



## ONR – fundo de custeio

Sobre os serviços eletrônicos à cargo do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

**Instituição:** Art. 76, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

**Finalidade:** implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) em todo o território nacional.

**Natureza jurídica:** Serviço Social Autônomo.

**Atos constitutivos:** Estatutos registrados sob nº 3.850, em 20/5/2020, no Registro de Pessoas Jurídicas do 1º Ofício do Núcleo Bandeirante - Brasília-DF.

**CNPJ nº:** 37.318.313/0001-00

**Composição:** Todos os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

**Agente Regulador:** Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

**Sede:** RTVS Quadra 701, Lote 5, Bloco A, Sala 221 - Centro Empresarial Brasília - CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

**Presidente:** Dr. Flauzilino Araújo dos Santos – 1º oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, Capital.

**Deficiência a ser suprida:** Fonte de custeio (não foi prevista na Lei que instituiu o ONR).

**Propostas das Emendas 91 e 210 à MP 996/2020:** Formar um Fundo para a implementação e custeio do Registro Eletrônico de Imóveis, com a interligação em rede de todos os cartórios de registros de imóveis do território nacional.

**Contribuintes do Fundo:** Os cartórios de registro de imóveis do país. Não há repasse direto ou indireto para os usuários dos serviços. O artigo 37 da Lei 11.977/2009 estabelece que serão os registradores imobiliários que deverão instituir o Registro de Imóveis eletrônico.

**Resultado da aplicação do Fundo:** Desenvolvimento do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e acesso a todos os cartórios de registro de imóveis do Brasil, em ponto único na Internet, para encaminhamento de documentos e pedidos de certidões e informações.

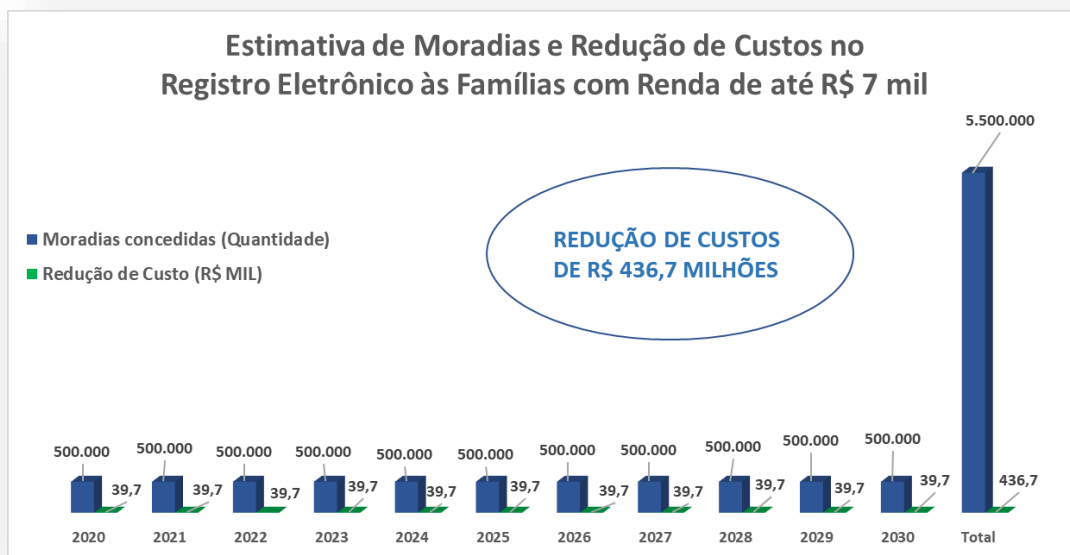


## Justificativas:

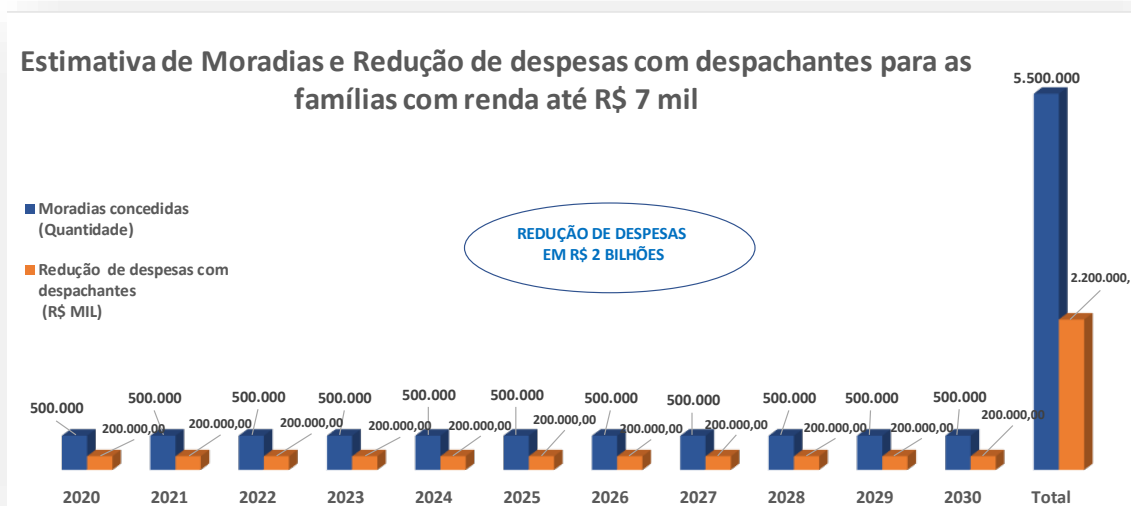
- 1- A implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) constitui fator estratégico essencial para o desenvolvimento do Brasil e a sua competitividade no mercado internacional.
- 2- No âmbito interno, além de simplificar e agilizar os processos cartoriais, o SREI tem o efeito de reduzir os custos dos registros e averbações relacionados às operações de compra e venda de imóveis, portabilidade, fomento ao crédito imobiliário, dentre outros, principalmente para o segmento de baixa renda.
- 3- Com relação ao **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA** estima-se a produção de 500.000 unidades anuais. O encaminhamento desses contratos em papel pelo, portado pelo mutuário, ou por intermédio de despachante, gera uma despesa por volta de R\$ 400,00 por contrato, **o que implicaria custos na ordem de R\$ 200.000.000,00**. O encaminhamento eletrônico por intermédio de centrais de serviços gerava uma despesa no valor de R\$ 79,59 por contrato, o que totalizaria R\$ 39.795.000,00 – fora os custos eventuais com emolumentos devidos por força de lei.

