



O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA COMO FORMA DE REDUÇÃO DOS CUSTOS DE TRANSAÇÃO

Marialice Souzalima Campos¹
Fabiana Cristina Arthur da Cunha²

Resumo: O artigo tem por finalidade discorrer sobre a importância do relacionamento entre direito e economia, e avaliar qual é a contribuição da análise econômica do direito para construção de um ordenamento jurídico eficiente. Partindo-se da propriedade como propulsora do desenvolvimento econômico, a interferência dos custos de transação na solução de conflitos foi analisada, demonstrando que a concentração das informações acerca de determinado imóvel e seu titular junto à matrícula imobiliária é fator importante para redução dos custos de transação.

Palavras-Chave: Direito; Economia; Propriedade; Princípio da concentração.

THE CONCENTRATION PRINCIPLE OF INFORMATION WITH THE REAL STATE REGISTRATION IS AN IMPORTANT FACTOR TO REDUCE TRANSACTION COSTS

Abstract: The article aims to discuss the importance of the relationship between law and economics, and what would be the contribution of economic analysis of right to the construction of an efficient legal system. Starting from property as a driver of economic development, the interference of transaction costs in the resolution of conflicts will be analyzed, demonstrating that the concentration of information about a given property and its owner together with the real estate registration is an important factor to reduce transaction costs.

Keywords: Law; Economy; Property; Concentration principle.

1 Introdução

Qual a relação dos direitos de propriedade e os custos de transação? A busca pela eficiência tornou-se um valor de destaque no âmbito das relações sociais e econômicas. As legítimas pretensões devem ser atendidas da melhor forma, em tempo hábil e no menor custo.

¹ Mestranda em Instituições Sociais, Direito e Democracia, pela Universidade FUMEC. Especialista em Direito Notarial e Registral pelo Instituto Damásio de Direito da Faculdade IBMEC. Graduada em Direito pela Universidade Federal de Viçosa. Oficial de Registro de Imóveis no Estado de Minas Gerais. Endereço eletrônico: marialicecampos@yahoo.com.br.

² Mestranda em Instituições Sociais, Direito e Democracia, pela Universidade FUMEC. Especialista em Direito Notarial e Registral pelo IEC PUC Minas. Graduada em Direito pela Universidade de Itaúna. Oficial de Registro de Imóveis no Estado de Minas Gerais. Endereço eletrônico: Fabiana.arthur@yahoo.com.





Muito por isso se explica a aproximação cada vez maior entre o direito e a economia, já que esta última ciência se encarrega precipuamente da gestão de recursos escassos.

Para se adquirir um imóvel no Brasil, faz-se necessário realizar inúmeras pesquisas em diversos tribunais estaduais e federais³, tabelionatos de protestos, em busca de ações judiciais ou qualquer outro obstáculo que possa caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução. A aquisição da propriedade imóvel ou a constituição de ônus real sobre os bens deve ser facilitada. Eventuais credores, administração pública e demais interessados devem diligenciar no sentido de averbar ou registrar junto à matrícula imobiliária os fatos que possam constituir, transferir, modificar ou extinguir os direitos acerca de determinado imóvel, como preconiza a Lei 13.097/2015 (BRASIL, 2015).

Esse estudo foi desenvolvido pelo método da pesquisa bibliográfica e documental, com consultas a artigos, legislação e doutrina. O objetivo geral é apresentar uma contextualização da importância da análise econômica para o direito, chamando a atenção dos aplicadores quanto à necessidade de mudança de paradigmas diante das situações concretas. Após, passa-se a uma análise superficial do instituto da propriedade sob um viés estritamente econômico. Como objetivos específicos, o estudo apresenta uma análise da origem fática e jurídica do princípio da concentração, avalia o modo como este novo instituto interfere na atividade desenvolvida pelo notário e registrador, e investiga sua influência na celeridade e segurança das operações. A redução nos custos de transação é uma consequência do princípio da concentração, como preceitua Coase (1960).

2 A importância da análise econômica para o direito

É sensível o fato de que estruturas e elementos de conexão social, antes considerados estáveis e estabelecidos em patamares de razoabilidade, atualmente passam a ser revistos e, muitas vezes, considerados inadequados à realidade contemporânea, fruto da acelerada revolução tecnológica experimentada. Tanto o judiciário quanto as serventias notariais e registros não se encontram imunes a esta alteração; ao contrário, passam por cotidianas

3

Segundo Paiva e Erpen, o Brasil adota o princípio do foro relativo para as ações pessoais e possui uma gama de Justiças (comum, estadual e federal; militar, estadual e federal; trabalhista, eleitoral, foros privilegiados, etc.), o que gera a possível existência de demandas em qualquer delas, não trazendo segurança ao negócio jurídico. Portanto, a dispersão dessas informações traz maiores dispêndios ao negócio a ser entabulado.



metamorfoses. A análise dessas estruturas por um viés econômico é essencial para sua dinâmica reinvenção e manutenção.

