Opinião

Valor

ômico de circulação nacional, publicado desde 2 de maio de 2000 pela Valor Econômico S.A.

Diretora de Redação: Vera Brandimarte
Conselho Editoriata Newandre Caldini Neto, Aluízio Maranhão Gomes da Silva, Antonio Manuel Teixeira Mendes
Celso Pinto, João Roberto Marinho, Luiz Frias, Otavio Frias Filho,
Roberto Irineu Marinho e Vera Brandimarte
Diretor-presidente: Alexandre Caldini Neto
Conselho de Administração: Antonio Manuel Teixeira Mendes, Luiz Frias,
Marcello Henrique Monteiro de Moraes, Roberto Irineu Marinho

Uma fuga em La Paz e um tombo no Itamaraty

ação do encarregado de negócios do Brasil na Bolívia Eduardo Saboja, retirando de La Paz o asilado senador Roger Pinto Molina e conduzindo-o ao Brasil, solucionou um problema entre os dois governos que ambos não queriam resolver e que se arrastava por mais de 400 dias. No meio do caminho de uma novela rocambolesca, o ministro das Relações Exteriores, Antonio Patriota, perdeu o cargo, em um desfecho óbvio: tendo conhecimento ou não da operação, sua posição era frágil. A presidente Dilma Rousseff, aparentemente, não sabia de nada, e o caso foi a gota d'água em um rio de insatisfações com o Itamaraty desde que Patriota, escolhido por ela,

assumiu o cargo.
Pinto Molina é um personagem menor, capaz
de causar uma encrenca maior. Perseguido pela
Justiça do governo bolivariano de Evo Morales, refugiou-se na embaixada brasileira e ganhou asilo. O Brasil, ao fazê-lo, não considerou as acusações que pesam contra ele. O senador foi condenado por desvio de dinheiro, acusação que se repete em outros vários processos, e o apontado como responsável por massacre de camponeses em Pando, provincia que governou, em 2008. Mas é preciso ver com distanciamento o cerco judicial ao ex-governador da oposição. A tradição Venezuela, é a da perseguição política aos rivais, o que reduz as possibilidades de um julgamento isento para os delitos do senador.

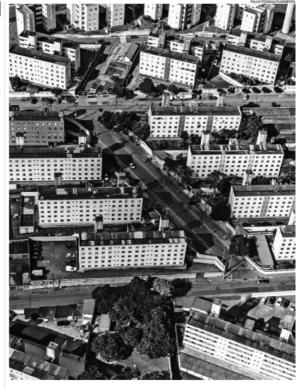
O governo de Evo Morales não concedeu aslvo-conduto para que o senador deixasse a embaixada brasileira. Antes disso, havia feito uma proposta marota, indicando que Pinto Molina poderia sair sem salvo-conduto e ir para o Brasil por conta própria, obviamente não se responsabilizando por seu eventual destino— uma prova da pouca seriedade com que tratou o assunto. O governo brasileiro não caiu nessa e Pinto Molina ficou no limbo. Morales já se notabilizara pela invasão da refinaria da Petrobras no país, em 2005, durante o gov Lula. A diplomacia brasileira, diante das armadilhas constantes dos governos bolivarianos, secundados pela Argentina parece ter criado o conceito diplomático da "tolerância ativa", evitando traçar limites para ações que ferem seus interesses.

boliviano não foi exceção. O Reino Unido não deixa até hoje Julian Assange, fundador do Wikileaks, sair da embaixada do Equador em Londres. Já a conduta brasileira tornou-se ídiossincrática. Abriga ditadores sinistros, como o paraguaio Alfredo Stroessner, mas recentemente entregou pugilistas cubanos de volta à ditadura amiga de Fidel Castro. Agora, a Advocacia Geral da União, por exemplo, já avisou que o Brasil não accitará qualquer pleito nesse sentido dos médicos

quadquer pieno nesse sentudo dos medicos cubanos que estão chegando ao país. Até agora não se sabe o que ocorreu de verdade, e talvez isso não venha à tona por um bom tempo. Como já dizia Machado de Assis, a função da diplomacia é "descobrir e encobrir" Saboia parece ter tomado uma decisão pessoal, o que não exclui a hipótese de que o Itamaraty soubesse de suas intenções. Mas a demissão de Patriota no calor da hora, quando o próprio governo boliviano cobrou explicações com bons modos, deu dimensão exagerada a um incidente de baixa gravidade. A presidente já havia se desentendido com o ministro em outras ocasiões e em assuntos diplomáticos mais importantes, sem demiti-lo

