

**XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI BUENOS AIRES –
ARGENTINA**

**DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E
TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E
ECONÔMICA II**

JOSE EVERTON DA SILVA

ROGERIO BORBA

JOSÉ SÉRGIO SARAIVA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Desenvolvimento Econômico Sustentável, Globalização e Transformações na Ordem social e Econômica II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Jose Everton da Silva; José Sérgio Saraiva; Rogerio Borba.

– Florianópolis: CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-754-0

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Derecho, Democracia, Desarrollo y Integración

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Desenvolvimento Econômico. 3. Globalização. XII Encontro Internacional do CONPEDI Buenos Aires – Argentina (2: 2023 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA II

Apresentação

O grupo de trabalho DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA II do XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA, "DERECHO, DEMOCRACIA, DESARROLLO Y INTEGRACIÓN", recebeu 21 artigos que foram apresentados por seus autores com destaque e importância de cada tema, destacando o desenvolvimento econômico sustentável, globalização e transformações na ordem social e econômica, pertinente ao Direito, Democracia, Desenvolvimento e Integração, cada qual de acordo com seus objetivos propostos e alcançados, cuja leitura de cada um deles destacam por si só, inclusive alguns merecendo destaque para o prosseguimento da pesquisa diante da importância e alcance possam produzir na área da pesquisa e do conhecimento.

Foram apresentados e debatidos os seguintes artigos com destaque para publicação, pelos Professores Doutores Jose Everton da Silva, da Universidade do vale do Itajai - UNIVALI, Rogério Borba, do Centro Universitário FACVEST e José Sérgio Saraiva, da Faculdade de Direito de Franca - FDF, sendo eles:

REGULAÇÃO E A COP 30 NA AMAZÔNIA: VEREMOS OUTRA EXIBIÇÃO DE GREENWASHING?

A CONSTRUÇÃO DO DIREITO INTERNACIONAL AMBIENTAL COMO MATÉRIA DOS DIREITOS HUMANOS: ESTUDO DO CASO GRIMKOVSKAYA V. UKRAINE NA CORTE EUROPEIA DE DIREITOS HUMANOS

ANTINOMIAS CONSTITUCIONAIS E AMBIENTAIS NO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL DA RODOVIA FEDERAL BR-319 (MANAUS /PORTO VELHO - BRASIL)

A POLÍTICA NACIONAL DE PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS E A CONVENÇÃO 169 DA OIT: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL TERRITORIAL E PARTICIPAÇÃO SOCIAL EFETIVA DOS POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS.

A LEI GERAL DE PROTEÇÃO E SUA APLICABILIDADE ÀS ATIVIDADES DO AGRONEGÓCIO

ESTABILIDADE E EFICIÊNCIA DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL À LUZ DA TEORIA INSTITUCIONAL DE DOUGLAS NORTH

O FENÔMENO DO SUPERENDIVIDAMENTO NO BRASIL: SUAS CONSEQUÊNCIAS E AS MEDIDAS DOS GOVERNOS LOCAIS PARA ENFRENTÁ-LO

A IMPORTÂNCIA DA OBSERVÂNCIA DOS DIREITOS SOCIAIS POR PARTE DAS TRANSNACIONAIS: DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO A RESSIGNIFICAÇÃO DO TRABALHO HUMANO

O PENSAMENTO ECONÔMICO NO DIREITO: UMA ANÁLISE DA ARRECADAÇÃO E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS NA SATISFAÇÃO DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS.

COOPERAÇÃO MULTISSETORIAL PARA CRISES NOS PAÍSES LATINO-AMERICANOS NO FORTALECIMENTO DOS DIREITOS HUMANOS, DO DESENVOLVIMENTO E DA SUSTENTABILIDADE: BREVE COMPARATIVO ENTRE BRASIL E ARGENTINA

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, GERAÇÃO DE EMPREGO, RENDA, QUALIDADE DOS GASTOS COM RECURSOS NAS POLÍTICAS PÚBLICAS, ATRAVÉS DA PLENA GARANTIA DA IMUNIDADE TRIBUTÁRIA DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS DAS INSTITUIÇÕES BENEFICENTES DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

INTERESSES DA INDÚSTRIA DE MERCADO E O ENFRENTAMENTO DAS DOENÇAS NEGLIGENCIADAS: DESAFIOS E PERSPECTIVAS PARA A EFETIVAÇÃO DO DIREITO À SAÚDE

COOPERATIVISMO COMO INSTRUMENTO PARA O DESENVOLVIMENTO NACIONAL: NECESSIDADE DE EDUCAÇÃO E INFORMAÇÃO PARA A ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA O SETOR

A LIBERDADE ECONÔMICA E SEUS IMPACTOS NO COMÉRCIO BINACIONAL ENTRE BRASIL E ARGENTINA COMO FORMA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO-SOCIAL

O PROCESSO DE INTEGRAÇÃO REGIONAL PARA RECONHECIMENTO MÚTUO DE INDICAÇÕES GEOGRÁFICAS NO MERCOSUL: DESAFIOS E OPORTUNIDADES

O VÁCUO JURÍDICO COMO FOMENTADOR DO CAPITALISMO DE VIGILÂNCIA E DA ECONOMIA DA ATENÇÃO

RISCOS DA (NÃO) REGULAÇÃO DOS TOKENS DE CRÉDITO DE CARBONO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO: MODELO INOVADOR OU MERA FORMALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES OCULTAS DE CRÉDITO?

CONSENTIMENTO E PRIVACIDADE NA INTERNET: DESAFIOS E IMPLICAÇÕES NA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS DO CONSUMIDOR À LUZ DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR BRASILEIRO

A IMPORTANCIA DO MARCO LEGAL BRASILEIRO NAS TRANSAÇÕES VIRTUAIS DE CRIPTOMOEDAS E SUA RELEVANCIA GARANTIDORA PARA O CONSUMIDOR

Conclui-se que, após avaliação dos membros do Grupo de Trabalho retro indicados, que todos os trabalhos de pesquisa preencheram os requisitos exigidos no edital do referido evento, encontrando todos eles em condições de figurarem nos anais do COMPEDI DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL, GLOBALIZAÇÃO E TRANSFORMAÇÕES NA ORDEM SOCIAL E ECONÔMICA II do XII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI BUENOS AIRES – ARGENTINA, "DERECHO, DEMOCRACIA, DESARROLLO Y INTEGRACIÓN",

**ESTABILIDADE E EFICIÊNCIA DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO
BRASIL À LUZ DA TEORIA INSTITUCIONAL DE DOUGLAS NORTH**
**STABILITY AND EFFICIENCY OF THE LAND REGISTRY SYSTEM IN BRAZIL
ACCORDING TO DOUGLAS NORTH'S INSTITUTIONAL THEORY**