A aproximação entre direito e economia não é recente, ocorre de forma lenta e gradual desde a década de 1950, tendo início nos Estados Unidos, nas Universidades de Chicago e Yale, e depois se multiplicando pelo mundo. No Brasil dos últimos anos, o debate acerca de sua efetiva utilização vem se intensificando, notadamente diante da crise de ineficiência do Poder Judiciário e da busca por soluções. Em parte, pode-se concluir que a proliferação de demandas tem como uma de suas causas a falta de estruturas de incentivos pelo judiciário que realmente interferissem nos modelos de conduta da sociedade.

Todavia, esta aproximação ainda se mostra casuística e superficial nas instituições de ensino jurídico. Para Gico Jr. (2010, p. 12),

[...] salvo raríssimas exceções, a educação jurídica no Brasil permanece sendo prioritariamente baseada em apresentação de princípios gerais para, em seguida, analisar-se as regras e peculiaridades de cada ramo do direito. Nos cursos de direito, as disciplinas de outras áreas (e.g. economia, sociologia, ciência política, psicologia), quando ministradas, o são de forma desconexa das disciplinas jurídicas, não influenciando seu conteúdo de forma relevante. A principal consequência é a carência de um instrumental analítico mais robusto (teoria) como disponível nas demais ciências sociais com as quais o direito não dialoga de fato, o que parece ser um legado largamente atribuível à degeneração da proposta juspositivista enquanto método e levado ao extremo pelas ideias e escolas sucessoras, entre as quais o neo-constitucionalismo (*sic*).

A análise econômica do direito (AED) pode ser entendida como

a aplicação do instrumental analítico e empírico da economia, em especial da microeconomia e da economia do bem-estar social, para se tentar compreender, explicar e prever as implicações fáticas do ordenamento jurídico, bem como da lógica (racionalidade) do próprio ordenamento jurídico. Em outras palavras, a AED é a utilização da abordagem econômica para tentar compreender o direito no mundo e o mundo no direito (GICO JR., 2010, p. 18).

É preciso conciliar, de forma pragmática, a regulação do comportamento humano — apresentada pela ciência jurídica — com a tomada de decisões num mundo de recursos escassos e suas consequências — prelecionado pelas ciências econômicas. As decisões jurídicas devem ser vistas sob um prisma racional e maximizador, tendo amparo na realidade social e suas consequências econômicas, sociais, políticas e legais. Num mundo de recursos escassos e ilimitadas necessidades da sociedade, decisões ineficientes são injustas, pois ocasionam desperdícios e perda de oportunidade.

De acordo com Sonagli e Ribeiro (2017, p.20):

A ordem estatal, entretanto, não pode apenas ser considerada pelo prisma da validade. É elementar que seja também eficaz, atributo este que pressupõe que a regra criada influencie o pensamento do indivíduo para que adote uma conduta



norteada pelo comando direcionador que a regra deve representar (KELSEN, 2013, p. 14). Por tal razão, Kelsen (2013, 14) diferencia a regra válida, regra de observância obrigatória, da regra que influencia, ou seja, aquela que efetivamente induz os sujeitos a agirem conforme os seus preceitos, não se podendo confundir a validade da norma com a sua eficácia.

Sendo assim, além de válida, a regra deve ser eficaz, ou seja, ela deve influenciar toda a sociedade a ter um comportamento conforme seus parâmetros. A utilização das ciências econômicas pode ser, portanto, extremamente eficiente neste aspecto.

Nesse sentido, a análise econômica do direito tem como objetivo “perceber as implicações do direito vigente e identificar o enquadramento jurídico que melhor alinharia os comportamentos individuais com o interesse conjunto da sociedade” (RODRIGUES, 2007, p. 35).

São perguntas que devem ser refletidas e respondidas: “Quais são os efeitos das regras legais no comportamento dos atores relevantes? Esses efeitos das regras legais são socialmente desejáveis? ” (LIMA; VERDE, 2018, p. 22). Sobre esses questionamentos, prelecionam Sonagli e Ribeiro (2017, p. 21):

O Estado forma-se a partir do agrupamento de indivíduos que reconhecem entre si a existência de um poder maior, apto a lhe ditar regras, sendo um centro de convergências de atos exarados com o fim de promover a ordem social e a solução de conflitos. Essa missão do Estado durante muito tempo foi assunto central da teoria jurídica clássica. Todavia, a observância de uma norma pressupõe uma atividade decisória do agente que escolhe entre cumprir e não cumprir o comando normativo a partir da ponderação dos custos e benefícios, e somente cumprirá a norma se essa escolha, dentro das condições e circunstâncias, trouxe-lhe um bem estar (*sic*) que justifique o custo a ser suportado (GICO JR, 2011, p. 22). Ou seja, as pessoas respondem a incentivos de modo que o resultado eficiente do sistema normativo depende da adoção de uma estrutura que estimule o indivíduo a optar por agir conforme a lei, fator até então não ponderado pela teoria jurídica clássica.

