

ANÁLISE DOS ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, ECONÔMICOS, JURÍDICOS E SOCIAIS QUE DIFICULTAM A OCORRÊNCIA DE UMA CRISE HIPOTECÁRIA NO BRASIL

<http://dx.doi.org/10.21527/2176-6622.2023.59.10758>

Submetido em: 15/5/2020

Aceito em: 29/11/2022

Luís Ricardo Bykowski dos Santos

Autor correspondente: Universidade de Marília – Unimar. Marília/SP, Brasil.
<http://lattes.cnpq.br/4164180210369816>. <http://orcid.org/0000-0002-7868-5738>.
delricardobykowski@gmail.com

Lourival José de Oliveira

Universidade de Marília – Unimar. Marília/SP, Brasil. <http://lattes.cnpq.br/0909877454780329>.
<https://orcid.org/0000-0001-6700-0820>

RESUMO

Neste artigo foram abordados os aspectos administrativos, econômicos, jurídicos e sociais que inibiram eventual crise relacionada à garantia hipotecária no Brasil no que se refere aos financiamentos imobiliários e, em especial, a eventual necessidade de intervenção do Estado no mercado econômico. A pesquisa justificou-se em razão da possibilidade da ocorrência do citado evento em solo pátrio, nos moldes do colapso ocorrido nos Estados Unidos em 2008, que causou consequências devastadoras para aquela economia. Nessa perspectiva, a investigação mostrou-se importante e apresentou os motivos e dificuldade da recuperação do capital emprestado na hipoteca e de uma atual e ampla utilização do contrato de alienação fiduciária oferecido pelas instituições financeiras brasileiras como uma alternativa para aquisição de imóveis e que contribuíram para a não ocorrência de uma crise imobiliária em terras brasileiras. Por derradeiro, o estudo utilizou o método dedutivo, com pesquisas bibliográficas principalmente em obras jurídicas e econômicas, dentro de uma análise que tomou como matriz o ocorrido nos Estados Unidos da América do Norte em comparação com o sistema brasileiro, no que respeita à comparação entre os dois processos de financiamento imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: crise hipotecária; financiamento imobiliário; propriedade imobiliária.

ANALYSIS OF ADMINISTRATIVE, ECONOMIC, LEGAL AND SOCIAL ASPECTS THAT DIFFICULT THE OCCURRENCE OF A MORTGAGE CRISIS IN BRAZIL

ABSTRACT

In this article, the administrative, economic, legal and social aspects that inhibited the mortgage crisis related to real estate financing in Brazil were discussed, especially the possible need for State intervention in the economic market. The research was justified in view of the possibility of the occurrence of the aforementioned event on parental soil, following the collapse of the United States in 2008, which caused devastating consequences for that economy. In this perspective, the investigation was important and presented the reasons and difficulties of the recovery of the capital loaned on the mortgage and of a current and widespread use of the fiduciary alienation contract offered by the Brazilian financial institutions as an alternative for the acquisition of real estate and that contributed to the not occurrence of a real estate crisis in Brazilian lands. Lastly, the study used the deductive method, with bibliographical research mainly in legal and economic works, within an analysis that took as a matrix what occurred in the United States of North America in comparison to the Brazilian system, regarding the comparison between the two processes of real estate financing.

KEYWORDS: mortgage crisis; real estate financing; real estate property.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo analisar o instituto da hipoteca imobiliária e a forma como é operacionalizada no Brasil, motivo pelo qual serão abordados aspectos jurídicos, sociais e econômicos relacionados ao tema, visando a revelar o efetivo relacionamento dos citados em razão da aquisição de imóveis, bem como os mecanismos de normatização legislativa e a eventual intervenção do Estado na ordem econômica.

De forma referencial, será sucintamente investigado o sistema da hipoteca imobiliária dos Estados Unidos, especialmente no que se relaciona à crise hipotecária ocorrida no ano de 2008 e que se estendeu mundialmente, identificando e revelando as principais causas e consequências do ocorrido.

A exploração seguirá traçando um célere paralelo entre os sistemas jurídicos brasileiro e americano, buscando algumas diferenciações das escolas jurídicas da *Common Law*, adotada pelos americanos, e da *Civil Law*, empregada em solo pátrio.

Também a forma de anotação do negócio jurídico da garantia hipotecária será estudada em virtude do Sistema de Registro de Imóveis brasileiro, motivo pelo qual serão expostas as legislações reguladoras das serventias extrajudiciais responsáveis pelo efetivo registro, a natureza jurídica do exercício da atividade, sua vinculação com a administração estatal e os princípios a serem observados quando da prática de atos envolvendo a propriedade imobiliária.

Após, a pesquisa seguiu analisando as relações jurídicas, sociais e econômicas estabelecidas entre as instituições financeiras, as sociedades empresárias construtoras e os consumidores dos bens imóveis, ou seja, efetivamente entre credores e devedores vinculados à hipoteca imobiliária, estudando os princípios constitucionais e infraconstitucionais relacionados a tal tipo de aquisição de imóveis em território brasileiro.

Serão apontados aspectos da evolução do contrato de hipoteca, além de identificar a evolução e os termos atuais de tal tipo de negócio jurídico, a intervenção do Estado na ordem econômica no que diz respeito à normatização e à formatação do negócio jurídico.

A exploração apontará para a importância do contrato de hipoteca no que se relaciona à vida econômica e social brasileira e uma eventual crise do sistema, utilizando para isso o método dedutivo de investigação, bem como se valendo da pesquisa bibliográfica sobre o assunto, encadeando e relacionado as produções literárias que tratam da matéria com o propósito de chegar a concepções, parâmetros e teorias, bem como obter conclusões congruentes ao final do estudo, ou seja, o diagnóstico concebido utilizou o método dedutivo, examinando toda a situação geral da interrogação e particularizando a averiguação para a realidade nacional, bem como recorreu a uma extensa pesquisa bibliográfica inerente ao tema, para assim obter uma conclusão adequada sobre o problema.

2 A CRISE HIPOTECÁRIA OCORRIDA NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

Apenas como referência, serão traçadas sucintas considerações sobre crise imobiliária estadunidense de 2008 para, contextualizando e entendendo o fenômeno, traçar um paralelo com a realidade brasileira, com as necessárias ponderações.

Inicialmente, no ano de 2006, os Estados Unidos estavam experimentando um grande crescimento econômico, com baixas taxas de juros relacionadas a aquisições de imóveis por meio do instituto da hipoteca, tendo por consequência a ocorrência de elevado aumento dos indicadores de habitação dos americanos, tudo de forma bastante sustentável.

