



CURSO DE DIREITO

ANDRÉ LUÍS DA SILVA OLIVEIRA

**SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS:
UMA ANÁLISE COMPARADA DO SISTEMA BRASILEIRO E DO
SISTEMA NORTE-AMERICANO**

Cuiabá/MT

2024

CURSO DE DIREITO

ANDRÉ LUÍS DA SILVA OLIVEIRA

**SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS:
UMA ANÁLISE COMPARADA DO SISTEMA BRASILEIRO E DO
SISTEMA NORTE-AMERICANO**

Este projeto de monografia é submetido à Banca Avaliadora do Departamento de Direito da Faculdade FASIPE Cuiabá, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Thomas Ubirajara Caldas de Arruda

Cuiabá/MT

2024

ANDRÉ LUÍS DA SILVA OLIVEIRA

**SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS:
UMA ANÁLISE COMPARADA DO SISTEMA BRASILEIRO E DO
SISTEMA NORTE-AMERICANO**

Projeto de Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito – FASIPE CPA,
como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em ___/___/___.

THOMAS UBIRAJARA CALDAS DE ARRUDA

Professor(a) Orientador(a)

Departamento de Direito – FASIPE CPA

IZABEL FERREIRA DE SOUZA BARBOSA

Professor(a) Avaliador(a)

Departamento de Direito – FASIPE CPA

FELIPE CARDOSO DE SOUZA HIGA

Professor(a) Avaliador(a)

Departamento de Direito – FASIPE CPA

OLMIR BAMPI JUNIOR

Coordenador

Departamento de Direito – FASIPE CPA

Cuiabá/MT

2024

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS	9
1.1 Origem e evolução histórica das transações imobiliárias brasileira.....	10
1.2 Origem e evolução histórica das transações imobiliárias nos Estados Unidos	12
2 PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS	14
2.1 Processo de compra e venda no Brasil.....	14
2.2 Processo de compra e venda nos Estados Unidos	16
2.3 Instituições no Brasil: cartórios e registros de imóveis.....	20
2.4 Instituições nos EUA: <i>title companies</i> e o sistema de registro	21
3 PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA SEGURANÇA JURÍDICA E O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL E NOS ESTADOS UNIDOS	23
3.1 Segurança de registros imobiliários	25
3.2 Segurança no sistema registral Norte-Americano.....	266
3.3 Eficiência do registro de imóveis no Brasil	30
3.4 Principais alterações no sistema de registro imobiliário que trouxe a lei 14.382 de 2022.....	31
3.5 Eficiência do sistema registral mobiliário Norte-Americano.....	33
4 ANÁLISE E COMPARAÇÃO DOS SISTEMA DE TRANSAÇÕES	35
4.1 Recomendações para o Brasil	37
4.1 Recomendações para os Estados Unidos	38
CONCLUSÃO	40
REFERÊNCIAS.....	42

RESUMO

A investigação acadêmica intitulada "Segurança Jurídica em Transações Imobiliárias: Uma Análise Comparativa dos Sistemas Brasileiro e Norte-Americano" embarcou em uma exploração exaustiva dos marcos legais que regem as transações imobiliárias em duas jurisdições marcadamente distintas: o Brasil, com sua base de Direito Civil e os Estados Unidos, representativos da tradição do *Common Law*. Este estudo, motivado pelo imperativo de aprofundar a compreensão de como os sistemas jurídicos impactam a segurança e a eficácia das transações imobiliárias, teve como objetivo iluminar os mecanismos através dos quais a segurança jurídica é alcançada, tendo em conta os divergentes cenários processuais e regulatórios das jurisdições examinadas. Empregando uma metodologia baseada em uma extensa revisão da literatura pertinente, sem recorrer a estudos de caso, a pesquisa dissecou meticulosamente disposições legais, interpretações judiciais e posições doutrinárias para desvendar as complexidades que caracterizam a transmissão de direitos de propriedade tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos. Essa abordagem facilitou uma comparação diferenciada dos dois sistemas, enfatizando o papel das práticas notariais e de registro no Brasil no contexto do seguro de títulos e do sistema de registro predominante nos Estados Unidos. As conclusões revelaram uma divergência fundamental na abordagem para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias. No Brasil, a ênfase na notarização e no registro como meios de validação e divulgação de transações imobiliárias sustenta um sistema projetado para minimizar o risco antes da finalização das transações. Por outro lado, nos Estados Unidos, a dependência do seguro de títulos e de um sistema de registro descentralizado sublinha uma ênfase pós-transacional na mitigação do risco, destacando uma alocação diferente de confiança nos registros públicos versus títulos segurados. Conclusivamente, o estudo sublinhou a importância primordial da segurança jurídica na promoção de mercados imobiliários robustos, identificando a ligação intrínseca entre a previsibilidade dos resultados jurídicos e a confiança dos participantes nas transações imobiliárias. Defendeu uma harmonização de práticas que poderia aproveitar os pontos fortes de ambos os sistemas para aumentar a segurança jurídica, sugerindo que a integração dos avanços tecnológicos e das reformas processuais poderia servir como catalisadores para melhorar o acesso à propriedade e mitigar os riscos transacionais. A investigação postula que tal fusão poderia contribuir significativamente para o desenvolvimento de mercados imobiliários mais equitativos e eficientes, apoiando assim objetivos econômicos e sociais mais amplos.

Palavras-chave: segurança jurídica; transações imobiliárias; análise comparativa; sistema brasileiro; sistema norte-americano; *Civil Law*; *Common Law*; práticas notariais e registrais; seguro de títulos; direito de propriedade.

ABSTRACT

The academic investigation entitled "Legal Security in Real Estate Transactions: A Comparative Analysis of the Brazilian and North American Systems" embarked on an exhaustive exploration of the legal frameworks that govern real estate transactions in two markedly distinct jurisdictions: Brazil, with its Civil Law base and the United States, representative of the tradition of Common Law. This study, motivated by the imperative to deepen the understanding of how legal systems impact the security and effectiveness of real estate transactions, aimed to illuminate the mechanisms through which legal security is achieved, considering the divergent procedural and regulatory scenarios of jurisdictions examined. Employing a methodology based on an extensive review of pertinent literature, without resorting to case studies, the research meticulously dissected legal provisions, judicial interpretations, and doctrinal positions to unravel the complexities that characterize the transmission of property rights in both Brazil and the United States. This approach facilitated a nuanced comparison of the two systems, emphasizing the role of notarial and registration practices in Brazil in the context of title insurance and the predominant registration system in the United States. The findings revealed a fundamental divergence in the approach to ensuring legal certainty in real estate transactions. In Brazil, the emphasis on notarization and registration as means of validating and disclosing real estate transactions supports a system designed to minimize risk before transactions are finalized. Conversely, in the United States, reliance on title insurance and a decentralized registry system underscores a post-transactional emphasis on risk mitigation, highlighting a different allocation of trust in public records versus insured securities. Conclusively, the study highlighted the paramount importance of legal certainty in promoting robust real estate markets, identifying the intrinsic link between the predictability of legal outcomes and the confidence of participants in real estate transactions. He advocated a harmonization of practices that could take advantage of the strengths of both systems to increase legal certainty, suggesting that the integration of technological advances and procedural reforms could serve as catalysts for improving access to property and mitigating transactional risks. Research posits that such a merger could significantly contribute to the development of more equitable and efficient housing markets, thereby supporting broader economic and social objectives.

Key words: legal security; real estate transactions; comparative analysis; Brazilian system; North American system; Civil Law; Common Law; notarial and registration practices; title insurance; property right.

INTRODUÇÃO

Na rede da economia global atual, a segurança das transações imobiliárias é uma questão indispensável para a fundamentação jurídica e a estabilidade econômica. Este tema ganha peso adicional quando percebemos o quão fundamental é o setor imobiliário nas carteiras de investimento - seja em nível individual ou corporativo. Como tal, torna-se imperativo compreender e garantir esta segurança jurídica; só assim poderemos criar um ambiente que promova o investimento e abra caminho para uma expansão econômica dinâmica (Carvalho; Ferreira; Carvalho, 2023)

No Brasil, o sistema imobiliário é identificado pela presença obrigatória de cartórios que verificam todos os detalhes das transações garantindo a quais estejam em conformidade com as normas legais. Esta estrutura visa prevenir litígios e fraudes, apesar de muitas vezes levar a atrasos e custos adicionais. Pelo contrário, o sistema central dos Estados Unidos não tem mais segurança de títulos em serviços de garantia que, em conjunto, busca uma abordagem diferente de gestão de risco. Isto dá prioridade à agilidade e à flexibilidade – embora possa aumentar os riscos, alinha-se bem com um mercado imobiliário mais dinâmico (Arruñada, 2004).

O objetivo deste trabalho é compreender como são as práticas de segurança jurídica nas negociações imobiliárias no Brasil e nos EUA. Os objetivos específicos desta pesquisa incluem a comparação dos processos entre os dois sistemas e a avaliação da sua eficácia para a prevenção de fraudes, além de como essas estruturas impactam o contexto geral do mercado, e trazendo a recomendações para os países melhorar a eficiência e diminuir a complexidade, visando assegurar os direitos das partes envolvida nessas transferências imobiliária.

A metodologia adotada foi uma revisão bibliográfica qualitativa de forma narrativa. Foram analisados artigos, legislações e estudos de caso dos dois países que trouxeram à tona diversos aspectos sobre a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Esta abordagem ajudou a desvendar os fundamentos teóricos e os mecanismos operacionais dentro de cada

sistema jurisdiccional, facilitando assim uma análise comparativa baseada nestas ideologias distintas.

1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As transações imobiliárias no Brasil vêm desde a época da colonização portuguesa. O sistema jurídico introduzido pelos portugueses é fortemente baseado no direito romano, um legado que continua vivo no atual sistema de Direito Civil do Brasil. No centro das negociações imobiliárias no Brasil temos o sistema notarial – uma instituição lançada pelas práticas administrativas e jurídicas de Portugal. (Bortone Júnior, 2018).

No entanto, as transações imobiliárias nos Estados Unidos contam uma história e estão enraizadas no seu legado de direito consuetudinário inglês. Isto coloca ênfase na garantia dos direitos de propriedade e na garantia de um comércio tranquilo; evoluindo a partir de leis básicas no início da América devido à necessidade de ter direitos de propriedade, claros e seguros, numa sociedade que cresce rapidamente na fronteira (Amaral, 2022). Em resposta a esta complexidade, a falta de informações litigiosas sobre o mercado - bem como ações judiciais - que podem surgir posteriormente e soluções de disputas por parte dos principais mencionados de serviços fiadores - como o seguro de títulos - essas apólices foram elaboradas ainda mais por meio deste sistema introduzido, que serviu como sistema de risco ferramentas de gestão em transações imobiliárias (Almeida; *et al.*, 2017).

A evolução das transações imobiliárias está profundamente enraizada não apenas nos quadros jurídicos, mas, também na forma como a sociedade vê a propriedade e a gestão devido às práticas históricas. Maluf (2017) destaca que no Brasil, as leis relativas à terra e à propriedade foram determinantes historicamente para abordar a natureza intrincada da propriedade da terra após a colonização, a escravidão e as eras posteriores da redistribuição. Este cenário histórico único exige um sistema robusto e formal capaz de gerenciar eficazmente tais complexidades – daí a forte raiz do sistema notarial em processos imobiliários brasileiros. O notário é visto como uma figura sentinela cuja responsabilidade envolve um escrutínio minucioso antes de qualquer transação obter reconhecimento legal; todas as verificações serão realizadas por ele ou ela (Maluf, 2017).

