

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

Registro de Imóveis e Concorrência

Professor Celso Fernandes Campilongo

EMENTA: Custos de transação são aqueles necessários à consumação da troca de bens. Envolvem informação, negociação e cumprimento do acordado. O registro imobiliário pode atuar como poderoso redutor desses custos.

Ao identificar o titular, delimitar o objeto e indicar os ônus que recaem sobre o bem imóvel, o registro imobiliário cria as condições para a transferência e destinação econômica dos bens transacionados. Quanto maior a segurança jurídica, maior, também, a calculabilidade econômica.

As exigências de independência, qualidade e homogeneidade dos serviços, os efeitos de reforço do sistema jurídico e diminuição da litigiosidade, a criação de ambiente institucional que reduz “custos de transação” e controla “falhas do mercado” e, finalmente, a divisão geográfica do serviço e a função de fé pública dos registros, somados, indicam que o regime de competição não é o mais adequado para a prestação dos serviços de registro imobiliário.

1 - Direito e economia

IRTI: mercado é construção do direito

LUHMANN: histórico Europa/Ásia/ diferenciação funcional

	<u>DIREITO</u>	<u>ECONOMIA</u>
Função	GCEN	escassez
Código	L/I	ter/não ter
Meio	norma	dinheiro
Programa	condicional	preço
Centro	tribunais	BCs
Operação	direitos	pagamentos

2 - Intervenção do Estado na Economia

- a) infra-estrutura: pessoal e material
- b) efeitos perversos: direitos sociais
- c) lógica do capital: Estado x setores;
- d) valor de uso (utilidade) e valor de troca (mercadoria)
- e) controle do poder econômico

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

3 - Da estrutura à função

Novas funções

controles condutas	A priori ou “ex ante”	A posteriori ou “ex post”
Indesejadas	PREVENIR	REPRIMIR
Desejadas	PROMOVER	PREMIAR

4 - “Rule of law” e mercados

- racionalidade formal e calculabilidade econômica
- Estado de Direito
 - Legalidade
 - Publicidade
 - controle

5 - O Registro Imobiliário

Estado de Direito	Registro de Imóveis
Legalidade	legalidade
Publicidade	publicidade
Controle	fé pública prioridade especialidade disponibilidade continuidade

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

6 - Mercado e registro imobiliário

MERCADO	REGISTRO IMOBILIÁRIO
Processo ignorância das partes/mutação	Estrutura moldura para os negócios
Vontade solvente preço/troca	Função não há vontade, mas função delegada pelo Poder Público. Não há preço nem troca
Competição disputa/rivalidade/escolha	Monopólio Institucional

7 - Os custos de funcionamento dos mercados

- Coase: Chicago e a AED
- mercados, informação e custos de transação
- metamercados, mercados e registros imobiliários

8 – Questões dissertativas

P) - O direito de propriedade compreende, em geral, o direito de utilizar, de excluir outros de utilização e de transferir a propriedade. Mas os exatos contornos deste conjunto de direitos podem ser muito variados. O teorema de Coase implica que esses contornos só são relevantes, quanto à eficiência econômica, na presença de custos de transação. (Cf. Vasco Rodrigues, *Análise Econômica do Direito. Uma introdução*. Coimbra, Almedina, 2007, p.81).

Pergunta-se:

- 1) O que são “custos de transação”? Qual a relação desses custos com o registro imobiliário?
- 2) Qual a função do sistema registral para a eficácia do sistema econômico?
- 3) Os serviços de registro imobiliário poderiam ser prestados em regime de concorrência? Ou, ao contrário, devem, inevitavelmente, ser prestados em regime de monopólio? Há um “mercado” de serviços de registro imobiliário?

9 - Bibliografia

Norberto Bobbio, Da estrutura à função. São Paulo, Manole, 2007
Niklas Luhmann, Diritto ed economia. Lecce, mimeo, 2008

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

- Natalino Irti, L'ordine giuridico del mercato. Bari, Laterza, 1998
- Benito Arrunada, Sistemas de titulação da propriedade. São Paulo, mimeo, 2008
- _____, Organização do registro de propriedade em países em desenvolvimento, in
Revista de Direito Imobiliário-IRIB, n.56, 2004
- Fernando Mendéz González, A função econômica da publicidade registral. Sd, mimeo
- Roberto Pardolesi e Andrea Renda, Appunti di un viaggio nel capitalismo digitale: reti e
retaggi culturali nel diritto antitrust, in La concorrenza tra diritto e economia,
Nicoló Lipari e Ignazio Musu organizadores, Milano-Bari, Cariplo – Laterza,
2000.
- William Baumol, The Free-Market Innovation Machine, Princeton, Princeton University
Press, 2002.