Direito e economia são ciências complementares, que devem conjugar esforços na busca do equilíbrio social. Salama (2008, p. 42) defende que:

Em países em desenvolvimento como o Brasil, o emprego eficiente de recursos existentes deve ser uma prioridade nacional. Para enfrentar seus problemas, a sociedade brasileira necessita de instrumentos jurídicos eficientes que estimulem as atividades produtivas, a resolução de conflitos de forma pacífica, a democracia, a livre iniciativa, a inovação, e a redução da corrupção e da burocracia, do desperdício e da pobreza. O estudo dos incentivos postos pelos institutos jurídicos faz parte deste esforço, e os estudiosos do direito podem e devem tomar parte neste processo.

Existe uma necessidade premente de instrumentos que oportunizem a realização do direito por meios céleres, ágeis, acessíveis e de menor envergadura econômica. É necessário conciliar a celeridade e publicidade almejadas com segurança jurídica.



A Lei 13.097/2015 (BRASIL, 2015) incorporou o princípio da concentração no ordenamento jurídico brasileiro. Segundo tal princípio, todos os atos que possam ter reflexos na propriedade devem ser concentrados na matrícula imobiliária. Seus benefícios são claros, pois a aglutinação destas informações na matrícula, de forma exclusiva, traz celeridade e segurança jurídica ao mercado imobiliário, sendo benéfica para todo o sistema econômico. Cabe ao judiciário verificar seu efetivo cumprimento⁴.

3 O Teorema de Coase

The Problem of Social Cost, escrito por Ronald Coase (1960), foi um marco bibliográfico para sua época e continua a influenciar o pensamento de economistas e juristas, servindo de alicerce para o desenvolvimento do pensamento acerca dos custos de transação.

O Teorema de Coase está alicerçado em dois pilares: os custos de transação e os direitos de propriedade, permitindo um controle das externalidades sem a intervenção do mercado, por cooperação entre os partícipes.

Coase (2008) expõe que os custos de transação são definidos como os custos de negociação e de garantia de cumprimento de um contrato (sendo os custos para barganhar, manutenção de segredos e busca por informações, além de dispêndios para aplicação de regras e leis), não ligados aos custos de produção. Para o sucesso de uma firma, o valor de produção deve ser maior que o custo da transação, caso contrário, pode causar o fim de sua atividade. No caso da firma, o custo transação é somado aos custos administrativos para viabilizar a barganha, podendo resultar em altos custos de transação (SOARES; SILVA; TORREZAN; 2015).

Para Coase (1960) a solução de um problema nem sempre está em um agir do infrator, que deve, de acordo com o modelo tradicional, receber uma sanção em razão do dano causado e nem na regulação pelo Estado, como defendido por Pigou (1920). Segundo Soares, Silva e Torrezan (2015, p. 4):

Ao propor sua teoria, Coase se contrapõe principalmente a Pigou (1920) e sua sugestão de que ao lidar com as externalidades a solução ótima seria a ação do Estado. Porém, a atuação pública pode implicar em mais custos, pois a ação de um terceiro agente na resolução de problemas traduz-se em despesas para a aplicação das leis e tributos, além de processos longos e muitas vezes complexos. Coase

⁴ Segundo informam Erpen e Paiva (2014, p.2), “A aquisição de um imóvel, no Brasil, constitui uma aventura jurídica, principalmente diante dos institutos da fraude a credores e da fraude à execução, se levados ao extremo. Principalmente de parte dos Juízes do Trabalho”. Essa situação é objeto de inúmeros embates na jurisprudência.



(1960) ressalta a influência negativa que o custo transação tem se for muito elevado, pois potencializa a dificuldade de alocação eficiente dos recursos e pode ocasionar o fim da barganha em questão.

