

Melhoria do Ambiente de Negócios
Doing Business – Registro de Propriedades

Florianópolis, 17 outubro de 2018

QUEM SOMOS

Presidência da
República

Secretaria de
Governo

Casa Civil

Secretaria Geral

Secretaria Executiva do
Programa Bem Mais
Simples

Criado pelo Decreto nº 8.414, de 26 de fevereiro 2015, com a finalidade de simplificar e agilizar a prestação de serviços públicos e de **melhorar o ambiente de negócios** e a eficiência da gestão pública.

AMBIENTE DE NEGÓCIOS - DOING BUSINESS



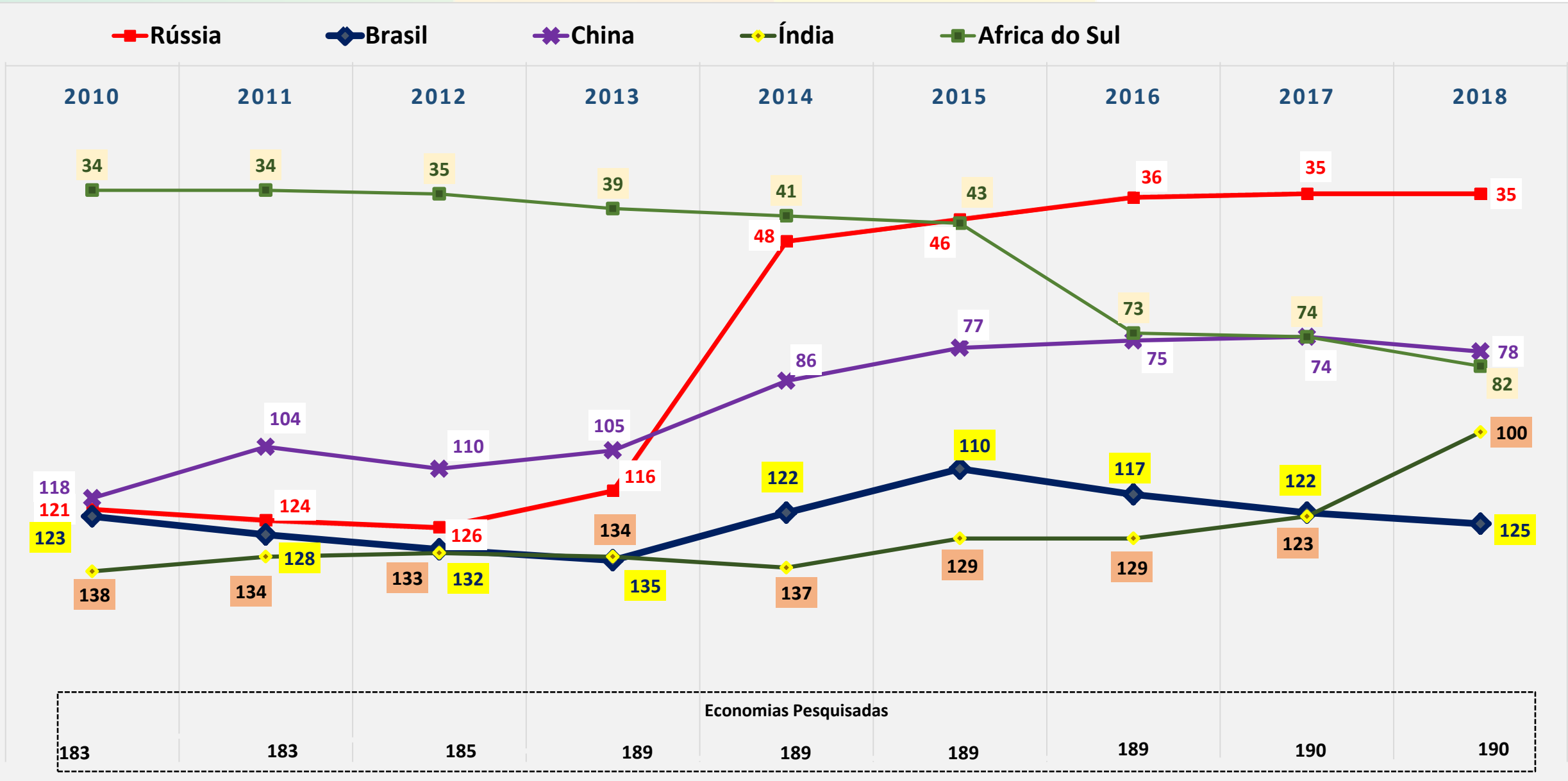
- O Relatório Doing Business avalia o **Ambiente de Negócios de 190 economias**, por meio de pesquisa com especialistas.
- Mapeia o **processo** e mede o impacto das **regulamentações** sobre **10 temas** que afetam as atividades empresariais.
- Permite a **comparabilidade** entre os países e **incentiva a competição** para alcançar uma regulamentação/processo mais eficiente.
- Oferece **padrões de referência** sobre reformas no ambiente de negócios de cada país.
- A **mediação é realizada** na cidade de maior volume de negócios de cada país. Em países com mais de 100 milhões de habitantes (11), considera as duas maiores. No Brasil **RJ e SP**.
 - O projeto *Doing Business* inclui, **sob demanda, relatórios subnacionais**. Estes trazem avaliações de cidades selecionadas e **recomendações sobre reformas** a serem implementadas em cada uma delas.