O desenvolvimento destes caminhos remonta às suas origens históricas (Stancati, 2018). Eles não apenas moldaram as estruturas e processos jurídicos, mas, também influenciaram a perspectiva cultural em relação à propriedade que cada nação desenvolveu. A ênfase no reconhecimento de firma no Brasil é um indicador claro de uma preferência cultural e legal pelo formalismo – incluindo uma aversão ao risco. O objetivo é realizar transações fáceis que não levem a disputas judiciais nem fraudes, pois, tais sistemas causariam perdas financeiras significativas devido aos riscos assumidos pelas partes envolvidas. Por outro lado, a abordagem adotada pelos EUA na utilização de seguros de títulos, bem como de serviços de garantia, aponta para uma forma mais pragmática de olhar para as questões de gestão de risco – resulta em negociações comerciais mais rápidas que também são eficazes, uma vez que ambos os lados obtêm o que necessitam, sem muita demora: isso se enquadra em uma cultura que valoriza transações rápidas e eficientes, onde tempo é dinheiro porque qualquer atraso pode levar (Almeida; *et al.*, 2017).

Além disso, a evolução do direito imobiliário dos EUA esteve entrelaçada com o conceito de destino manifesto e a expansão para oeste. O sistema jurídico teve de se ajustar numa nação rica em terras que procurava ordem devido à abundância, mas que necessitava de um quadro jurídico adequado para a colonização e o comércio (Emanuel, 2023). O seguro de títulos encontrou assim preferência como um meio prático de verificar propriedades em grandes territórios distantes – muitas vezes onde a informação não podia ser facilmente obtida devido à distância ou à acessibilidade por estrada. Nos Estados Unidos, o seguro de títulos não serve apenas como ferramenta de gestão de riscos; reflete também uma atitude empreendedora que valoriza mais a eficiência e as abordagens orientadas para o mercado do que a supervisão burocrática que (Karambelas, 2005).

1.1 Origem e evolução histórica das transações imobiliárias Brasileira

Os registros de terras surgiu no Brasil no ano de 1534, através das doações semarias que só garantia o beneficiários o direito de explorar a terra, isso aconteceu logo após o estabelecimento das capitais hereditárias. Esses registros de terras tem como finalidade apresentar informações como se a propriedade foi herdada, doada ou ocupada; revelar informações pessoais e familiares; quais eram seus limites; qual era a localização da tal propriedade. A igreja no periodo de colônia, era unida oficialmente ao estado, dessa forma os vigários (ou párocos) dessas igrejas eram que faziam os reistros dessas terras ou certidões. Somente após as proclamação da República, mais exatamente em 1989, o estado e as igrejas se

separaram. Assim desenvolveram os chamados registros ou escrituras de propriedade. (DINIZ, 2005).

O regimento de Tomé de Souza, no qual se reproduz determinação semelhante, autorizou o governador conceder, também de sesmaria, adicionalmente as terras das ribeiras vizinhas aqueles com posses suficientes para a construção de engenhos de açúcar e outros estabelecimentos semelhantes, sob a condição de neles edificarem torres ou casas fortes necessárias á defesa contra o gentio. Seria este, segundo Cirne Lima, o cerne da transformação do regime sesmarial, sua adaptação ás condições do vasto território colonial e que marcaria definitivamente sua estrutura fundiária: um princípio novo veio a vigorar, trazendo-lhe o prestígio da lei escrita, o espírito da latifúndio. Firmava-se entre nós o princípio de só se conceder terras em sesmaria aqueles que alegavam possuir os meios para explorá-las e fundar engenhos. (Nozoe, 2006, p 211).

A ausência de um mecanismo de registro formal e sistemático verificado em desafios intransponíveis relacionados com a segurança da posse. Em resposta, o governo brasileiro tem se esforçado – ao longo do tempo – para resolver esta questão através de uma série de reformas legais. (Figueira Jr., 2019).

Durante os séculos 19 e 20 quando o Brasil despontou e criou varias reformas nas leis econômicas, houve a ideia de criar leis para melhorar a segurança da posse da terra. Já no final dos anos 1800 que foi estabelecido o registro de propriedades. Foi com esse sistema que decidiu criar o registro público oficial de todas as terras . (Pegoraro, 2021).

No entanto, apesar dessas reformas importantes, o legado dos negócios informais de terras e a complexidade dos direitos fundiários no Brasil apoiaram a representação de grandes desafios para o setor imobiliário. Meireles e Athayde (2016), ressaltam que as “favelas” ou os assentamentos informais, bem como as disputas por direitos à terra, são evidências de uma luta histórica para gerenciar a terra e os direitos de propriedade de uma maneira eficaz e mais equitativa.

A demanda por terrenos urbanos e moradias aumentou à medida que o Brasil avançava ao longo do século 20 e experimentava uma rápida urbanização. Evidenciou que o sistema de registro de propriedade existente era deficiente – incapaz de lidar com as novas realidades da vida urbana, onde os assentamentos informais prosperavam no meio da ambiguidade jurídica sobre os direitos fundiários – criando assim uma situação repleta de complexidades para abordar as novas realidades urbanas (Bichanga, 2020). Nesse contexto, Serra e Serra (2013) relatam que as disputas pelos direitos fundiários são evidências de esforços iniciados desde períodos históricos no sentido de administrar essas propriedades de forma equitativa.

Em consequência da crescente urbanização e crises habitacionais, o governo do Brasil iniciou algumas novas reformas legais com o objetivo de transformar legalmente as favelas em centros urbanos. O Estatuto da Cidade – que entrou em vigor em 2001 – foi então considerado um instrumento indispensável para o planejamento urbano e para a transferência desses assentamentos rumo à regularização. O estatuto é visto como uma evidência da necessidade de abandonar práticas históricas ultrapassadas e já obsoletas à luz das complexidades que caracterizam o Brasil urbano nos tempos modernos (Ianoni, 2009).

1.2 Origem e evolução histórica das transações imobiliárias nos Estados Unidos

Estruturado em um sistema descentralizado o Common Law inglês, a forma que o EUA trata de maneira geral está ligada às noções de propriedade privada e o individualismo (Gouveia, 2011).

Em doutrina, de forma geral, define-se *Common Law* como o direito desenvolvido nos Tribunais a partir dos precedentes, aplicados em casos futuros semelhantes. (...) Atualmente, o termo apresenta três sentidos principais: como sistema jurídico, em oposição a outros, em especial ao *Civil Law*; como fonte do Direito, tal como o *statutory law* e o *regulatory law*; e, como sistema de solução de controvérsias, comparado ao *equity*.(Gouveia, 2011, p 11).

A história das transações imobiliárias americanas surge com o início do período colonial, período em que a terra era utilizada frequentemente um meio de troca, além de ser um elemento fundamental de riqueza. Este sistema foi essencial para a distribuição de terras de maneira ordenada, especialmente após a expansão para oeste, e assim, criou-se a base para um sistema imobiliário focado em títulos de propriedades claras e transferíveis (Gouveia, 2011).

Nos períodos de 1800 e 1900, enquanto os Estados Unidos industrializavam e urbanizavam, o direito imobiliário também teve de crescer, graças às economias em expansão à sua volta. O desenvolvimento do seguro de títulos e a formação de empresas de títulos foram uma resposta à crescente complexidade das negociações de terras – repletas de muitas reivindicações e disputas devido à multiplicidade de interesses. A segurança de títulos — uma inovação da América do Norte — impede os riscos de sinistros relacionados com propriedades, tornando o comércio mais seguro (Almeida et al., 2017).

Os anos que seguiram, a Segunda Guerra Mundial mudaram para sempre o setor imobiliário americano. A expansão dos subúrbios – provocada pelo regresso dos soldados e pelos empréstimos hipotecários facilmente encontrados – alterou completamente o conceito de

casa própria. O GI Bill, nascido da Lei de Reajuste dos Militares de 1944, levou a uma onda de novas casas sendo construídas e compradas; isso redefiniu o sonho americano como ter um lugar para chamar de seu tornou-se parte integrante dele. Este período também testemunhou o surgimento do setor imobiliário como um dos setores econômicos mais influentes da América – dando origem ao que ficou conhecido como um boom residencial (Olson, 2017). Uma era estava a moldar-se: metamorfoseando-se, transmutando-se, evoluindo de ondas de vitória em tempo de guerra para ondas douradas que definiriam o seu futuro em costas importadoras.

As transações imobiliárias foram grandemente impactadas pela evolução tecnológica e pelo crescimento econômico no final do século XX, conforme apresentado por Karambelas (2005). A digitalização de registros e a listagem online de propriedades são como abrir uma lata de minhocas: muitos mais compradores podem encontrar facilmente o que pretendem, o que resultou numa grande transformação na forma como as propriedades são negociadas – tornando assim as negociações mais simples. Esta onda tecnológica acompanhou outras mudanças na economia dos EUA, que promovem a globalização do mercado imobiliário – apresentando as propriedades americanas a investidores internacionais.

2 PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A transação imobiliária só é feita com o acordo entre as partes, esses acordos geralmente são feitos através de contratos de compra e venda ou escrituras públicas feitas em cartórios de notas. A análise dessas documentações é essencial para garantir a segurança jurídica.

À vista disso, à medida que a tecnologia avançou, tornou-se evidente a necessidade de adaptação por parte do mercado imobiliário para atender às demandas contemporâneas, impulsionando a automação das transações comerciais. Esse avanço tecnológico permitiu a ascensão das práticas de contratos e assinaturas digitais, transformando a maneira como negócios imobiliários são conduzidos. Conseqüentemente, as regulamentações legais e os cartórios de notas e registros também tiveram que se ajustar a esse novo cenário digital. (Albano, 2023, pg 9).

A tecnologia no mundo moderno em que vivemos é sem dúvidas indispensável, pois, utilizada de forma correta essa tecnologia traz agilidade para os procedimentos de transações. (Interface, 2018).

Blockchain 3.0: aplicações eficientes e coordenadas além das criptomoedas, economia e mercados. Essa geração é marcada pelo uso do blockchain pelas ciências de forma geral, onde indivíduos contribuem de forma individual com o poder computacional para pesquisas e projetos, mas também essa geração contempla outras áreas diferentes de finanças, economia e mercados, como áreas governamentais. (Bovério, Maria Aparecida, and Victor Ayres Francisco da Silva. "Blockchain: uma tecnologia além da criptomoeda virtual." Revista Interface Tecnológica 15.1 (2018): 109-121.)

2.1 Processo de compra e venda no Brasil

O sistema utilizado pelo Brasil é moldado no direito civil que regulamenta como deve ser feito essas transações. O art 481 do código civil dispõe sobre o contrato de compra e venda, e diz “que um dos contratantes obriga-se a transferir o domínio de certa e o outro a pagar lhe certo preço”. (Brasil, 2002).

Após, este acordo inicial, uma etapa crucial é o processo de *due diligence*. Sua criação remonta aos EUA.

Resumidamente, o processo de *due diligence* constitui-se numa avaliação detalhada de todas as informações e documentos pertinentes ao imóvel, bem como aqueles do vendedor pessoa física ou jurídica, podendo assumir enfoques de natureza jurídica, ambiental, fiscal, contábil, dentre outros. Na esfera jurídica, que aqui nos interessa um pouco mais, a *due diligence* tem o condão de indicar os pontos críticos mais relevantes existentes na estrutura jurídica do negócio, revelando todos os passivos, sejam de natureza judicial ou administrativa, com escopo de mitigar todos os riscos mapeados e identificados no processo. (Barbieri, 2014, p 23)

A *due diligence* é feita por pessoas contratadas pelas partes ou a imobiliária responsável pela venda do imóvel onde obriga-se buscar todos os ônus daquele imóvel.

