



DOING BUSINESS 2019

Training for Reform

Registro de Propiedades



WORLD BANK GROUP
Development Economics | Global Indicators

Marion Pinto & Erick Tjong

Doing Business

4 de abril de 2019

- I. **Qual é a importância do Registro de Propriedades?**
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Registro de Propriedades no Brasil



WORLD BANK GROUP

Development Economics | Global Indicators

Por que o Registro de Propiedades é importante?

- **O setor imobiliário normalmente responde por 50-75% do patrimônio nacional**
 - ✓ Nas economias em desenvolvimento, apenas 30% dos terrenos estão devidamente registradas.
 - ✓ Apenas 10% dos terrenos na África Subsaariana está registrado.
- **Uma propriedade não registrada é capital morto**
 - ✓ Os detentores de imóveis não correrão o risco de investir na propriedade.
 - ✓ Os credores não arriscarão realizar empréstimos.
 - ✓ O governo perde com a não-arrecadação de impostos.
- **Uma propriedade registrada permite maior financiamento e crescimento**
 - ✓ Garantias sobre direitos de propriedade levam a um aumento do investimento na economia.
 - ✓ Maior potencial de crédito e menores custos para obter financiamento.
 - ✓ Governo: aumento de receita e maior capacidade de planejamento.

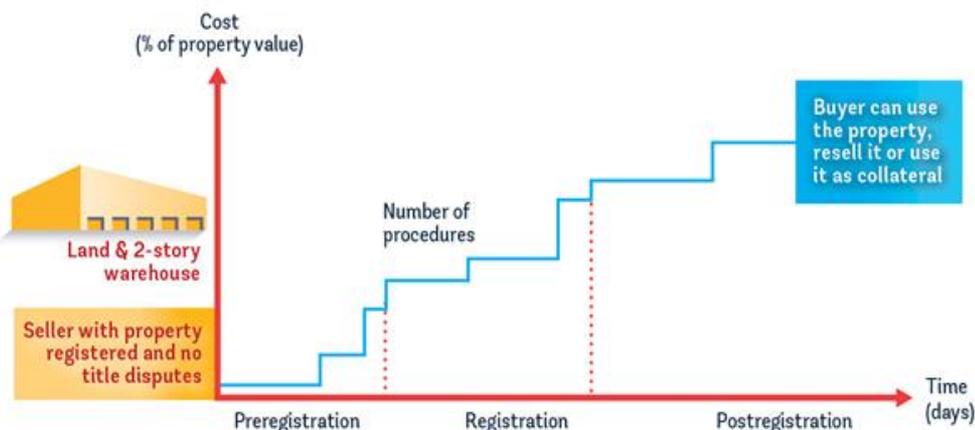
- I. Qual é a importância do Registro de Propriedades?
- II. O que é medido neste tópico?**
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Registro de Propriedades no Brasil



O que é **medido** pelo tópico do Registro de Propriedade?

O indicador mede a transferência de um depósito comercial entre duas empresas nacionais de responsabilidade limitada.

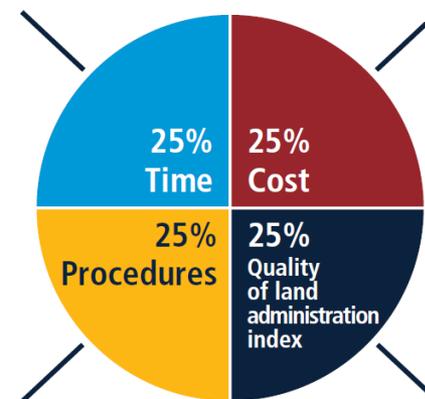
O tempo, custo e número de procedimentos necessários para transferir uma propriedade entre duas empresas nacionais



Como o indicador é construído? Quatro subindicadores

Dias para transferir propriedade entre duas empresas locais

Custo para transferir propriedade, como % do valor do imóvel



Passos para transferir a propriedade para que ela possa ser vendida ou usada como garantia em transações com terceiros

Confiabilidade, transparência e cobertura do sistema de administração fundiária; proteção contra disputas; igualdade de direitos de propriedade (gênero)

Quais procedimentos são avaliados para transferir uma propriedade e quais são as premissas do estudo de caso?