Em tal favorável cenário, os bancos passaram a concorrer de forma mais agressiva, o que levou a um crescimento nos empréstimos hipotecários, bem como a um afrouxamento nos critérios de avaliação de

clientes, permitindo que as pessoas com uma classificação de crédito duvidosa, denominada *subprime*,¹ adquirissem imóveis, conforme descreve Pozzi (2020)²:

Eran hipotecas basura porque se concedieron a personas que tenían trabajos basura: malas condiciones sanitarias, carencia de seguro médico o violaciones de la legislación, como cobrar por debajo de los mínimos legales. Mientras el mercado de la vivienda crecía sin sentido, parecía un negocio rentable.

Dessa forma, houve então um aumento na obtenção de crédito como alternativa de investimento, o que correspondeu à aquisição de um imóvel mediante essa maneira de financiamento, mas objetivando ulterior alienação por parte dos devedores, haja vista que os preços de casas e apartamentos estavam aumentando, motivo pelo qual muitos americanos passaram a fazer a compra com a finalidade de posterior revenda, uma vez que com a elevação dos valores das casas e apartamentos, obteriam acentuados lucros.

O sistema bancário, após a efetivação de tais financiamentos, buscou a liquidez no mercado por meio da securitização desses créditos, mas a crise começou a se desencadear no ano de 2007, especialmente devido ao aumento progressivo das taxas de juros emanadas pelo Federal Reserve (FeD), como é denominado o Banco Central Americano, bem como pelo acentuado declínio nos preços dos imóveis adquiridos e pelo fornecimento dos empréstimos, como já exposto, para indivíduos que não possuíam as condições adequadas para enfrentar o pagamento sucessivo das prestações advindas do negócio.

Ben Shalom Bernanke (2020), na época da crise presidente do FeD, traçou considerações sobre o problema:

The abrupt end of the credit boom has had widespread financial and economic ramifications. Financial institutions have seen their capital depleted by losses and writedowns and their balance sheets clogged by complex credit products and other illiquid assets of uncertain value.³

Nessa realidade, houve um grande aumento da taxa de inadimplência, tendo por consequência a elevação do número de execuções relacionadas às hipotecas *subprime*, fato que, em uma economia globalizada, em que os valores financeiros possuem circulação em altíssima velocidade, bem como em razão de que muitos investidores desconheciam a verdadeira natureza e os riscos das operações de securitização de valores na forma como estavam sendo contratadas, terminaram acarretando uma acentuada fuga dos capitais antes destinados a tal tipo de operação de securitização.

Importante ressaltar que tais investidores (bancos, instituições financeiras e até pessoas físicas) realizaram operações de securitização sem as devidas cautelas em razão de que as hipotecas *subprime* não precisavam figurar no passivo do balanço patrimonial da entidade que concedeu o crédito, além de que havia a possibilidade de repasse de tais operações para planos de pensões e fundos de investimento.

Com tal repasse, os planos de pensões e os fundos de investimento foram os que em realidade passaram a enfrentar a inadimplência do crédito e, de igual forma, acabaram por ser submetidos a grande desvalorização dos títulos referentes a tais hipotecas.

Com menos crédito na praça, o mercado financeiro entrou em crise, pois grandes fundos de investimentos e, as principais instituições bancárias americanas, haviam comprometido seus ativos nas hipotecas *subprime*, situação que deu azo a uma contração repentina de crédito e uma acentuada volatilidade nos títulos, acabando por ocasionar uma espiral de desconfiança e pânico nos investidores, o que teve por consequência uma queda substancial nas bolsas de valores do mundo inteiro, situação relacionada, principalmente, à falta de liquidez dos operadores.

¹ Como é chamada a modalidade de empréstimos de segunda linha nos EUA, confiança de modo excessivo em pessoas que não tinham bom histórico de pagamento de dívidas, pessoas inadimplentes (Dicionário informal).

² Tradução livre: Eram hipotecas de alto risco porque eram concedidas a pessoas que tinham empregos miseráveis: más condições sanitárias, falta de seguro médico ou violações da legislação, como cobrar abaixo dos mínimos legais. Enquanto o mercado imobiliário estava crescendo sem sentido, parecia um negócio lucrativo.

³ Tradução livre: O fim abrupto do *boom* do crédito teve ramificações econômicas e financeiras generalizadas. As instituições financeiras viram seu capital exaurido por perdas e baixas contábeis e seus balanços entupidos por produtos de crédito complexos e outros ativos ilíquidos de valor incerto.

E, reforçando, tais adversidades estavam sempre relacionadas às dificuldades das famílias americanas de baixa renda em quitar as prestações dos créditos recebidos em razão das hipotecas, uma vez que tais valores foram destinados a mutuários que não dispunham de garantias suficientes para obter o benefício de taxas de juros preferenciais denominada *prime rate*,⁴ ou seja, a eles somente eram oferecidas taxas menos favoráveis (*subprime*), o que se coaduna ao posicionamento de Amadeo (2020):

Subprime borrowers are those who have poor credit histories and are therefore more likely to default. Lenders usually charge higher interest rates to provide more return for the greater risk. Generally, that makes it too expensive for many subprime borrowers to make monthly payments.⁵

Com a ideia de que o preço dos imóveis só poderia subir, a inadimplência do tomador do empréstimo seria compensada pela venda da propriedade hipotecada, sempre com lucro em razão do aquecimento do mercado e com a conseqüente elevação de valores para aquisição de casas e apartamentos, mas não foi o que ocorreu. Com os preços das propriedades indo abaixo do valor dos créditos que elas deveriam garantir, houve inadimplência e um evidenciado fluxo de revendas dos imóveis, ocasionando o grande declínio nos preços das propriedades.

Ainda, outros fatores também contribuíram para agravar a crise, haja vista que na ocasião dos fatos havia uma gigantesca bolha especulativa visceralmente associada aos negócios imobiliários, o que pode ser explicado pela ligação umbilical com o estouro da denominada bolha de tecnologia ou da Internet, crise financeira que se deu entre os anos de 2000 e 2001, situação que motivou os investidores a migrarem para a securitização relacionada às hipotecas *subprime*, logicamente objetivando assegurar seu capital e maximizar seus lucros.

Também os ataques ocorridos nos Estados Unidos no dia 11 de setembro de 2001 acabaram por provocar grande instabilidade econômica de nível internacional, levando os principais bancos centrais a diminuir suas taxas de juros para níveis baixíssimos, com a intenção de aumentar os gastos e o consumo da população, oferecendo mais crédito.

Nessa realidade e com a combinação de todos esses fatores, houve justamente o surgimento dessa grande bolha relacionada às hipotecas *subprime*, baseada em uma necessidade de liquidez e lucros para os investidores, conforme descreve Barros (2020):

Em resumo, as empresas buscavam de todas as maneiras tornar os empréstimos *subprime* atraentes e acessíveis para os tomadores para de imediato emitir títulos lastreados por essas hipotecas, embolsando assim a diferença entre a taxa de juros pagos pelo empréstimo *subprime* e os juros pagos pelo título de securitização.