Posteriormente, a formalização da operação de venda dá-se por meio de uma escritura pública, a qual deve ser devidamente registrada em cartório. Este documento é a prova definitiva da transação e deve ser assinado por ambas as partes e autenticado em cartório para ser considerado válido. (Santos, 2012).

Após, buscas e formalizar o contrato de compra e venda, essa transferência deve ser formalizada em cartório de registro de imóveis. Caso a compra for paga a vista deve ser feito uma escritura pública com base no contrato particular com base particular feito anteriormente pelas partes. Já em casos de financiamento do imóvel feito por bancos ou instituições de créditos o contrato com efeito de “escritura pública de compra de venda e financiamento” conforme a lei 9.514 de 1997, deve ser feito por uma dessas instituições para que possa ser alienado o imóvel para elas.(Brasil, 1997).

Souza (2011) afirma que todas as implicações fiscais envolvidas nessa operação devem ser analisadas, pois, a transferência de propriedade no Brasil está sujeita a cobrança de diversos impostos, especialmente o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), trata-se de um imposto municipal de transmissão, seu pagamento geralmente é um pré-requisito para o registro do imóvel seja feito em nome do comprador, o que sinaliza a conclusão do processo de transação (Souza, 2011).

Todo esse processo ressalta a complexidade e a formalidade das transações imobiliárias no Brasil, o que reflete um sistema que visa priorizar a segurança jurídica, mas, também impõe diversos desafios burocráticos (Loureiro, 2014).

Após as fases de *due diligence* e formalização, muitas vezes é preciso seguir novas etapas, principalmente quando trata-se de transações mais complexas, como as que envolvam imóveis que possuem financiamento. A instituição de crédito geralmente exige uma avaliação para que seja confirmada o valor de mercado o imóvel em negociação, além de solicitar uma revisão jurídica mais profunda para garantir sua adequação como garantia.

2.1.1 Registro de imóveis

O registro de imóveis é fundamental para a economia Brasileira, pois, apesar de ser considerado um sistema burocrático é um sistema que muitas das vezes passa segurança jurídica, por isso, com as buscas de ônus sobre o imóvel, partes envolvidas, e fiscaliza o pagamento de tributos como por exemplo o ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis).

Efetivamente, tem o Registro de Imóveis, na conjuntura atual, um papel muito mais importante do que jamais teve a desempenhar, sendo a publicidade registral não mais somente instrumento de proteção do direito de propriedade, a conferir segurança e tranquilidade ao seu titular, mas um importantíssimo fator de consecução de paz social e de desenvolvimento econômico, cuja publicidade passa também a cumprir o nobre mister de proteção aos direitos não-proprietários, estando o Registro de Imóveis a serviço da materialização da função social da propriedade. O registro de imóveis passa a ser uma importante mão do Estado na busca da dignidade humana, através da função econômica e social da propriedade. (Brandelli, 2005, p 12).

Quando a transação envolvendo bens imóveis, o registro de imóvel é a instituição que valerá o estado para dar segurança jurídica, autenticidade e publicidade a estas relações contratuais.

2.2 Processo de compra e venda nos Estados Unidos

Nos EUA o processo de compra e venda diferente do Brasil está ligado ao *comon law* do país. O primeiro passo para a compra de um imóvel no EUA geralmente é contratado um corretor licenciado, após, negociação os contratos são firmados devidamente assinados e reconhecidos.

No Brasil e em alguns países do mundo, os corretores são contratados individualmente para cada propriedade, o que dificulta a procura e estende o tempo para busca do imóvel ideal. Há necessidade de lidar com vários corretores ao mesmo tempo. Nos Estados Unidos, todos os imóveis disponíveis no mercado, tanto para venda como para locação estão inseridos em um mesmo banco de dados central chamado “MLS – Master Listing System”. Todos os realtors tem acesso total, dispensando assim o contato com vários corretores simultaneamente. (Alderete, 2020)

A compra e venda de imóveis inicia-se com um contrato de venda de imóveis, o qual descreve todos os termos acordados entre as partes (comprador e vendedor), incluindo o preço, contingências, como financiamentos e resultado de inspeção imobiliária, além dessas informações também contém a data planejada para fechamento (Emanuel, 2023).

Após, um contrato ser acordado, o processo passa para a fase de *due diligence*, nesse período, o comprador normalmente realiza uma inspeção detalhada no imóvel, para tentar identificar quaisquer problemas que possam de alguma forma afetar o valor ou a usabilidade do

imóvel. Simultaneamente, ocorre o processo de busca de títulos e seguro, que envolve analisar registros públicos para poder confirmar o vendedor de fato tem o direito de transferir a titularidade da propriedade, além de verificar-se o imóvel possui gravames ou reivindicações sobre a propriedade, que possam de alguma forma impedir a venda do mesmo (Amaral, 2022).

Arruñada (2004) define o seguro de título norte-americano como uma característica diferenciada durante o processo de transição imobiliária, esse modelo de operar protege tanto o comprador como o credor de potenciais perdas causadas por eventuais problemas no título que não tenham sido identificados durante a pesquisa inicial do mesmo.

2.2.1 Documentação necessária

O ponto central em uma negociação de compra e venda de imóvel, é o contrato de venda. Este documento é fundamental, nele são registrados todos os termos acordados entre as partes, isso envolve desde o preço de compra até as formas de pagamento, podendo ainda incluir a obtenção de financiamento ou resultados de inspeções, essencial para o fechamento da transação (Emanuel, 2012).

Outro ponto importante, que vale destacar, é a documentação referente ao título da propriedade, que envolve o relatório de busca do título e a apólice de seguro do título. A busca do título é um procedimento que faz a revisão de todos os registros públicos para confirmar se o vendedor realmente pode fazer essa transferência. O seguro de títulos, por sua vez, protege financeiramente contra eventuais problemas que não tenham sido identificados anteriormente, dessa forma oferece uma camada a mais de segurança na transação (Arruñada, 2004).

Os documentos de divulgação também têm grande importância nesse processo, entre registro de imóveis nos Estados Unidos incluem a declaração do vendedor, essa declaração aponta quaisquer problemas conhecidos na propriedade que possam de alguma forma influenciar seu valor ou a decisão de compra. Dependendo da legislação local, outras divulgações podem se fazer necessárias para abordar questões específicas como riscos naturais ou presença de materiais considerados perigosos (Stancati, 2021).

2.2.2 Title Insurance e o papel das Title Companies

Diferente do Brasil no EUA você deve contratar seguros para garantir que não haja onus ou problemas no imóvel, um exemplo disso é o Title Insurance que é um seguro que garante que caso venha haver qualquer problema após a compra do imóvel. Embora as chances

de haver problemas são pequenas este seguro é extremamente importante e custa em torno de 0.5% do valor da transação. (Aderete, 2020)

o contrário de outros estados, na Flórida o fechamento – chamado “closing” – é feito por “Title Companies”. A companhia de títulos na Flórida é responsável pela coordenação dos interesse de todas as partes para uma transação imobiliária, incluindo os compradores, vendedores, credores hipotecários, agentes imobiliários, empresas de pesquisa de penhoras e topógrafos. Uma “Title Company” garante que todos os requisitos para o fechamento do negócio estejam totalmente satisfeitos antes da assinatura final. As “Title Companies” são formadas por advogados licenciados para atuarem no mercado imobiliário norte-americano, provendo os seguintes serviços: • Levantamento legal e jurídico da propriedade em questão. • Levantamento legal e jurídico do proprietário. • Transferência de titularidade do vendedor para comprador. • Coordenação financeira entre comprador, vendedor e banco(s). • Entrega das chaves e toda a documentação pertinente à transação. Advogados também podem preparar a documentação do closing. Você pode decidir se vai utilizar os serviços de seu advogado na transação de seu negócio. (Aderete, 2020).

Diferente de outras formas de seguro, o seguro de título tem uma proteção contra problemas pré-existentes antes da emissão do mesmo, e não contra eventos futuros, ou seja, que possam vir a ocorrer. Essa cobertura retroativa é fundamental para proteger os compradores e credores de potenciais perdas ligadas a disputas de propriedade, registros imprecisos, fraudes e outros problemas que possam afetar os direitos de propriedade (Castellar, 2022).

De acordo com Cooter e Ulen, as empresas de títulos são fundamentais neste processo, eles começam pesquisando os registros públicos, que incluem escrituras, testamentos, trustes, sentenças de divórcio, decisões judiciais, registros fiscais, informações sobre garantias e assim por diante, a fim de montar uma cadeia de titularidade clara e identificar quaisquer discrepâncias ou encargos enquanto estavam nela pode afetar a transação. Eles compõem um relatório preliminar que permite que os possíveis compradores entendam a situação do título, a fim de que não façam a compra até ter feito isso.

Após o verificador assegura que o título é verificável e depois de resolução de qualquer questão identificada, a empresa do título lança a uma apólice de seguro. A apólice segura o comprador e o credor de reivindicações ou quase-verídicos futuros para disputas de títulos. Também é a responsabilidade da empresa de ação a apólice de seguro de qualquer processo e pagá-los, proporcionar-se a conduta jurídica de lute e indenizar para as percas medida segurada. (Castellar, 2022).

E por fim, frequentemente, são as empresas de títulos que também ajudam no processo de fechamento de tais transações imobiliárias. Como intermediários neutros, eles podem supervisionar o processo e ter a certeza de que todos os documentos sejam preenchidos

corretamente, toda a quantia é paga devidamente, e a transferência da propriedade é oficial. (Cooter; Ulen, 2003).

Instituições - que podem ser governamentais, judiciais ou reguladoras – têm um papel fundamental na elaboração, aplicação e interpretação das leis e regulamentações que governam a sociedade. A qualidade e eficácia de tais instituições são centrais para a criação do clima de segurança jurídica necessário para o desenvolvimento econômico, o investimento, e a coesão social (Souza, 2011).

Num sentido mais exíguo Miranda (2000) afirma que segurança jurídica é, basicamente, sinônimo de certeza e estabilidade propiciadas por um sistema jurídico estável e previsível. As instituições podem contribuir para isso, promovendo leis que protegem direitos de propriedade, fazendo cumprir contratos e regulando transações. Uma instituição que funcione bem fomenta um ambiente onde os indivíduos e as empresas podem engajar em atividades seguramente no que diz respeito à proteção legal de seus investimentos (Maluf, 2017).

No entanto, há uma socialização: existem instituições que devem promover a segurança jurídica — entre elas, as instituições judiciais. Os tribunais regulam a aplicação coerentemente da lei na resolução de litígios com base em princípios conhecidos e em casos semelhantes já resolvidos (Longhi; Coimbra, 2020).

A existência de supervisão judicial ajuda a manter a fé do povo de que o sistema contra o que esses se voltam – é suficiente para garantir a justiça. Isso é fundamental para a estabilidade econômica esperada e a previsibilidade desejada dos mercados. têm um papel a desempenhar na promoção da segurança jurídica, principalmente na relação ao ramo imobiliário eles monitoram o cumprimento das leis de propriedade, dos regulamentos de zoneamento e das restrições ambientais, fazendo-os acontecer onde estão ausentes. envolvidos em transações; verificam e emitem títulos de propriedade, que garantem direitos de propriedade, claros e livres de disputa (Miranda; *et al.*, 2000).

