

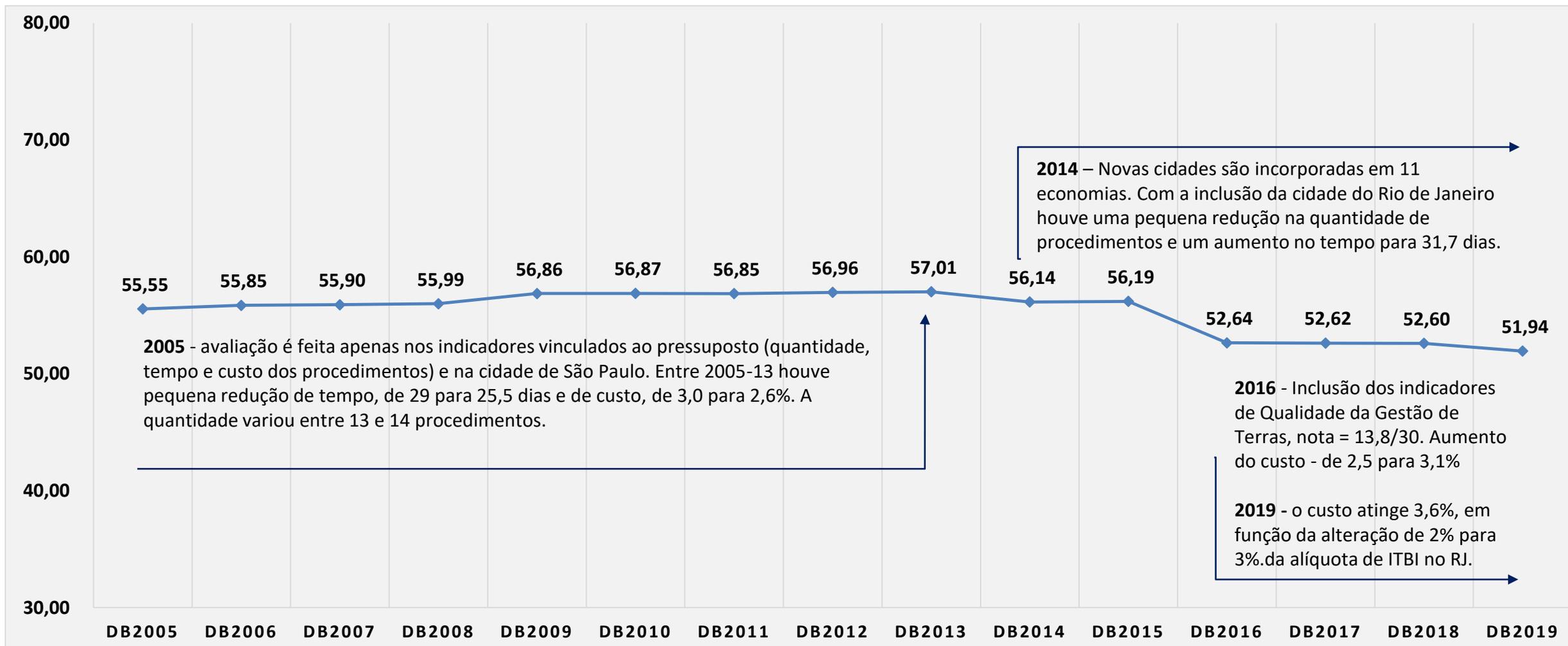


MODERNIZAÇÃO
DO ESTADO

Doing Business – Registro de Propriedades



HISTÓRICO DB BRASIL – REGISTRO DE PROPRIEDADE



INDICADORES - COMPARATIVO BRASIL COM OUTRAS ECONOMIAS

Registro de Propriedades					
Economia	Número de Procedimentos	Tempo em dias	Custo (% do imóvel)	Qualidade da administração fundiária (0-30)	Nota
BRASIL – 137	13,6	31,4	3,6	13,8	51,94
AL & C	7,2	63,6	5,8	11,9	-
MÉXICO - 103	7,7	38,8	5,8	16,3	60,42
CHILE - 61	6	28,5	1,2	14	70,90
OCDE	4,7	20,1	4,2	23	-
PORTUGAL - 36	1	1	7,3	20	78,36
RÚSSIA - 12	4	13	0,1	26	88,74
ESPANHA - 58	6	13	6,1	22,5	71,74
CHINA - 27	4	9,0	4,6	23,5	80,80

DOING BUSINESS 2020 – MELHORIAS/REFORMAS



São Paulo e Rio de Janeiro

- Emissão da guia e o pagamento do ITBI são realizados de forma eletrônica. O tempo para realização é menor que 1 dia.
- **As estatísticas oficiais** sobre o número de transações nos Registro de Imóveis passou a ser divulgada em fevereiro de 2019 ao público em geral por meio do portal https://www.registroimobiliario.org.br/portal-estatistico-registral_evidencia
- Os Oficiais de Registro de Imóveis criaram um portal para receber e tratar reclamações. Se não satisfeito a reclamação encaminhada para a Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça. <https://www.registroimobiliario.org.br/mecanismo-de-reclamacao>.
- A CNH brasileira pode ser consultada na base de dados do Governo Federal (Serpro), via app oficial (VIO), disponível no google play e apple store. O RG e o CPF são integrados a este documento e podem ser verificados em conjunto.