Com a já mencionada estratégia do FeD (adotada em 2004) de elevar as taxas de juros em razão do aumento da inflação, bem como o valor dos imóveis apresentando acentuada queda após grande alta no período de 2001 até 2005, a consequência foi a ocorrência de grandes prejuízos para credores e devedores, motivo pelo qual, ainda nos dias de hoje, sentimos os efeitos da crise imobiliária americana relacionada à concessão de créditos a mutuários que não possuíam as garantias adequadas na forma das hipotecas *subprime*.

3 OS SISTEMAS JURÍDICOS AMERICANO E BRASILEIRO

De forma bastante sucinta, é importante ressaltar que as normas relacionadas à propriedade no Brasil possuem algumas diferenças em relação ao regramento dos americanos, uma vez que os sistemas jurídicos estabelecidos, apesar de possuírem como base o Direito Romano, apresentam acentuada distância, mas o

⁴ The lowest rate of interest that banks charge their best customers for loans over a short period and that is used for calculating the interest rates on other types of loan. Tradução livre: a menor taxa de juros que os bancos cobram dos seus melhores clientes por empréstimos em um curto período e que é usada para calcular as taxas de juros de outros tipos de empréstimo (Cambridge Dictionary).

⁵ Tradução livre: Os mutuários *subprime* são aqueles que têm histórico de crédito ruim e, portanto, têm maior probabilidade de inadimplência. Os credores geralmente cobram taxas de juros mais altas para fornecer mais retorno para o maior risco. Geralmente, isso se torna muito caro para muitos tomadores *subprime* fazerem pagamentos mensais.

exame mostra-se importante em relação a eventual processo judicial envolvendo a hipoteca imobiliária no caso de inadimplemento.

Nessa perspectiva, a escola da *Common Law* é o sistema utilizado nos Estado Unidos, caracterizada pela utilização de precedentes judiciais para decidir causas presentes, ou seja, ulteriores decisões servem de fundamento para as sentenças atuais em razão do efeito vinculante estabelecido.

Dessa maneira, na escola anglo-americana o magistrado utiliza o precedente judicial como sendo uma regra de caráter geral e anteriormente criada para fundamentar sua decisão.

Já no Brasil é aplicado um segundo sistema que é denominado de *Civil Law*, estando essa escola fundamentada na obrigação de o julgador decidir baseado em normas advindas do poder Legislativo, dessa maneira moldando a sentença para o caso concreto.

Em tal realidade, a aplicação do Direito se dá primeiramente pela busca ao comando legal, para que depois o magistrado a aplique ao quadro presente, logicamente objetivando solucionar a lide num modelo em que os precedentes judiciais até podem ser utilizados, mas não possuem a mesma efetividade do método americano.

Assim, na realidade brasileira a lei é fonte imediata utilizada para a solução dos conflitos, sendo estes resolvidos pelo caminho da adequação do caso à norma advinda do poder Legislativo. Igualmente importante ressaltar ser a escola da *Civil Law* também aplicada por diversos países da Europa, entre eles Alemanha, Espanha, França, Itália e em toda América Latina, essa em razão do antigo processo de dominação espanhol e, no caso do Brasil, pelo controle português.

Dessa forma, as diferenças entre as escolas se dá em relação à utilização dos precedentes, pois enquanto na *Common Law* o magistrado está vinculado ao citado instituto de forma coercitiva, na *Civil Law* o precedente é utilizado de forma acessória, mas como instrumento de interpretação da própria legislação.

Em que pese a ocorrência de diferenças pontuais e sistemas jurídicos diferentes, a constituição da hipoteca apresenta-se de forma muito semelhante nos dois países, onde o imóvel é a garantia para o pagamento das prestações relacionadas ao mútuo recebido, havendo um procedimento a seguir para a retomada do bem, que no caso americano é muito célere e no Brasil apresenta uma acentuada burocracia.

4 O REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

O sistema das serventias extrajudiciais brasileiras tem formatação causadora de diversas dúvidas nos usuários dos serviços em razão das muitas especialidades e especificidades de cada uma das atividades praticadas.

Fazendo parte dessa estrutura está a especialidade do Registro de Imóveis, cartório em que são praticados atos que dizem respeito ao registro da propriedade imobiliária propriamente dita, motivo pelo qual se mostra importante o conhecimento da sistemática de registro por parte dos interessados em assegurar seus direitos reais diante de terceiros.

Assim, visando a uma adequada compreensão, mas de forma sucinta, serão apresentadas a trajetória histórica de tal tipo de serventia extrajudicial, bem como de sua importância no contexto que diz respeito aos direitos constituídos em relação à propriedade imobiliária, para então compreender a necessidade de sua existência nos dias de hoje.

Na evolução da humanidade sempre se mostrou nítida a preocupação dos indivíduos com a aquisição e preservação dos bens, destacando-se que o domínio do solo, o controle por parte de determinados indivíduos e a fortuna que poderia ser obtida com a posse da terra levaram os povos antigos a engendrar um efetivo esquema objetivando proteger e reconhecer a propriedade real do cidadão, concebendo então uma série de direitos inerentes ao citado instituto.

E a propriedade talvez se apresente como o direito real mais importante, em razão de sua intensa regulação, sendo que as serventias extrajudiciais que possuem a especialidade imobiliária apresentam-se de forma técnica e apta ao registro da propriedade e outras averbações, com o objetivo de dar publicidade, segurança, autenticidade e eficácia aos atos formalizados e as relações entabuladas entre os indivíduos

efetivamente participantes e os já citados terceiros, interessados ou não no eventual negócio jurídico celebrado.

Buscando as raízes da formatação técnica do arranjo jurídico, deve ser ressaltado que o Direito Romano já concebia as funções de tabelião e notários com conformação bastante semelhante a que na atualidade encontramos no sistema nacional de serventias extrajudiciais. Dessa forma, tal antiga concepção de confecção de documentos e registro apresenta-se como a origem de nossa sistemática vigente.

Retrocedendo bastante, para os tempos em que o Brasil era uma colônia, todo solo nacional pertencia então ao Império Português, situação que perdurou até a efetiva Independência em 1822, momento em que houve uma ruptura com a situação antecedente, em que pesem os institutos de Direito português prosseguirem sendo utilizados no novel Estado após a separação do país dominante.

Entre a Independência e o ano de 1849 não houve a ocorrência de edição de leis que tratavam da propriedade do solo, destacando-se que somente no ano de 1850 passaram a ser feitos os registros das posses no Livro das Paróquias Católicas, ou seja, foram então devidamente separadas as áreas de domínio particular daquelas que efetivamente prosseguiram sob controle público.

Os negócios jurídicos relacionados a imóveis experimentaram então nova realidade em razão de que passaram a ser anotados naquele que foi denominado de “Livro do Vigário”, na lição de Balbino Filho (2007, p. 30).