Por outro lado, para Miranda (2000), o papel das instituições administrativas não pode ser subestimado. Estas entidades – departamentos e agências com vários propósitos governamentais são responsáveis pelo policiamento diário de normas legais. Estas cláusulas revestem-se em todos os aspectos; desde tornar o inventário público acessível até aplicar deliberações por infrações. A probabilidade e competência das esferas administrativas determinam o sucesso das transações em termos de ritmo e capacidade. A eficácia depende tanto da força nacional quanto das relações morais: instituições corruptas, dependentes ou

secretas são contraproducentes. Você tem pouca confiança num sistema jurídico que sempre resulta em litígio, baixo investimento e atividade industrial (Miranda, 2020).

2.3 Instituições no Brasil: cartórios e registros de imóveis

Os cartórios são estruturas fundamentais do sistema jurídico brasileiro profundamente enraizados na tradição do direito civil do país. Como indica Loureiro, o direito civil brasileiro concentra-se na documentação formal e no registro como meio de verificação e segurança do ato jurídico. Por exemplo, no Brasil, os cartórios são responsáveis pelo reconhecimento de firma de documentos. O reconhecimento de firma é um processo legal que autêntica se um documento emitido é válido (Venosa, 2011).

O reconhecimento de firma não autêntica apenas um documento, mas, adiciona outro nível de autenticação para determinadas categorias de documentos — as assinaturas foram colocadas por quem disse tê-lo feito. Para transações imobiliárias, por exemplo, deve haver uma assinatura do comprador e do vendedor. Este último é garantido por um cartório. É um método infalível de criar documentos legalmente sólidos porque a ampliação digital é um certificado de danos (Loureiro, 2014).

Miranda concorda em permitir que os registros imobiliários auxiliem. O papel dos registros imobiliários, por outro lado, é o sistema de registro que ajuda no registro da propriedade e de gravames contra a propriedade (Venosa, 2011). No Brasil, o sistema de registro sempre assegura que quaisquer alterações na propriedade ou no *status* da propriedade sejam registradas e tornem-se operantes. Esse tipo de registro é uma fonte definitiva de direitos de propriedade e dá à população acesso máximo a comentários públicos de propriedade (Meirelles; Athayde, 2016).

Tanto os cartórios quanto os registros imobiliários são instituições permitidas para a aplicação de leis de propriedade no Brasil. Eles garantem que todos os procedimentos legais sejam seguidos e que os documentos sejam arquivados e acessíveis (Tartuce, 2014). Tal medida não apenas evita a maioria das ações judiciais e outras disputas, mas também aumenta muito a previsibilidade e a estabilidade do mercado imobiliário (Serra; Serra, 2018). Mantendo registros detalhados e oportunidades, eles ajudam a fortalecer ainda mais os direitos de propriedade e fornecem dados para o planejamento e estruturação do mercado imobiliário (Loureiro, 2014).

Além disso, são instituições do mercado imobiliário a eficiência e a integridade. Atrasos e imprecisões ou mesmo corrupção nos cartórios ou nos registros imobiliários podem criar perturbações extremamente profundas no mercado imobiliário, afetando desde simples

compras unitárias de propriedades até projetos e empreendimentos imobiliários de dimensões muito mais extensivas portanto, iniciativas em direção a volátil nas próprias instituições, via modernização, redução da burocracia e aumento de transparência são muito essenciais para o fortalecimento do clima de negócios. (Miranda, 2000).

2.4 Instituições nos EUA: *title companies* e o sistema de registro

O papel principal das empresas de títulos dos EUA envolve duas funções principais, nomeadamente pesquisa de títulos e seguro de títulos. As firmas de títulos têm a tarefa de investigar profundamente os registros públicos para descobrir a linhagem de propriedade, bem como quaisquer possíveis anomalias ou defeitos que possam surgir durante uma transação imobiliária – um escrutínio tão apurado sobre esse contexto histórico é necessário para garantir que o comprador obtenha o que é denominado como “título claro” (Amaral, 2022).

Além de apenas realizar a busca do título, essas empresas também emitem um seguro de título que funciona como uma proteção tanto para os proprietários quanto para os credores; em situações em que um defeito oculto no contrato de título causa uma perda financeira ao novo comprador, a seguradora terá que arcar com a conta da compensação – o seguro de título não é universal, mas, é praticado apenas nos EUA e em alguns outros países; funciona como uma almofada adicional para além das aquisições de hipotecas e isola o indivíduo de possíveis perdas pecuniárias (Souza, 2011).

Além disso, notou-se que as empresas de títulos são significativas no fechamento de transações imobiliárias, conforme destacado por Cooter e Uen. Actum (2003), pois atuam como um terceiro neutro, supervisionando todos os aspectos dos documentos transacionais relacionados com a transferência de propriedade e troca de fundos, o que inclui o registro de novos títulos nos escritórios locais do condado. A cooperação entre vários aspectos de uma entidade (a empresa titular) aumenta a fiabilidade através da centralização, enquanto o controle local do sistema de registro dos EUA promove a capacidade de resposta regional – embora possa comprometer a uniformidade devido à sua gestão descentralizada a vários níveis do condado (Almeida; *et al.*, 2017).

O envolvimento das empresas titulares no negócio imobiliário americano representa a confiança das instituições mais amplas nas resoluções orientadas pelo mercado para os desafios jurídicos e técnicos de uma transação (Castellar, 2022). O sistema jurídico dos EUA, ao delegar detalhes de verificação e gestão de propriedades a empresas privadas especializadas, mantém a transparência e a eficiência das transações, o que sublinha que este contrato não serve apenas

uma indústria imobiliária vibrante, mas reflete os princípios jurídicos americanos consagrados sob uma interferência mínima do governo (Miranda, 2000). E máxima participação privada na iniciativa de serviço público.

3 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAL DA SEGURANÇA JURÍDICA E EFICIÊNCIA E O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL E NOS ESTADOS UNIDOS

A segurança jurídica, princípios constitucional onde a lida com o registro de imóveis garante transparência e principalmente tranquilidade para fazer as transações imobiliárias. No Brasil os cartórios têm a obrigação de passar a segurança jurídica atrás do cartórios, assim, minimizando a possibilidade de haver litígios nas transações. Já nos Estados Unidos a uma grande diferenç, pois, os cartórios não são obrigados a fazer as buscas e assim evitar que o imóvel seja transferido com algum tipo de ônus, para isso que existe as empresas de seguros.

No Brasil, o arcabouço legal exige que qualquer transação imobiliária seja registrada em um cartório de registro de imóveis local para serem negociações perante terceiros. Este procedimento de registro assume um papel essencial na demonstração da fiabilidade pública do poder judicial, garantindo que os registros de propriedade são autênticos e transparentes — para não dizer permanentes. O sistema é destacado pelo modelo brasileiro como uma abordagem de direito preventivo onde conflitos podem ser evitados por meio de ações como a obtenção de registros ocasionais (Figueira Jr., 2019).

O objetivo é disponibilizar de forma pública e fácil todos os direitos de propriedade e detalhes relacionados, de modo a evitar disputas legais baseadas em informações sobre propriedade ou registros pós-transação (Kümpel, 2014). A divulgação de todos os graves faz parte da abordagem brasileira que foi imposta por meio da aplicação da lei baseada no equilíbrio entre os interesses públicos e os direitos privados, contribuindo assim para a eliminação de possíveis litígios futuros e até mesmo de processos criminais (Gotham, 2000).

Por outro lado, os Estados Unidos assumem uma postura diferente. Ela defende o princípio constitucional da segurança jurídica nas transações imobiliárias por meio do seguro de títulos, bem como a doutrina do “aviso” – colocando-os na vanguarda da defesa, em vez da ênfase do registro no Brasil para validade (Harvey; Lusch, 1995).

No sistema norte-americano, o registro não é um requisito obrigatório para a validade das transações imobiliárias, ao contrário do Brasil; no entanto, o registro de escritura em registros públicos locais funciona como um “aviso construtivo” para fazer valer a reivindicação de propriedade de um indivíduo em todo o mundo (Lemos, 2017). Isso garante a proteção da transação contra reclamações de terceiros que não tenham conhecimento da mesma, fazendo com que quaisquer defeitos detectados posteriormente (mesmo que não encontrados durante a busca inicial) perdas juridicamente incompensáveis por parte de compradores ou credores que tenham sido envolvidos com assuntos inocentes e sem conhecimento (Arruñada, 2010).

Os dois sistemas abrangem suas abordagens fundamentais para lidar com a questão; O sistema do Brasil pode ser visto como de natureza proativa, enquanto o seguro de títulos nos EUA pode ser comparado a um escudo reativo (Gotham, 2000).

Apesar de ambos esforçarem-se para alcançar o mesmo objetivo – ou seja, garantir a segurança jurídica, eles resultam de ideologias jurídicas e quadros operacionais distintos. O Brasil criou um sistema que buscava não enfrentar desafios legais, exigindo documentos e registros públicos completos. Por outro lado, o sistema dos EUA permite que possa haver divergências sobre os direitos de propriedade quando trata-se de transações imobiliárias e, portanto, concentrar esforços na gestão deste risco através de seguros; fornecimento assim peças pós-disputa (Loureiro, 2014).

3.1 Segurança de registros imobiliários Brasileiro

O sistema imobiliário no Brasil é um exemplo de complexidade e efetividade. O objetivo desse sistema é trazer clareza aos procedimentos de registro e segurança nas transações. Trago na tabela 1 informações detalhadas sobre o sistema utilizado pelo Brasil.

Tabela 01: Componentes-chave da segurança de registros imobiliários e suas descrições no Brasil

Componentes-chave	Descrição
Obrigação de Registro para Transferência de Imóvel	O registro formal de transferência de propriedade é exigido no Brasil. Não é um requisito trivial – garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias e estipular que todas as alterações de propriedade devem ser registradas oficialmente e reconhecidas legalmente. O ato de registro torna-se assim uma prova definitiva de propriedade; sem ele, qualquer transferência deixa de ser válida ou de ter fundamento em qualquer consentimento futuro de outras partes envolvidas.
Qualificação do Cadastro	O processo de “qualificação do registro” inclui uma análise detalhada dos documentos durante o procedimento de registro para verificar a sua conformidade com as normas legais. A avaliação realizada pelos funcionários do cartório é rigorosa e visa garantir que não sejam registrados documentos legalmente deficientes ou fraudulentos. Garantir também que todas as transações registradas tenham em estrita conformidade com as leis e regulamentos que regem as transações imobiliárias – mantendo assim a integridade do sistema de registro de propriedade.
Publicidade de registro	A publicidade cadastral é parte integrante do sistema de registro imobiliário do Brasil, que dá ao público acesso gratuito às informações cadastrais. A transparência permite que pessoas e empresas verifiquem a propriedade sem quaisquer restrições e garantam que não sejam apenas proprietários, mas também proprietários de quaisquer registros ou outros registros sobre a propriedade. Desta forma, a natureza pública do registro pode evitar divergências e práticas ilícitas, porque os particulares podem fazer a sua própria investigação autossuficiente sobre a situação de um imóvel antes de qualquer transação ocorrer.
Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)	A entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) alterou a acessibilidade dos registros públicos e esta nova acessibilidade: os dados pessoais. Apesar da essencialidade da transparência nas negociações imobiliárias, a LGPD exige sensibilidade em relação às informações pessoais – introduzindo um equilíbrio delicado entre o direito público de acesso e o direito

	do indivíduo à privacidade. Garante que, embora o registro permaneça aberto ao público para o fim a que se destina, que é a segurança jurídica, também mantém a proteção dos dados pessoais.
Certificação: Garantindo Ampla Publicidade	O documento formal e legal emitido pelos cartórios para comprovar a situação dos registros de imóveis é a certidão. Sem essas certificações, é impossível que todos os interessados no caso recebam informações confidenciais e oficiais sobre a titularidade e quaisquer gravames, o que pode dificultar a tomada de decisões quando se trata de transações imobiliárias.
Princípio de Concentração	Exige que todas as informações relevantes sobre um imóvel, incluindo detalhes de propriedade e todos os gravames, sejam consolidadas num único registro. Esta concentração de dados aumenta a clareza e a fiabilidade do registro, fornecendo uma imagem abrangente do estatuto jurídico da propriedade em qualquer momento.