Realização de *Due Diligence* (verificações)

(busca de títulos, verificação de disputas ou dívidas, mapa cadastral, verificação de impostos não pagos)



Assinatura do contrato de compra e venda do imóvel



Pagamento do imposto de selo, imposto de transferência e / ou imposto de registro



Registro da transação no cârtorio ou registro de imóveis

Todos os procedimentos (lei e prática)

- **Ponto de partida:** O vendedor decide vender e encontrou o comprador, com o preço já definido.
- **Ponto final:** Todos os procedimentos são concluídos para que o comprador possa usar a propriedade, revendê-la ou usá-la como garantia (transação oponível a terceiros).

Suposições do estudo de caso

- **Sobre a transferência:**
 - Transferência de título existente do terreno e edifício
 - Na principal cidade comercial da economia (no perímetro urbano, dentro dos limites da cidade).
- **Sobre o comprador e vendedor:**
 - Empresa de responsabilidade limitada 100% nacional (pequena ou media empresa).
 - O vendedor possui um depósito há 10 anos.
- **Sobre a propriedade:**
 - Valor da propriedade fixa (50 vezes a renda per capita).
 - A propriedade está registrada no registro de imóveis ou cadastro e não é objeto de disputas de títulos / hipotecas.

Quais aspectos da **qualidade da administração** são medidos?

Confiabilidade da infraestrutura

- Avalia-se se o cadastro e o sistema de mapeamento possuem uma infraestrutura adequada para reduzir o risco de erros.

Transparência

- Avalia-se se o sistema de administração fundiária disponibiliza informações ao público.

Cobertura geográfica

- Avalia-se até que ponto o cadastro possui uma cobertura geográfica completa de lotes de terra de propriedade privada.

Resolução de conflitos

- É medida a existência de mecanismos de resolução de conflitos e a extensão da responsabilidade de entidades ou agentes que registram transações de propriedade.

Igualdade de direitos de propriedade

- Avalia-se se mulheres casadas ou solteiras têm acesso igual aos direitos de propriedade perante a lei. O acesso igualitário aos direitos de propriedade pode beneficiar a competitividade de uma economia.

Índice de **confiabilidade** da infraestrutura

As questões sobre a confiabilidade concentram-se principalmente em:

- ✓ O **formato** no qual os registros de direitos de propriedade (títulos, mapas) estão armazenados;
- ✓ Se esta informação está **disponível online**;
- ✓ Como os bancos de dados do registro de imóveis e os mapas cadastrais estão **vinculados**.

A pontuação máxima no índice de confiabilidade da infraestrutura é de **8 pontos**.



Índice de transparência das informações

- O grau de transparência das informações é um elemento central na qualidade dos sistemas de administração fundiária:
 - ✓ **Ajuda a eliminar assimetrias** de informação entre usuários e funcionários;
 - ✓ **Contribui para a eficiência** do mercado imobiliário.
- Um sistema transparente de administração fundiária, no qual todas as **informações são claras** e os dados sobre taxas para serviços públicos estão disponíveis ao público, minimizam as possibilidades de **pagamentos informais e abusos do sistema**.
- A **pontuação máxima** no índice de transparência das informações é de **6 pontos**.

Índice de cobertura geográfica

- Por mais que um sistema de administração fundiária seja confiável e transparente, ele será prejudicado se cobrir apenas uma **área limitada do território**. Quando os registros de imóveis não fornecem uma **cobertura geográfica completa**, os usuários não podem ter certeza se as áreas não cobertas pelo registro podem ser relevantes para os seus interesses.
- Para obter a eficiência máxima nesta área, o registro e o cadastro devem abranger todo o **território nacional**. A pontuação máxima no índice de cobertura geográfica é de **8 pontos**.