Andrea Sales Santiago Schmidt ¹
Haroldo Corrêa Cavalcanti Neto

Resumo

O presente artigo analisa o sistema de registro de imóveis no Brasil à luz da teoria institucional de Douglas North, pesquisando-se a sua importância para o crescimento econômico do país, com ênfase nos elementos da publicidade e da segurança jurídica, atrelados a uma análise dos custos relacionados aos registros, com base nos resultados do relatório Doing Business 2020 do Banco Mundial, no que se refere ao quesito “registro de propriedades. Justifica-se a escolha do tema em face do discurso desburocratizante que, dentre outras pautas, advoga pela extinção dos cartórios no Brasil, sob o argumento de serem custosos e pouco eficientes. Objetiva-se, em linhas gerais, demonstrar a estabilidade do sistema de registro de imóveis no Brasil, enquanto instituição e a sua eficiência, sob os aspectos da segurança jurídica e dos custos. Para o desenvolvimento desse artigo, adotou-se a natureza teórica da pesquisa, com a utilização de fontes bibliográficas, dentre essas, livros e periódicos. O método de abordagem seguido foi o dialético jurídico, concluindo-se pela eficiência institucional do sistema registral imobiliário brasileiro e sua essencialidade ao desenvolvimento econômico do país (síntese)

Palavras-chave: Propriedade, Sistemas, Registro de imóveis, Instituições, Eficiência

Abstract/Resumen/Résumé

This paper analyzes the land registry system in Brazil in light of Douglas North's institutional theory, researching its importance for the country's economic growth, with emphasis on the elements of publicity and legal security, coupled with an analysis of the costs related to registries, based on the results of the World Bank's Doing Business 2020 report, with regard to the item "property registration. The choice of theme is justified in view of the discourse of debureaucratization, which, among other agendas, advocates the extinction of notary offices in Brazil, under the argument that they are costly and inefficient. In general terms, the objective is to demonstrate the stability of the land registry system in Brazil, as an institution and its efficiency, under the aspects of legal security and costs. For the development of this article, the theoretical nature of the research was adopted, with the use of bibliographical

¹ Doutorando na Universidade de Marília - UNIMAR. Mestre em Direito Privado pelo Centro Universitário 7 de Setembro. Mestranda em Direito na Universidade Portucalense. Tabeliã e Registradora.

sources, including books and periodicals. The approach followed was dialectical legal, concluding with the institutional efficiency of the Brazilian real estate registry system and its essentiality to the economic development of the country (synthesis).

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Property, Systems, Land registry office, Institutions, Efficiency

INTRODUÇÃO

A função registral imobiliária, pública por natureza, é exercida no Brasil através de delegação pelo Estado a um particular, profissional do direito considerado habilitado mediante aprovação em concurso público de provas e títulos, com fundamento na Constituição Federal de 1988.

A atividade é exercida de forma privada, no que se refere à gestão e à administração das serventias, porém estruturada em princípios de ordem pública.

Nesse sistema, enquanto conjunto de regras que limitam e disciplinam a interação entre agentes econômicos que buscam transacionar os imóveis existentes nos limites territoriais do país, há uma imbricada relação entre o público e o privado e seus pilares estruturantes são a segurança jurídica e a publicidade dos assentos.

O registrador, enquanto delegatário do Poder Público, tem o dever de efetuar o exame completo dos títulos que aportam no sistema, em todos seus aspectos legais, produzindo informação registral depurada e confiável, com atributos outros além da mera publicidade – como a segurança jurídica e a confiança.

O oficial de registro de imóveis verifica, exemplificativamente, a disponibilidade do bem transacionado ou dado em garantia, a continuidade da cadeia dominial, a legalidade do negócio realizado e os requisitos de forma exigidos pela lei.

A publicidade, por sua vez, é assegurada através do fornecimento de certidões das matrículas e demais documentos registrados, a qualquer interessado, independentemente da demonstração de interesse, o que é imprescindível para o estabelecimento da confiança entre as partes e para o conhecimento da situação jurídica do imóvel.

Nessa pesquisa, partindo-se da premissa de que o estudo da história tem impacto na economia, assim como a observação das instituições ao redor do mundo, objetiva-se delinear as características do sistema registral imobiliário brasileiro, comparando-o aos sistemas francês e americano, demonstrando-se a sua importância, enquanto instituição, à luz da teoria de Douglas North, para o desenvolvimento da economia do país.

Evidenciam-se, ainda, os custos de transação no registro de propriedade imóvel, de acordo com levantamento realizado pelo Banco Mundial, que se apresentam como um dos menores do mundo, notadamente à luz das garantias asseguradas por essas instituições, o que derroga o discurso da desburocratização, que aponta os cartórios como desnecessários e dispendiosos.

O artigo divide-se em quatro tópicos: no primeiro tópico faz-se um breve resumo da doutrina institucional de Douglas North, com a finalidade de entender suas proposições; no segundo, apresenta-se uma narrativa histórica resumida do sistema de registro de imóveis no Brasil; no terceiro, apontam-se as considerações necessárias que demonstram a razoabilidade dos custos do registro de imóveis no Brasil e a sua eficiência como instrumento de desenvolvimento nacional, em contraposição ao senso comum de que o sistema é desnecessário e de custo elevado.

Para o desenvolvimento desse artigo, adotou-se a natureza teórica da pesquisa, com a utilização de fontes bibliográficas, dentre essas, livros e periódicos. O método de abordagem seguido foi o dialético jurídico, pois se traça os fundamentos do sistema de registro de imóveis no Brasil, relacionando-o à teoria da instituição de Douglas North e elucida que o discurso da desburocratização com a eliminação do sistema registral imobiliário brasileiro por ser de custo elevado e dispensável à garantia da segurança jurídica não passa de um mito (antítese), demonstrando-se a sua estabilidade e essencialidade ao desenvolvimento econômico do país (síntese).

1 O REGISTRO DE IMÓVEIS À LUZ DA TEORIA INSTITUCIONAL DE DOUGLAS NORTH

A teoria desenvolvida por Douglas North, filiada ao paradigma neoclássico, orbita em torno da história econômica e das instituições, sendo tema recorrente de suas análises a relação entre a evolução das instituições e o desenvolvimento econômico, mais especificamente, como a matriz institucional afeta o desempenho econômico dos diferentes países.

Para o autor, as instituições são “as regras do jogo em uma sociedade ou, em definição mais formal, as restrições concebidas pelo homem que moldam a interação humana” (North, 2018, p. 13). O papel primordial dessas instituições é o de reduzir incertezas existentes no ambiente, de modo que através do estabelecimento de regras e de restrições, criam-se estruturas estáveis de interações sociais e econômicas. Só a partir do surgimento de regras, é possível falar de organização das sociedades¹.