Doing Business 2018

Brasil

Nota 56,45  **Posição 125**

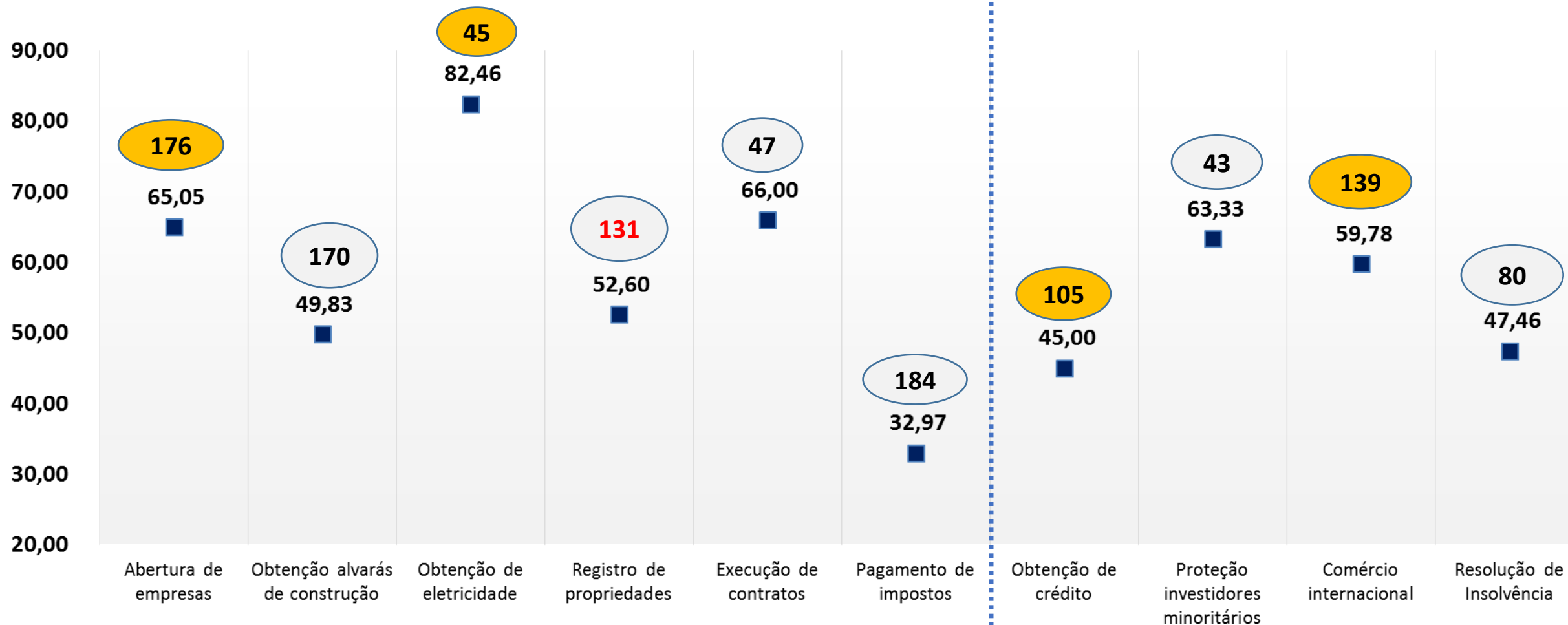
COMPARATIVO - BRICS - CLASSIFICAÇÃO 2010/2018