Com a natural evolução da legislação brasileira, houve um aprimoramento do sistema registral da propriedade imobiliária nacional, sendo idealizada a serventia de Registro de Imóveis como o organismo responsável em dar segurança ao proprietário, em razão de que com a transcrição do prévio título nos livros cartorários, era assegurada a publicidade, autenticidade e eficácia do negócio jurídico que objetivava a aquisição, a renúncia, a transmissão, a modificação ou extinção de direitos inerentes a determinado imóvel, em razão de que “o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios comprobatórios fidedignos da situação do imóvel”, nas palavras de Diniz (2007, p. 13).

Nessa realidade, somente com o registro da propriedade é que os direitos reais passaram a receber o devido respeito por parte de todos, uma vez que em não sendo formalizada a transferência, o anterior proprietário prosseguia sendo dono do imóvel, respondendo então pelos direitos e eventuais deveres inerentes a ele, haja vista que a força do título translativo só era respeitada por aqueles que efetivamente participaram do negócio jurídico, o que então passou a motivar a transcrição do documento no Registro de Imóveis, com a finalidade de possibilitar a oponibilidade *erga omnes*.

No artigo 1.245 do nosso atual Código Civil, verificamos exatamente tal conformação jurídica, haja vista que a norma cogente determina a necessidade do registro do título translativo da transferência do imóvel, pois enquanto não adotada tal providência o alienante prossegue sendo considerado o dono do bem.

Dessa maneira, o Registro de Imóveis se estabelece como um verdadeiro e moderno pacificador de conflitos, evitando eventual discussão sobre o direito de propriedade, uma vez que existe a presunção legal da exatidão das informações constantes nos livros destinados à transcrição de títulos relacionados a imóveis em tal serventia, o que dessa forma motiva esse ser considerado como mecanismo plenamente eficaz de inclusão social e econômico, sempre no que se refere aos usuários que buscam garantir seus direitos reais.

Nessa senda, inicialmente o usuário do serviço apresenta o título negocial da propriedade imobiliária ao registrador reconhecendo duas possibilidades. A primeira delas apenas visando ao exame e cálculo dos emolumentos, momento em que é verificada a correção da documentação e apurados os valores a serem desembolsados para o necessário registro, sem que nenhuma outra atividade seja desempenhada. Já quando o interessado apresenta o documento para fins da efetiva transcrição visando à geração dos efeitos dos normais *erga omnes*, será adotado o procedimento regular de registro com a finalidade de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia ao título.

O título então é protocolado e prenotado, havendo posteriormente a sua qualificação, momento em que ocorre o exame da aptidão do referido em razão do negócio jurídico celebrado, logicamente tendo por objetivo o registro da informação na inscrição do imóvel que se encontra documentada na serventia extrajudicial imobiliária.

Na atual conformação dos Registros de Imóveis brasileiros, a citada inscrição da propriedade se dá em um documento denominado “matrícula”, o qual na realidade pode ser considerado como sendo um cadastro do imóvel junto ao cartório imobiliário, em que as informações de localização, área, endereço, medidas, confrontações, entre outras informações, são essenciais, bem como deve constar quem legalmente é o detentor da propriedade, ou seja, todas as informações visam à perfectibilização do imóvel.

Impondo-se como ofício bastante complexo e técnico, o comprometimento, o estudo da legislação e a seriedade devem ser marcas da atividade desempenhada pelo registrador de imóveis, pois pelo fato de exercer uma função essencialmente pública obtida por delegação estatal, será diariamente submetido à fiscalização da administração pública, nesse caso representada pelo poder Judiciário.

Ainda, não se conformando o usuário do serviço com eventual negativa do registro por parte do oficial em razão da denominada qualificação negativa, bem como não sendo satisfeita eventual exigência formulada pelo cartório, o interessado poderá fazer a chamada suscitação de dúvida na forma prevista pela Lei 6.015, com esta sendo apreciada pelo poder Judiciário, uma vez que o “Procedimento de Dúvida é o mecanismo que serve para verificar a correção – ou não – das exigências formuladas pelo Registrador, ou para que o mesmo seja autorizado a proceder um ato registral, quando a parte não apresente condição de atendê-las”, no magistério de Paiva (2010, p. 61).

Nesse mesmo descortino, Diniz (2007, p. 287) esclarece:

A dúvida é, portanto, um pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial de Registro Imobiliário, a requerimento do apresentante do título, para que o magistrado se pronuncie sobre a legalidade da exigência feita, relativamente a um instrumento ou a vários documentos, decidindo se é ou não indispensável ao registro pretendido”.

Por todo o aduzido, fica clara a importância do sistema registral imobiliário para a vida econômica do nosso país, um sistema moderno com raízes na antiga escola romana, mas que segue dando segurança jurídica aos proprietários de imóveis no Brasil e, em que pese a natureza administrativa da atividade, continua dando proteção e garantia aos direitos reais estabelecidos.

5 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS E INFRACONSTITUCIONAIS RELACIONADOS À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Feitos os necessários esclarecimentos sobre a evolução do registro de imóveis em solo pátrio, importante agora abordar os princípios que nos dias de hoje estão a nortear nosso sistema registral, primeiramente lembrando, como já citado, que o arcabouço jurídico brasileiro possui raízes no Direito Romano, motivo pelo qual é seguido o modelo denominado de “notariado latino”, em que a segurança dos negócios jurídicos se estabelece em razão da participação e assessoria jurídica do notário e do registrador.

Nessa senda, deve ser ressaltado que a designação de titular de uma serventia extrajudicial se dá por designação privativa da administração pública, sempre representada pelo poder Judiciário. A efetiva titularidade, porém, só ocorre após prévia aprovação em Concurso de Provas e Títulos, haja vista que tais atividades profissionais serão desenvolvidas na forma preceituada pela Constituição Federal (CF) e pela Lei nº 8.935, a chamada Lei dos Notários e dos Registradores (LNR).

Cabe também esclarecer que o desempenho da função tem como natureza jurídica a de “particulares em colaboração”, em razão de que o exercício se dá em apoio à administração pública.

Nesse diapasão, em solo nacional o sistema extrajudicial garante e protege os negociantes, uma vez que os notários examinam a documentação e confeccionam os documentos hábeis ao negócio jurídico pretendido, bem como os registradores realizam os registros necessários para que terceiros dele tomem conhecimento, uma vez que em nosso sistema a propriedade imobiliária exige duplo requisito, qual seja, o título de aquisição, renúncia, transmissão, modificação ou extinção da propriedade imobiliária e o registro do título na serventia extrajudicial imobiliária.

E a escritura pública, no mais das vezes, é o documento hábil para a formalização do registro necessário, mas este também pode ser formalizado com base em um instrumento particular, um mandado judicial ou em um documento administrativo legalmente apto a justificar a atuação do registrador imobiliário.

