

Sistema Registral no Brasil pode ser mais lento e oneroso, mas ^Ã seguro

Recentemente, a grande mídia noticiou com destaque que o governo dos EUA, através da Agência Federal de Financiamento Imobiliário (FHFA, na sigla em inglês), está processando dezessete bancos e instituições financeiras americanos, acusados de fraudes e manipulações que culminaram na crise de crédito do setor hipotecário americano (subprime), iniciada em 2007, disse a própria FHFA em comunicado.

Os processos envolvem instituições tradicionais e de grande porte como JPMorgan Chase, Goldman Sachs, Bank of América e Deutsche Bank. De acordo com o jornal americano ‘The New York Times’, a FHFA vai exigir o reembolso dos 30 bilhões de dólares que o Fannie Mae e o Freddie Mac perderam em títulos de créditos hipotecários. Trata-se de dois organismos semi-estatais de refinanciamento hipotecário, salvos da falência pelas autoridades federais americanas em setembro de 2008, com dinheiro dos contribuintes. Esses dois bancos, sozinhos, são responsáveis por 90% de todo o crédito imobiliário acordado nos Estados Unidos.

As ações questionam o papel desempenhado pelos bancos na renegociação de créditos hipotecários de alto risco, baseados em investimentos de devedores artificialmente incrementados e inclusive falsificados, sob a forma de títulos da dívida vendidos nos mercados.

Esses créditos, chamados subprime, provocaram a crise financeira que teve início em 2007 e seu auge, ao que consta, em 2008, quando o sistema como um todo entrou em colapso após o calote de milhares de devedores e a queda dos títulos. O evento resultou na bancarrota do banco de investimentos Lehman Brothers, no dia 15 de setembro de 2008.

Como sabido, um dos esportes preferidos do brasileiro é falar mal de suas coisas e instituições. Incide com impressionante frequência, mesmo entre as camadas tidas como mais preparadas e cultas, um certo provincianismo atávico.

Muito ouvi, há mais tempo, para meu completo espanto, inclusive de alguns vetustos operadores do direito, que em comparação rasa e simplista questionavam até mesmo a necessidade da existência de cartórios no Brasil.

– Deveriam simplesmente acabar, diziam.

Buscavam comparação justamente com o ‘modelo’ estadunidense, tido como mais eficiente que o nosso, na medida em que mais simples, rápido e menos oneroso. Pois a questão central que o problema das hipotecas podres coloca é simplesmente a falta de um bom e seguro Sistema Registral naquele país.

Essa crise que, com maior ou menor intensidade, se tornou global, afetando até o hoje os mercados financeiros, ao menos teve o mérito de alertar os incautos sobre a fragilidade do mercado hipotecário do império do norte.

Nos EUA os registros são simples agências que recolhem as declarações que são preenchidas em formulários na internet e sufragam os dados em seus sistemas, sem que haja uma prévia qualificação do título em seus vários aspectos.

Além disso, a fraude ali tem tido campo fértil, especialmente na aplicação do golpe denominado identity theft mortgage, algo como subtração de identidade pessoal e hipoteca, ou simplesmente roubo de casas, que por ter alcançado níveis alarmantes, exigiu a pronta atuação do FBI – Federal Bureau of Investigation, que cuidou de divulgar em seu site um alerta, fornecendo indicações de como o negócio funciona – e muito bem – naquele país, acautelando e informando os cidadãos norte-americanos. Os fraudadores se apresentam como possível compradores, ou como simples corretores imobiliários, perguntam sobre o imóvel, obtendo os dados pessoais dos proprietários.

Caberia anotar que os registros norte-americanos não são como os cartórios brasileiros ou registros de imóveis que encontramos em várias partes do mundo. Os cartórios brasileiros, plasmados pelo gênio de Nabuco de Araújo no século XIX, resolveram historicamente o problema das fraudes como as que hoje ocorrem nos EUA.

O Brasil adotou e aperfeiçoou o sistema do notariado latino, presente em cerca de 80 diferentes países, o que corresponde a 60% da população mundial. Há uma preocupação maior com a segurança jurídica e uma gama enorme de questões – germes de demandas futuras -, são resolvidas preventivamente. As vantagens são enormes, em que pese pouco divulgadas. O custo com o Judiciário é sete vezes menor – em média, 0,5% do PIB -, contra 3,6% nos países que optaram pelo sistema anglosaxão (EUA, Grã-Bretanha e ex-colônias). Nestes últimos, cerca de 30% dos instrumentos notariais são objeto de procedimentos judiciais, contra apenas 0,05% nos países do notariado latino. Segundo a ONU, a salvação do Haiti está em disciplinar o registro imobiliário – até hoje inexistente – e o modelo brasileiro foi escolhido a fim de ser implantado naquele país que, por razões históricas, e não por coincidência, permanece em construção. Não é à toa que justamente a China, país-continente onde aparentemente não há ingênuos, iminente superpotência, está desenvolvendo estudos de forma a adotar o mesmo sistema que o nosso.

Afinal, cabe indagar se toda burocracia é, por si só, ruim?

No caso brasileiro, se por um lado ainda há no que avançar com a adoção do registro eletrônico (e-folium) e uma lei federal que discipline um cadastro municipal obrigatório de imóveis rurais e urbanos, permitindo a necessária interconexão com o álbum imobiliário, por outro, dispomos da burocracia saneadora do mercado imobiliário que adota o sistema da segurança preventiva e ela atende pelo nome de Registros de Imóveis e Notários.