doutor e Mestre em Direito (UFRGS)

Professor de Direito Civil na Escola Paulista de Direito

Diretor da Escola Nacional de Notários e Registradores



Direito e economia

- **Não** se trata de a economia se **sobrepôr** ao direito, mas de utilizar os instrumentos econômicos (mais dados a **instrumentos empíricos e de modelos**; menos argumentativos) para entender os efeitos do Direito - se os incentivos dados pelo direito serão eficientes para alcançar o que se pretende.
- Tanto o direito quanto a economia são **ciências sociais**, destinadas a seres humanos, e uma **interfere** de modo importante na outra.
- É preciso entender os **incentivos/desincentivos** dados pela normas jurídicas, tanto gerais (leis) quanto especiais (decisões jurídicas).
- **Crescimento econômico** é **importante** para dar concreção a valores jurídicos - exemplo: dignidade humana.
- Dentro do **quadrante normativo**, eficiência econômica é um critério adequado de escolha e de análise dos efeitos das decisões.



Custos de transação

- **Desenvolvimento** econ. requer **especialização** produtiva.
- A especialização produtiva, por sua vez, exige uma **economia de mercado** (troca livre de Direitos de propriedade).
- A economia de mercado implica **custos de transação**, que decorrem das imperfeições do mercado, e que devem ser reduzidos ao máximo para que o mercado possa ocorrer a bom termo.
 - São os **custos para ir ao mercado**; negociar, redigir, informação, cumprimento, etc.
 - Decorrem do fato de o **mercado não ser perfeito** - pessoas são dotadas de racionalidade limitada; assimetria informativa é grande; enforcement precisa ser garantido e tem custo; redação requer conhecimento especializado; etc. I.é, custos de transação não são zero (North diz que são 45% do PIB EUA).



Custos de Transação

- Para que mercado cumpra seu papel (possibilitar intercambios em busca de melhor utilidade) é necessário **diminuir custos de transação**.
- Se os custos de transação forem **elevados**, ou os negócios jurídico **diminuem** e **juros sobem** (pois sobe risco), ou até **cessam** (se não há como obter informação, o negócio tende a não ser feito), ou há **informalidade**.
- **3 ações (Seg. jur.): regras claras, confiáveis e estáveis** (tornar dtos certos e seguros); **publicidade eficiente** do conteúdo dos direitos (diminuir opacidade e assimetria informativa); **enforcement** adequado (especialmente PJ eficiente).
 - Obtidas por instituições seguras.



Instituições econômicas

- Os custos de transação são diminuídos por **instituições econômicas eficientes que forneçam seg. jur.**
- Segundo Douglass North, inst. econ. são as **regras do jogo**, que definem o que podem, e o que não podem, os agentes econômicos fazer.
- A formatação da instituições **definem incentivos e desincentivos** que conduzem os agentes econômicos para certa direção (boa ou ruim).
- O seu papel fundamental é **reduzir as incertezas**, estabelecendo uma estrutura estável para a interação humana - Daí import. LINDB.
- **A economia** de mercado ampara-se em **instituições**, especialmente a propriedade privada e o contrato - sem ela não há mercado.
- Douglas **North** diz que a trajetória do desenvolvimento econômico das nações depende muito do tratamento ao dto de propriedade.



Instituições econômicas

- Propriedade e contrato **seguros, claramente definidos e aplicados** são essenciais ao desenvolvimento econômico.
 - **Se não** há direitos seguros, **ou não há mercado, ou há mercado fraco, ou há juros** altos para compensar insegurança (Lei hipotecária brasileira e espanhola).
- Direito de propriedade definido e respeitado é forte **incentivo** aos agentes econômicos (**investem** para buscar utilidade; com posse não ocorre o mesmo (ex.: locador, proprietário na amazônia); direito utilizável e transmissível seguramente **umenta valor** do bem).
- Direito de propriedade imobiliário seguro torna o **imóvel um valioso ativo econômico** que:
 - Gera riqueza; **umenta valor** do bem;
 - Possibilita **acesso ao crédito** (pois serve de garantia real – hipoteca ou AF) – De Soto.
 - É instrumento de **des. econ.** se c bom enforcement – **dignidade** humana material.