E o serviço cartorário prestado no “Brasil tem um dos menores custos de registro de propriedades de todo o mundo, com uma tarifa percentual em relação ao valor total do imóvel que chega a ser metade da praticada em países latino-americanos”, conforme informações constantes do Doing Business (2020), publicado pelo Banco Mundial.

Por outro lado, quanto aos princípios inerentes à atividade extrajudicial, deve ser considerado que estes estão inseridos no sistema jurídico nacional por meio de normas constitucionais e infraconstitucionais, sendo especialmente inerentes à área econômica, social, financeira e tributária, constituindo-se então de proposições básicas e fundamentais que orientam as outras estruturas do Direito, situando-se entre os valores e as regras, uma vez que possuem alto grau de abstração.

Nessa linha, o artigo 37 da CF estabelece que a administração pública “obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência”, princípios estes que, com as adequações necessárias para a atividade, são devidamente observados pelas serventias extrajudiciais.

Ainda, de forma específica quanto aos registros da propriedade imobiliária, o artigo 1º da Lei dos Notários e dos Registradores estabelece a destinação dos serviços extrajudiciais como sendo a de “garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”, ou seja, efetivamente protegem a propriedade.

Nesse compasso, serão agora analisados alguns desses princípios, indicados tanto na legislação quanto pela doutrina, visando a uma adequada exposição do tema.

O princípio da publicidade apresenta-se de forma basililar para as serventias extrajudiciais, em razão de que divulga o ato realizado para terceiros, ou seja, sobre a ocorrência e a formalização de um registro inerente a determinado imóvel.

E, como já referido neste estudo, o ato de registro se dá efetivamente na “matrícula” do imóvel, estando este lançado nos livros da serventia extrajudicial responsável em razão da transcrição do título pelo titular do serviço ou pelos seus prepostos, passando então a ter oponibilidade contra todos, na forma que Ceneviva (1999, p. 36-37) descreve:

A publicidade registrária se destina ao cumprimento de tríplice missão: a) transmite ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro; b) sacrifica parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro; c) serve para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública.

Já o princípio da legalidade orienta a atividade do oficial no sentido de examinar e qualificar o título previamente ao registro, objetivando então a tornar o ato eficaz, apto e válido para os fins a que se destina e no que se relaciona ao imóvel matriculado.

Dessa maneira, a atividade cartorária segue um rito de exame da regularidade do documento apresentado, e na serventia extrajudicial é verificado se o referido é legítimo e conforme a legislação pertinente.

Outro importante princípio relacionado à atividade extrajudicial é o da fé pública, em razão de estabelecer a autenticidade e a lisura dos atos praticados pelo oficial registrador, bem como nos documentos por ele expedidos.

Também no que se refere à matrícula imobiliária, o cartorário deve observar o princípio da continuidade registrária, objetivando o encadeamento dos diversos registros e averbações ao longo do tempo, considerando sempre o imóvel e eventuais intercorrências no que diz respeito, entre outras, por exemplo, à mudança da titularidade da propriedade, ou seja, sobre as pessoas que efetivamente detêm o domínio real sobre o bem.

Também fundamental na atuação cartorária, o princípio da prioridade apresenta-se pela necessidade de que todos os títulos apresentados sejam devidamente protocolados, recebendo um número de ordem

em organizada série e com a formalidade necessária para assegurar a chamada “prenotação” do documento, ou seja, o objetivo é garantir a precedência daquele que protocolou determinado título em primeiro lugar, restando protegidos os direitos desse diante de terceiros que eventualmente apresentarem seus documentos em momento ulterior, pois a “prioridade é atributo do instrumento submetido ao registro primeiro que outro; precedência é qualidade do direito real que, adquirido antes que outro, tem primazia sobre este”, no magistério de Ceneviva (1999, p. 352).

Nesse mesmo diapasão, o princípio da especialidade está vinculado à correta identificação do imóvel, com suas características, medidas, confrontações e seus legítimos proprietários. Ainda ressaltamos que no caso de uma escritura pública, o tabelião deve fazer expressa menção às citadas características do imóvel, bem como do número de matrícula, em razão de que não constar tais dados levará a uma qualificação negativa por parte do oficial de registro.

Outro princípio a ser observado é o da territorialidade, haja vista que o oficial de registro vincula-se a determinada circunscrição territorial, estando esta previamente delineada pela administração pública, ou seja, o imóvel segue umbilicalmente ligado a determinada serventia, somente dela se desvinculando em caso de modificação da área por ato estatal.

Todos os atos referentes a determinado imóvel devem constar da matrícula; essa situação apresenta-se necessária em razão do princípio da concentração. Dessa forma, se houver modificação relacionada à real condição jurídica do bem, qualquer pessoa poderá dela conhecer com uma simples consulta à matrícula no Registro de Imóveis.

Outros princípios são relacionados à atividade extrajudicial pela doutrina, mas os que foram apresentados mostram-se adequados e suficientes para demonstrar a importância da regularidade dos registros realizados em sede da serventia extrajudicial imobiliária, sempre objetivando a certeza e a eficácia das informações constantes na matrícula do imóvel e, finalmente, dando segurança jurídica aos registros públicos.

6 A HIPOTECA NO BRASIL

Diferentemente do que ocorre em outros países, a hipoteca é hoje um forma de financiamento imobiliário pouco utilizado no Brasil, em razão de vários itens que serão identificados e analisados na forma que segue.

Primeiramente, a garantia hipotecária é definida como sendo uma forma de proteção em relação a um financiamento concedido por uma instituição financeira, destacando-se que no caso da propriedade de um imóvel, o devedor assegura o pagamento das prestações ajustadas com o credor com o oferecimento do citado imóvel em garantia.

Nesses termos, em caso de o devedor não honrar a dívida, o bem hipotecado será tomado objetivando o pagamento da dívida total ou parcialmente contraída. Dessa maneira, quando com regular emprego por credor e devedor, o instituto apresenta-se como um mecanismo eficiente para ambos, possibilitando que o primeiro tenha uma garantia para o valor emprestado, enquanto o segundo vai ser submetido a uma prestação menor em razão da proteção dada aos valores ajustados no negócio jurídico.

Ainda cabe esclarecer que no Brasil a hipoteca está descrita no artigo 1.474 do Código Civil, estando regulada pela Lei nº 5.741/1971, que dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação.

No que respeita ao registro da cédula hipotecária para hipotecas a serem inscritas na serventia extrajudicial imobiliária, o artigo 10º do Decreto-Lei nº 70/1966 disciplina a matéria, merecendo ressaltar que o registro da hipoteca está descrito no Item 2, Inciso I, artigo 167 da Lei nº 6.015/1973, destacando-se que em razão de tais normatizações, o perigo a que está sujeita a instituição financeira é muito menor, uma vez que em caso de inadimplemento do devedor hipotecário, o imóvel será objeto de execução, sendo vendido para satisfazer os valores do empréstimo vinculado à citada hipoteca.