O conceito de instituições de North, se analisado isoladamente, torna-se de difícil compreensão, em especial por seu caráter abstrato, o que é constatado pelo próprio autor que

¹ NORTH, C. Douglass. *Institutions, Institutional Change and Economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. p. 3.

diz que não as podemos sentir, as tocar, nem as medir, embora a sua existência seja inegável (“but even the more convinced neoclassical economists admit their existent”)². Todavia, a interpretação torna-se mais fácil ao se utilizar da metáfora dos jogos esportivos - explica-se: as instituições como regras do jogo e as organizações como *players*, representando os diversos times que disputam o campeonato da sociedade.

Assim como as instituições, as organizações também produzem estruturas para as interações humanas, porém, enquanto aquelas traduzem as regras, estas são agrupamentos de pessoas que se reúnem em prol de uma finalidade comum e para a atingir, empenham esforços conjuntos.

A analogia de North com os esportes é feita nos termos seguintes:

... conceptually, what must be clearly differentiated are the rules from the players. The purpose of the rules is to define the way the game is played but the objective of the team within that set of rules is to win the game – by a combination of skills, strategy, and coordination; by fair means and sometimes by foul mean (North, 1990, p. 4-5).

Neste sentido, pode-se relacionar, sob o aspecto jurídico, as instituições, formalmente consideradas, com as constituições, as leis, os decretos, dentre outros, o que terá relevância especial para o desenvolvimento dessa pesquisa, sob a premissa de que o sistema de registro de imóveis é o conjunto de regras que limitam e disciplinam a interação entre agentes econômicos nas transações imobiliárias, formado por normas constitucionais, legislação infraconstitucional e administrativas.

A teoria de North desenvolve-se, ainda, em torno do papel da matriz institucional no desempenho econômico dos diferentes países, investigando-se o porquê de algumas nações se tornarem ricas e outras se tornarem pobres.

Para o autor, a matriz institucional, que abriga as instituições formais e informais de uma sociedade num momento específico do tempo, tem relação direta com o desenvolvimento econômico, pois define os vetores de estímulos para o agentes sociais envolvidos em atividades econômicas³.

² Em tradução livre: “mas até mesmo os economistas neoclássicos mais convictos admitem a sua existência”. NORTH, C. Douglass. *Institutions, Institutional Change and Economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. p. 107.

³ NORTH, C. Douglass. *Institutions, Institutional Change and Economic performance*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. p. 5.

Portanto, o sucesso econômico de uma determinada nação, à luz da teoria institucional, encontra-se nas regras ou nos arranjos institucionais que preexistem ao desenvolvimento e decorre de instituições fortes que promovem a acumulação de capital física e humano.

O grau de desenvolvimento de uma determinada sociedade está diretamente e proporcionalmente relacionado à solidez dos conjuntos de regras, leis e costumes capazes de estimular atividades economicamente produtivas, especificamente acumulação de capital e de conhecimento, consideradas pela teoria de North como instituições.

Outro destaque dessa teoria é o de custos de transação, que somente podem ser minimizados através de uma eficiente matriz institucional e que sofrem influência direta das instituições formais, que correspondem ao conjunto de regras jurídicas, políticas e econômicas, instituídas e reguladas pelo Estado, e das informais, que remetem à cultura e à tradição de uma sociedade.

Sob esse aspecto, tem-se a aproximação do sistema de registros de imóveis brasileiro com a teoria das instituições de Douglas North, à medida em que se trata de uma função pública, norteada pelo conjunto de regras e princípios que regulamentam o tráfico imobiliário no país. As instituições formais, na definição de North, relacionadas ao sistema registral imobiliário brasileiro são a própria Constituição Federal, a legislação infraconstitucional federal de regência (Leis 6015/73; 8935/1994 e 10.169/2000), bem como as normas regulamentadoras expedidas pela Corregedoria-Geral da Justiça de cada estado (códigos de normas estaduais).

A matriz institucional do sistema de registro de imóveis no Brasil demonstra-se capaz de fornecer um ambiente com custos de transação reduzidos e direitos de propriedade bem especificados. É possível chegarmos a essa conclusão a partir da análise da sua evolução histórica e da constatação de sua presença em economias desenvolvidas.

2 BREVE HISTÓRICO

Cumpramos fazer uma breve digressão sobre a história do sistema registral imobiliário no Brasil, a fim de demonstrar o seu caráter institucional, à luz da teoria de North, assim como a relação dessa matriz institucional com a estabilidade das transações imobiliárias e o desenvolvimento econômico no país.

Desde a Constituição Imperial de 1824, após a independência do Brasil, passaram a surgir leis que regulavam a tutela das propriedades sendo a primeira delas, a Lei Orçamentária de 1843, regulamentada pelo Decreto 482, de 1846, que criou nosso primeiro registro geral de hipotecas, com uma preocupação eminentemente de publicidade e de proteção aos credores.

Em 1850, criou-se, com a lei de terras, o registro paroquial das terras possuídas no Império como uma forma de inventariar as posses existentes em todas as províncias brasileiras. No artigo 13 da referida Lei estabeleceu-se o “registro do vigário” ou “registro paroquial, cuja finalidade era tão somente separar o domínio público do particular (LOUREIRO, 1968, p. 28)⁴ e possibilitar uma espécie de controle acerca da quantidade de possuidores de terras.

Posteriormente, o decreto 1318, de 1854 regulamentou esse registro paroquial. Destacase, mais uma vez, que esse registro paroquial não tinha o condão de transferir propriedade, ou seja, não era forma de aquisição de propriedade imóvel. O seu objetivo era, essencialmente, estatístico, mediante o levantamento dos possuidores de terras.

Em 1864, com a Lei 1.237, inaugurou-se o sistema registral imobiliário com o caráter constitutivo de direitos de propriedade, instituindo-se então o registro de imóveis por atos entre vivos e a constituição de ônus reais (art. 7º); o sistema de transcrição da propriedade como forma de transferência da propriedade e de publicidade perante terceiros (art. 8º); a exigência de escritura pública como da substância do contrato (art. 4º, parágrafo 6º) e sua inscrição para valer contra terceiros.

Aponta-se essa lei como a precursora do sistema registral brasileiro atual, tendo vigorado até início do século XXI. Nesse sentido:

Então, a lei de 1864 cria o registro geral, com base pessoal e abrigando todas as transmissões imobiliárias por atos entre vivos, além de direitos reais limitados. O sistema irá sobreviver sem grandes alterações até a promulgação da Lei 6.015 de 1973, a qual institui no Brasil a base real e a matrícula, deixando para trás o chamado regime da “transcrição” e substituindo-o pelo registro (LAGO, 2008, p. 118)⁵.