Com relação às externalidades, Sonagli e Ribeiro (2017, p. 22) observam:

Em diversos conflitos sociais, a causa do dano também está relacionada a uma conduta praticada pelo agente que sofre o dano. No exemplo apresentado por Coase (1960, 8-9), um homem se sentia lesado com a construção de uma parede pelo seu vizinho, pois essa parede bloqueara a saída de ar da chaminé de sua lareira, fazendo com que esta produzisse fumaça para dentro da casa, causando-lhe um incômodo. É certo que o problema da fumaça somente surgiu após a construção da parede vizinha; entretanto a causa da fumaça não está apenas na parede construída pelo vizinho, já que a parede não produz fumaça. A causa do dano também reside no fato de o homem, proprietário da chaminé, acender a lareira. O caso, levado ao Tribunal, não acolheu o pleito do proprietário da chaminé, por entender que ele sozinho é que produzia a fumaça ao utilizar a lareira. Para Coase (1960, p. 9 -10), porém, ambos são responsáveis, razão pela qual o direito deveria ser construído no sentido de reconhecer a responsabilidade de ambos. Se a lei considerasse essa visão ampla, estabeleceria uma regra que impusesse a ambas as partes o ônus (custo) de solucionar o conflito da fumaça e conduziria as partes a transacionarem na busca de uma solução eficiente como sendo aquela cuja soma de encargo total fosse o menor possível.

Logo, as condições de negociação ideais seriam aquelas nas quais as partes têm, diante das informações, melhores condições de barganha:

Conclui-se que o melhor resultado seria se ambas as partes envolvidas no “incidente” negociassem, sem nenhum tipo de intervenção. No entanto, para que ocorra esta negociação e se determine tanto a condição de uso de determinado recurso quanto dos termos de troca, é preciso compreender os limites de cada parte envolvida. Logo, o conceito de direitos de propriedade ganha importância, pois permite delimitar a atuação de cada agente e mostra quem se torna o causador e quem é o receptor das externalidades (SOARES; SILVA; TORREZAN, 2015, p. 5).

Por esta razão, verifica-se que a solução de conflitos pressupõe o conhecimento dos efeitos marginais e totais gerados nas condutas dos participantes, para que a solução ocorra do modo mais eficiente, além da precisa delimitação dos direitos de propriedade. Portanto:

O grande avanço do Teorema de Coase é permitir que os agentes possam cuidar de seus próprios interesses, decidindo qual a situação será ótima a eles. Ademais, tal cenário permite a diminuição de custos, com informações claras, levando a uma barganha atrativa a ambas as partes (SOARES; SILVA; TORREZAN, 2015, p.06).

4 O direito de propriedade sob a ótica econômica



O direito de propriedade decorre da própria natureza do homem, que se utiliza do apossamento de bens desde a mais tenra idade. Conforme Fiuza (2009, p. 758):

A propriedade tem por fundamento a própria natureza humana. É natural do ser humano exercer poder, domínio sobre as coisas. Aliás, é natural de muitos animais. E se tem por origem a natureza do homem, é perfeitamente legítima a propriedade. Os próprios países socialistas a reconhecem e protegem, desde que seu objeto sejam bens de seu uso particular, como carros, utensílios domésticos, o imóvel residencial etc. Porém, quando tentaram privar as pessoas da propriedade dos meios de produção, contrariando a natureza humana, e mesmo negando-a, todos sabemos o que resultou.

Para Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald (2016, p. 260):

As transformações no conceito de propriedade demonstram que ela é fruto da cultura. O significado da propriedade muda de acordo com a mudança que se verifica nos propósitos que a sociedade (ou as suas classes dominantes) tenha perante a instituição. Por isso, talvez seja pertinente definir a natureza jurídica da propriedade como a de uma instituição social, que ora pode se constituir a partir do direito positivo e noutro momento pode servir de base para a criação de leis.

Partindo do conceito clássico quase absoluto do direito de propriedade, o que se verifica na atualidade é sua releitura gradual: há um redirecionamento da compreensão dos direitos de dono na sociedade moderna, desencadeando um processo de relativização, socialização, repersonalização e despatrimonialização, passando a obrigar a propriedade e seu proprietário a cumprirem algumas funções.

Conforme Pereira (2005, p. 84):

A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia, não conserva, todavia, conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao *dominus* o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – *ius utendi, fruendi et abutendi*. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão frequentemente e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação. Tal tendência se diz “humanização” da propriedade, ora se considera filiada a uma corrente mais ampla com o nome de “paternalismo” do direito moderno (Colin e Capitant), ora se entende informada a nova noção pelos princípios do “relativismo” do Direito (Joserand).

Preconiza o art. 1.228, do Código Civil (BRASIL, 2002), que a propriedade é o direito de usar, gozar, dispor e reaver um determinado bem, móvel ou imóvel. É a complexa situação jurídica entre uma pessoa e a coletividade, que garante exclusividade, transmissibilidade e universalidade a seu titular. A garantia de exclusividade e transmissibilidade exige um objeto bem definido, daí a criação de órgãos incumbidos de formalizar seu registro.