Nesse enquadramento, importante ressaltar a possibilidade de mais de uma hipoteca sobre o mesmo imóvel, com a expressa permissão concedida pelo artigo 1.476 do Código Civil brasileiro, sendo que nesses termos “doutrinariamente, entende-se que a primeira hipoteca concedida é a de primeiro grau, e as hipotecas

seguintes são consideradas de segundo ou terceiro grau, assim sucessivamente”, segundo entendimento de Sollero (2014).

O legislador nacional então formatou um arcabouço de normas que regulam o negócio hipotecário de forma bastante extensa, otimizando um sistema regulatório que estabelece mecanismos de verdadeira intervenção do Estado na ordem jurídica e econômica, estando esses relacionados à garantia do capital em paralelo com a hipoteca imobiliária, ou seja, se por um lado acabam por dar mais segurança ao devedor (no mais das vezes um consumidor), por outro estabelece um complicado caminho para que o credor (instituição financeira) seja ressarcido pelo eventual inadimplemento.

Em que pese o descrito, também outros problemas assolam o mercado imobiliário brasileiro, situação apontada por Mendonça (2013):

Ao invés de fomentar o crédito de modo artificial, o governo poderia atuar no mercado imobiliário de maneira positiva tal como eliminando certos entraves de modo a fazer com que este mercado funcione de modo mais eficiente. Entre esses problemas podemos citar os seguintes. A escassez de terrenos nas grandes cidades. Dificuldade e alto custo para se aprovar qualquer projeto. Na cidade de São Paulo isso leva dois anos em média. Grande custo referente à burocracia que o país tem em relação à documentação, registro de imóveis, etc. Tais entraves limitam a oferta de novas unidades, contribuindo para que os preços de venda e do aluguel se fixem num patamar elevado. Com relação à escassez dos terrenos, uma sugestão é tentar conscientizar a sociedade de que o tombamento e a preservação de áreas urbanas têm também o efeito perverso de limitar a oferta de novas moradias. O mesmo acontece com medidas que impõem restrições sobre a construção, tais como a altura do empreendimento, o tipo de material, os critérios de sustentabilidade verde, etc.

Diante de tal problema, a hipoteca vem sendo preterida em razão da alta burocracia relacionada à efetiva tomada do bem imóvel, levando a que as instituições financeiras utilizem outros mecanismos para oferecimento de crédito aos tomadores de empréstimos vinculados à garantia imobiliária, como é o caso da alienação fiduciária, instrumento criado pelo legislador brasileiro e muito mais eficiente para o credor imobiliário, uma vez que o imóvel prossegue com o devedor, mas a propriedade é repassada para a instituição financeira até a quitação total dos valores referentes às prestações vinculadas ao empréstimo negociado.

Dessa forma, nas palavras de Oliveira (2020), “com a alienação fiduciária, o devedor perde a propriedade, e o credor – assumindo a propriedade resolúvel do bem – passa a ser dono até que ocorra o evento futuro e incerto do pagamento integral da dívida”.

Além de ser hoje considerado um instituto de crédito lento e oneroso, a hipoteca também perdeu força em razão da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), pelo fato de ter prevalecido o entendimento de que a hipoteca firmada pela instituição financeira e a construtora, ulterior ou posterior ao compromisso de compra e venda, não traria consequências em relação ao negócio jurídico firmado pelo eventual adquirente do imóvel, ou seja, mesmo que a responsável pela construção ou incorporação não efetuasse o pagamento para liberação do gravame, ainda assim haveria a liberação para o comprador do imóvel.

A jurisprudência é pacífica, conforme ementa do Superior Tribunal de Justiça (2018) que segue:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. APLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ. ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE IMÓVEL COMERCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel” (Súmula 308 do STJ). 2. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos e declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. 3. Agravo interno a que se nega provimento. STJ. AgInt no REsp 1689642/RS. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2017/0190666-9. Relator(a) Ministro RAUL ARAÚJO (1143). Órgão Julgador. T4 - QUARTA TURMA. Data do Julgamento 6/11/2018. Data da Publicação/Fonte DJe 12/11/2018.

Por outro lado, no que diz respeito ao inadimplemento e consequente execução das hipotecas imobiliárias, o Código de Processo Civil estabelece a possibilidade da execução normal da hipoteca e a

realização do leilão do bem, conforme descreve o artigo 902, ressaltando haver normal opção de remissão antes do evento citado por parte do devedor.

No caso da opção pela execução extrajudicial na forma preconizada pelo já citado Decreto-Lei nº 70/1966, o credor formaliza ao agente fiduciário encaminhando os documentos necessários para fins de execução da dívida hipotecária. O devedor é então notificado para purgar a mora e, não sendo essa satisfeita, o imóvel segue para leilão público no prazo de 15 (quinze) dias, compreendendo o total da dívida, mais juros, multas e outros encargos. Em sendo vencedora proposta superior ao débito, a diferença será encaminhada ao devedor. Recebido valor menor do montante calculado, o credor poderá receber a diferença de seu crédito em normal ação executiva. Em não havendo licitante, o imóvel é adjudicado ao credor, conforme tranquila jurisprudência.

Na mesma senda e no que diz respeito à realização da dívida propriamente dita, existe também a alternativa da execução judicial na forma da Lei nº 5.741/1971. Esta descreve que não havendo o pagamento da dívida, o imóvel será penhorado e submetido à praça pública uma única vez. Em não havendo licitante, o imóvel poderá ser adjudicado ao credor.

Nessa realidade é o magistério de Schnitzler (2009):

Conforme visto, os dois ritos de execução, Lei 5.741/71 e Código de Processo Civil, são muitos semelhantes, havendo poucas particularidades que os diferem.

No caso das execuções ajuizadas no âmbito do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, a grande maioria é ajuizada sob os fundamentos da Lei 5.741/71, onde as principais diferenças e que devem ser atentadas referem-se aos avisos de cobrança e pelo fato de haver garantia contratual (hipoteca), sendo que a penhora deve recair, obrigatoriamente, sobre o imóvel financiado.

E, quanto à execução pelo CPC, tem-se diferentes possibilidades: alienação do bem e encerramento do processo executivo, sendo:

- a) hasta pública;
- b) adjudicação e
- c) alienação por iniciativa particular.

Em realidade, com a maior utilização do instituto da alienação fiduciária para oferecimento de crédito por parte das instituições financeiras, principalmente em virtude dos benefícios conferidos ao credor, acabaram por levar a uma menor utilização da hipoteca imobiliária, com esta sendo então colocada em um segundo plano no que se refere aos empréstimos concedidos.