Patriota ficou à margem, e era contra, a manobra que jogou a Venezuela para dentro do Mercosul sem que o Congresso paraguaio tivesse aprovado a adesão. O pretexto do de Fernando Lugo foi frágil, especialmente se comparado aos atentados à democracia cometidos por Hugo Chávez e, em menor escala, por Evo Morales e Cristina Kirchner

Um jargão batido diz que é "militar" a hierarquia no Itamaraty. Ainda que seja, é preciso saber então quais ordens cumprir. Mas é difícil intuir qual é a política externa da presidente Dilma Rousseff, afora a continuidade dos afagos aos vizinhos travessos e a frieza nas relações com os Estados Unidos. O caráter centralizador da presidente tornou improvável um protagonista no Itamaraty con a mesma desenvoltura e liberdade de ação de Celso Amorim com o presidente Lula, onde havia sintonia de propósitos e respeito mútuo. Patriota se tornou um executor tímido e cauteloso de uma política em boa parte não formulada, cujos traços maiores talvez só estejam na cabeça da presidente. Aconteceu o mais provável: não agradou.



Concentração dos ônus na matrícula está na pauta há mais de uma década. Por Octavio de Lazari Jr

A política de redução dos custos de transação no SFH

ônus na matrícula do Registro de Imóveis es-tá na pauta das reformas microeconômicas há mais de uma década. Essa notável proposição, fortalecida pelo registro eletrônico das transações imobieletrônico das transações imobi-liárias, representa um novo pas-so para reduzir os custos das transações, permitindo cortar despesas hoje imputadas aos mutuários nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiaento Imobiliário (SFI)

Acima de tudo, é um mecanis mo de cunho social, que remove entraves ao acesso da população ao crédito habitacional e à moraao crédito habitacional e à mora-dia própria, e cuja importância é perfeitamente conhecida das áreas técnicas oficiais, dados os avanços que propicia ao merca-do imobiliário.

avanços que propicia ao mercado imobiliário.

O instrumento da concentração dos ônus faz parte da agenda permanente das entidades
imobiliárias. Agiram em parceria com vistas a implantá-lo no
país a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito
Imobiliário e Poupança), o Secovis-SP (sindicato da habitação), a
Cbic (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) e o Irib
(Instituto do Registro Imobiliário do Brasil), além da associação dos registradores de São
Paulo (Arisp), Há, portanto, amplo consenso quanto à necessidade de sua implantação, que
interessa a todos os participantes do mercado — mutuários,
empreendedores e governo.
Implantado o instrumento da
concentração, constarão da maricul da invigue lodos co ânus

concentração, constarão da ma-trícula do imóvel todos os ônus e tricula do imovel todos os onus e informações necessárias para propiciar ao comprador a segu-rança jurídica do negócio que pretende realizar. E com a im-plantação do registro eletrônico, essa matrícula poderá ser visuali-zada em tempo real no ato em que se estiver formalizando o ne-

que se estiver formalizando o ne-gócio. Afasta-se a insegurança para os compradores de boa fé. Em depoimento para o livro 44 Anos — A Revolução do Cré-dito Imobiliário, editado pela Abecip, o então presidente do Irib, Francisco José Rezende dos

se uma empresa contra a qual há 54 mil ações na Justiça, em geral de pequena monta, tomasse a decisão de fazer uma incorporação imobiliária e tivesse de pedir certidões no Judiciário, na Secretaria da Receita Federal, no Mi-nistério Público..." Nada seria Nada seria mais difícil, atrapalhando a realização do negócio e onerando o

Pois essa situação absurda é vigente: está prevista em lei a obrigatoriedade de apresenta-ção de certidões de distribuição de feitos ajuizados, sem especifide feitos ajuizados, sem especifi-cação, o que remete as partes contratantes à Justiça Cível e Cri-minal, Federal e Estadual, à Justi-ça do Trabalho, à Justiça Militar e à Justiça Eleitoral, Esse anacro-nismo só não foi revogado devi-do à acirrada oposição de uns poucos beneficiários.

