

CONSIDERAÇÕES DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – CONSELHO FEDERAL E SECCIONAL RIO DE JANEIRO SOBRE O PREENCHIMENTO DO QUESTIONÁRIO RELATIVO AO RELATÓRIO DOING BUSINESS 2019 – TEMA: REGISTRO DA PROPRIEDADE

Este documento tem por objetivo fornecer subsídios aos respondentes do questionário Doing Business sobre o tema Registro de Propriedade, na cidade do Rio de Janeiro.

Recomenda-se a observância estrita aos pressupostos informados pelo Banco Mundial tanto no Relatório Doing Business quanto no questionário sobre o tema em referência, de forma que as respostas apresentadas pelos respondentes reflitam a realidade desse procedimento na cidade do Rio de Janeiro.

1 - Definições:

- Procedimentos simultâneos são marcados com * (asterisco)
- Tempo medido por dia do calendário, sendo mínimo de 1 dia
- Procedimentos on-line são menores que 1 dia (<1)
- Custos refletem somente taxas oficiais pela transação em si, sendo excluídos quaisquer outros excedentes como outros impostos de ganho de capital, por exemplo

2 - Atualização de Reformas

Informamos abaixo as principais reformas que geraram impactos no processo de registro de imóveis:

2.1. Provimento nº 89/2016, de 13 de outubro de 2016, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro;

Benefícios: É possível obter simultaneamente as certidões para a transferência de propriedade, através da Central de Certidões Eletrônicas, localizada no endereço <http://e-cartoriorj.com.br> da rede mundial de computadores. Com a aquisição do serviço “kit de certidões”, que consiste na reunião de todas as certidões dos cartórios do Estado do Rio de Janeiro necessárias para a aquisição imobiliária, são expedidas eletronicamente e a um só tempo as certidões para o endereço eletrônico do solicitante, bastando, para sua validade, acessar o validador (por meio de *QR Code*) disponível naquele endereço eletrônico. Todas as certidões são fornecidas no prazo médio de 2 dias. (este regulamento não foi considerado no último Relatório).

2.2 Provimento CGJ N° 45/2017, 06 de setembro de 2017, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro;

Benefícios: Institui e regulamenta a implantação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Estado do Rio de Janeiro, o que reduziu o prazo para registro do ato eletrônico para 14 dias.

2.3 As mudanças normativas e administrativas acima simplificaram o número de procedimentos e reduziram o tempo para a transferência do Registro da Propriedade.

2.4 O princípio da concentração da matrícula imobiliária trazido pela Lei Federal 13.097/2015, ainda depende de regulamentação no Estado do Rio de Janeiro, o que dispensaria a obtenção de várias certidões para efetivação do Registro da Propriedade. Porém, com a implantação dos regulamentos descritos no itens 2.1 e 2.2, os procedimentos ficaram simplificados para a obtenção das referidas certidões, conferindo maior segurança jurídica no âmbito do Estado do Rio de Janeiro para o negócio imobiliário, no entanto com mais custos, às vezes maior que o próprio ato notarial, o que se espera reforma. Contudo, o Aviso CGJ 119/2018, de 21 de fevereiro, determina que a certificação acerca de ações reais

CONSIDERAÇÕES DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – CONSELHO FEDERAL E SECCIONAL RIO DE JANEIRO SOBRE O PREENCHIMENTO DO QUESTIONÁRIO RELATIVO AO RELATÓRIO DOING BUSINESS 2019 – TEMA: REGISTRO DA PROPRIEDADE

e pessoais Reipersecutórias, bem como a certificação sobre ônus reais devem ser objeto de certidões específicas e, portanto, individualizadas, o que parece indicar num futuro breve a regulamentação pelo Rio de Janeiro do princípio da concentração, dispensando certidões de registros extrajudiciais atualmente obrigatórias.

2.5 - O site <https://www.escriturasimples.org.br/> é um Portal nacional desenvolvido pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, em conjunto com as seccionais do CNB – Distrito Federal, São Paulo, Rio de Janeiro, bem como Anoreg-DF, e possibilita ao cidadão a obtenção do registro da propriedade em 2 procedimentos, reduzindo consideravelmente o tempo e eliminando burocracia.

2.6 - Está prevista para os próximos meses a regulamentação de atos notariais eletrônicos, que poderão ser feitos através de assinatura por certificação digital, permitindo que as partes contratantes estejam em lugares diversos perante notários distintos.

3 – Considerações sobre os Procedimentos Avaliados pelo Banco Mundial no Relatório Doing Business

3.1 - Procedimento 1. “Obtain a 20-year certificate (Certidão Vintenária)”

Certidão vintenária não é indispensável ao negócio imobiliário. A certidão indispensável ou requerida é a negativa de ônus reais. Contudo, o [Aviso CGJ 119/2018](#), de 21 de fevereiro, determina que a certificação acerca de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a certificação sobre ônus reais devem ser objeto de certidões específicas e, portanto, individualizadas, o que parece indicar num futuro breve a regulamentação pelo Rio de Janeiro do princípio da concentração, dispensando as certidões de registros extrajudiciais atualmente obrigatórias, previstas a seguir.

O Procedimento 1 pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade.

Custo: em 2018, ajustado em 3% em relação a 2017, mais o custo da certidão individualizada de ações reais e pessoais reipersecutórias prevista no [Aviso CGJ 119/2018](#).