Outra forma de especialização e padronização é a tipicidade imposta aos direitos reais, como requisito de segurança, evitando que a todo momento surjam novas projeções da propriedade e, conseqüentemente, reduzindo os custos de transação, notadamente os de informação e apuração de titularidade, dado o caráter *erga omnes* de sua tutela.

De forma complementar, esclarece De Soto (2001), citado por Flores Filho e Surlo (2010, p. 40) que:

(...) representando os aspectos econômicos das coisas que possuímos e organizando-as em categorias que nossas mentes captam facilmente, os documentos de propriedade reduzem os custos de ocuparmos-nos dos ativos e aumentam seus valores compativelmente. Essa noção, de que o valor das coisas pode ser acrescido pela redução dos custos de conhecê-los e negociá-los, é uma das principais contribuições do laureado com o Nobel, Ronald Coase. Em seu tratado "The Nature of the Firm", Coase estabeleceu que os custos das transações podem ser substancialmente reduzidos dentro do contexto controlado e coordenado de uma empresa. Neste sentido, os sistemas de propriedade são como a empresa de Coase: ambientes controlados para a redução dos custos das transações. A capacidade da propriedade de revelar o capital latente nos ativos que acumulamos é corroborada pela melhor tradição intelectual de controlarmos nosso ambiente com o fim de prosperarmos. Por milhares de anos nossos mais importantes sábios vêm nos dizendo que a vida tem graus diferentes de realidade, muitos deles invisíveis, e que é apenas pela construção de dispositivos de representação que seremos capazes de alcançá-los.

É a propriedade o substrato de todo o sistema econômico, que será mais eficiente à medida que se encontrarem claramente definidos e com reduzidos custos de transação, como preleciona o Teorema de Coase. Complementando, sob o ponto de vista de Gonzalez (2003, p. 137):

O essencial não é a proteção dos proprietários como classe social, mas a proteção do sistema de "*property rights*", para o qual é necessário que todos os direitos sejam facilmente identificáveis e verificáveis, que seu estatuto não esteja sujeito a excessivas incertezas jurídicas e que sejam objeto de uma delimitação suficientemente precisa para poderem ser eficazmente protegidos contra as intromissões dos outros.

Neste cenário surge o registro imobiliário. Criado pela Lei n. 1.237/1864, o cartório de Registro Geral e Hipotecas era responsável pela transcrição de títulos de transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca e constituição de ônus reais. O Código Civil de 1916, a seu turno, inaugura o sistema registral no Brasil, estabelecendo a obrigatoriedade do registro para comprovação da propriedade das terras. Nascido estava o Registro Imobiliário Brasileiro, entidade responsável pelos direitos relativos às propriedades, destinado ao assento de documentos públicos e particulares, outorgando-lhe publicidade e oponibilidade a terceiros, garantindo o controle da legalidade, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas (CARVALHO, 1998).



O Registro de Imóveis surgiu pela necessidade de o Estado criar um mecanismo de segurança que garantisse transações imobiliárias. No Brasil, mais especificamente, surgiu pela necessidade de utilização da terra como garantidora do crédito. A especialização, padronização, segurança de suas atividades é certamente garantidora da redução dos custos das transações que recaem sobre os direitos reais.

A importância e a função do Ofício de Registro de Imóveis decorrem da própria transformação do direito de propriedade contemporâneo. Longe daquele conceito individualista e absoluto, as funções social e econômica firmam-se como pilares da propriedade atual. Nesse diapasão, desponta o registro de imóveis como garantidor da função social da cidade.

5 Princípio da concentração dos atos na matrícula

Desde a edição da Lei 6.015/73 (BRASIL, 1973), a matrícula se tornou o grande pilar do sistema registral imobiliário. A instituição de uma base matricial significou grande mudança no registro imobiliário brasileiro, substituindo a publicidade pessoal pela publicidade real. Por ela, cada imóvel é objeto de um cadastramento autônomo e individualizado a partir do qual se acompanha o histórico das mutações subjetivas e a situação jurídica de cada imóvel.

Segundo Gandolfo (1994, p. 785), a natureza jurídica da matrícula “é de um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou”.

O art. 167, inciso II, combinado com o art. 246, ambos da Lei nº 6.015/1973, são indícios da adoção do princípio da concentração: “ Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. II – a averbação”. E complementando, o art. 246 “Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro” (BRASIL, 1973).

Mas coube precipuamente à doutrina o desenvolvimento acerca da concentração, cõnsua da importância dos princípios para o desenvolvimento da atividade registral imobiliária:

Nessa perspectiva o domínio dos princípios gerais do registro de imóveis permite ao legislador a criação de novos institutos e ao intérprete da inteligência dos que os disciplinam, propiciando, assim, a colaboração da ciência jurídica na obra incessante de aprimoramento do Direito Registral Imobiliário visando à sua adaptação às



circunstâncias ocorrentes e às transformações dos fenômenos socioeconômicos (MELO FILHO, 1986, p. 66).