Questões

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível da maior cidade comercial? *Território formalmente registrado (2) ou Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível do território nacional? *Formalmente registrado (2) ou Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível da maior cidade de negócios? (2-0) *Mapeado (2) ou Não mapeado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível do território nacional? (2-0) *Mapeado (2) ou Não mapeado (0)*

Índice de resolução de conflitos fundiários

- Para **prevenir disputas** e melhor gerenciar as disputas existentes, a estrutura legal para a administração fundiária precisa atribuir **responsabilidades claras às partes envolvidas** nas transações e fornecer **mecanismos eficazes de resolução de disputas**, que possam ser implementados de forma consistente e acessível a todos.
- A pontuação máxima no índice de resolução de conflitos fundiários é de **8 pontos**.

Índice da igualdade dos direitos de propriedade

- A **igualdade de gênero no que tange aos direitos de propriedade** é importante para a sociedade, uma vez que cerca de metade da população mundial é do sexo feminino.
- O acesso igualitário aos direitos de propriedade permite **integrar as mulheres mais rapidamente no mercado de trabalho** e pode contribuir para a situação de mulheres empreendedoras. Por exemplo, a propriedade pode ser usada para **obter financiamento** para um negócio.
- Restrições à igualdade de direitos de propriedade são medidas por pontos negativos, diminuindo a pontuação do índice da qualidade da administração fundiária (a pontuação total neste índice varia entre **zero e -2**).

Questões

Os homens solteiros e as mulheres solteiras têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0)
Direitos desiguais (-1) ou Igualdade de direitos (0)

Os homens casados e as mulheres casadas têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0)
Direitos desiguais (-1) ou Igualdade de direitos (0)

- I. Qual é a importância do Registro de Propriedades?
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?**
- IV. Registro de Propriedades no Brasil



Onde é mais fácil registrar uma propriedade em 2017/18?

Dez melhores desempenhos

Puntuação

Procedimentos
(número)

Tempo
(dias)

Custo (% do
imóvel)

Índice de qualidade
da administração
fundiária (0-30)

	1.	Nova Zelândia	94.89	2	1	0.1	26.5
	2.	Ruanda	93.70	3	7	0.1	28.5
	3.	Lituânia	92.96	3	3.5	0.8	28.5
	4.	Geórgia	92.86	1	1	0.0	21.5
	5.	Bielorússia	92.19	2	3	0.0	23.5
	6.	Estônia	91.02	3	17.5	0.5	27.5
	7.	Emirados Árabes Unidos	90.88	2	1.5	0.2	22.0
	8.	Quirguizistão	90.27	3	3.5	0.2	24.0
	9.	República Eslovaca	90.17	3	16.5	0.0	25.5
	10.	Suécia	90.11	1	7	4.3	27.5

28 economias tornaram mais fácil para as empresas registrar propriedades em 2017/18

Reforma	Economias	Destaques
Maior confiabilidade da infraestrutura	Croácia; Djibouti; Paquistão; Sri Lanka; Togo	O registro de imóveis na Croácia foi totalmente digitalizado, aumentando a eficiência e a transparência dos serviços prestados. O Sri Lanka criou um Departamento de Registros e Pesquisa de Terrenos totalmente digital, implantando um Sistema de informações geográficas (GIS) e criando um Contador via Balcão Unico (SWC) para a emissão de certificados.
Aumento na transparência das informações	Azerbaijão; Croácia; Eswatini; Gabão; Indonésia; Israel; Maurício; Paquistão; Papua Nova Guiné; Ruanda; Togo; Tunísia; Emirados Árabes Unidos; Gaza e Cisjordânia	O Gabão e Israel atualizaram seus sites oficiais para incluir informações relevantes ao público sobre serviços de registro de terras. O Paquistão e Gaza e Cisjordânia começaram a publicar estatísticas oficiais online sobre o número de transações no registro de imóveis.
Redução de impostos ou taxas	Chade; China; Congo, Rep. Dem.; Congo, Rep.; Djibouti; Guiné; Togo	Congo, Rep. Dem. reduziu o custo de obtenção de títulos de propriedade. Guiné reduziu as taxas de transferência de propriedades de 2% para 1,2% do valor do imóvel.
Redução no Tempo	Djibouti; França; Quênia; Maláui; Malásia; Marocos; Sri Lanka; Togo; Gaza e Cisjordânia	O Maláui tornou mais rápida a transferência de propriedades, descentralizando o processo de consentimento para transferir um imóvel para as autoridades locais.
Aumento da eficiência administrativa	China; Djibouti; Indonésia; Israel; Quênia; Marocos; Níger; Paquistão; Senegal; Sri Lanka; Togo	O Níger melhorou a comunicação entre as autoridades fiscais e o departamento de registro, tornando a análise e a aprovação de transferências de propriedade significativamente mais rápidas.