3.2 - Procedimento 2 – “Obtain the certificates of Certificates of Registries and Disputes (Certidão dos Cartórios de Protestos), Acquire a Civil Distributor's Certificate (Certidão dos Distribuidores Cívies), a Fiscal Executive Certificate (Certidão de Executivos Fiscais) and a Bankruptcy Certificate (Certidão de Falências e Concordatas) from the City Court Office”

Certidões de Protestos, Distribuidores Cívies e Executivos Fiscais, Falências e Concordatas - podem ser eliminadas pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/>, descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Obs: A certidão de protesto não é uma certidão requerida à obtenção do Registro da Propriedade; com a regulamentação da [Lei Federal 13.097/2015](#) – princípio da concentração da matrícula imobiliária, mencionado no item 2.4 acima, todas as demais certidões do Procedimento 3 serão dispensadas.

Custo: paga; em 2018 aproximadamente atualizado em 3% com relação a 2017.

CONSIDERAÇÕES DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – CONSELHO FEDERAL E SECCIONAL RIO DE JANEIRO SOBRE O PREENCHIMENTO DO QUESTIONÁRIO RELATIVO AO RELATÓRIO DOING BUSINESS 2019 – TEMA: REGISTRO DA PROPRIEDADE

3.3 - Procedimento 3 – “Obtain a Labor Justice Certificate (Certidão da Justiça do Trabalho) from the Regional Labor Court”

Certidão da Justiça do Trabalho - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Obs: Esta não é uma certidão requerida, podendo ser dispensada pelo comprador.

Custo: paga; em 2018 aproximadamente atualizado em 3% com relação a 2017.

3.4 - Procedimento 4 – “Obtain a Certificate of Good Standing on Labor Debts (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas)”

CNDT – Débitos Trabalhistas - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação- de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Sem custo.

3.5 - Procedimento 5 – “Request a Land-Tax Certificate and a Cadastral Certificate (Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel) from City Hall”

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Sem custo.

3.6 - Procedimento 6 – “Acquire a Clearance Certificate from Tax Agency and a Federal Tax Clearance Certificate”

Certidão Conjunta e CND/contribuições de terceiros, da dívida ativa da União - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Sem custo.

3.7 - Procedimento 7 – “Acquire a Worker’s Fund Certificate (Certidão de Regularidade de Situação do FGTS) at the federal bank- Caixa Economica Federal”

Esta certidão pode ser eliminada pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Obs: A certidão do FGTS não é uma certidão requerida para a obtenção do Registro da propriedade. Sem custo.

3.8 - Procedimento 8 – “Acquire a Federal Justice Certificate (Certidão da Justiça Federal) from the Receita Federal - (Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos junto ao Poder Judiciário – Justiça Federal de Primeiro Grau no Rio de Janeiro”

Justiça Federal - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Sem custo.

CONSIDERAÇÕES DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – CONSELHO FEDERAL E SECCIONAL RIO DE JANEIRO SOBRE O PREENCHIMENTO DO QUESTIONÁRIO RELATIVO AO RELATÓRIO DOING BUSINESS 2019 – TEMA: REGISTRO DA PROPRIEDADE

3.9 - O Procedimento 9 – “Obtain company name certificate”

JUCERJA - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade.

3.10 - Procedimento 10 – “Pay transfer tax (ITB I) at the Bank”

Guia e Pagamento do ITBI - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Custo: 3% do valor de avaliação fiscal do imóvel. em 2017 a alíquota era de 2%.

3.11 - Procedimento 11 – “Drafting of Public Deed of Purchase and Sale (Escritura Pública de Venda e Compra) by a Public Notary (Tabelião de Notas)”

Escritura Pública de Compra e Venda por um Notário/Tabelião de Notas- pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da propriedade, e agendamento e contato à distância com o Tabelião para a lavratura, assinatura e envio a registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

Obs: O Procedimento para a leitura e assinatura da Escritura Pública com o Tabelião de Notas é presencial e portanto deve contar como o Procedimento 2.

Custo: de acordo com a faixa de valor do imóvel inserida na Tabela de Emolumentos expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Tempo: imediatamente após o pagamento do ITBI pelo comprador e obtenção das certidões requeridas (Procedimentos 1 ao 10 eliminados e substituídos por 1 (um) só - Procedimento 1 - do site [escriturasimples.org.br](https://www.escriturasimples.org.br/)).

3.12 - Procedimento 12 – “Update the land taxation records (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) to the new owner's name at City Hall”

Atualização cadastral do IPTU pode ser eliminada pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias à obtenção do Registro da Propriedade. Obs: Procedimento simultâneo ao Registro de Imóveis. Sem custo.

3.13 - Procedimento 13 – “Register the escritura (transfer deed) at the appropriate Real Estate Registry with jurisdiction over the property to finalize registration and name change”

Registro de Imóveis - pode ser eliminado pelo advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias, agendamento e contato à distância com o Tabelião à obtenção do Registro da Propriedade.

CONSIDERAÇÕES DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL – CONSELHO FEDERAL E SECCIONAL RIO DE JANEIRO SOBRE O PREENCHIMENTO DO QUESTIONÁRIO RELATIVO AO RELATÓRIO DOING BUSINESS 2019 – TEMA: REGISTRO DA PROPRIEDADE

Custo: de acordo com a faixa de valor do imóvel inserida na Tabela de Emolumentos expedida pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Tempo: 20 dias - [Provimento CGJ 45/2017](#) - Instituiu o SREI - Registro Eletrônico.

3.14 - Por conclusão, os Procedimentos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, na avaliação deste Conselho, devem ser eliminados por informação do respondente, tendo em vista o advento do site <https://www.escriturasimples.org.br/> descrito no item 2.5, com a criação de um único procedimento para a obtenção de todas as certidões necessárias, agendamento e contato à distância com o Tabelião à obtenção do Registro da Propriedade. Portanto, todos esses serão o Procedimento 1.

O Procedimento 11, 12 e 13 devem ser o segundo e último procedimento, ou seja, o Procedimento 2.

Obrigado!

Colégio Notarial do Brasil - - Conselho Federal e Seccional Rio de Janeiro