Pelo princípio da concentração todas as ocorrências que alterem o registro devem ser averbadas na matrícula para que se tenha ampla publicidade, preservando e garantindo com isso os interesses dos adquirentes e terceiros de boa-fé. Para Remedio e Aguiar (2017), o princípio da concentração tem por essência concentrar todas as informações e direitos relevantes na matrícula do imóvel. Qualquer situação que não esteja ali inscrita não poderá ser oposta pelo interessado. Para alguns autores, tal princípio seria mero corolário lógico do princípio da fé pública registral.⁵

A Lei 13.097/2015, que veio corroborar este entendimento, incorporou o princípio da concentração de forma contundente no ordenamento jurídico. De acordo com o art. 54, os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A do Código de Processo Civil; III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil. Finaliza, estabelecendo em seu parágrafo primeiro, que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (BRASIL, 2015).

⁵ De acordo com entendimento de Marcelo Krug Fachin Torres (2019) “não é possível deixar de pontuar que embora salutar os esforços em organizar metodologicamente o tema, o propalado princípio, a nosso sentir, não passa de uma nova ‘roupagem’ para tratar acerca dos efeitos da oponibilidade e da inoponibilidade do registro, em especial no que concerne em sua relação com os ordenamentos que adotam a fé pública registral. A ‘concentração’ dos atos jurídicos que se relacionem com o imóvel e devam ser publicitados para ter efetivamente oponibilidade *erga omnes* (ou, na sua falta, sejam inoponíveis perante terceiros) nada mais é do que um corolário lógico do princípio da fé pública registral”.



É importante lembrar que, em razão da publicidade dos registros públicos, as pessoas têm obrigação de conhecer o estado jurídico do imóvel. Portanto, o possível adquirente deve verificar se o imóvel pretendido não está gravado de hipoteca ou alienado fiduciariamente. Na lição de Afrânio de Carvalho (1982, p. 19):

O Direito Brasileiro, desde a Lei Imperial de 1864, outorga a publicidade registral “o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros.

Segundo Leonardo Brandelli (2016), citado por Nogueira (2018, p. 27),

a instituição registral imobiliária é considerada e reconhecida mundialmente enquanto o mais eficaz instrumento de publicidade, sendo a publicidade registral imobiliária a forma mais perfeita de publicidade, uma vez que a cria de forma muito mais sólida e eficiente do que os demais institutos de publicidade até então existentes, como a tradição e a posse.

Portanto, o princípio da concentração no registro de imóveis funciona como ímã atraindo todos os títulos que interessam juridicamente à propriedade, reduzindo os custos ao concentrar num único local — a matrícula imobiliária — todas as informações que possam vir a interessar futuros adquirentes, credores e outros. A matrícula imobiliária pode ser considerada um instrumento que oportuniza a publicidade de um direito de forma célere, ágil, acessível e de baixo custo econômico.

6 Aplicação da análise econômica do direito na redução dos custos de transação com a concentração dos atos na matrícula imobiliária

Segundo Lima e Verde (2018, p. 24),

Os custos de transação podem ser entendidos como “quaisquer factores que dificultem que as partes celebrem um acordo que seria mutualmente benéfico” (RODRIGUES, 2007, p. 50; MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 218). Tais custos são afetados “pelo sistema legal e por normas não positivadas, que recaem sobre a alocação dos direitos de propriedade” (SZTAJN; ZYLBERSTAJN; MUELLER, 2005, p. 85). Para Cooter e Ulen (2016, p. 88) os custos de transação estão refletidos nas três etapas das trocas: (1) custos de busca, (2) custos de negociação, (3) custos de execução. A influência do direito, no que se refere aos custos de transação é elaborar normas que reduzam os mesmos.

Com a teoria de Coase (1960) sobre o custo social abriu-se o caminho para nova interpretação dos problemas sociais, fazendo realçar a importância da negociação privada na



solução de conflitos. Segundo esse autor, a solução decorrente da regulação estatal somente se faz necessária (e mais eficiente) nos ambientes em que os custos de transação são altos a ponto de inviabilizar o contato entre os litigantes, impedindo que as partes barganhem entre si. A cooperação entre as partes pode gerar um custo de transação inferior àquele de seguir a norma (SONAGLI; RIBEIRO, 2017).