Medida evitará a verdadeira peregrinação pelos cartórios de protestos, distribuidores

A concentração dos ônus na matrícula está prevista no Projeto de Lei 5708/2013, do deputado Paulo Teixeria, em tramitação no Congresso. Preocupa o fato de que esse projeto recebeu emendas com vistas à manutenção da obrigatoriedade da extração de certidoes dos distribuidores judiciais relativas a ações contra o vendedor do imóvel. Trata-se de um serviço público, mas exercido ma carter privado em poucas lo-ma carter privado em poucas lo-ma carter privado em poucas loem caráter privado em poucas lo-calidades do país. O PL 5708/2013 é benéfico aos

consumidores, simplificando os procedimentos para a compra fi-nanciada de imóvel. Oferece senanciada de imovei. Oferece se-gurança jurídica, o que significa operar a custos mais baixos. A aprovação do PL 5708/2013 na estrutura básica proposta, ou se-ja, sem as emendas destinadas a manter o anacronismo vigente, demonstrará a prevalência dos direitos da maioria, sepultando regras ultrapassadas que exigem a busca de papelada inútil — as-sim considerada, crescentemente, pelos próprios financiadores, naturalmente interessados na preservação das garantias que lhes são oferecidas.

O dinamismo do mercado imobiliário será assegurado com a introdução, no sistema jurídi-co brasileiro, da concentração dos ônus na matrícula. Nos últimos anos, a expansão vigorosa do crédito foi possível graças à redução dos custos das transa ções. Assim se multiplicaram as operações e se viabilizou o acesso à casa própria a milhões de pessoas, beneficiadas com juros prestações menores. Cabe dar, agora, esse novo passo para pa vimentar o caminho das famílias

agora, esse novo passo para paagora, esse novo passo para pavimentar o caminho das famílias
de todas as faixas de renda que
precisam de moradia.

Vale notar, afinal, que na extraordinária trajetória de crescimento do mercado imobiliário
no Brasil muito já foi feito para
que os negócios com imóveis
fossem bem mais ágeis do que
no passado, mas o "sonho de
consumo" de todos os participantes — compradores, vendedores, sociedades imobiliárias,
corretores de imóveis, incorpoadores e construtores, além dos
financiadores — só será uma realidade na medida que a operado de aquisição de um imóvel,
pelo SFH ou pelo SFH, seja tão
acessível como o é a aquisição
de um veículo, em que a pessoa
interessada entra numa loja, escolhe o modelo desejado, opta
pelo valor da entrada a a modalidade de crédito e em algumas
horas, no máximo em algum
horas, no máximo em alguma
horas, no máximo em alguma
horas no bem registrado horas, no máximo em alguns dias, sai com o bem registrado

em seu nome. A concentração dos ônus na natrícula permitirá que isso ocorra, ao evitar uma verdadeira peregrinação por todos os cartó-rios de protestos, distribuidores cíveis e outros, pois se na matri-cula do Registro de Imóveis constar que o imóvel está livre de ônus, haverá a certeza de que a aquisição é segura, sem o risco de encontrar à frente um credor disposto a requerer direitos so-bre aquele imóvel.

Octavio de Lazari Jr é presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

Editor de S.A.

11 3767 1000 moressa e On-line SP: Telefone 0 xx 11 3767-1012, RJ 0 xx 21 3521 1414, DF 0 xx 61 3717 3333.

para todo o território macional): 18 meses: RS 1 890.00: 12 meses: RS 1 260.00: 6 meses: RS 630.00