DOING BUSINESS 2020 – MELHORIAS/REFORMAS



São Paulo e Rio de Janeiro

- A totalidade dos registros nas cidades de RJ e SP é mantida em formato **totalmente digitalizado**. Nos cartórios os dados estão inseridos de forma estruturada, são pesquisáveis e podem ser extraídos. Também há imagens escaneadas que são indexadas à informação digital. [Evidência](#)
- O Relatório Justiça em Números, publicado anualmente pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ, disponibiliza as estatísticas dos processos judiciais inclusive fundiários. Em 2017 o tempo em 1ª instancia era de **569 dias (1,56 ano) no Estado do RJ e 266 dias (0,73 ano) no Estado de SP**. A quantidade de disputas de propriedade em 2018 foi: Brasil 55.293, RJ 5273, SP 2053. A informação consolidada foi disponibilizada no portal <https://www.registroimobiliario.org.br/portal-estatistico-registral>
- Pode ser realizada gratuitamente a consulta nos cartórios de protesto de todo o País, por meio do portal <https://www.protestosp.com.br/>. Assim, a certidão de protesto só é necessária na eventualidade de haver resultado positivo.

Rio de Janeiro

- A implantação da Central Eletrônica de Registro na cidade do Rio de Janeiro, previsto no [Provimento 45/2017](#), do TJRJ, que regulamentou a implantação do Sistema de Registro Eletrônico – SREI no Estado do RJ, permitindo as seguintes evoluções no processo: **redução dos prazos para registro do imóvel de 30 dias para 12 dias e emissão da Certidão Vintenária ou de Ônus Reais, de 7 para menos de 1 dia.** Também, a **criação de uma base de dados eletrônica para verificação de gravames** (penhoras, hipotecas, restrições e similares);
- Central eletrônica unificou a emissão de certidões necessárias para emissão de escritura pública de compra e venda de imóvel inclusive de ônus reais (procedimentos 1 e 2 podem ser reunidos) – <https://e-cartoriorj.com.br/>
- A prefeitura do Rio de Janeiro disponibilizou um mecanismo específico e separado para a apresentação de queixas sobre um problema ocorrido na unidade de cadastro municipal. O mecanismo está disponível pela internet: <http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/ouvidoria>

São Paulo

- As Certidões dos Distribuidores de Ações Cíveis, Fiscais e de Falências, na cidade de São Paulo, podem ser obtidas de forma eletrônica e gratuita e em menor de um dia pelo portal <http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/evidência>

DOING BUSINESS 2020 – CORREÇÕES/DIVERGÊNCIAS



- O procedimento 9 no RJ e 10 em SP “O tabelião checa as informações sobre a empresa” não é um procedimento autônomo, porque quando o tabelião consulta um documento, neste caso o contrato social é um documento já existente, ele não o faz como agente da parte, mas por ato próprio de sua atividade, e portanto isso já está incluído no procedimento “Elaboração da escritura”. O mesmo ocorre quando da verificação eletrônica do documento de identidade da pessoa física, que não conta como um procedimento.
- A informação da Certidão de Regularidade do FGTS, oponível a terceiros, está incluída na CND da Procuradoria da Fazenda Nacional e deve, portanto, ser excluída ou consolidada com o procedimento relacionado a PGFN “*Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União*” [evidência](#)
- **Em 27/02/2019** a Suprema Corte julgou com efeito vinculante a todos os juízes do Brasil que o Estado é diretamente responsável por danos causados a terceiro pelos ofícios de registro de imóveis <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4650160>, validando que o entendimento já existente de que o sistema de registro imobiliário brasileiro está sujeito a uma garantia estatal, conforme [Art. 22 da Lei 8935/94](#) - Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios).

DOING BUSINESS 2020 – DÚVIDAS



1 - Segundo a metodologia DB - *“Um procedimento é definido como qualquer **interação do comprador, do vendedor ou de seus agentes** (caso haja necessidade legal ou na prática da contratação de um agente) **com terceiros**, inclusive órgãos do governo, inspetores, **tabeliães** e advogados. As interações entre os dirigentes e os funcionários das empresas não são levadas em conta. Todos os procedimentos que são exigidos por lei ou na prática para o registro da propriedade são registrados, mesmo se puderem ser evitados em situações especiais.”* grifo nosso.

Em função da sua responsabilidade legal (Lei 8.935/1994), os procedimentos de *Due Diligence na prática* são realizadas pelo notário/tabelião: *“Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”* Art 6º *“Parágrafo único. É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.”*

Se diversos procedimentos listados no Brasil são realizados pelo notário, por que são considerados individualmente? Por que em outros países esses procedimentos são considerados de forma unificada?

DOING BUSINESS 2020 – SUGESTÕES



1) Incluir no questionário a pergunta: Com base no pressuposto, quantas transações imobiliárias com foram realizadas por você ou sua empresa no último ano?

Objetivo: estabelecer uma valoração de cada respondente, posto que, eventualmente, há colaboradores que não operam ou realizam um número muito pequeno de transações mas sua resposta tem o mesmo peso daqueles que operam cotidianamente e possuem muito mais experiência no assunto.

2) Estabelecer uma proporção entre os respondentes: 1/3 de notários, 1/3 de registradores e 1/3 de outros profissionais (advogados, consultores, corretores imobiliários, construtoras, bancos, etc).



MODERNIZAÇÃO DO ESTADO