Com o Código Civil de 1917, reforçou-se a percepção do sistema de registro de imóveis como uma instituição pública, com a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade (DINIZ, 2000 p. 19)⁶.

A lei que surgiu posteriormente, em 1973, Lei 6.015, é a que está vigente e que estabelece o sistema de registro de imóveis tal como o conhecemos. Paralelamente, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu, em seu artigo 22, inciso XXV, a competência privativa da União, para

⁴ LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade imóvel**. Rio de Janeiro. Forense, 1968. V. 1.

⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do. C. 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

⁶ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2000.

legislar sobre registros públicos; e, em seu artigo 236, que os serviços notariais e de registros serão exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

Dessa breve narrativa histórica, percebe-se que a preocupação com a publicidade das relações imobiliárias sempre esteve presente, sendo, portanto, um traço institucional marcante e que tem relação direta com a estabilidade dessa matriz institucional e a redução dos custos de transação à medida em que possibilita a qualquer interessado o conhecimento amplo da realidade fática e jurídica sobre determinado bem.

Alberto Mata destaca que pouco vale a proteção da propriedade privada em uma sociedade em que não existam mecanismos seguros de transferência desse direito⁷.

De acordo com Gray e Gray (2008, p. 38), o objetivo do registro de imóveis é que “qualquer comprador em potencial de terra registrada deve sempre ser capaz de verificar, através de um simples exame do registro, a natureza exata de todos os interesses existentes em ou sobre a terra que ele propõe comprar⁸.”

Percebe-se, portanto, a imbricada relação entre a publicidade no registro de imóveis e a preocupação em evitar fraudes, à medida em que a informação clara acerca da realidade jurídica do imóvel é imprescindível para a segurança dos negócios jurídicos. E, no Brasil, o sistema de registros tem uma forma muito avançada de publicidade, sendo essa uma de suas principais características.

A ausência de publicidade completa pode ter reflexos negativos diretos na economia de um país, foi o que aconteceu na França, por exemplo, em que para se compensar o alto risco do empréstimo de dinheiro sem a certeza e a segurança do adimplemento das dívidas, os bancos estabeleciam juros exorbitantes, até que em 1836, um deputado francês chamado Lavielle, declarou que a revisão dos títulos hipotecários não poderia ocorrer sem a aplicação irrestrita da publicidade⁹.

Os Estados Unidos também sofreram graves danos em sua economia, pela ausência de publicidade dos registros de hipotecas, pois as instituições financeiras concediam os créditos imobiliários, mas sem ter a certeza da disponibilidade do imóvel. Diante da insolvência dos devedores e da insuficiência dos imóveis em garantirem o pagamento das dívidas é que os bancos quebraram, o que deu início à profunda crise daquele país em 2008.

⁷ MALTA, Alberto. Direito Imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 13

⁸ GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis. Elements of land Law. 5.ed. London: OUP, 2008.

⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. Op. cit.

A evolução da instituição registral no Brasil, que sempre esteve fundada na proteção aos direitos de propriedade, mediante um sistema de publicidade eficiente, demonstra-se estável e de matriz sólida e que tem papel relevante no desenvolvimento econômico do país.

A Lei 6015/1973, denominada Lei de Registros Públicos, aperfeiçoou e dinamizou o sistema registral imobiliário brasileiro, pois, a partir de sua vigência, migrou-se de um sistema que girava em torno das pessoas, para um fundamentado no próprio bem imóvel, denominado de sistema de fôlio real. Com isso, aprimorou-se a publicidade, pois se facilitou a busca de informações acerca de determinados imóveis, que receberam um número próprio, chamado de matrícula, conforme sua individualização.

Diferentemente do fôlio pessoal, o sistema do fôlio real identifica e caracteriza o bem imóvel no momento da abertura da matrícula imobiliária com número único e específico, que tem por vigas mestres os princípios da unicidade e da concentração. A partir do imóvel devidamente matriculado é que se registram ou se averbam os elementos negociais que forem ocorrendo, conforme o caso. A matrícula é, portanto, o “espelho” do imóvel, pois nela são inscritas todas as modificações jurídico-reais pelas quais passa o bem durante sua existência histórica.

Traço marcante dessa instituição no Brasil é o efeito constitutivo do direito de propriedade, dotado de presunção relativa de veracidade. Diz-se, portanto, ser um sistema substantivo (e não abstrato, como o alemão), pois a ineficácia do negócio causal que deu origem ao ato repercute na validade jurídica do registro.

O nosso sistema registral traz consigo a publicidade como sua base e fundamento, segundo Chico Y Ortiz (1981, p. 667)¹⁰, que apenas foi aprimorado ao longo do tempo e que hoje, inclusive, abrange os meios eletrônicos, sendo possível a consulta, em tempo real, à base de dados registrais, assegurando-se a confiança nas transações imobiliárias, pois possibilita às partes envolvidas no negócio jurídico conhecer previamente todos os aspectos relacionados ao objeto transacionado, tais como prova do domínio do transmitente, eventuais ônus incidentes sobre ele, dentre outros aspectos.

Na falta de uma instituição eficiente de registro de imóveis, a obtenção dessas informações seria muito dificultosa, senão impossível de se obter, tornando as transações envolvendo bens imóveis uma fonte de incertezas, logo, potencial geradora de conflitos, além de aumentar os custos negociais e atrasar o desenvolvimento econômico do país.

¹⁰ ORTIZ, J. M. Chico y. Estudios sobre derecho hipotecario, Madrid: Marcial Ponz, 1981, t. I.

A narrativa histórica da instituição registral francesa, diferentemente da do Brasil, é marcada por uma instabilidade institucional, decorrente da supressão, pós Revolução Francesa, do regime da publicidade dos registros, pois os iluministas carregavam consigo a ideia do jusnaturalismo, do homem e da vontade humana no centro¹¹.

O sistema que se passou a adotar, após a Revolução Francesa, foi o consensualista, em que a mera declaração de vontade era suficiente para transmitir a propriedade, sem a necessidade de um modo de aquisição e de tradição.

Confirmando-se a teoria de Douglass North, no sentido de que as instituições são suportes para o crescimento econômico sólido e desenvolvido de determinada sociedade, verificou-se, com a supressão da publicidade registral na França, uma grave crise financeira, até que em 1855 publicou-se uma nova lei hipotecária, que determinava a aplicação, com rigor, da especialidade da hipoteca e de todos os mecanismos que prezassem pela publicidade. Emmanuel Besson destaca a importância do restabelecimento do sistema de publicidade como novo estímulo à circulação do crédito e da propriedade imobiliária¹².