A concentração dos atos na matrícula imobiliária reduz sobremaneira os custos de transação porque reduz os custos de informação (buscas, negociações e execução). A falta de informações por desconhecimento e a onerosidade excessiva das consultas faz com que os dados, em regra fragmentados, impliquem na elevação do efetivo preço da transação imobiliária. É pela informação que se pode medir os atributos valiosos do que se está adquirindo e o custo de proteger e fazer cumprir compulsoriamente os acordos. Essa análise negocial tem um custo que contribui para corrigir as imperfeições do mercado. Logo, o sistema registral, notadamente a concentração dos atos na matrícula, é essencial para eficiência desse sistema econômico, ao tornar célere, ágil e de baixo custo o acesso a tais informações.

Quando se está diante da aquisição de determinado bem imóvel, parte-se inicialmente da análise de dois pressupostos: a) saber quem é seu titular; b) saber sua exata descrição e ter conhecimento de todas as restrições que pesam sobre o imóvel (hipotecas, averbação de execuções, penhoras, servidão, entre outros) pela análise da matrícula. O conhecimento dessas informações é essencial ao futuro adquirente, que poderá decidir se efetua ou não a aquisição. Em caso positivo, será possível calcular o “justo preço” dessa aquisição diante do risco enfrentado, evitando o esbanjamento de alguns recursos, limitados por definição.

Portanto, para que a sociedade possa exercer sua liberdade contratual com o maior proveito possível, o conjunto de direitos relativos ao controle e uso dos bens deve ser objeto de definição e de atribuição precisas. De outro turno, deve haver procedimentos jurídicos, a exemplo dos serviços notariais e registrais, que permitam garantir uma proteção eficaz, seja trazendo segurança jurídica na especialização do bem, seja publicitando todas as informações importantes que margeiam a propriedade e seu titular.

7 Conclusão





A análise do direito sob uma ótica econômica de eficiência deve ser uma meta de todo o ordenamento jurídico, já que a perda de recursos ou mesmo o desperdício de esforços se revelam improdutivos e têm um alto custo para a toda a sociedade. Portanto, é necessário que juristas e legisladores compreendam a teoria e a prática dos fatores econômicos a fim de contribuírem para o aperfeiçoamento da máquina pública e da redução de custos.

Diante de tudo que foi dito, pode-se afirmar que o registro da propriedade, numa perspectiva econômica, surgiu essencialmente para que os imóveis pudessem servir de garantia ao crédito, que requer precipuamente a segurança da propriedade. Como demonstrado por Coase (1960), os direitos de propriedade são essenciais para uma barganha frente às externalidades, pois a menor intervenção de terceiros, somada ao fato de os agentes deterem as informações relevantes acerca do problema, permite que tal negociação traduza-se em maior eficiência. Além disso, a liberdade de negociação, através de um baixo custo de transação, impediria que o bem-estar fosse comprometido (SOARES; SILVA; TORREZAN; 2015).

A concentração dos atos na matrícula imobiliária é importante porque disponibiliza a toda a sociedade as informações essenciais quanto à propriedade e seu proprietário. O nível de segurança aumentará à medida que forem publicitadas as informações, que são importantes para que o mercado possa decidir se realiza ou não a operação projetada. Seu objetivo é simplificar a forma de obtenção de informações fidedignas sobre o imóvel, concentrando-as em uma fonte única — a matrícula imobiliária do Registro de Imóveis com circunscrição sobre o lugar onde é situado o imóvel.

Verificou-se que o princípio da concentração trouxe para os negócios imobiliários uma segurança jurídica há muito tempo rogada pela população em geral, pelos doutrinadores e pelos delegatários das notas e registros públicos, e essa nova sistemática de publicidade dos potenciais fatos e atos que possam atingir a propriedade trará para toda a sociedade inúmeros benefícios, entre os quais a segurança jurídica, com a conseqüente diminuição de conflitos e litígios que iriam desaguar no abarrotado Poder Judiciário brasileiro.

A Lei 13.097/15 (BRASIL, 2015), em seu artigo 54, que trata da concentração, está certamente neste caminho, já que pode ser considerada sob uma ótica econômica, norma jurídica capaz de reduzir os custos de transação, pois especifica e publicita o direito de propriedade e suas vicissitudes de forma centralizada. Além disso, a lei adota medidas de proteção e saneamento da propriedade, o que representa o maior benefício a um menor custo.



Desse modo, conclui-se que o princípio da concentração é um instrumento eficaz para construção de um sistema jurídico eficiente, de acordo com os elementos econômicos, tendo a compreensão de que os elementos externos interferem no momento da escolha. Isso justifica a necessidade de torná-los públicos. As serventias registradas são uma instituição sólida e com experiência no assunto, capacitada para mais esta função.

Referências

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**: fundamento e prática. São Paulo: Editora Saraiva, 2013.