Segurança Jurídica e Custos de Transação

- Segurança jurídica é **fundamental** para diminuir custos de transação.
 - Para isso é preciso:
 - 1) **Regras claras e estáveis; previsibilidade** é fundamental para agentes econômicos (alterações precisam **respeitar passado** e prever **regime de transição** (art. 23)- ex.: parcelamentos do solo antigos);
 - 2) Que sejam **respeitadas** (senão não são instituições econômicas; aqui tem vital papel as alterações na LINDB que não permitem decisões meramente ideológicas - exigem consequencialismo e racionalidade ponderativa - art. 20 (Ruy Pereira Camilo Junior)- mas lei **precisa pegar**, senão de nada adiantará - tenho dúvidas se pegará);
 - 3) **Publicidade** das situações jur. oponíveis erga omnes;
 - 4) **Enforcement eficiente** (LINDB- decisões judiciais que apliquem as normas sem ideologias privadas; publicidade registral de todas as situações jurídicas que devam ser oponíveis - fé pública registral).



Eficiência Econômica como Critério de Proporcionalidade

- Lei exige que **aplicador da lei analise efeitos práticos da decisão** e que aplique lei na **medida da necessidade** (proporcionalidade)
 - **Não são** só efeitos **econômicos**;
 - Mas são também os **econômicos** (há fundamento para isso, dada a importância do crescimento econômico para o desenvolvimento dos direitos fundamentais e os instrumentos de econometria que permitem mensurar custo da decisão);
 - Aplicador deve refletir se decisão reduz ou aumenta custos de transação; **se** confere **incentivos adequados**.
 - Se é economicamente eficiente ou não, caso não haja critério que seja prevalente no caso concreto.
 - Dentro do **quadrante normativo**, qual a opção economicamente mais eficiente (que reduz os custos de transação)?



A Teoria na Prática

- 1) **Estandarização normativa/previsibilidade e não paternalismo:**
 - Pior do que regras ruins é a falta de regras ou regras mutáveis em demasia.
 - a) É importante para a previsibilidade dos agentes econômicos que haja **precedentes vinculantes**, tanto na esfera judicial quanto na administrativa (ex. : decisões do CSM-SP).
 - E é importante que esses precedentes **analisem os impactos econômicos** que causarão, que **mudem com cautela e aviso prévio**, e que **respeitem entendimentos passados**.
 - b) **Não** pode o aplicador da Lei valer-se de suas **ideologias privadas** - deve aplicar aquelas eleitas no jogo democrático.
 - Ex.: Súmula 308 STJ - acabou com a hipoteca (que já era ruim dado o tempo de execução) - não fosse a AFI, o mercado imobiliário estaria em apuros.



A Teoria na Prática

- **2) Registro de Imóveis e custos de transação.**
- Oponibilidade erga omnes depende de um sistema de publicidade
 - Para direitos reais e obrigacionais com eficácia real;
 - Senão precisaria anuência prévia afetados;
 - Direito romano anuência vizinhos e mancipatio; Direito grego horas; Direito medieval - proclamas;
 - Não é possível abrir mão da publicidade de tais direitos, vale dizer, do registro, tenha o nome que tiver.
 - RI confere segurança jur. ao direito de propriedade imobiliária, o que permite o mercado imobiliário.



Função registral e os custos de transação

- Onde não há RI eficaz, ou ele os direitos dele decorrentes são desrespeitados paternalisticamente, ou não há tráfico imobiliário, ou juros são altos.
- Primeira lei brasileira e espanhola.
- Espanha: juros de 3% aa e sem hipoteca 7,5% aa; Crédito imobiliário 58% PIB (França é 18% PIB) e 80% ativos bancários.
- **RI seguro permite mobilização** (securitização; circulação) dos créditos imobiliários. Sem RI seguro acontece o que aconteceu nos EUA na crise do subprime.



Função registral e os custos de transação

- **REGISTRO DE TITULOS (Sistema Francês)**
 - Efeito erga omnes da data do registro.
 - **Concentra** informação.
 - **Não garante** o direito.
 - Entram todos os títulos- até nulos.
 - Entram **cadeias duplas**.
 - **Comprador deve depurar** cadeia e direito.
 - Qualificação simples.
 - Pouca segurança – **requer seguro** além do reg.
 - Mais custoso- **depuração dupla; reg. duplo** (público e privado).