A mesma instabilidade institucional marca a história registral imobiliária dos Estados Unidos, que em razão da sua própria formação política, não possuem um sistema de registro de imóveis uniforme. Cada um dos cinquenta entes federados possui autonomia para fixar as suas regras estruturantes, em suas próprias constituições, incluindo as do sistema registral imobiliário: "The powers not delegated to the United States by the Constitution, nor prohibited by it to the States, are reserved to the States respectively, or to the people"¹³.

Na maioria dos estados daquele país, o que existe é um sistema de mero cadastro de transações de imóveis, denominado "recording", caracterizado pelo registro de um título, chamado de "deed"¹⁴. Em determinados estados americanos, verifica-se que basta o registro da transferência de propriedade para garantir a oponibilidade a terceiro; em outros, de acordo com sua legislação estadual, há necessidade do registro do contrato e da boa-fé da aquisição.

¹¹ FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. O legado da Revolução. Disponível em: [\[www.terciosampaioferrazjr.com.br/?q=/publicacoes-cientificas/32\]](http://www.terciosampaioferrazjr.com.br/?q=/publicacoes-cientificas/32)

¹² Cf. BESSON, Emmanuel. Les livres fonciers et la réforme hypothécaire – étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours. 1. ed. Paris: J. Delamotte, 1891. p. 116-123 apud LAGO, Ivan Jacopetti do. História da publicidade imobiliária no Brasil. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

¹³ Tradução livre: "Os poderes não delegados aos Estados Unidos pela Constituição, nem proibidos por ela aos Estados Unidos, são reservados aos Estados, respectivamente, ou ao povo". Constitution of the United States. Disponível em: <U.S. Constitution - Tenth Amendment | Resources | Constitution Annotated | Congress.gov | Library of Congress>. Acesso em: 10 jul. 2022.

¹⁴ Kingsnorth Finance Trust Co Ltd v Tizard [1986] 1 WLR 783. Disponível em: <<https://www.lawteacher.net/cases/kingsnorth-finance-v-tizard.php>>. Acesso em 10 jul. 2022.

Outra característica da instituição registral americana é que os registradores de imóveis podem ser nomeados pelo governador do estado ou eleito por voto popular, sem necessidade de formação na área jurídica. Cada um dos cinquenta estados norte-americanos define a forma de ingresso na atividade registral imobiliária.

Diferentemente do Brasil, em que os títulos passam por um amplo sistema de controle de admissibilidade para ingresso no fôlio real, na fase de qualificação, realizada pelo oficial de registro, o que fortalece a segurança jurídica, nos Estados Unidos, como não se realiza essa análise da situação jurídica do imóvel, da legitimidade das partes, há a necessidade de um “sistema complementar” de segurança, que é feito através do seguro de títulos (title insurance)¹⁵.

O sistema de "recording" não constitui a propriedade, nem assegura qualquer tipo de segurança às partes, seja em relação à livre disposição do vendedor daquele imóvel, seja quanto à própria liquidez do imóvel transacionado.

Trata-se, portanto, de um registro de título em que não se prova a propriedade, mas de mera publicidade, que é carente de presunção de veracidade¹⁶. Ou seja, trata-se de um registro de documentos e não de direitos, que serve unicamente à publicidade do título e não do direito¹⁷.

Portanto, de acordo com González, o registro de documentos não assegura a proteção a riscos, sendo considerado um sistema fraco de direitos, o que faz surgir a necessidade de garantias adicionais e que, nos Estados Unidos, faz-se por meio da contratação de seguros¹⁸, o que eleva por demais os custos de transação.

À luz da teoria institucional de North, a fragilidade da matriz institucional, em razão de instituições sem bases sólidas geram influência direta na economia, o que é endossado por Gonzáles ao afirmar que os déficits inerentes a todo sistema registral de efeitos débeis são cobertos pelo mercado.

Nos Estados Unidos, portanto, caso o adquirente, ao comprar uma determinada propriedade imóvel, deseje o mínimo de segurança jurídica deve aderir a um seguro, oferecido por empresas privadas, que irá cobrir eventuais prejuízos decorrentes do negócio realizado.

¹⁵ HINKEL, Daniel F. Practical Real Estate Law. 6th edition. New York: Delmar, 2011, p. 407

¹⁶ AMARAL, Márcia do. Por que a Segurança Jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? Revista de Direito Imobiliário. Vol. 91. Ano 44. P. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul. – dez. 2021, p. 232

¹⁷ ARDIM, Mónica. Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro. 1ª ed. Coimbra, Almedina, 2015, p. 378

¹⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. In: JACOMINO, Sergio; DIP, Ricardo (orgs.). Doutrinas essenciais em direito registral. São Paulo: RT, 2013. Volume I. p. 122

Segundo o Banco Mundial, um seguro básico em Nova Iorque custa em torno de \$9,500 dólares¹⁹.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL: PONDERAÇÕES NECESSÁRIAS

O sistema de registro de imóveis no Brasil, como já apontado, tem como fins precípuos a segurança jurídica e a publicidade dos negócios envolvendo bens imóveis. O sistema é todo estruturado para se garantir transmissões/garantias reais de propriedade imóvel de forma efetiva, com o mínimo de riscos, através da qualificação prévia dos títulos inscritos, realizada por um profissional do direito especificamente habilitado para tanto, mediante aprovação em concurso público de provas e títulos.

Um sistema registral eficiente é aquele em que se busca a libertação do risco através de instrumentos de segurança jurídica que conferem exigibilidade de direito certo, estável e previsível. E a garantia de transações imobiliárias seguras juridicamente reflete diretamente no mercado econômico, pois a confiabilidade nas instituições atrai investimentos e gera consequente crescimento econômico²⁰.

Aquele que adquire a propriedade imóvel no Brasil, através do registro de seu título, pode ter a tranquilidade de realizar o negócio, sob a presunção da veracidade dos elementos constantes da matrícula do imóvel. Basta ser o mínimo diligente no sentido de consultar a certidão da matrícula de determinado bem para se ter acesso a todo o seu histórico, incluindo informações da cadeia dominial, das eventuais restrições existentes, dentre outras.

O sistema não funciona somente através do registro do título aquisitivo, ao contrário, opera com base no princípio da concentração, de forma que todas as mutações, restrições e informações relevantes ao bem encontram-se averbadas na matrícula do imóvel.

Além do pedido de certidões como meio de publicidade indireta, é possível, ainda, em nosso sistema, a busca relacionada a algum titular de direito real ou ao próprio imóvel nos indicadores pessoal ou real, inclusive em meio eletrônico, com a visualização da matrícula *online*. Possibilita-se, desse modo, o conhecimento prévio de todas as informações relacionadas

¹⁹ <http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/new-york-city/registering-property>. Acesso em 03 jul. 2022.