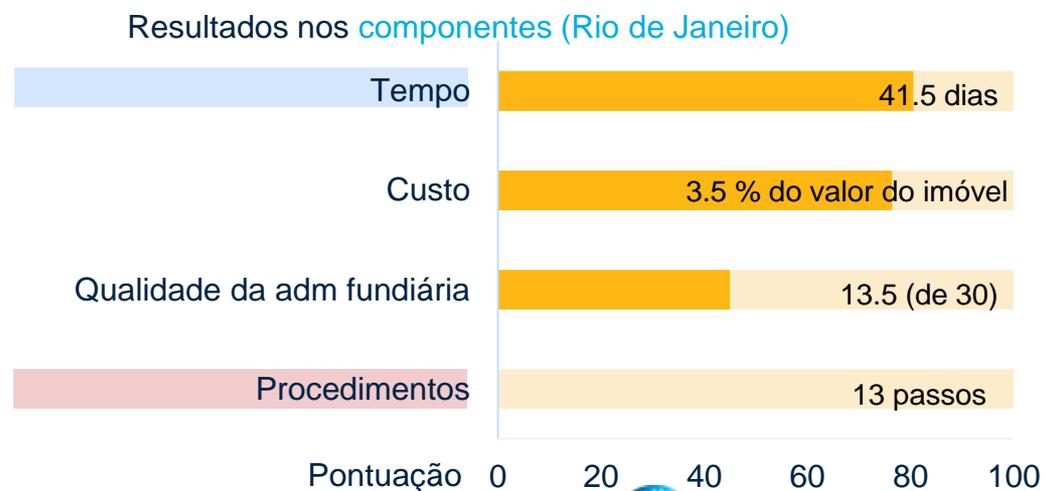
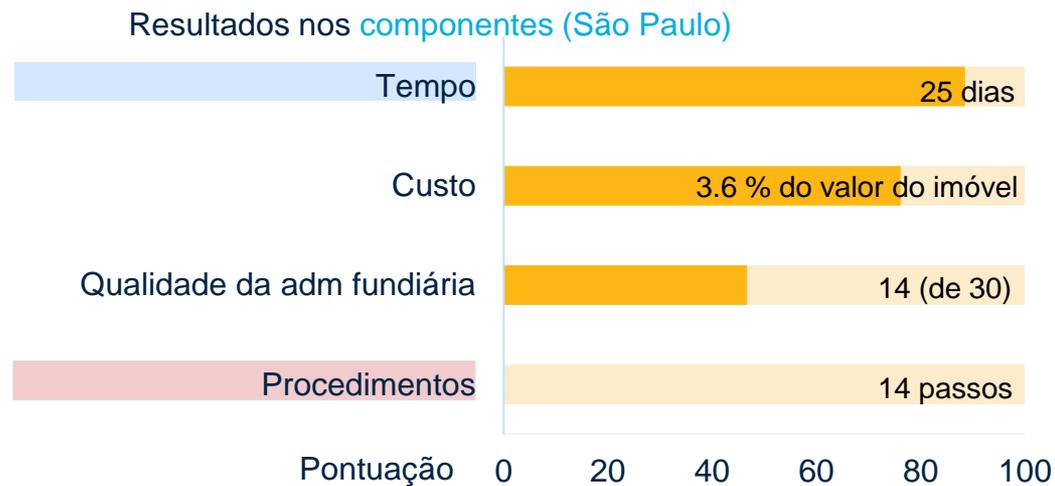
- I. Qual é a importância do Registro de Propriedades?
- II. O que é medido neste tópico?
- III. Quais são os principais resultados do *Doing Business 2019*?
- IV. Registro de Propriedades no Brasil**