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

No Brasil, o sistema de registro imobiliário é constituído por algumas partes que atuam juntas desta forma: criar um ambiente onde os direitos de propriedade sejam altamente protegidos e - ao mesmo tempo - propício a oferecer estabilidade e segurança jurídica quando se trata de transações imobiliárias (Medeiros; *et al.*, 2024). O sistema defende dois princípios principais — que todos os procedimentos devem ser seguidos sem qualquer compromisso e que a informação deve ser acessível e segura — em apoio à segurança jurídica e à confiança que especificamente a base para quaisquer negociações relacionadas com bens imobiliários (Maluf, 2017).

3.2 Segurança no sistema registral Norte-Americano

Existem várias doutrinas e práticas jurídicas significativas que são específicas a base do quadro teórico para a segurança no sistema de registro imobiliário dos Estados Unidos. Esses componentes fazem nascer um sistema que proporciona transparência e segurança jurídica – dois elementos críticos que demonstram confiabilidade e eficácia indicados na Tabela 2.

Tabela 2: Componentes-chave da segurança de registros imobiliários e suas descrições nos Estados Unidos

Componentes-chave	Descrição
-------------------	-----------

Estatuto de Fraudes

O processo de transação imobiliária nos EUA está profundamente enraizado no Estatuto de Fraudes – uma doutrina jurídica básica. Este estatuto determina que os contratos, nomeadamente os relativos à venda de imóveis, devem ser redigidos e contratados pelas partes envolvidas para serem considerados válidos. A lógica por trás de tal lei é simples: prevenir fraudes e qualquer interpretação errada dos detalhes do acordo. Como? Exigindo uma representação física e tangível do que foi acordado (incluindo termos e condições) por ambas as partes envolvidas e pelos signatários que o endossam. Esta disposição funciona assim como um guia informativo que postula todas as implicações legais para todas as partes interessadas – promovendo assim a prevenção de litígios em acordos verbais nebulosos.

Qualificação do Cadastro

O sistema norte-americano adota um processo semelhante ao brasileiro, comumente conhecido como qualificação de registro, embora nem sempre com esse nome. Os documentos passam por exame minucioso e são verificados quanto a danos antes de serem oficialmente registrados no cartório. Esta responsabilidade cabe aos registradores ou funcionários do condado local, que garantem que todos os documentos cumpram os padrões legais de registro. Por meio desse processo, toda a documentação relacionada às transações imobiliárias tem a garantia de atendimento às leis estaduais e locais – garantindo assim a validade dos registros legais. Semelhante a ambos os sistemas, as cópias oficiais dos documentos de escritura e materiais relacionados não são retidas após o registro, uma vez que as duplicatas podem ser produzidas usando microfilme ou técnicas de imagem eletrônica em um estágio posterior, devido a muitos casos.

Arquivamento de Documentos

O processo de arquivamento ou registro real de documentos é, de fato, uma importante medida de segurança no sistema de registro dos EUA. Quando um documento é registrado, ele é registrado como parte do registro público. Este arquivo não funciona apenas como prova de transação, mas também é transmitido ao público o que pode ser considerado um “aviso construtivo” relativamente à situação dos direitos de propriedade. Legalmente, presumimos que este aviso chega a todas as partes posteriores com informações sobre quaisquer reivindicações ou direitos existentes sobre a propriedade - impedindo assim que reivindicações inocentes de terceiros substituam direitos registrados anteriormente. Um alto grau de confidencialidade e segurança é interrompido durante este processo; no entanto, pode ser comprometido em determinadas circunstâncias, tais como ordens judiciais ou pedidos de descoberta que exijam legalmente a divulgação.

Publicidade de registro

A publicidade do registro é feita na esfera pública aberta. O sistema norte-americano vê isto como uma característica essencial que promove a transparência e a fácil acessibilidade nas negociações imobiliárias. Estes registros indicam claramente os detalhes da propriedade — incluindo quaisquer gravames — o que facilitam uma abertura total para as partes que realizam a diligência devida: todos os indivíduos relacionados com uma transação têm acesso irrestrito a informações específicas para garantir processos de tomada de posse decisão informada. Funciona assim não apenas como um recurso, mas também numa capacidade preclusiva; uma ampla disponibilidade atua como dissuasão para quaisquer possíveis ações fraudulentas ou tentativas de ocultar defeitos de título.

Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

No caso do sistema de registro imobiliário dos EUA, estes elementos estabelecem uma estrutura sólida que mantém a sua segurança. O sistema faz cumprir os contratos escritos, garantindo a qualificação dos documentos e registrando-os sistematicamente, ao mesmo tempo que mantém estes registros acessíveis ao público (Loureiro, 2014).

O Princípio da Eficiência na administração pública, conforme elucidado por Aragão (2004), trata essencialmente de executar processos governamentais que funcionam com custos baixos e atrasos mínimos, mas, com alta produtividade – prestando serviços ao público de maneira eficiente. Este princípio também tem implicações no stor imobiliário, onde um sistema de registro de qualidade e fiável pode impactar positivamente a força econômica de ambos os países envolvidos devido à sua importância.

A eficiência é um dos princípios orientadores do sistema de registro imobiliário brasileiro, mas, não foi facilmente alcançada; muita coisa teve que ser renovada. No Brasil, todas as transações imobiliárias devem ser registradas. O objetivo era proporcionar segurança jurídica e criar um registro oficial sobre direitos de propriedade e transações de propriedade – embora esta abordagem tenha sido notória pelas suas complexidades e também pelas ineficiências burocráticas. Mas, quando as críticas aumentam, as reformas aumentam; as reformas recentes envidaram esforços no sentido da simplificação de processos que facilitariam a adoção de soluções digitais. Espera-se que a implementação de sistemas de registro eletrônico não apenas reduza o tempo e os custos relacionados ao registro de transações imobiliárias, mas também traga eficiência - isso significa que esses sistemas oferecem acesso mais rápido a documentos que atualizações de atualizações ou pesquisas, beneficiando-se -se todas as partes

envolvidas que limitaram mais tarde a carga administrativa, bem como a transação das transações (Glória, 2020).

Por outro lado, a eficiência é a marca dos sistemas de registro imobiliário nos Estados Unidos, mas, é alcançada através da descentralização. Os registros de propriedade estão localizados ao nível estadual; até mesmo condados em um estado – cada um gerenciando seu próprio sistema de registro de forma autônoma. Esta autonomia permite ajustes locais com base em necessidades específicas, o que resulta em níveis muito diferentes de eficiência e experiência do usuário em diferentes partes do país (Olson, 2017).

No entanto, tais sistemas são geralmente concebidos para responder às exigências dos mercados imobiliários locais. Além disso, a utilização generalizada de seguros de títulos nos EUA funciona como um atenuante do risco contra quaisquer imprecisões possíveis presentes nos registros públicos – aumentando assim ainda mais a eficiência transacional. As empresas de títulos estão em ação realizando pesquisas planejadas sobre títulos de propriedade que informaram as decisões relativas à emissão de seguros; isso isola os compradores de quaisquer reivindicações futuras relacionadas aos direitos de propriedade (Pedroso; *et al.*, 2014).

Quando o Brasil e os Estados Unidos são comparados, fica evidente que ambos pretendem defender uma noção de eficiência em seus sistemas de registro imobiliário, mas por meio de mecanismos distintos que refletem suas culturas jurídicas únicas (Oliveira, 2010). A mudança brasileira em direção à seleção retrata uma abordagem progressiva para superar atrasos burocráticos – uma abordagem agora amplamente adaptada globalmente devido aos sistemas eletrônicos mais simplificados. Por outro lado, os EUA retiram benefícios de uma combinação de autonomia local com envolvimento do setor privado; essa dualidade gera uma configuração maleável e sensível ao mercado (Marconi; Lakatos, 2003).

De modo geral, a adoção do princípio da eficiência nos sistemas de registro do Brasil e dos Estados Unidos é uma boa lição. Enfatiza que deve haver reformas e ajustes contínuos para fazer frente às dinâmicas de mudança dos mercados imobiliários e aos novos desafios (Santos, 2012). A este respeito, ambos os países são vistos a aperfeiçoar as suas estratégias através dos seus sistemas de registro para garantir que as transações imobiliárias sejam rápidas, econômicas e fiáveis devido à evolução dos mercados - que não só servem os direitos intervenientes, mas, também limitado para objetivos mais amplos de desenvolvimento econômico. Criando um clima favorável ao investimento (Serra; Serra, 2018).

3.3 Eficiência do registro de imóveis no Brasil

A compreensão sobre a eficiência do registro de propriedade no Brasil centra-se em vários aspectos fundamentais do processo de registro. Esses componentes facilitam coletivamente transações simplificadas, *due diligence* abrangente e a integridade geral do mercado imobiliário. Estes mecanismos são concebidos para se adaptarem à evolução das exigências do mercado, garantindo ao mesmo tempo segurança e transparência nas transações imobiliárias (Diniz, 1992).

3.3.1 Pesquisa de propriedades e visualização de títulos

A eficácia do sistema de registro de propriedade no Brasil está diretamente ligada a uma habilidade fundamental – facilitar buscas imobiliárias e apresentar todas as informações relacionadas a uma determinada propriedade. Esta informação envolve não apenas o histórico da propriedade, mas, também todas as suas especificações, desde os proprietários até quaisquer documentos registrados através de certidões (Ceneviva, 2010).

A acessibilidade destes registros é de importância fundamental para potenciais compradores, instituições financeiras e custodiantes legais que procuram detalhes de seleção específicos. Seu objetivo é claro: tomar decisões informadas e sem atrasos desnecessários; isto levou a uma simplificação significativa do processo de aquisição, uma vez que todas as partes envolvidas recebem todas as informações possíveis. Isto permite-lhes agir com prudência, sem gastar tempo, garantindo assim um processo de aquisição ágil (Castellar, 2022).

3.3.2 Certidões: garantindo um *due diligence* eficiente

Os certidões emitidos em cartório são documentos significativos. Seu principal objetivo é garantir que os processos de diligência de vida sejam eficientes, e estes documentos resumem a situação jurídica atual de uma propriedade. Isto fornece uma base confiável sobre a qualidade da previsão e a segurança – como o investimento – da propriedade pode ser facilmente avaliada sem consumir muito tempo ou recursos: atraídos principalmente por outros envolvidos em transações imobiliárias. Além disso, gostariam de fazer uma avaliação rápida com base na existência de quaisquer gravames ou gravames sobre a propriedade, uma vez que todas as informações relevantes consolidadas nestes certidões (Bichanga, 2020).

