

DOING BUSINESS EM DEBATE

Entrevista com **DANIEL LAGO RODRIGUES**, Registrador Imobiliário em Taboão da Serra/SP e Ex-Diretor do IRIB.

Que avaliação o senhor faz do estudo *Doing Business* divulgado pelo Banco Mundial? E como vê os resultados apresentados referentes ao ano de 2017?



O relatório padece de um vício de origem, que é a incompleta compreensão do sistema de transmissão da propriedade mundo afora. Coloca numa só vala sistemas distintos, com níveis de segurança jurídica muito discrepantes. Espantosamente, a segurança gerada pelo registro não é avaliada, mas apenas a quantidade de procedimentos, tempo e dinheiro despendidos. Os resultados do último relatório refletem essa distorção, mas também, especificamente no que diz respeito ao ambiente brasileiro, retratam informações não condizentes com a realidade. Esses fatores justificam a incorreta classificação do Brasil na tábua de países.

Em sua visão, como esse relatório impacta os investimentos na economia dos países envolvidos?

O Banco Mundial, assim como o Fundo Monetário Internacional, é uma instituição oriunda da Conferência de *Breton Woods*, de 1944. Enquanto o FMI tem presidência sempre ocupada por um europeu e visa zelar pela estabilidade monetária internacional, o Banco Mundial tem presidência estadunidense e dedica-se, primordialmente, a fornecer linhas de crédito a países em desenvolvimento cuja destinação vai desde obras de infraestrutura até projetos vinculados à mudança de políticas públicas e de instituições jurídicas dos países beneficiários. Apesar de suas gritantes distorções, o fato de ser o único *ranking* mundial dedicado ao ambiente de negócios dá ao *Doing Business* uma importante visibilidade e serve como instrumento de pressão em face dos governos dos países em desenvolvimento.



Muito se questiona sobre o número de procedimentos, que não corresponderiam à realidade jurídica dos registros públicos. Como o senhor vê essa questão?

No que tange ao quesito “registro de propriedades”, a distorção emerge já no conceito. Vários procedimentos que não são propriamente registrais, a cargo de órgãos públicos municipais, compõem esse índice. Alguns desses itens – não relacionados aos registros públicos – interferem negativamente no *score* final e ocorrem, inclusive, posteriormente ao registro propriamente dito.

O relatório ainda trata como obrigatórios vários procedimentos opcionais, tais como extração de certidões, quando muitos deles não encontram qualquer fundamento legal. Para piorar, esse conjunto de procedimentos relevado pelo relatório é colocado como uma espécie de fila indiana, como se o interessado na compra de um imóvel não pudesse obter mais de um dos documentos ao mesmo tempo.

Essa dupla distorção – procedimentos inexistentes e tempo de cada procedimento – derrubam artificialmente a classificação brasileira nesse quesito para além do 100º lugar.

Embora o registro efetivo da propriedade seja apenas um procedimento, como os demais procedimentos apontados pelo Banco Mundial poderiam ser reduzidos?

As bases legais para que tal redução ocorra já estão postas. A Lei 13.097/2015 prevê que não será o adquirente que deverá investigar a eventual existência de dívidas e ônus do vendedor. Ao contrário, desde o advento dessa lei, a diligência incumbe ao credor, que deve fazer informar seus créditos e restrições diretamente na matrícula imobiliária. Ao comprador



basta extrair a certidão da matrícula do imóvel para ter pleno conhecimento da situação jurídica do imóvel. A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo também já fez a sua parte nessa seara ao expedir, em 13 de março de 2015, o Comunicado n. 276/2015, orientando os tabeliães do Estado de São Paulo a dispensarem a apresentação de certidões forenses nos atos translativos imobiliários¹.

O que os registradores imobiliários estão fazendo para melhorar a posição do Brasil no *ranking* do *Doing Business*?

O passo definitivo rumo à redução dos prazos e procedimentos para aquisição imobiliária em nível nacional virá com a implementação do ONR – Operador Nacional do Registro de Imóveis eletrônico. Tal entidade, criada pelo art. 76 da Lei 13.465/2017, vai se incumbir de implementar no Brasil um registro totalmente eletrônico, tanto sob o prisma do usuário, quanto daquele que atua do lado de dentro do balcão do cartório. Será um grande salto tecnológico. O registrador imobiliário abandonará procedimentos manuais que tomam tempo e incrementam custos para se dedicar exclusivamente à análise jurídica do título aquisitivo. O ONR propiciará um registro mais ágil e barato, sem vulnerar o que

¹ O Comunicado CG 276/2015 tem a seguinte redação: “A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, COMUNICA aos TABELIÃES DE NOTAS do Estado de São Paulo, a dispensa da exigência de apresentação de certidões dos distribuidores judiciais para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis, à luz da nova redação do art. 1º, §2º, da Lei nº 7.433/85”. O dito comunicado se originou do Processo 42.351/2007, de 3/3/2015, Dje de 13/3/2015, aprovado pelo Corregedor Geral de Justiça de São Paulo, des. Elliot Akel. Acesso à íntegra da decisão: <https://goo.gl/Ht34xa>.

o sistema brasileiro tem de mais caro, que é a análise jurídica do título à luz de toda a legislação e do tabuleiro imobiliário. O registro imobiliário brasileiro continuará a produzir certeza acerca da titularidade do imóvel, fato que, em muitos países bem ranqueados pelo Banco Mundial, só é alcançável após decisão judicial.

Após participar de inúmeras reuniões para debater o tema no Banco Mundial, quais aperfeiçoamentos poderiam ser feitos à metodologia aplicada pelo *Doing Business*?



Além de todas as críticas já formuladas, a principal carência na metodologia do relatório *Doing Business* é a criação de quesitos para a valoração da segurança jurídica gerada por cada sistema registral avaliado. Todos os procedimentos existentes em qualquer lugar do mundo só fazem sentido se a transferência imobiliária for, ao final, firme e indubitosa. Incrivelmente, a segurança gerada pelo registro não é mensurada, o que torna o resultado absolutamente distorcido. Um sistema de transferência que exige um ou dois procedimentos apenas, mas não gera certeza alguma quanto à titularidade da propriedade, é muito bem pontuado no relatório. Já um sistema que depura a real situação jurídica do imóvel e gera certeza e segurança jurídica ao adquirente – e por isso exige maiores diligências – é muito mal pontuado. Essa é a incongruência imperdoável do *Doing Business* que as autoridades públicas precisam se atentar.

(Fotos: Carlos Petelinkar)