WORLD BANK GROUP

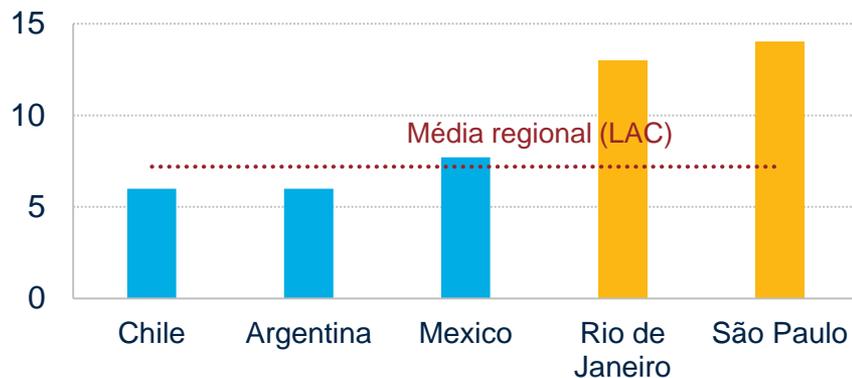
Development Economics | Global Indicators

Registro de Propriedades no Brasil: pontuação



Registro de Propriedades: Comparação com outras economias

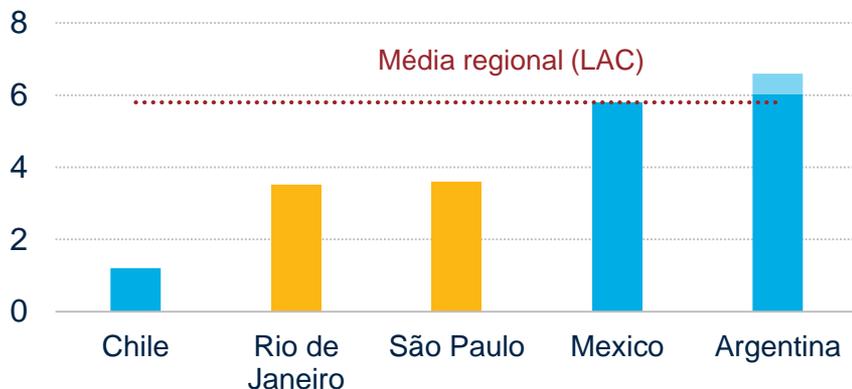
Procedimentos, número



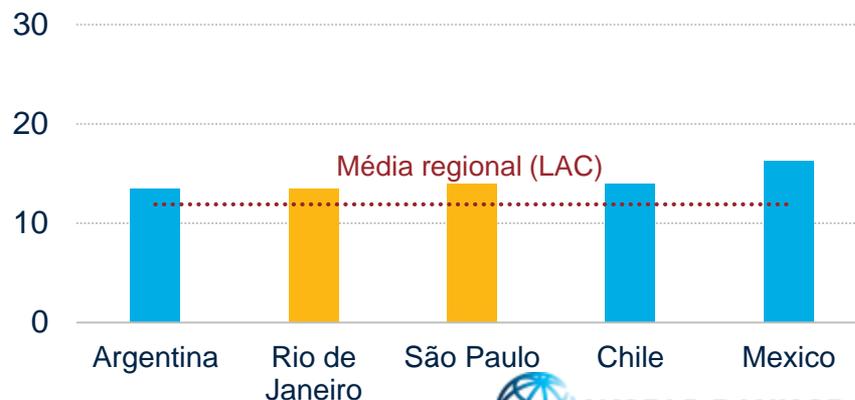
Tempo, dias



Custo, % do valor do imóvel



Índice de qualidade da administração fundiária (0-30)