Ademais, para as instituições financeiras a complicada burocracia acabou por minar o processo de retomada do imóvel vinculado à garantia hipotecária, demonstrando que a opção estatal de regulação não foi boa para o instituto, ainda mais quando em comparação ao processamento mais célere e menos oneroso da alienação fiduciária, o que acaba levando a um grande desestímulo para o uso do primeiro instituto de garantia, pois o maior interesse dos credores é a recuperação célere do capital em caso de inadimplemento, termos em que “a morosidade procedimental na retomada dos valores do credor em razão da inadimplência, tornou menos atrativa esta modalidade de financiamento imobiliário”, na concepção de Paiva (2020).

E as facilidades aplicadas a um negócio jurídico de alienação fiduciária merecem mais aprofundamento, em razão de que a propriedade do imóvel é transmitida para a instituição financeira credora, tornando-se essa a efetiva proprietária do imóvel. Tal alienação ficará registrada na matrícula do bem no Registro de Imóveis, apresentando-se então como uma fortíssima garantia do capital emprestado, mas por outro lado acaba por permitir o oferecimento de taxas e prestações menores ao devedor, que fica apenas na posse direta do bem, dessa forma constituindo-se como uma proteção melhor para o montante disponibilizado pelo credor.

Nessa perspectiva e em que pese o devedor ficar mais vulnerável na alienação fiduciária, a economia no valor dispendido no pagamento das prestações devidas será obviamente menor, o que resulta em benefício para aquele que não possui todo o montante para quitação integral do bem.

Ademais, as taxas referentes a hipotecas praticadas em território nacional apresentam-se muito elevadas em razão da gigantesca carga tributária nacional, poucas instituições financeiras habilitadas a

oferecer empréstimos lastreados na hipoteca do imóvel e, especialmente, pelo risco elevado de inadimplência diante da complicada situação econômica brasileira, tudo contribuindo para taxas mais altas. E mais, inflação elevada, índices alarmantes relacionados ao desemprego e um PIB que muitas vezes se apresenta em queda, trazem um risco maior a uma eventual negociação imobiliária garantida pela hipoteca.

Com tais explicações, fica fácil compreender os motivos do declínio no oferecimento de empréstimos relacionados à hipoteca imobiliária, uma vez que os credores realizam seus investimentos com acentuada cautela e inteligência e, como fica explícito neste estudo, o negócio jurídico vinculado a tal tipo de garantia encontra-se em franco declínio em solo nacional em razão de outras possibilidades oferecidas pelos credores aos eventuais mutuários interessados na aquisição de imóveis, mas em realidade, como um instituto importante para o sistema de aquisição de casas, apartamentos e outros bens, merecia ser mais bem compreendido.

7 CONCLUSÃO

A hipoteca imobiliária praticada em território nacional foi devidamente exposta em seus aspectos jurídicos, sociais e econômicos, levando a concluir que o sistema preconizado pelo legislador acaba por sufocar o instituto, em razão da grande dificuldade para o credor reaver o capital quando do inadimplemento por parte do devedor.

Objetivando uma adequada averiguação, a referência da crise hipotecária *subprime* dos Estados Unidos ajudou a compreender o problema, tendo sido explicitadas as diferenças básicas no que se relaciona à realidade de funcionamento e os mecanismos que levaram ao colapso do instituto em 2008 e a realidade brasileira, especialmente no que se refere à forma de securitização da garantia no sistema americano.

A ulterior crise imobiliária estadunidense será sempre merecedora de atenção e seus motivos devem ser revisitados e analisados em razão das grandes perdas das instituições financeiras nacionais e internacionais e, ainda de maior relevância, os prejuízos causados para a população dos Estados Unidos, especialmente para aqueles indivíduos de menor renda.

Nessa realidade e considerando eventual processo judicial envolvendo a hipoteca imobiliária, principalmente no que se refere ao possível inadimplemento, foram então examinados os sistemas jurídicos brasileiro e americano, objetivando diferenciar o funcionamento forense de cada país, notadamente no que se refere às escolas jurídicas, da *Civil Law*, aplicada no Brasil, e da *Common Law*, praticada nos Estados Unidos.

O registro na matrícula do imóvel foi examinado e se mostrou fundamental para a segurança do negócio imobiliário entabulado, uma vez que com a transcrição do título na serventia extrajudicial, resta exposta a publicidade, autenticidade e eficácia necessárias para a segurança da garantia relacionada à transação hipotecária celebrada por credor e devedor, bem como seguem respeitados os princípios constitucionais e infraconstitucionais relacionados à citada garantia em solo pátrio.

No que diz respeito ao contrato de hipoteca, a dedução lógica é a de que as instituições financeiras brasileiras estão preferindo outros tipos de modalidades garantidoras do empréstimo concedido objetivando a final aquisição imobiliária, como é o exemplo da alienação fiduciária, instituto que dá mais celeridade à recuperação do capital por parte do credor.

Com utilização mais acanhada, a hipoteca apresenta-se como um negócio jurídico que perde força em razão da burocracia prevista pelo legislador no caso de inadimplemento do devedor, resultando que em novos projetos imobiliários as instituições financeiras deixam de oferecer ou aceitar o contrato de hipoteca como garantia do capital em razão do problema, o que acaba por fazer com que o instituto seja pouco empregado para fins imobiliários.

Por fim, com o pequeno número de hipotecas imobiliárias vinculadas aos recentes empreendimentos econômicos relacionados à comercialização de imóveis, é pouco provável a ocorrência de uma crise hipotecária no Brasil, em razão das particularidades jurídicas, das questões econômicas e dos aspectos sociais que estão relacionados ao citado tipo de negócio jurídico.