CLASSIFICAÇÃO E NOTAS BRASIL 2018 - TEMAS

TEMAS DE IMPACTO FEDERAL/ESTADUAL/MUNICIPAL

TEMAS DE IMPACTO FEDERAL

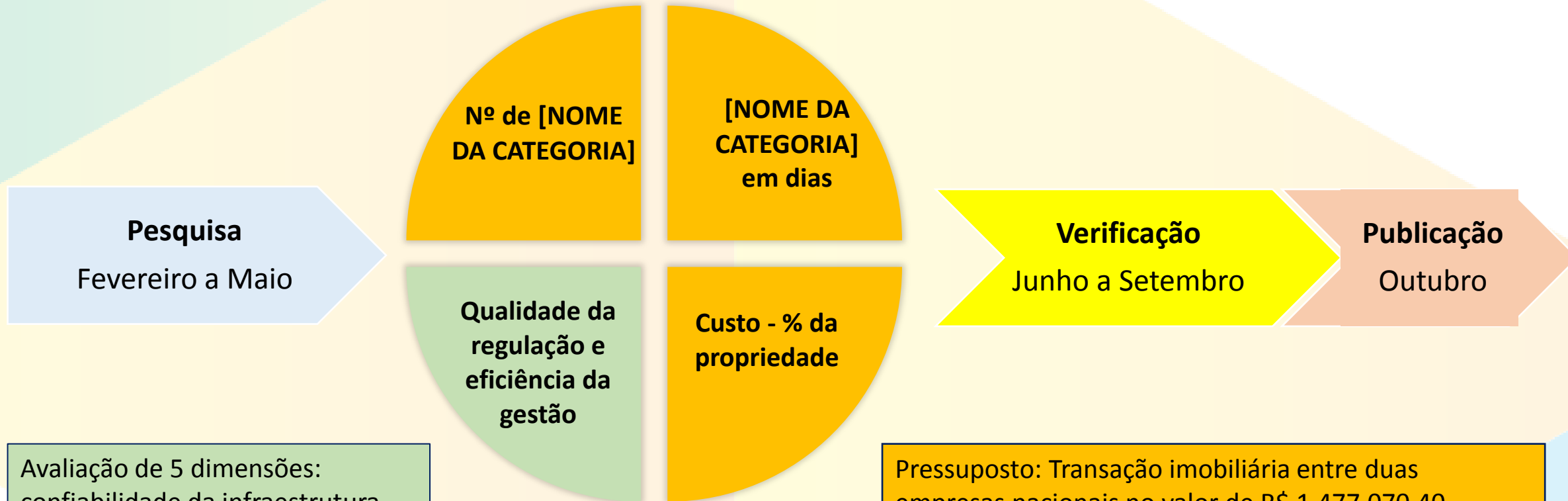




**Registro de
Propiedades**

METODOLOGIA DONG BUSINESS – REGISTRO DE PROPRIEDADES

Apuração - Junho a Maio



Avaliação de 5 dimensões: confiabilidade da infraestrutura, transparência das informações, cobertura geográfica, resolução de disputas fundiárias e igualdade de direitos de propriedade.