Registro de Propriedades em São Paulo: procedimentos

	Procedimento	Tempo	Custos
1	Adquirir 10 Certidões do Cartório de Protestos	2 dias	BRL 129.2
2	Adquirir uma Certidão dos Distribuidores Cíveis, Certidão de Executores Fiscais e Certidão de Falências e Concordatas	1 dia	BRL 58.2
3	Obter uma Certidão do Tribunal Regional do Trabalho	< 1 dia	Sem custo
4	Obter uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	< 1 dia	Sem custo
5	Obter uma Certidão Vintenária	< 1 dia, online	BRL 51,21
6	Solicitar um Certificado de Imposto Territorial e Certidão de Dados Cadastrais	< 1 dia, online	Sem custo (se online)
7	Adquirir uma Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União	< 1 dia, online	Sem custo
8	Adquirir uma Certidão de Regularidade de Situação do FGTS	< 1 dia, online	Sem custo
9	Adquirir uma Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Tributos, Crimes e os Juizados Especiais Federais Adjuntos	< 1 dia, online	Sem custo
10	O cartório obtém informações da empresa	< 1 dia, online	Sem custo
11	Pagamento do imposto de transferência (ITBI) e outras taxas	1 dia	BRL 46,021.97 (3%)
12	Elaboração de Escritura Pública de Compra e Venda por um Tabelião de Notas	3 dias	BRL 4,939.49
13	Registrar a escritura no Registro de Imóveis apropriado com jurisdição sobre a propriedade para finalizar o registro e mudança de nome	15 dias	BRL 3,596.16
14	Atualizar os registros do IPTU para o nome do novo proprietário	5 dias	Sem custo

Registro de Propriedades no Rio de Janeiro: procedimentos

	Procedimento	Tempo	Custos
1	Obter uma Certidão Vintenária	7 dias	BRL 99,77
2	Obter Certificados de Registros e Litígios, Certidão de Distribuidores Cíveis, Certidão de Executivos Fiscais e Certidão de Falências e Concordatas	4 dias	BRL 1,070.31
3	Obter uma Certidão do Tribunal Regional do Trabalho	3 dias	BRL 5,53
4	Obter uma Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	< 1 dia, online	Sem custo
5	Solicitar um Certificado de Imposto Territorial e Certidão de Dados Cadastrais	< 1 dia, online	Sem custo
6	Obter Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União	< 1 dia, online	Sem custo
7	Adquirir a Certidão de Regularidade de Situação do FGTS	< 1 dia	Sem custo
8	Adquirir uma Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Tributos, Crimes e os Juizados Especiais Federais Adjuntos	< 1 dia	Sem custo
9	Obter um certificado do nome da empresa	< 1 dia	BRL 119
10	Pagamento do imposto de transferência (ITBI) e outras taxas	1 dia	BRL 46,021.97 (3%)
11	Elaboração de Escritura Pública de Compra e Venda por um Tabelião de Notas	3 dias	BRL 3,380,24
12	Atualizar os registros do IPTU para o nome do novo proprietário	< 1 dia, online	Sem custo
13	Registrar a escritura no Registro de Imóveis apropriado com jurisdição sobre a propriedade para finalizar o registro e mudança de nome	30 dias	BRL 3,384.97

Índice de confiabilidade da infraestrutura: Brasil – São Paulo (5/8 pontos)

Questões

Como os títulos de propriedade são mantidos no registro da maior cidade comercial da economia? (0-2) *copia digital (1)*

Existe um banco de dados eletrônico para verificar se há ônus sobre um imóvel? (0-1) *Sim (1)*

Como os mapas dos terrenos são mantidos na agência de mapeamento da maior cidade comercial da economia? (0-2) *Totalmente digital (2)*