²⁰ MALTA, Alberto. Direito Imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 1.

à situação jurídica dos imóveis e de seus titulares, o que reduz as incertezas e, portanto, os custos de "measurement", na definição de Douglas North²¹.

O sentimento de paz e de tranquilidade na aquisição do direito de propriedade e a certeza de estar agindo de acordo com Direito e ser por ele protegido é o que traduz a segurança jurídica, conforme Kunrath, que é um direito fundamental que pode ser efetivado pela atividade do registrador imobiliário²².

Apesar de tudo isso, com frequência encontram-se críticas desarrazoadas ao nosso sistema, seja pela desinformação, seja pela costumeira tendência do brasileiro de não valorizar suas instituições e suas conquistas.

Muito recentemente, alguns parlamentares do nosso Congresso levantaram a bandeira da desnecessidade do sistema registral imobiliário, sobre a alegação de os Estados Unidos, enquanto país desenvolvido, não adotarem um sistema constitutivo de registro de propriedade.

Ora, é bem verdade que o país norte-americano não tem um sistema registral de direitos, mas de documentos, como visto, mas é bem verdade também que essa foi uma das principais causas da crise da economia americana, em 2008, com a problemática das hipotecas.

Pela ausência de publicidade, de prévia qualificação dos títulos, as instituições financeiras concederam inúmeros créditos imobiliários, através das hipotecas, sem a garantia da solvência dos devedores e da real disponibilidade dos bens. O resultado não poderia ser outro, senão a quebra dessas instituições, com reflexos diretos e nefastos à economia do país.

Em 2017, o FBI – Federal Bureau of Investigation constatou nove mil e seiscentos casos de fraudes imobiliárias nos Estados Unidos, envolvendo US\$ 56 milhões²³.

Com frequência, porém, os custos de transação dos registros de imóveis no nosso país são questionados e, em um discurso desburocratizante, aponta-se que se trata de um sistema caro, burocrático e fonte de males da ineficiência econômica.

Para se refutar essas alegações, traz-se o levantamento feito pelo Banco Mundial, em 2022, segundo o qual o custo de registro de propriedade no Brasil é um dos menores do mundo.

²¹ Custos de measurement relaciona-se à dificuldade dos agentes em conhecer de fato o objeto da transação em curso (North, 1990, p. 29).

²² KUNRATH, Yasmine Coelho. Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2017. p. 82. Disponível em: <<https://prezi.com/hamxvqk3tgwv/direito-fundamental-a-seguranca-juridicaelementos-de-const/>>. Acesso em 10. Jul. 2022.

²³ RUTTEN, Caitlin. How to avoid real estate title fraud. Disponível em: <<https://www.lemonbrew.com/how-to-avoid-real-estate-title-fraud/>>. Acesso em 20 jul. 2022.

4.1 Relatório *Doing Business* - Banco Mundial

O relatório *Doing Business* é elaborado pelo Banco Mundial desde 2002 e abrange doze áreas diferentes de regulamentação de negócios, sendo que dez delas, com base nos indicadores medidos e analisados, formam uma classificação mundial, trazendo a pontuação de cada um dos 190 países. É, portanto, uma ferramenta importante para a análise do ambiente de negócios de cada país²⁴.

Os tópicos que formam o ranking mundial são: 1 – Iniciando um negócio, 2 – Lidando com licenças de construção, 3 – Obtendo eletricidade, 4 – Registro de propriedade, 5 – Obtenção de crédito, 6 – Proteção a investidores minoritários, 7 – Pagamento de tributos, 8 – Importação e exportação, 9 – Execução de contratos e 10 – Resolução de insolvência. O que interessa a essa pesquisa é o tópico 4 deste relatório, em relação ao registro de propriedade.

O Brasil, no ranking mundial ocupa o 133º lugar na área relacionada a Registro de Propriedade²⁵, tomando-se como parâmetro a cidade de São Paulo, tendo sido identificados e analisados quatorze procedimentos, com seus respectivos prazos e custos, quais sejam: 1 – obtenção de certidão dos cartórios de protesto, 2 – obtenção de certidões dos distribuidores cíveis, executivos fiscais, falência e concordatas, 3 – obtenção de certidão da Justiça do Trabalho, 4 - obtenção de certidão negativa de débitos trabalhistas, 5 - obtenção de certidão de inteiro teor da matrícula, 6 - obtenção de certidão de dados cadastrais do imóvel, 7 - obtenção de certidão de débitos tributários federais e de contribuições previdenciárias, 8 - obtenção de certidão de regularidade de situação do FGTS, 9 - obtenção de certidão da Justiça Federal, 10 - obtenção de certidão atualizada da Junta Comercial, 11 – pagamento do ITBI – Imposto de Transferência de Bens Imóveis, 12 – lavratura da escritura pública de compra e venda, 13 – registro da transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis e 14 – atualização do cadastro municipal para cobrança do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

Considerando-se que as tabelas de emolumentos são estaduais, o referido órgão utilizou São Paulo como parâmetro (que, se deve ressaltar, é uma das mais elevadas do país) e se constatou que o nosso sistema utiliza, para todo o procedimento de registro, incluídas diligências prévias, recolhimento de tributos incidentes, um prazo de 24,5 dias, com um custo

²⁴ WORLD BANK. Open Knowledge Repository. Disponível em: <<https://openknowledge.worldbank.org>>. Acesso em 12 jul. 2022.

²⁵ <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/brazil/BRA.pdf>>. Acesso em 12 jul.2022.

de 3,6% do valor do imóvel²⁶. Ao passo que na França, esse custo corresponde a 7,3%; na Alemanha, a 6,7%, e nos Estados Unidos (Nova Iorque) a 3,5% do valor do imóvel, sem considerar o valor do seguro, que naquele sistema é fundamental para a segurança do negócio e indispensável para aquisições mediante financiamentos bancários²⁷.

Deve-se acrescentar a esses dados, em uma análise dos custos forma ampla, com reflexos em toda a toda sociedade, que nosso sistema tem custo zero para o Estado, pois o exercício da atividade é feito de forma privada, sendo todas as despesas de responsabilidade exclusiva do registrador, tais como funcionários, aluguel, encargos sociais, aquisição de selos, dentre outras. Diferentemente do sistema de registro de propriedades de veículos automotores, por exemplo, em que todo o sistema é custeado pelo Estado, com custos elevados do funcionalismo público, e mesmo assim o usuário ainda recolhe taxas para se efetuar a transferência do automóvel.