Pressuposto: Transação imobiliária entre duas empresas nacionais no valor de R\$ 1.477.070,40, registrado em cartório e livre de hipoteca ou qualquer outro ônus/litígio. As partes seguirão todos os procedimentos exigidos por lei ou na prática para a transferência da 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)
BRASIL – 131	13,6	31,4	3,2	13,8
MÉXICO - 99	7,7	38,8	5,6	16,3
CHILE - 61	6	28,5	1,2	14
CHINA - 41	4	19,5	3,4	18,3
PORTUGAL - 28	1	1	7,3	20
RÚSSIA - 12	4	13	0,2	26

INDICADORES 2018 - REGISTRO DE PROPRIEDADES

	Nº	Procedimento = 13,6 RJ = 13 e SP = 14	Dia(s) = 31,4		Custos - % vlr imóvel BR = 3,2%	
			SP	RJ	SP = 3,6%	RJ = 2,5%
Diligência Prévia	1	10 Certidões do Cartório de protestos ¹	2	-	122,40	-
	2	Certidões dos Cartórios de Protestos ² , dos Distribuidores Cíveis, de Executivos Fiscais e de Falências e Concordatas na prefeitura	1	3-5	58,20	1.030,22
	3	Certidão da Justiça do Trabalho	< 1	3	-	-
	4	Certidão Negativa de Débitos Trabalhista	< 1	< 1	-	-
	5	Certidão Vintenária do imóvel	< 1	7	49,94	96,96
	6	Requisitar a Certidão de Dados Cadastrais do imóvel	< 1	< 1	-	-
	7	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União	< 1	< 1	-	-
	8	Certidão de Regularidade de Situação do FGTS	< 1	< 1	-	-
	9	Certidões da Justiça Federal, de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais da JF	< 1	< 1	-	-
	10	Certificado e informações comerciais da Junta Comercial	< 1	< 1	-	108,00
Formalizar	11	Pagamento do ITBI e outras taxas em banco comercial - ITBI - 3% SP - 2% RJ ³	1	1	44.312,11	29.541,41
	12	Escritura Pública de Compra e Venda por uma Tabelião de Notas	3	3	4.757,00	3.110,93
	13	Registro da Escritura no Cartório de Registro	15	30	3.508,00	3.115,53
	14	Atualização nominal do IPTU do novo proprietário na prefeitura	5	0,5	-	-
		TOTAL	25	41,5	52.807,65	37.003,05

¹Certidões em procedimento individualizado em SP

²No RJ as Certidões integram um grupo de procedimentos

³ ITBI subirá para 3% em 2018 (custo total projetado para R\$ 51.773,75 – 3,5%)

INDICADORES NÃO ATENDIDOS - QUALIDADE NA ADM FUNDIÁRIA

Confiabilidade da infraestrutura (4,6/8,0)

- A maioria dos títulos registrados é mantida em formato **digitalizado (escaneado)**. (totalmente digital). **1**
- **Inexistência de** uma base de dados eletrônica para verificação de gravames (penhoras, hipotecas, restrições e similares) na cidade do **Rio de Janeiro; 0,4**
- **Não há integração** entre as informações registradas pelo Registro de Imóveis e o cadastro municipal; **1**
- O Registro de Imóveis e o cadastro municipal **não usam o mesmo número** de identificação para propriedades. **1**

Transparência da informação (3,7/6,0)

- **Inexistência de um mecanismo** específico e separado para a apresentação **de queixas** sobre um problema ocorrido no registro imobiliário; **1**
- **Inexistência de estatísticas oficiais** publicamente disponíveis sobre o número de transações nos Registro de Imóveis; **0,5**
- A unidade de cadastro municipal de **São Paulo** não tem prazo padrão entregar um mapa atualizado; (RJ online) **0,3**
- Inexistência de um mecanismo específico e separado para a apresentação de queixas sobre um problema ocorrido no unidade de cadastro municipal. **0,5**