Existe um banco de dados eletrônico para registrar limites da propriedade, verificar mapas e fornecer informações geográficas cadastrais – como um Sistema de informações geográficas? (0-1) *Sim (1)*

Como o registro de imóveis e a agência do cadastro estão vinculados? (0-1) *Bancos de dados separados (0)*

Como o imóvel é identificado? (0-1) *Múltiplos identificadores (0)*

Índice de transparência das informações: Brasil – São Paulo (3.5/6)

Questões

As informações sobre propriedade de imóveis estão disponíveis ao público? (0-1) *Acessível (1)*

A lista de documentos necessários para concluir qualquer tipo de transação está disponível ao público? (0-0.5)
Disponível online (0.5)

As taxas cobradas para concluir qualquer tipo de transação está disponível ao público? (0-0.5) *Sím, online (0.5)*

O registro de imóveis se compromete a entregar um documento com validade legal que comprova a posse em um prazo específico? (0-0.5) *Sim, online (0.5)*

Existe um mecanismo específico e independente para apresentar queixas sobre um problema ocorrido no registro de imóveis? (0-1) *Não (0)*

As estatísticas oficiais que rastreiam o número de transações no registro de bens imóveis estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Não disponível publicamente (0)*

Os mapas de terrenos estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Acessível (0.5)*

As taxas para obter acesso a mapas de terrenos estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Sím (0.5)*

A agência de mapeamento (Cadastro) se compromete a entregar um mapa atualizado do terreno dentro de um prazo específico? (0-0.5) *Não (0)*

Existe um mecanismo específico e independente para registrar reclamações sobre um problema que ocorreu na agência de mapeamento (Cadastro)? (0-0.5) *Não (0)*

Índices da cobertura geográfica (2/8) e igualdade de direitos (0/0) : Brasil – São Paulo

Questões

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível da maior cidade comercial? (0-2) *Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível do território nacional? (0-2) *Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível da maior cidade de negócios? (0-2) *Não mapeado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível do território nacional (0-2)? *Mapeado (2)*

Questões

Os homens solteiros e as mulheres solteiras têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0) *Igualdade de direitos (0)*

Os homens casados e as mulheres casadas têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0) *Igualdade de direitos (0)*

Índice de resolução de conflitos fundiários: Brasil – São Paulo (3.5/8)

Questões

A lei exige que todas as transações de venda de propriedades sejam registradas no registro de imóveis para torná-las oponíveis a terceiros? (0-1.5) *Sim (1.5)*

O sistema de registro de bens imóveis está sujeito a uma garantia estatal ou privada? (0-0.5) *Não exigido (0)*

Existe um mecanismo específico de compensação para cobrir as perdas incorridas pelas partes que se comprometeram de boa fé em uma transação de propriedade com base em informações errôneas certificadas pelo registro de propriedade imóvel? (0-0.5) *Não (0)*

É exigido um controle da validade jurídica dos documentos necessários para uma transação de propriedade (por exemplo, verificar a conformidade dos contratos com os requisitos da lei)? (0-0.5) *Revisão de validade legal exigida (0.5)*

É exigida uma verificação da identidade das partes de uma transação? (0-0.5) *Verificação exigida (0.5)*

Existe um banco de dados nacional para verificar a exatidão dos documentos de identidade? (0-1) *Não (0)*

Quanto tempo leva, em média, para obter uma decisão do tribunal de primeira instância para esse caso (sem apelação)? (0-3) *Entre 2 e 3 anos (1)*

Existem estatísticas anuais sobre o número de conflitos fundiários em primeira instância? (0-0.5) *Não (0)*

Índice de **confiabilidade** da infraestrutura: Brasil – Rio de Janeiro (4/5)

Questões

Como os títulos de propriedade são mantidos no registro da maior cidade comercial da economia? (0-2) *copia digital(1)*

Existe um banco de dados eletrônico para verificar se há ônus sobre um imóvel? (0-1) *Não (0)*

Como os mapas dos terrenos são mantidos na agência de mapeamento da maior cidade comercial da economia? (0-2) *Totalmente digital (2)*