Função registral e os custos de transação

- **REGISTRO DE DIREITOS (Sistema Germânico)**
 - **Garante** direito registrado.
 - Há **depuração pelo oficial** (qualificação) - gatekeeper.
 - **Não** ingressam **cadeias duplas** nem títulos inválidos.
 - RI cria dto real ou eficácia real.
 - Há **forte qualificação**.
 - Há **fé-pública registral**.
 - Deve haver sistema recursal ágil em razão da forte qualificação.
 - Mais barato- troca pesquisa de depuração por cert., e **não há reg. duplo nem seguro**.



Função registral e os custos de transação

- RI de Direitos
 - **Depura e garante** o direito.
 - **Informação** registral **acessível** (a baixo custo) e **confiável** (há forte qualificação).
 - **Redução de custos e de tempo** da transação.
 - **Pesquisa complexa** (há que se depurar a posteriori toda a cadeia dominial pelo prazo máximo de usucapião; pode haver cadeias duplas), **cara** (o custo a posteriori da depuração é bastante mais elevado) e **incompleta** (pode haver atos ocultos eficazes a terceiros) sobre direitos imobiliários é **substituída** por uma **certidão** (rápida e barata), conferindo **informação segura, rápida, e eficaz**.
 - **Diminui custos e assimetria** informativa enormemente.



Função Econômica

- RI de Títulos
 - **Não há depuração.**
 - A cada transação deve **pesquisar toda cadeia** pelo prazo da usucapião.
 - Como **não garante** direito, além de depurar, precisa **seguro**.
 - Ex.: WTC- 3 anos de investigação dos direitos, e seguros de U\$ 72.000.000,00

Comparação Registro EUA X Brasil

- Custos de aquisição de um imóvel no valor de U\$ 1.000.000,00:

- Valores em U\$

- U\$1=R\$ 3,85

- Fontes:

- www.globalproperty.com

- www.registradores.org.br

	EUA (New York)	BRASIL (São Paulo)	Resultado
Title search and insurance	0.5% a 1% / 5,000.00 a 10.000,00	Não se aplica	- U\$ 5,000.00 a 10,000.00
Recording fees / Registro de Imóveis	0.20% a 0.50% / 2,000.00 a 5,000.00	1,728.77	- U\$ 271.23 a 3,271,23
Total	7,000.00 a 15,000.00	1,728.77	- U\$ 5,271.23 a 13,271,23



A Teoria na Prática

- **3) Segurança jurídica e crédito imobiliário.**
- Teoria dos jogos permite modelar situações de interação estratégica (decisões se autoafetam) e perceber como segurança jurídica é fundamental.



A Teoria na Prática

- Utilizaremos o jogo “dilema dos prisioneiros”- permite modelar interação (a decisão de um afeta o outro) em que um não conhece previamente a decisão do outro.
- Não haverá colaboração - Confessa/Confessa é estritamente dominante.

Criminoso 1	Criminoso 2	
	Confessa	Não Confessa
Confessa	-2/-2	0/-4
Não Confessa	-4/0	-1/-1



A Teoria na Prática

- Situação de custos de transação baixos: direito adquirido seguro pelo registro (fé pública), e enforcement adequado (execução extrajudicial rápida e eficiente) e lei aplicada.
- **Registro de Direitos - AFI - Situação patrimonial boa.**
- Solução dominante: Empresta a juros baixos/paga.

Financiário	Financiante		
	Não Empresta	Empresta a Juros Baixos	Empresta a Juros Altos
Paga	-2/-5	3/5	2/4
Não Paga	-1/-6	1/6	0,5/5



A Teoria na Prática

- Situação de custos de transação altos: direito adquirido pouco seguro (sem fé pública), e enforcement baixo (execução judicial custosa, demorada, e ineficiente).
- **Registro de Direitos fraco - Hipoteca - situação patrimonial boa.**
- Solução dominante para Financiante: Empréstimo a juros altos.

Financiário	Financiante		
	Não Empréstimo	Empréstimo a Juros Baixos	Empréstimo a Juros Altos
Paga	-2/-1	2/3	1/5
Não Paga	-1/0	1/2	-1/3



MUITO OBRIGADO!!

LEONARDO BRANDELLI

Oficial de Registro de Imóveis

Doutor em Direito - UFRGS

Mestre em Direito Civil- UFRGS

Professor de Direito Civil- Escola Paulista de Direito

Diretor da Escola Nacional de Notários e Registradores

leonardo.brandelli@gmail.com