Os custos de transação envolvem diferentes aspectos, dentre eles destacam-se a busca por informações, a operacionalização do negócio, os de *enforcement*, dentre outros.

Em relação aos custos de transação imobiliária, destaca-se o entendimento de Brandelli, no sentido de que:

"A redução dos custos de transação decorre de três frentes de ação: (1) o estabelecimento de direitos de propriedade de maneira clara, segura e eficiente; (2) a colocação à disposição das partes, de maneira eficiente, de informações a respeito do direito que se pretende intercambiar, possibilitando que se tenham as informações necessárias para realizar o intercâmbio, bem como reduzindo a assimetria informativa entre as partes; e (3) o estabelecimento de um "enforcement" adequado"²⁸.

Desse modo, a matriz institucional, valendo-se da teoria de Douglas North, ao estabelecer as instituições formais e informais de uma determinada sociedade, no que se refere ao sistema imobiliário não influencia apenas na segurança jurídica, mas no custo das transações imobiliárias.

De acordo com Malta, a concentração das informações relevantes ao tráfico imobiliário em um único lugar é procedimento necessário à redução dos custos despendidos com informação e, conseqüentemente, à redução das assimetrias informativas entre alienante e

²⁶<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/brazil/BRA.pdf>. Acesso em 12 jul.2022.

²⁷ <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>. Acesso em 06 jul. 2017.

²⁸ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento Nacional: o papel do Registro de Imóveis. Direito Registral e novas tecnologias. Coordenação Flaviano Galhardo... [et al.]. 1 ed. Rio de Janeiro, 2021, p. 367.

adquirente. Além do que, segundo ele, quanto maior a necessidade de contratados, de solicitações de certidões, de análise de documentos, mais custosa será a transação²⁹.

E, no Brasil, segundo o relatório *Doing Business* de 2020, dos quatorze procedimentos listados no processo de aquisição de propriedade no país, considerando-se o Estado de São Paulo, quatro deles geram custo para a transação imobiliária, quais sejam: obtenção das certidões de protesto (R\$ 133,00), obtenção da certidão de inteiro teor da matrícula (R\$ 52,85), recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI (R\$ 48.130,00), lavratura da escritura pública de compra e venda (R\$ 5.099,02) e registro da transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis (R\$ 3.712,31)³⁰

Portanto, do custo total da transação imobiliária, chegou-se ao resultado de que corresponde, em São Paulo, a 3,6% sobre o valor do imóvel, sendo 3,0% o valor arrecadado a título de ITBI, percentual repassado diretamente ao Município da localização do imóvel, e 0,6% os custos referentes a certidões, lavratura de escritura pública e registro da transferência da propriedade perante o Registro de Imóveis³¹.

A esses dados, deve-se aliar, à luz da teoria institucional de North, as demais características do sistema registral brasileiro, analisadas nessa pesquisa, para concluir pela estabilidade dessa instituição e da matriz institucional, que se demonstra eficiente e diretamente relacionada ao desenvolvimento econômico do país, em especial, pelo aspecto da segurança jurídica.

Em reforço ao argumento da segurança jurídica como um elemento determinante de estabilidade da instituição, destaca-se os reflexos na sociedade norte-americana com a crise de crédito do setor hipotecário norte-americano iniciada em 2007, decorrente da ausência de um sistema registral seguro³² que reflete, diretamente, na economia. A crise financeira que iniciou

²⁹ MALTA, Alberto. Direito imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores. São Paulo: Saraiva, 2020, p.2.

³⁰ Valores considerando-se a base de cálculo de imóvel de valor 50 vezes o da renda per capita do país em análise, no Brasil, considerou-se a aquisição de um imóvel de R\$ 1.770.000,00). A renda per capita no Brasil, considerada pelo *Doing Business* 2020, foi de 35.400,00, gerando uma base de cálculo de R\$ 1.770.000,00. Disponível em: <<https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.CD>>. Acesso em: 30 ago. 2021. *DOING BUSINESS* 2020: Economy Profile Brazil. Disponível em: <<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/brazil/BRA.pdf>>. Acesso em 01 ago. 2022.

³¹ Percentuais calculados pela autora, com base nos dados do *Doing Business* 2020. *DOING BUSINESS* 2020: Economy Profile Brazil. Disponível em: <<https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/b/brazil/BRA.pdf>> . Acesso em 01 ago.2022.

³² RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Sistema Registral Brasileiro é mais lento, mas é seguro -

nos Estados Unidos acabou atingindo o mercado financeiro mundial, com uma extensão de 2,2 trilhões de dólares³³.

Desse modo, o custo de transação imobiliária deve ser analisado sob o aspecto macro, considerando-se os custos econômicos propriamente ditos somados aos benefícios oferecidos pela instituição registral. Assim, sendo o custo superior aos benefícios obtidos, rompe-se com a razoabilidade e não se verifica a eficiência. Por outro lado, se os benefícios forem superiores aos custos, conclui-se pela eficiência da instituição.

O sistema de registro no Brasil enquadra-se na classificação de sistema de registro forte, pautado na garantia da segurança jurídica, na minimização dos riscos, na proteção do terceiro adquirente somada a uma qualificação jurídica dos títulos submetidos a registro, que se submetem ao cumprimento de uma série de princípios registrais, a exemplo do princípio da continuidade, da legalidade, da especialidade, da disponibilidade, dentre outros.

Sendo, portanto, o registro uma instituição destinada a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário, pode-se afirmar a sua essencialidade para a evolução de determinada nação. E que, quanto mais forte o sistema de registro, mais se aproxima ao conceito de instituição de Douglass North, ou seja, "conjunto de regras calcado em um forte processo de amadurecimento histórico de uma sociedade e de elevada importância para o desenvolvimento econômico de um país"³⁴.

CONCLUSÃO

A partir dos estudos de Douglas North, que traz o conceito de instituições e as diferencia entre formais e informais, sendo as primeiras leis e constituições formalizadas e escritas, e as segundas, normas ou códigos de conduta, é possível classificar o sistema registral imobiliário como instituição formal, composta de normas constitucionais, legais e administrativas que disciplinam a interação entre agentes econômicos que buscam transacionar os seus imóveis.

05/10/201. Consultor Jurídico. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2011-out-05/sistemaregstral-brasil-lento-oneroso-seguro>>. Acesso em 02 ago. 2022.

³³ FIGO, Anderson. Crise de 2008: quebra do Lehman Brothers virou referência e gerou mudanças importantes no mercado. Infomoney. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/mercados/crisede-2008-quebra-do-lehman-brothers-virou-referencia-e-gerou-mudancas-importantes-nomercado/>>. Acesso em 02 ago. 2022.