Existe um banco de dados eletrônico para registrar limites da propriedade, verificar mapas e fornecer informações geográficas cadastrais – como um Sistema de informações geográficas? (0-1) *Sim (1)*

Como o registro de imóveis e a agência do cadastro estão vinculados? (0-1) *Bancos de dados separados (0)*

Como o imóvel é identificado? (0-1) *Múltiplos identificadores (0)*

Índice de transparência das informações: Brasil – Rio de Janeiro (4/6)

Questões

As informações sobre propriedade de imóveis estão disponíveis ao público? (0-1) *Acessível (1)*

A lista de documentos necessários para concluir qualquer tipo de transação está disponível ao público? (0-0.5)
Disponível online (0.5)

As taxas cobradas para concluir qualquer tipo de transação está disponível ao público? (0-0.5) *Sím, online (0.5)*

O registro de imóveis se compromete a entregar um documento com validade legal que comprova a posse em um prazo específico? (0.5) *Sim, online (0.5)*

Existe um mecanismo específico e independente para apresentar queixas sobre um problema ocorrido no registro de imóveis? (0-1) *Não (0)*

As estatísticas oficiais que rastreiam o número de transações no registro de bens imóveis estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Não (0)*

Os mapas de terrenos estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Accessível (0.5)*

As taxas para obter acesso a mapas de terrenos estão disponíveis ao público? (0-0.5) *Sím (0.5)*

A agência de mapeamento (Cadastro) se compromete a entregar um mapa atualizado do terreno dentro de um prazo específico? (0-0.5) *Sím online (0.5)*

Existe um mecanismo específico e independente para registrar reclamações sobre um problema que ocorreu na agência de mapeamento (Cadastro)? (0-0.5) *Não (0)*

Índices da cobertura geográfica (2/8) e igualdade de direitos (0/0): Brasil – Rio de Janeiro

Questões

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível da maior cidade comercial? (0-2) *Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura do registro de imóveis no nível do território nacional?(0-2) *Não registrado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível da maior cidade de negócios (0-2)? *Não mapeado (0)*

Quão abrangente é a cobertura da agência de mapeamento (Cadastro) no nível do território nacional (0-2)? *Mapeado (2)*

Questões

Os homens solteiros e as mulheres solteiras têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0) *Igualdade de direitos (0)*

Os homens casados e as mulheres casadas têm direitos de propriedade iguais perante a lei? (-1-0) *Igualdade de direitos (0)*

Índice de resolução de conflitos fundiários: Brasil – Rio de Janeiro (3.5/8)

Questões

A lei exige que todas as transações de venda de propriedades sejam registradas no registro de imóveis para torná-las oponíveis a terceiros? (0-0.5) *Sim (1.5)*

O sistema de registro de bens imóveis está sujeito a uma garantia estatal ou privada? (0-0.5) *Não exigido (0)*

Existe um mecanismo específico de compensação para cobrir as perdas incorridas pelas partes que se comprometeram de boa fé em uma transação de propriedade com base em informações errôneas certificadas pelo registro de propriedade imóvel? (0-0.5) *Não (0)*

É exigido um controle da validade jurídica dos documentos necessários para uma transação de propriedade (por exemplo, verificar a conformidade dos contratos com os requisitos da lei)? (0-0.5) *Revisão de validade legal exigida (0.5)*

É exigida uma verificação da identidade das partes de uma transação? (0-0.5) *Verificação exigida (0.5)*

Existe um banco de dados nacional para verificar a exatidão dos documentos de identidade? (0-1) *Não (0)*

Quanto tempo leva, em média, para obter uma decisão do tribunal de primeira instância para esse caso (sem apelação)? (0-3) *Entre 2 e 3 anos (1)*

Existem estatísticas anuais sobre o número de conflitos fundiários em primeira instância? (0-0.5) *Não (0)*

Obrigada!

www.doingbusiness.org



WORLD BANK GROUP

Development Economics | Global Indicators

Doing Business