3.3.3 Atos de Registro

Direitos de propriedade no Brasil: um elemento integrante das transações que ocorrem é o chamado “ato de registro”. Significa o registro oficial e a validação das negociações imobiliárias no cartório. Um procedimento de registro rápido e preciso garantir dois aspectos importantes: a legalidade, que é fundamental para evitar quaisquer litígios futuros, e a divulgação pública imediata da situação da propriedade, ou que restrinja significativamente a fraude. A lei atua essencialmente como um documento oficial que registra os detalhes da alteração de propriedade com outras especificidades legais relacionadas a uma propriedade – frustrando assim quaisquer reivindicações não autorizadas sobre ela (Diniz, 1992).

3.3.4 Registro Eletrônico: ONR (Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis)

O sistema de registro de imóveis do Brasil dá um grande passo com a implementação do registro eletrônico por meio do ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – introduzida pela Lei 13.465/2017. O sistema promove o registro eletrônico de imóveis. A ONR é uma plataforma online avançada por meio da qual são transmitidos e processados eletronicamente documentos de registro, tornando mais ágil e, ao mesmo tempo, oportuna a documentação de transações imobiliárias. A ONR assegura o acesso remoto gratuito e desburocratizado, eliminando formalidades presenciais e simplificando as barreiras burocráticas que retardam o processo de registro. À frente deste esforço de modernização, a ONR não só acelera as transações, mas também melhora a sua precisão e consegue levar os homens fora desta equação, reduzindo irregularidades por eles causadas: todos os componentes essenciais para promover a eficiência e a segurança do sistema, preservando assim o menor resquício da confiança na qual empresas e consumidores depositam (Tavares, 2018).

3.4 Principais alterações no sistema de registro imobiliário que trouxe a lei 14.382 de 2022

A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp). O Sistema permite o atendimento online e digitalização de todos os serviços ofertados pelos cartórios no Brasil. Além disso, o Serp visa garantir o acesso remoto às informações sobre as questões relacionadas a bens móveis e imóveis. Assim, tornar possível que todos esses registros ofertados pelos cartórios Civil e Notas sejam realizados eletronicamente e facilitar que pessoas e empresas consigam garantir seu direito. Estas

mudanças são uma resposta aos antigos critérios de um processo de registro de propriedade mais fácil e eficiente, que encontra claramente o seu eco nas iniciativas globais de digitalização e simplificação dos procedimentos administrativos na governação. (Brasil, 2022).

3.4.1 Serviço de Cadastro Público Eletrônico (SERP)

O sistema foi criado para permitir o registro público de forma eletrônica por meio da plataforma ONR (operador nacional do sistema de registro eletrônico de imóveis), esse sistema trouxe modernidade para os cartórios. Com a criação da lei 14.382 de 2022 mudou muitas coisas para melhor no sistema de registro de imóveis é uma dessas melhorias é o Serviço de Cadastro Público. (Brasil, 2022).

3.4.2 Redução de prazos

A nova lei 14.382 de 2022 reduz os prazos para garantir a celeridade em todos os níveis de registro – desde o momento em que o pedido é apresentado até à sua finalização. Essa redução busca uma abordagem multifacetada para elevar a eficiência do mercado, reduzir os custos de manutenção e aumentar a fluidez das transações: três vertentes que visam romper impedimentos que sufocam a vibração nas negociações imobiliárias (Brasil, 2022).

3.4.3 Simplificação do registro de imóveis

Outra mudança substancial introduzida pela Lei 14.382 de 2022 é a simplificação do processo de registro de imóveis. A lei foi rompida com o objetivo de simplificar os procedimentos e erradicar o máximo possível de burocracia. Isto visa eliminar a complexidade normalmente associada aos registros de propriedade: normalmente marcada por uma longa lista de passos que podem ser difíceis de seguir porque não são bem explicados e também podem envolver grandes detalhes de papelada ou tempo de espera devido aos diferentes departamentos envolvidos (Aragão, 2004).

Estas medidas não só facilitam as coisas aos utilizadores, mas, também diminuem os encargos administrativos para ambas as partes: os que procuram serviços e os que os prestam (uma vez que os utilizadores registados têm menos papelada para processar). Visamos a satisfação do cliente através desta abordagem de fácil utilização e, ao mesmo tempo, adaptamos nosso sistema aos padrões internacionais - esperando que tais mudanças nos levem a mercados mais dinâmicos, onde os negócios são dinâmicos eletronicamente, lentos assim o tempo de

processamento de transferências relacionadas a informações reais. transações imobiliárias (Alfonsin; et al., 2019).

3.5 Eficiência do sistema registral imobiliário Norte-Americano

O sistema é apoiado por uma combinação de processos exaustivos de exame de títulos, fortes práticas de registro de documentos e a infusão de tecnologias digitais. Tais componentes são fundamentais para manter um mercado imobiliário seguro e tranquilo, garantindo que a transparência e a confiabilidade alcançadas sejam neste processo (Tavares, 2018).

3.5.1 Title search, title report e title abstract

Descobrir o título de uma propriedade é uma parte muito importante da compra ou venda de uma casa nos EUA. o objetivo desse processo é descobrir quem é o proprietário do imóvel e resolver eventuais problemas que possam afetar os direitos do comprador (Vidigal, 2001). Analisaremos os registros públicos para descobrir quem é o proprietário da propriedade e se há algum problema como gravames, servidões ou acordos que possam afetá-la. Saída: Além disso, existe um documento chamado resumo do título. É um conto que sai do relatório de título e fala sobre coisas importantes sobre a história e o estado atual do imóvel. (Venosa, 2011).

Tais relatórios são cruciais porque garantem que todas as partes envolvidas numa transação estão bem-informadas sobre quaisquer questões que impeçam a transferência harmoniosa de propriedade. (Arruñada, 2004).

3.5.2 Ato de Registro: Arquivamento de Documentos

Quando os papéis são examinados, eles vão para os arquivos do escrito do condado. Este ato de registro é semelhante a fazer um grande anúncio público sobre a transação – estabelece diretamente a participação do comprador na propriedade (Souza, 2011). O valor deste curso específico não pode ser exagerado; ocupa uma posição central que garante a consciência de todas as futuras partes envolvidas sobre os direitos e reivindicações existentes. Por outras palavras, para garantir que outros não se cruzem com a ignorância, podem ser facilmente evitadas disputas legais que, de outra forma, dificultariam uma simples transferência de propriedade (Karambelas, 2005).

3.5.3 Registro Eletrônico: Lei Uniforme de Transações Eletrônicas

A promulgação da UETA desempenhou um papel fundamental na melhoria da eficiência do sistema de registro imobiliário dos EUA. A UETA registra assinaturas e registros eletrônicos como legalmente válidos, o que facilita ao setor imobiliário a adoção da digitalização nas suas operações (Stancati, 2018). A introdução de um processo de registro eletrônico implica que os documentos possam ser submetidos, notificados e registados muito mais rapidamente do que quando feitos manualmente através de técnicas baseadas em papel; isso acelera o processo de transação, levando a menos probabilidade de erros (Vidigal, 2001).

3.5.4 Análise de procedimentos e prazos do sistema americano

Os protocolos e limites de tempo para transações imobiliárias não são universais nos EUA, mas, específicos de cada estado; no entanto, todos procuram maximizar a produtividade e, ao mesmo tempo, reduzir estrangulamentos desnecessários. A concepção do sistema é tal que é responsivo: a maioria dos registros locais pode analisar documentos e registá-los em poucos dias, no máximo uma semana. Este rápido retorno é vital para manter a fluidez do mercado imobiliário – as transações precisam ser concluídas com rapidez, mas, também com segurança.

Além disso, com a adoção de tecnologias modernas e de sistemas eletrônicos, estes processos já simples foram ainda mais simplificados. Isto aumentou tanto a rapidez como a eficiência, facilitando assim o registro de propriedades (Karambelas, 2005).

4 ANÁLISE E COMPARAÇÃO DOS SISTEMA DE TRANSAÇÕES

Examinando diferentes sistemas de transações imobiliárias em diferentes jurisdições — o resultado: uma rica tapeçaria de insights que mostram como os fatores jurídicos, econômicos e culturais entrelaçaram os mercados imobiliários. Em termos gerais, estes sistemas variam em três frentes: os seus quadros regulamentares, o envolvimento de entidades públicas e privadas e os detalhes processuais que sustentam a eficiência e a segurança transacional (Souza, 2011).

Em países regidos pela tradição do Direito Civil, como o Brasil, onde o registro formal e o reconhecimento de firma têm precedência – as transações têm legalidade e são garantidas por meio de retorno de carimbos oficiais (Bichanga, 2020). O sistema brasileiro exige que todas as transações imobiliárias sejam registradas em cartórios públicos e autenticadas por funcionários nomeados pelo governo; esta burocracia ostensiva garante alta visibilidade do negócio (transparência), bem como proteção legal (certeza). No entanto, funciona como um processo demorado devido às verificações burocráticas envolvidas, o que leva ao aumento dos custos, mas também provavelmente impede quaisquer desafios futuros (Alfonsin; *et al.*, 2019).

Os países de direito civil, como o Brasil, apresentam um quadro diferente, onde o sistema jurídico dá mais ênfase à prevenção de conflitos futuros através de notários. A tarefa destes notários é validar a legalidade da transação, garantir a documentação adequada que, por sua vez, constituiria prova de propriedade (Amaral, 2022). O sistema funciona assim de forma proativa como uma medida de segurança contra quaisquer potenciais questões relacionadas com direitos de propriedade no futuro – bastante contrastante com a forma como o seguro de títulos funciona na jurisdição dos EUA (Bichanga, 2020).

O seguro de títulos opera através da realização de uma extensa pesquisa de propriedades apresentadas pelas empresas de títulos apenas com o objetivo de proteger contra riscos se um defeito for descoberto após o fechamento ou se houver contestação bem-sucedida do título de proprietário solicitada por requerentes legítimos (Cavaglieri; Lopes; Rosário, 2009).

O registro eletrônico e a digitalização de documentos são hoje elementos primordiais em ambos os sistemas, evoluindo para o aumento da eficiência e da acessibilidade.

Com a criação da lei 14.382 de 2022 o sistema imobiliário brasileiro teve grandes melhorias, pois tal lei trouxe avanços tecnológicos e redução de prazos no sentido de facilitar o acesso aos cartórios por meio digital e reduzindo prazos.

O modelo brasileiro, com seus rigorosos requisitos de registro e reconhecimento de firma, tende a oferecer maior segurança preventiva em detrimento da eficiência. Por outro lado, o modelo dos EUA dá prioridade à velocidade e flexibilidade transacional, com uma forte dependência de mecanismos de resolução de litígios pós-fato, como o seguro de títulos (Emanuel, 2023).

A Lei Uniforme de Transações Eletrônicas (UETA) é uma lei unilateral em nível estadual que permite a aceitação de assinaturas eletrônicas. Essa lei é adotada pela maioria dos estados dos USA, incluindo Massachusetts. Todos os estados restantes têm suas próprias leis que regem a aceitação de assinaturas eletrônicas. Massachusetts, oficialmente Comunidade de Massachusetts, é um estado na região da Nova Inglaterra, no nordeste dos Estados Unidos. (Tupinambá, 2024).