³⁴ MACHADO, Lorrueane Matuszewski. O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO INSTITUIÇÃO E A IMPORTÂNCIA ECONÔMICA DE SUA PRESERVAÇÃO: UMA ANÁLISE À LUZ DA TEORIA INSTITUCIONAL DE DOUGLAS NORTH. Revista de Direito Imobiliário | vol. 88/2020 | p. 13 - 29 | Jan - Jun / 2020 DTR\2020\7428.

As estruturas institucionais têm relação direta com o estímulo de atividades economicamente produtivas, pois uma base sólida de regras, leis e costumes gera estabilidade, confiança e, portanto, acumulação de capital e de conhecimento.

O sistema de registro de imóveis brasileiro demonstra-se uma instituição eficiente, com baixos custos de transação, em especial, por publicizar o direito e certificar a situação jurídica da propriedade, o que diminui as incertezas, com impacto direto na economia.

Douglas North comprova, a partir de uma análise voltada à compreensão da evolução dos arranjos institucionais, que o crescimento de uma sociedade é determinado pela criação e evolução de suas instituições, de modo que aqueles países que conservaram e aprimoraram as suas instituições tiveram maior eficiência econômica que os países que não assumiram o mesmo caminho.

E no âmbito registral, demonstrou-se que um sistema fraco impacta negativa a economia, como aconteceu na crise dos Estados Unidos, que levou o país a um colapso econômico. Enquanto um sistema forte, como o brasileiro, que tutela a segurança jurídica do vendedor e do adquirente é uma instituição que contribui para o crescimento da economia.

Nosso sistema de imóveis, tal como implementado hoje, é uma instituição estável, amplamente regulamentada e fiscalizada pelo poder público concedente e que, a par dos sistemas dos países ditos desenvolvidos, tem custos menores que nestes.

Portanto, o discurso desburocratizante que apregoa a extinção do sistema de registro de imóveis no Brasil não merece prosperar, pois os países que não apresentam um sistema forte sofreram abalos econômicos em decorrência da ausência de publicidade e de segurança, a exemplo do que ocorreu nos Estados Unidos.

Por fim, conclui-se que a instituição registral brasileira deve ser preservada e aprimorada.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Márcia do. Por que a Segurança Jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 91. Ano 44. P. 223-248. São Paulo: Ed. RT, jul. – dez. 2021.

ARAÚJO FILHO, Clarindo Ferreira. **Constitucionalização das atividades notarial e de registro e a relação entre o princípio da eficiência e a responsabilidade civil**. 2011. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Direito Constitucional). Instituto Brasiliense de Direito Público, Brasília: IBDP, 2011.

BANCO MUNDIAL E INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION, **Doing business 2007: fazendo negócios 2007 : como reformar**; Tradução Nilvaldo Montigelli Jr., São Paulo: Nobel, 2006.

BEAUCHET, Ludovic. **Histoire du droit privé de la république athénienne**, 1897.

BEVILÁQUA, Clovis. **Direito das Coisas**, 4 ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956, v.2.

BRANDELLI, Leonardo. **Desenvolvimento Nacional: o papel do Registro de Imóveis**. Direito Registral e novas tecnologias. Coordenação Flaviano Galhardo... [et al.]. 1 ed. Rio de Janeiro, 2021.

Cf. BESSON, Emmanuel. Les livres fonciers et la réforme hypothécaire – étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours. 1. ed. Paris: J. Delamotte, 1891. p. 116-123 apud LAGO, Ivan LAGO, Jacopetti do. História da publicidade imobiliária no Brasil. **Dissertação** (Mestrado em Consultor Jurídico. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2011-out-05/sistemaregistrabrazil-lento-oneroso-seguro>>.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2000. Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **O legado da Revolução**. Disponível em: [www.terciosampaioferrazjr.com.br/?q=/publicacoes-cientificas/32].

FIGO, Anderson. **Crise de 2008: quebra do Lehman Brothers virou referência e gerou mudanças importantes no mercado**. Infomoney. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/mercados/crisede-2008-quebra-do-lehman-brothers-viroureferencia-e-gerou-mudancas-importantes-nomercado/>>.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. **A função econômica da publicidade registral**. In: JARDIM, Mônica. Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro. 1ª ed. Coimbra, Almedina, 2015.

GRAY, Kevin; GRAY, Susan Francis. **Elements of land Law**. 5.ed. London: OUP, 2008.

JACOMINO, Sérgio. Disponível em < <http://iregistradores.org.br/sistema-de-registro-de-imoveis-brasileiro-e-modelo-a-ser-seguido-em-xangai/>>. Acesso em 06 jul 2017.

KUNRATH, Yasmine Coelho. Direito Fundamental à Segurança Jurídica: Elementos de Construção e Efetividade sob a perspectiva notarial e registral. Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da **Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI**. Itajaí: 2017. p. 82. Disponível em: <<https://prezi.com/hamxvqk3tgwv/direito-fundamental-aseguranca-juridicaelementos-de-const/>>.

LAGO, Ivan Jacopetti do. C. 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Direito) – **Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. São Paulo, 2008.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da Propriedade imóvel**. Rio de Janeiro. Forense, 1968. V. 1.

MACHADO, Lorrane Matuszewski. O registro imobiliário como instituição e a importância econômica de sua preservação: uma análise à luz da teoria institucional de Douglas North. **Revista de Direito Imobiliário** | vol. 88/2020 | p. 13 - 29 | Jan - Jun / 2020 DTR\2020\7428.

MALTA, Alberto. **Direito Imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 1.

NORTH, C. Douglass. **Institutions, Institutional Change and Economic performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. ORTIZ, J. M. Chico y. Estudios sobre derecho hipotecário, Madrid: Marcial Ponz, 1981, t. I.

ORTIZ, J. M. Chico y. **Estudios sobre derecho hipotecário**, Madrid: Marcial Ponz, 1981, t. I.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas, 6 ed.**, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1956.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Sistema Registral Brasileiro é mais lento, mas é seguro**. RUTTEN, Caitlin. **How to avoid real estate title fraud**. Disponível em: <<https://www.lemonbrew.com/how-to-avoid-real-estate-title-fraud/>>.

SICHÉS, Recansés, L., **Vida humana, sociedade y Derecho**, Mexico, 1939.

STERNBERG, Theodor. **Introducion a la ciência del derecho**. Barcelona, Labor, 1930.

THE NEW YORK DAILY NEWS. Disponível em <<http://www.nydailynews.com/news/money/90-minutes-daily-news-steal-empire-state-building-article-1.353477>>. Acesso em 06 jul. 2017.

THE WORLD BANK. Disponível em <<http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>>. Acesso em 06 jul. 2017.

VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária**. Curitiba: CRV, 2013.