8 REFERÊNCIAS

- AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2005.
- AMADEO, Kimberly. *What Caused the Subprime Mortgage Crisis?* Disponível em: <https://www.thebalance.com/what-caused-the-subprime-mortgage-crisis-3305696>. Acesso em: 31 mar. 2020.
- ARAÚJO, Cassiano Silva; RANGEL, Tauã Lima Verdan. Sistema *civil law* e *common law*: características principais dos dois sistemas e aproximação do direito brasileiro. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XX, n. 157, fev. 2017. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=18362. Acesso em: 31 mar. 2020.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis*: doutrina, prática e jurisprudência. 12. ed. São Paulo, Saraiva, 2007.
- BARROS, Ulisses Franklin Santana. *A crise do subprime, o efeito-contágio e os mercados imobiliários do Brasil e dos Estados Unidos*. 2012. Dissertação (Mestrado Profissional em Desenvolvimento Regional e Gestão de Empreendimentos Locais) – Universidade Federal de Sergipe. Disponível em: https://ri.ufs.br/bitstream/riufs/4503/1/ULISSES_FRANKLIN_SANTANA_BARROS.pdf. Acesso em: 2 abr. 2020.
- BATISTA, Thales Pontes. Incidência do Código de Defesa do Consumidor nas atividades notariais e de registro sob o enfoque da responsabilidade civil. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XI, n. 59, nov. 2008. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=3584. Acesso em: 28 mar. 2020.
- BERNANKE, Ben Shalom. The Crisis and the Policy Response. *Federal Reserve Board*. Disponível em: <https://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/bernanke20090113a.htm>. Acesso em: 31 mar. 2020.
- BONFIM, Edilson Mougnot (org.). *Direito notarial e registral*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- BORÇA JUNIOR, Gilberto Rodrigues; TORRES FILHO, Ernani Teixeira. Analisando a crise do subprime. *Revista do BNDES*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 30, p. 129-159, dez. 2008. Disponível em: https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/8344/1/RB%2030%20Analisando%20a%20Crise%20do%20Subprime_P_BD.pdf. Acesso em: 31 mar. 2020.
- BRANDELLI, Leonardo. *Teoria geral do direito notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011.
- BRASIL. *Constituição Federal*. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966. *Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm. Acesso em: 7 abr. 2020.
- BRASIL. Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971. *Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5741.htm. Acesso em: 7 abr. 2019.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm#art299. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. *Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. *Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997. *Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências*. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9492.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Lei nº 13.286, de 10 de maio de 2016. *Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores, alterando o art. 22 da Lei no 8.935, de 18 de novembro de 1994*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Lei/L13286.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 2017/0190666-9. Relator(a) Ministro Raul Araújo. *Jurisprudência do STJ*. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%22S%20DAMULA+308%22&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 8 de abr. 2020.
- BUFULIN, Augusto Passamani. *Uma análise da hipoteca convencional sobre bens imóveis no Código Civil de 2002*. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Disponível em: <https://scholar.google.com.br/>

scholar?hl=pt-PT&as_sdt=0%2C5&q=uma+analise+convencional+de+bens+no+codigo+civil+de+2002+puc&btnG=. Acesso em 10 abr. 2020.

CAMBRIDGE DICTIONARY. *Prime rate*. Disponível em: <https://dictionary.cambridge.org/pt/dicionario/ingles/prime-rate>. Acesso em: 31 mar. 2020.

CAZORLA, Daniel. A natureza jurídica e as características da atividade notarial e registral: análise após o advento da Constituição Federal de 1988. *Jusbrasil*. Disponível em: <https://cazorla.jusbrasil.com.br/artigos/113719517/a-natureza-juridica-e-as-caracteristicas-da-atividade-notarial-e-registral-analise-apos-o-advento-da-constituicao-federal-de-1988>. Acesso em: 28 mar. 2020.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

DICIONÁRIO INFORMAL. *Subprime*. Disponível em <https://www.dicionarioinformal.com.br/subprime/>. Acesso em: 24 mar. 2020.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

DOING BUSINESS. Registro de propriedades no Brasil tem um dos menores custos do mundo, aponta Banco Mundial. *Migalhas*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI195637,81042-Registro+de+propriedades+no+Brasil+tem+um+dos+menores+custos+do+mundo>. Acesso em: 31 mar. 2020.

FISCHER, José Flávio Bueno. 450 anos do Notariado Brasileiro. *Colégio Notarial de Brasil: Seção de São Paulo*, São Paulo, 23 set. 2015. Disponível em: http://www.cnbsp.org.br/?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTA4Njc=&MSG;_IDENTIFY_CODE. Acesso em: 24 mar. 2020.

FREITAS, Paulo Henrique Mendonça de. O Judiciário e os serviços notariais e de registros. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVII, n. 131, dez. 2014. Disponível em: http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15570. Acesso em: 25 mar. 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico. A Lei 13.286/2016 e a responsabilidade subjetiva dos notários e registradores no exercício da atividade típica. *Migalhas*, 16 maio 2016. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI239331,-61044-A+lei+132862016+e+a+responsabilidade+subjetiva+dos+notarios+e>. Acesso em: 26 mar. 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico. O registro das pessoas jurídicas. *Migalhas*, 15 dez. 2013. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI188342,41046-O+registro+das+pessoas+juridicas>. Acesso em: 26 mar. 2020.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. *Tratado notarial e registral*. Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais. São Paulo: Editora YK, 2017.

LIMA, Marcelo Chiavassa de Mello Paula. *Breves considerações sobre a importância da alienação fiduciária em garantia e a necessidade de uma nova interpretação do pacto comissório*. Disponível em: <http://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/167/133>. Acesso em: 7 abr. 2020.

MENDONÇA, Mário Jorge Cardoso de. O crédito imobiliário no Brasil e sua relação com a política monetária. *Revista Brasileira de Economia*, Rio de Janeiro, v. 67, n. 4, out./dez. 2013. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0034-71402013000400005&script=sci_arttext. Acesso em: 7 abr. 2020.

NUNES, Márcio Tadeu Guimarães. *Considerações sobre as novas formas de organização patrimonial no Direito Brasileiro*. Disponível em: http://www.bicharalaw.com.br/midia/Artigo_Marcio_Tadeu_organizacao_patrimonial.pdf. Acesso em: 13 abr. 2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Alienação fiduciária em garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudência atual*. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496328/TD132-CarlosEduardo.pdf?sequence=1>. Acesso em: 7 abr. 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. *A hipoteca no Brasil e sua aplicação na sociedade*. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/02/A-Hipoteca-no-Brasil-e-sua-aplicacao-na-sociedade.-Portugues.pdf>. Acesso em: 13 abr. 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Procedimento de dúvida no registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Sistemas notariais e registrais ao redor do mundo*. 2016. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Assessoria de Comunicação do IRIB. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/4913>. Acesso em: 24 mar. 2020.

POZZI, Sandro. Hipotecas *subprime*: La crisis con la que empezó todo. *El País*. Disponível em: https://elpais.com/economia/2017/08/05/actualidad/1501927439_342599.html. Acesso em: 31 mar. 2020.

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

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado de. Apelação Cível nº 2006.022957-4 (Acórdão). Relator: Stanley da Silva Braga. *Jurisprudência do TJSC*. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do>. Acesso em: 13 abr. 2020.

SCHNITZLER, Klaus. As diferenças entre os ritos executivos em recuperação de crédito imobiliário. *Migalhas*, 23 jan. 2009. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI76789,11049-As+diferencas+entre+os+ritos+executivos+em+recuperao+de+credito>. Acesso em: 8 abr. 2020.

SOLLERO, Barbara Tuyama. Breves apontamentos sobre a hipoteca e o seu registro. *Conteúdo Jurídico*, Brasília, DF: 10 dez. 2014. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.51270&seo=1>. Acesso em: 13 abr. 2020.

Todo conteúdo da Revista Direito em Debate está
sob Licença Creative Commons CC – By 4.0