A escolha do sistema pode afetar significativamente o dinamismo e a acessibilidade do mercado imobiliário. Um sistema que equilibre segurança e eficiência sem impor encargos indevidos às partes envolvidas é o ideal, embora alcançar este equilíbrio seja um desafio e dependa de uma variedade de fatores socioeconômicos e tradições jurídicas (Gouveia, 2011).

Países que possuem formas boas, transparentes e seguras de realizar transações imobiliárias acabam ganhando mais investimentos. Isto acontece porque o sistema reduz os riscos associados à colocação de dinheiro em propriedades – risco de fraude e disputas legais sobre direitos de propriedade. Consideramos um exemplo: nos EUA, o sistema imobiliário depende fortemente do seguro de títulos, que funciona como uma rede de segurança para os investidores que podem apresentar-se caso haja alguma complicação relacionada com o título durante o período de investimento (Castellar, 2022).

Por outro lado, embora o processo do Brasil em termos de registro e reconhecimento de firma possa ser lento, ele procura garantir que os envolvidos nas transações sejam legítimos, fornecendo detalhes de segurança. Por exemplo, dados de nascimento e outros identificadores pessoais, como biometrias digitais, são coletados nesses pontos, garantindo assim a segurança dos investidores e promovendo um ambiente estável onde podem colocar o seu dinheiro sem recebimentos desnecessários (Lemos, 2017).

O papel dos fatores culturais é igualmente importante na moldagem destes sistemas. Em culturas que valorizam muito os procedimentos formais e o rigor legal, como o Brasil, o extenso sistema de registro retrata e perpetua essas inclinações culturais, daí a sua preferência. Por outro lado, nos EUA, onde ocorre a priorização da eficiência e da conveniência, processos fáceis através da racionalização e utilização de mecanismos de seguro para garantir contra riscos ressoam bem com estes valores (Meirelles; Athayde, 2016). Estas culturas subjacentes têm impacto na forma como os membros do público interagem com a esfera imobiliária; tem efeitos sobre a velocidade das transações ou fatores dissuasivos para a segurança do investimento percebidos a partir de relatórios de avaliação de risco – todos são influenciados pelas opiniões dos habitantes locais com base nestas bases culturais (Miranda; *et al.*, 2000).

4.1 Recomendações para o Brasil

Uma resposta ao estado e aos desafios do sistema brasileiro de transações imobiliárias pode ser abordada com inúmeras recomendações. Estas visam garantir a eficiência, segurança e adaptabilidade do sistema em tempos futuros - recomendações que devem simplificar procedimentos, fazer uso eficaz da tecnologia e ajudar o quadro jurídico a sustentar o desenvolvimento económico e a confiança da sociedade no mercado imobiliário (Pedroso; *et al.*, 2014).

O Brasil fez algum progresso na digitalização com SERP, mas, são necessários mais esforços para a expansão e integração de tecnologias digitais em todas as regiões do país. No entanto, uma plataforma mais unificada ou abrangente levaria a transações mais rápidas e sem erros; isto poderia ser conseguido através da expansão dos serviços online (incluindo pagamentos, assinaturas e autenticações), que aumentam significativamente a eficiência e a conveniência para as partes interessadas. Por exemplo, uma abordagem de serviço totalmente digital significaria acesso fácil a partir de qualquer local e a qualquer hora (Souza, 2011).

Tendo em vista que o sistema brasileiro possui um alto nível de complexidade que leva a transações prolongadas e aumento de custos. A simplificação destes processos através da promulgação de leis e da racionalização da administração seria muito benéfica para o mercado imobiliário (Oliveira, 2010). Isto acontece através da redução do número de assinaturas necessárias, da simplificação das leis fiscais relacionadas com transações imobiliárias e da normalização dos requisitos entre regiões: uma ação que tornaria o sistema menos complicado e mais fácil de utilizar (Meirelles; Athayde, 2016).

Porém, à medida que os processos digitais tornam-se mais integrados no sistema de transações imobiliárias, a formação e o apoio contínuos ao pessoal do registro são essenciais. Garantir que todos os funcionários sejam proficientes na utilização de novas tecnologias e na compreensão dos quadros jurídicos modernizados ajudará a manter a integridade e a fiabilidade do sistema de registro. Isto é particularmente importante em áreas onde a literatura digital pode ser menor (Olson, 2017).

É também importante notar que a sensibilização do público sobre os processos e benefícios do sistema de registro predial, uma vez estabelecido, pode promover a confiança no mesmo. Consequentemente, isto poderia exigir algumas formas de aumentar a transparência – como a inclusão de dados de desempenho em guias de fácil utilização, facilmente acessíveis a todos, a publicação regular de relatórios do sistema e a exibição visível dos tempos das transações. Esta transparência revelada não só mantém a confiança do público, mas também desencadeia a participação informada entre os intervenientes no mercado imobiliário (Souza, 2011).

Além disso, os ajustamentos legais desempenham um papel fundamental no apoio e sustentação destas melhorias. Isto envolve leis que facilitam as transações eletrônicas e permitem a criação de sistemas de manutenção de registros digitais: a legislação deve ser simplificada em todo o país, mas, padronizada. Além disso, esta legislação deveria centrar-se no reforço da segurança dos sistemas digitais (através de uma proteção eficaz contra a fraude, bem como contra ameaças cibernéticas) (Tartuce, 2014).

4.2 Recomendações para os Estados Unidos

Apesar da eficiência e integração do sistema de transações imobiliárias nos Estados Unidos, algumas áreas ainda carecem, razão pela qual algumas mudanças precisariam ser feitas para um melhor funcionamento, menor custo e sistema mais seguro. Estas pretendem propor tornar o sistema ainda mais avançado – adotando tecnologia, simplificando processos e garantindo a inclusão e a acessibilidade (Gloria, 2020).

As transações imobiliárias nos Estados Unidos oferecem flexibilidade e adaptabilidade, o que é bom, mas, também pode ser uma fonte de confusão quando são realizadas entre estados com base em diferentes condições locais (Miranda; *et al.*, 2000). Para resolver esta questão, pode ser útil desenvolver práticas ou diretrizes padronizadas para processos imobiliários (por exemplo, arquivamento de documentos e pesquisas de títulos) que

simplifiquem a complexidade e ao mesmo tempo permitam autonomia local na tomada de decisões (Emanuel, 2023).

No contexto transações digitais, o avanço tecnológico certamente foi digno de nota. Mas inovação na integração de tecnologias pode originar uma melhor produtividade e segurança a custos mais baixos – uma conquista louvável para qualquer indústria (Castellar, 2022). Há uma área específica onde essa adoção ao nível nacional teria efeitos profundos: levaria todos os condados do país a utilizar plataformas totalmente digitais que fossem compatíveis com dispositivos móveis para todos os aspectos relacionados com negociações imobiliárias (Gonçalves, 2010).

Isso inclui, entre outros, recursos como disponibilização de atualizações em tempo real sobre a situação dos documentos, armazenamento de registros de propriedade por meios eletrônicos que podem ser facilmente recuperados mediante solicitação e implementação de mecanismos de segurança - firewalls ou protocolos de criptografia - para proteção dados reservados (Gonçalves, 2016).

Uma proposta adicional enviada aponta que a expansão das capacidades juntamente com a introdução de sistemas de registro eletrônico nacionalmente em todos os condados, bem como nos estados, garantiria períodos de processamento mais curtos sem burocracia através da entrega física (Maluf, 2017). Isto facilitará o acesso aos registros públicos (informações contidas sobre as transações), sendo que os principais órgãos responsáveis atualizam regularmente estes documentos, aumentando assim a transparência – uma atenção importante na tomada de decisões com base no valor ou nos direitos de propriedade associados a uma propriedade (Ceneviva, 2010).

Padrões uniformes para gravação eletrônica adotados em diferentes jurisdições deverão ajudar a evitar incompatibilidades, uma vez que ocorrerão desequilíbrios devido a práticas variadas entre locais onde os documentos são produzidos ou retidos após serem registrados após uma conclusão de transações imobiliárias.

CONCLUSÃO

A análise dos sistemas de transações imobiliárias no Brasil e nos Estados Unidos retrata dois mundos diferentes, com necessidades e recursos diferentes. Os dois sistemas são concebidos para atingir o mesmo fim – legalidade e segurança – mas, seus mecanismos operacionais são surpreendentemente diferentes. O sistema brasileiro, que tem suas raízes no Direito Civil, valoriza a segurança jurídica por meio de processos que incluem verificações de registro e assinatura como parte da dívida diligência transacional. Embora esta abordagem reduza qualquer probabilidade de futuros litígios ou casos relacionados com fraude, ela prejudica o tempo: as transações devem passar por estas verificações abrangentes, conduzindo assim a atrasos particularmente com elevados custos burocráticos.

Embora elogiadas pelos seus esforços, essas reformas foram inovadoras: nomeadamente na digitalização; eles ainda não conseguem concretizar um sistema fácil na totalidade, apesar de serem caracterizados por muitos procedimentos complicados.

O sistema jurídico dos Estados Unidos, baseado nos princípios do Common Law, coloca ênfase na eficiência e na flexibilidade – um enfoque que levou à adoção do seguro de títulos. Esta abordagem inovadora acelera os processos de resolução de quaisquer danos de títulos pós-transação que possam surgir, ao mesmo tempo que cria o que pode ser visto como uma cobertura de segurança para os envolvidos; um resultado interessante onde o dinamismo do mercado é reforçado.

Apesar de suas vantagens, esse sistema pode surpreender as partes em disputas imprevistas devido à atitude indiferente imposta durante as verificações preliminares quando confrontado com as medidas mais rigorosas do Brasil.

Por outro lado, a natureza descentralizada do sistema de registro dos EUA permite a adaptabilidade ao nível local, mas, resulta frequentemente em discrepâncias entre estados – inconsistências que podem significar a ruína da uniformidade das experiências de transação ao

nível nacional. Ambos os sistemas apresentam pontos fortes e fracos – alcançando um equilíbrio entre eficiência, segurança e acessibilidade.

As sugestões são lançadas em ambos os lados: talvez uma maior padronização aliada a uma maior precisão dos registros possa salvar o sistema dos EUA, enquanto o Brasil continua a eliminar a burocracia e a abraçar a tecnologia em mais setores.

Os mercados imobiliários estão em constante mudança à medida que a tecnologia evolui, e as situações econômicas também mudam: ambos os países podem tirar lições das práticas um do outro. No Brasil, aumentar a eficiência e tornar-se digital tornaria o sistema mais competitivo e atraente para investimentos. Já para os Estados Unidos, tornar as verificações pré-transações mais rigorosas e abrir registros públicos poderia aumentar a segurança geral das transações imobiliárias na sua economia.

As reformas tecnológicas em curso em ambos os países ocupam assim um lugar central entre uma série de medidas que precisam de ser adotadas para sistemas de transação imobiliária robustos e eficientes – bem como transparentes. Estes sistemas não apenas facilitam as negociações imobiliárias, mas também têm um impacto significativo na estabilidade e no crescimento econômico: exigindo uma preparação para a melhoria contínua face aos desafios e oportunidades futuras que surgirão.