ARAÚJO, Fernando. **Teoria económica do contrato**. Lisboa: Almedina.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Lei de Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 24 jan. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 janeiro de 2002**. Código Civil de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 24 jan. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 07 outubro de 2015**. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm. Acesso em: 23 out. 2015.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada**: Lei n. 8.935/94. 8.ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011.

COASE, Ronald H. The problem of social cost. **The Journal Of Law and Economics**, Chicago, Oct. 1960, p.1-44.

COASE, Ronald H. O problema do custo social. **The Latin American and Caribbean Journal Of Legal Studies**. Vol. 3, São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves; Rosendal, Nelson. **Curso de Direito Civil**. v. 5. 12. ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2016.





FIUZA, Cesar. **Direito Civil**: curso completo. 13. ed. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2009.

FLORES FILHO, Edgar Gastón Jacobs; SURLO, Gerlis Prata. A eficiência da propriedade privada: uma abordagem a partir dos efeitos da formalização da propriedade privada na Amazônia. **EALR**, v. 1, nº 1, p. 34-48, jan-jun, 2010. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/1463>. Acesso em 15 jan. 2020.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois. **Doutrinas essenciais**: Direito registral. v. VI, p. 794-832. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

GICO JR., Ivo T. Metodologia e epistemologia da análise econômica do direito. **EALR**. v.1, nº 01, p. 7-33, jan-jun, 2010. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/1460>. Acesso em 21 dez. 2019.

GONZALEZ, Fernando P. Mendes. A função econômica da publicidade registral. **Doutrinas essenciais**: Direito registral. V.I. p. 117-147. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

KELSEN, Hans. As relações de sistema entre o direito nacional e o direito internacional público. **Revista de Direito Internacional (Brazilian Journal of International Law)**. Centro Universitário de Brasília, Programa de Mestrado em Direito do UniCEUB. - vol.10, no. 4 (2013) - Brasília: UniCEUB, 2011- Vol. 10. Número especial. Disponível em: <http://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/index.php/rdi/article/view/2446/pdf>. Acesso em: 19 jun. 20.

LIMA, Lucas Henrique; VERDE, João Irineu Miranda. Análise econômica dos direitos de propriedade intelectual no marco da ciência, tecnologia e inovação. **EALR**, v. 9, nº 3, p. 17-29, set-dez, 2018. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/8385/pdf>. Acesso em: 21 dez. 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 5. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. **Doutrinas essenciais**: Direito registral. v. VI, p. 66-100. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

NOGUEIRA, Anderson Henrique Teixeira. Publicidade e privacidade no registro de imóveis: a caminho de uma ponderação. **Revista de Direito Imobiliário**. v. 84. Ano 41, p. 15-71. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

PAIVA, João Pedro Lamana. A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 21 jan. 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. O princípio da concentração dos atos registrares na matrícula imobiliária. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**. Disponível em:



https://www.irib.org.br/files/obra/20142110_PRINCIPIO_DA_CONCENTRACAO_PAIVA_E_ERPEen1.pdf. Acesso em: 28 jan. 2020.

PIGOU, A. C. **The economics of welfare**. London: Macmilan, 1920.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos reais**. v. IV. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

REYDON, Bastiaan Philip. et al. Governança de Terras: da Teoria à Realidade Brasileira. **Organização das Nações Unidas para a alimentação e a agricultura**. Brasília: FAO/SEAD, 2017. Disponível em: <http://www.fao.org/3/a-i7789o.pdf>. Acesso em: 01 nov. 2019.

REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. A lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis. **Revista Jurídica Direito & Paz**. Issn 2359-5035. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81F47FC9670B6E050A8C0DD014ACF. Acesso em 23 jan. 2020.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da função pública notarial e de registro**. São Paulo: Saraiva, 2012.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

SALAMA, Bruno Meyerhof. O que é pesquisa em Direito e Economia? **Cadernos Direito GV**. Estudo 22, V.5, n.2, março, 2008.

SONAGLI, Joseliane; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. A teoria de Coase e o papel do direito para a eficiência das relações empresariais. **EALR**, v. 8, nº 1, p. 18-34, jan-jun, 2017. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/7297>. Acesso em: 24 jan. 2020.

SOARES, Danielle de Almeida Mota; SILVA, Guilherme da; TORREZAN, Raphael Guilherme Araújo. Aplicação Ambiental do Teorema de Coase: o caso do mercado de créditos de carbono. **Revista Iniciativa Econômica**. Disponível em: <https://periodicos.fclar.unesp.br/iniciativa/article/view/8691/5970>. Acesso em 21 jan.2020.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais: sobre a necessidade de seu amplo acesso ao álbum imobiliário como forma de possibilitar o correto funcionamento do princípio da fé pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 42, 86, p.102-131, jan-jun, 2019. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2019.