INDICADORES NÃO ATENDIDOS - QUALIDADE NA ADM FUNDIÁRIA

Cobertura geográfica (2,0/8,0)

- Todos os terrenos de propriedade privada no País estão formalmente registrados no registro imobiliário? **Qual o % que está registrado? 2**
- Todos os terrenos de propriedade privada na cidade estão formalmente registrados no registro imobiliário? **Qual o % que está registrado? 2**
- Todos os terrenos de propriedade privada no País estão mapeados? Qual o % que está mapeado? **2**

Resolução de disputa de terra (3,5/8)

- O sistema de registo imobiliário brasileiro não está sujeito a uma garantia estatal ou privada; **0,5**
- Inexistência de um mecanismo de compensação específico para cobrir as perdas sofridas por partes que se comprometeram de boa fé em uma transação de propriedade com base em informações erradas certificadas pelo registro imobiliário; **0,5**
- Inexistência de base de dados nacional para verificação dos documentos de identidade; **1,0**
- Tempo médio elevado para se obter uma decisão de 1ª instância (sem recurso); (2-3 anos) **2**
- Inexistência de estatísticas sobre o número de disputas de terras em 1ª instância. **0,5**

MELHORES PRÁTICAS



Turquia - Istanbul

Confiabilidade da Infraestrutura

Mapas digitais; portal público com informações cadastrais e imagens de satélite; bancos de propriedade interligados; número de identificação exclusivo



Holanda - Amsterdã

Transparência da informação

Registro de queixa ou denuncia de erro preenchendo um formulário específico online e estatísticas sobre transações de terras disponíveis publicamente (<http://www.kadaster.nl>)



Coreia do Sul - Seul

Cobertura Geográfica

Todos os terrenos de propriedade particular estão formalmente registrados no RI e mapeados em Seul e no país como um todo



Lituânia - Vilnius

Litígio de terra

O sistema de transferência de propriedades é garantido pelo Estado e possui um mecanismo de indenização para cobrir os prejuízos decorrentes de um erro cometido pelo cartório. Possui um banco de dados nacional para verificar documentos de identidade. Emite uma decisão sobre litígios em menos de um ano.

REGISTRO DE PROPRIEDADES – DESAFIO 2021

INDICADORES	Procedimentos (número)	Tempo (dias)	Custo (% do valor do imóvel)	Qualidade da administração fundiária (0-30)
RJ	3	13	3,5	21
SP	3	13	3,6	21
BRA	3	13	3,6	21

Nota = de 52,6 para 81,0
Posição = de 131 para 27

PARCERIA COM CARTÓRIOS

Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis

- Divulgar o portal Escritura Simples <https://www.escriturasimples.org.br/> - integração dos procedimentos de verificação, formalização, registro e cadastro

Nº	Procedimento	Dia(s)		Custos - % vlr imóvel BR = 3,6%	
		SP	RJ	SP	RJ
1	Solicitação de escritura pública pela internet – notário faz as verificações necessárias e prepara a escritura pública	3	3	-	-
2	Pagamento do imposto e taxas - ITBI - 3% SP e RJ	< 1	< 1	3,6%	3,5%
3	Assinatura da Escritura Pública e o seu envio para registro imobiliário e atualização no cadastro da prefeitura	10	10	-	-

- Disponibilizar estatísticas sobre transações imobiliárias nos registros de imóveis
- Disponibilizar, *online*, informações para verificação de gravames - RJ
- Integrar os dados imobiliários entre prefeituras e Registro de Imóveis – SP e RJ
- Ampliar o número de oficiais de registro de imóveis como respondentes DB – SP e RJ
- Acompanhar a implantação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



BRASIL **SIMPLIFICADO**

<http://www4.planalto.gov.br/programabemmaissimples>

Carlos Eduardo de Jesus
Carlos.e.jesus@presidência.gov.br
(61) 3411-8844