REFERÊNCIAS

- ALBANO, Ana Laura. **Contratos e assinaturas digitais nas transações imobiliárias: uma análise da validade jurídica na era digital**. UNESP. 2023. Acesso em 06/06/2024. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/items/93c1d1bb-7126-4d52-a31c-6c5aa0589cfd>
- ADERETE, Elizabeth. **Como funciona o Sistema Imobiliário nos Estados Unidos**. Invest brasil USA, 2020. Acesso em 06/06/2024. Disponível em: <https://www.investbrasilusa.com/sistema-imobiliario-americano/>
- ALFONSIN, Betânia de Moraes *et al.* **Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465**. *Revista de direito da cidade*, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2019. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/37245>
- ALMEIDA, Leonardo Soares Francisco *et al.* **Um estudo documental sobre a Lei Dodd Frank: fraudes e aspectos contábeis**. *RAGC*, v. 5, n. 19, 2017. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/ragc/article/view/862>
- AMARAL, Márcia do. **Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e enfrentamento dos desafios da era digital**. 2022. Acesso em 23/03/2024. Acesso em 04/05/2024. Disponível em <http://repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/11788>
- ARAGÃO, Alexandre Santos. **O princípio da eficiência**. *Revista de direito administrativo*, v. 237, p. 1-6, 2004. Acesso em 24/05/2024. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rda/article/download/44361/44784>
- ARRUÑADA, Benito. **El seguro de títulos de propiedad**. *Revista crítica de derecho inmobiliario*, v. 80, n. 681, p. 53-141, 2004. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA_2004_RCDI_Seguro_de_t%C3%ADtulos_de_propiedad.pdf
- BICHANGA, Juliana Afonso de Gouveia. **Consequências do princípio da concentração dos atos na matrícula nas *due diligences* imobiliárias**. 2020. Trabalho de Conclusão de Curso (Direito) – Universidade Prebisteriana Mackenzi, 2020. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://adelpa-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/cde1bf47-69c8-4474-b080-724a868b4eef/content>
- BRASIL. Lei nº 6.216 de 30 de junho de 1975. **Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os Registros Públicos**. Diário Oficial da União, Brasília-DF, jun. 1875.
- BRASIL. Lei nº 9.514 de 20 de Novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências..** Diário Oficial da União, Brasília-DF, jun. 1875.
- BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. **Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)**. Diário Oficial da União, Brasília-DF, jun. 2022.
- BRANDELLI, Leonardo, and Registro de Imóveis no Brasil. **"A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil."** XV

Congresso Fortaleza. Brasil. 2005. Acesso em 06/6/2024. Disponível em: <http://ipracinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Brandelli.pdf>

CAVAGLIERI, Marcelo; LOPES, Uberdan; ROSÁRIO, Osias. **Gestão de arquivos e a importância de um profissional da informação: análise do cartório do 2º ofício de registro de imóveis** *Management of archives and the importance of a professional of information: review of registry of the 2nd letter of registration of real state*. Revista ACB, v. 14, n. 1, p. 216-237, 2009. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://revista.acbsc.org.br/racb/article/view/649/717>

CARVALHO, Jorge Morais; FERREIRA, João Pedro Pinto; CARVALHO, Joana Campos. **Manual de resolução alternativa de litígios de consumo**. Leya, 2023. Acesso em 25/03/2024. Disponível em https://books.google.com/books?hl=pt-BR&lr=&id=0KDNEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=RAL+%2B+arbitragem+%2B+imoveis+&ots=h-tC2a1ZCR&sig=v_9nM0XXfrc7vrL2vIEt6ARZJAM

CASTELLAR, Bianca de Faria. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do brasil e dos estados unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. Tese de Doutorado em Ciência Jurídica - Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022. Acesso em 25/03/2024. Disponível em <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada: (lei 8.935/94)**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. Acesso em 16/05/2024. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=YDlnDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT26&dq=CENEVIVA,+Walter&ots=Z1n0ln8vGv&sig=vOZE6ckZZEZ55IzjIVbsToWMTqA#v=onepage&q=CENEVIVA%2C%20Walter&f=false>

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Law and Economics, 4th. ed.** Addison-Wesley. Chapt. 4,5. Easier text, 2003. Acesso em 16/05/2024. Disponível em: <https://archive.org/details/laweconomics0000coot/mode/2up>

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. Editora Saraiva, 1992.

EMANUEL, Steven L. **Emanuel Law Outlines for Constitutional Law**. Aspen Publishing, 2023. Acesso em 16/05/2024. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=ixm2EAAAQBAJ&pg=PR1&lpg=PR1&dq=Emanuel+Law+Outlines+for+Constitutional+Law+2023++Fortieth&source=bl&ots=9baHMrv-CX&sig=ACfU3U3AtfQ-cnZr1iruzAH9uXUt6Cj4FQ&hl=pt-BR&sa=X&ved=2ahUKEwithfnojZ2GAxV2q5UCHZ6GA3w4ChDoAXoECAMQAw#v=onepage&q=Emanuel%20Law%20Outlines%20for%20Constitutional%20Law%202023%20%20Fortieth&f=false>

FIGUEIRA JR., Joel Dias. Arbitragem. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GLORIA, Kamila Brito. **O princípio da segurança jurídica e o direito registral imobiliário brasileiro**. 2020. Acesso em 25/03/2024. Disponível em <http://45.4.96.19/handle/ae/10033>

GOTHAM, Kevin Fox. **Racialização e Estado: A Lei de Habitação de 1934 e a criação da Administração Federal de Habitação.** *Perspectivas Sociológicas*, v. 43, n. 2, pág. 291-317, 2000. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.2307/1389798>

GOUVEIA, Ana Carolina Miguel. **Common Law no sistema jurídico americano: evolução, críticas e crescimento do direito legislado.** *In: 1º Curso de Introdução ao Direito Americano: Fundamentals of US Law Course*, v. 1. 2011, Brasília - DF.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado;** Coord. Pedro Lenza. – 6. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo Curso de Direito Processual Civil, volume I: teoria geral e processo de conhecimento (1ª parte).** 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

IANONI, Marcus. **Políticas públicas e Estado: o plano real.** *Lua Nova: Revista de Cultura e Política*, p. 143-183, 2009. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ln/a/zJXFW8TvZp35jQjQD7psypt/?lang=pt&format=html>

HARVEY, Michael G.; LUSCH, Robert F. **Expanding the nature and scope of due diligence.** *Journal of Business Venturing*, v. 10, n. 1, p. 5-21, 1995. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=efeb09d1f38630a783b2282606b5063a8debd1b>

JUNIOR BORTONE, Rafael Mota. **Transações Imobiliárias: Aspectos Fundamentais para Gestão de Negócio.** Editora: Saraiva Educação SA, 2018.

JOHNSTONE, Quintin. **Title insurance.** *Yale LJ*, v. 66, p. 492, 1956. Acesso em 04/05/2024. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/ylr66&div=42&id=&page=>

KARAMBELAS, Nicholas G. **Civil Law Notary: An Office Whose Time Has Come?** *Washington Lawyer*, v. 19, n. 7, p. 28, 2005. Acesso em 29/03/2024. Disponível em https://minerleyfein.com/downloads/Civil-Law-Notary_-An-Office-Whose-Time-Has-Come_.pdf

KÜMPEL, Vitor Frederico (coordenador). **Peças Fundamentais Notariais e Registrais.** São Paulo: YK Editora, 2014.

LEMOS, Raphael Abs Musa de. **Responsabilidade civil de notários e registradores.** 2017. 297 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2018.

LONGHI, Maria Isabel Carvalho Sica; COIMBRA, Fernanda Maia. **Contratos Inteligentes e as transformações digitais nos registros Imobiliários.** 2020. Trabalho de Conclusão de Curso - Insper, 2020. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://repositorio.insper.edu.br/entities/publication/b3f48abf-4cf6-4c20-9f4e-ece070505fe2>

LOUREIRO, Luís Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática.** 5ª ed. revista e ampliada. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MALUF, Aflaton Castanheira. **Propriedade Imóvel Rural no Brasil–Fundamentos Históricos e Jurídicos–Das Sesmarias ao Século XXI**. Revista Brasileira de Estudos Jurídicos – Faculdades Santo Agostinho, v. 10, n. 2, p. 57-99, 2017. Acesso em 04/05/2024. Disponível em:

https://assetsvic.fasa.edu.br/arquivos/old/arquivos/files/RBEJ%20v_10,%20n_2_2015.pdf#page=57

MARCONI, M. A; LAKATOS, E. M. **Fundamentos da Metodologia Científica**. São Paulo: Editora Atlas, 2003.

MEDEIROS, Raquel Formiga de et al. **O papel do registro de imóveis na garantia da segurança jurídica nas transações imobiliárias**. Contribuciones A Las Ciencias Sociales, v. 17, n. 3, p. e4257-e4257, 2024. Acesso em 28/03/2024. Disponível em <https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/4257>

MEIRELLES, Renato; ATHAYDE, Celso. **Um país chamado favela: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira**. Editora Gente Liv e Edit Ltd, 2016.

MIRANDA, Ana Paula Mendes de et al. **Cartórios: onde a tradição tem registro público**. Antropolítica. Niterói, Eduff, 2000, 2000. Acesso em 28/03/2024. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/handle/1/6117>

NOZOE, Nelson et al. **Sesmarias e apossamento de terras no Brasil colônia**. Revista Economia, v. 7, n. 3, p. 587-605, 2006. Acesso em 06/06/2024. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/6535647.pdf>

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade Registral Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

OLSON, Jonathan W. **Em busca de legitimidade: os estudiosos pentecostais norte-americanos e os dilemas da carreira acadêmica**. Revista de Estudos da Religião (REVER), v. 17, n. 2, p. 179-199, 2017. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6078179>

PEDROSO, Regina (coord) et al. **Estudos avançados de direito notarial e registral**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014

PEGORARO, Andréa Pagno. **Propriedade e família nos campos de cima da serra entre o final do século XIX e início do século XX**. Revista do Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul, n. 160, 2021. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/revistaihrgs/article/view/111563>

SANTOS, Francisco José Rezende dos. **Registro de imóveis desapropriados para construção de linhas férreas**. 2012. Tese de Doutorado. PUC/Minas. Acesso em 28/03/2024. Disponível em [http://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/Revista-BIR-Francisco-Rezende\(1\).pdf](http://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/Revista-BIR-Francisco-Rezende(1).pdf)

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis II- Atos Ordinários**. Col. Cartórios. 1º ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Acesso em 20/05/2024. Disponível em: <https://doceru.com/doc/sxcscs>

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011.

STANCATI, Maria Maria Martins Silva. **Sistema Notarial Brasileiro x Norte-Americano: comparação pelas diferenças**. Revista de Direito da Administração Pública, v. 1, n. 2, 2018. Acesso em 28/03/2024. Disponível em <http://redap.com.br/index.php/redap/article/view/81>

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único. 4ª ed.** rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo, Método, 2014.

TAVARES, Ramos André. **O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis: Resposta à Exigência Constitucional de um Eficiente Sistema Registral**. Jornal Eletrônico Migalhas, v. 136, p. 23-42, 2018. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2018/8/art20180821-03.pdf>

TUPINAMBÁ, regina, CryptoID, **Leis estaduais que regulam o uso de assinaturas eletrônicas em transações comerciais nos EUA a exemplo do estado de Massachusetts, 2024**. Acesso em 06/06/2024. Disponível em: <https://cryptoid.com.br/criptografia-identificacao-digital-id-biometria/leis-estaduais-que-regulam-o-uso-de-assinaturas-eletronicas-em-transacoes-comerciais-nos-eua-a-exemplo-do-estado-de-massachusetts/>

VENOSA, Silvio. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

VIDIGAL, Geraldo Facó. **Validade & segurança jurídica em contratos eletrônicos**. Revista Jurídica da Presidência, v. 3, n. 27, 2001. Acesso em 04/05/2024. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/download/857/843>