Por sua vez, o encaminhamento dos contratos pela plataforma digital do ONR será sem custo de qualquer natureza. Numa projeção de 10 anos de execução do **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA** estamos diante de redução de custos na ordem de R\$ 2 bilhões de reais (despachantes) ou de R\$ 397.950.000,00 (centrais de serviço). É uma redução direta para o mutuário final, pois esse custo não será por ele assumido direta ou indiretamente – nem haverá impactos na cadeia da construção civil, custos para a administração pública ou para a sociedade, pois a plataforma de registro eletrônico do ONR será implementada **com a contribuição dos próprios titulares de cartório**, como proposto nas Emendas 91 e 210. Reafirma-se que não haverá necessidade do deslocamento do mutuário até o cartório para apresentar o contrato para registro, em prejuízo de seu dia de trabalho, com evidente benefício para as famílias de baixa renda, conforme gráficos I e II, que seguem:

## Gráfico I



## Gráfico II



- 4- O Registro Eletrônico vai propiciar a melhoria do ambiente de negócios no País, contribuindo para melhor posição do Brasil no ranking *Doing Business*, produzido pelo Banco Mundial. Entre 190 economias, o país ocupa a 124ª colocação. Nações como México (60ª), Índia (63ª) e África do Sul (84ª) estão à nossa frente.
- 5- O ONR fará a inclusão digital dos cartórios de registro de imóveis situados em pequenas localidades do país – especialmente das Regiões Norte e Nordeste –,



a maioria economicamente deficitários, bem como daqueles localizados em regiões com deficiência de infraestrutura (problemas de fornecimento contínuo de energia elétrica, de banda de Internet etc.).

O Brasil possui por volta de 3.500 cartórios de Registro de Imóveis. Dados do Sistema de Justiça Aberta (CNJ) indicam que 30,1% dos cartórios têm arrecadação bruta mensal por volta de R\$ 16.000,00. Deduzidas as despesas para custeio e funcionamento da serventia, restam menos de três (3) salários-mínimos mensais para o titular. (Fonte: Provimento 74/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça).

6- Nos expressos termos do § 1º do art. 76, da Lei nº 13.465/2017 o ONR é indispensável à otimização dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), *in verbis*:

*Art. 76. ...*

*§ 1º O procedimento administrativo e os atos de registro decorrentes da Reurb serão feitos preferencialmente por meio eletrônico, na forma dos arts. 37 a 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.*

Deve-se ressaltar que a irregularidade fundiária é um problema complexo que atinge metade dos imóveis urbanos do País, cujos imóveis estão fora do Mercado e de contribuições tributárias. Não há como enfrentar a legalização das moradias brasileiras a não mediante processos inteligentes e padronizados de regularização fundiária, de forma eletrônica. Embora o suporte legal e normativo seja suficiente a Reurb resente-se de procedimentos eletrônicos standards, que serão desenvolvidos pelo ONR.

7- A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL tem um passivo de mais de 300 mil contratos do PMCMV (Grupo 1 – Anterior Faixa 1) que devem ser encaminhados para registro em diversos cartórios de registro de imóveis do País. A remessa desses contratos pela via tradicional em papel representará despesas na casa de milhões de reais. A plataforma do ONR propiciará o regular encaminhamento dos contratos em arquivos eletrônicos para os respectivos cartórios e a devolução das certidões de registro diretamente para a CEF em meios inteiramente eletrônicos.

8- A plataforma de serviços eletrônicos do ONR recepcionará outros títulos e documentos imobiliários para registro, inclusive os contratos do agronegócio e os decorrentes da execução do **PROGRAMA CASA VERDADE E AMARELA**, propiciando redução de prazos e de custos.



- 9- O ONR fará a gestão da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, atualmente com uma carga de 1.429.216 pessoas atingidas por indisponibilidade de bens. A CNIB atende de forma automatizada todos os Juízos e Tribunais do País, além de Autoridades Administrativas, dando amplo conhecimento, por meios digitais, encaminhando as ordens de indisponibilidades aos tabeliães e oficiais de registro de imóveis, visando dar eficácia e efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidades de bens.
- 10- O ONR fará a gestão do sistema de penhora *online*, que abrange arrestos, sequestros, hipotecas judiciais, arrolamentos de bens, averbação da existência de ações judiciais e averbação premonitória de execuções judiciais ocorridos no bojo de processos judiciais de todos os Juízos e Tribunais do País, garantindo a efetividade do processo e evitando sucessão de embargos de terceiros de boa-fé. A publicidade registral de tais atos e fatos jurídicos dinamiza a economia pela redução dos custos de informação, diligência e investigação em múltiplas fontes.
- 11- O ONR fará a gestão do Sistema de indisponibilidade de bens de devedores de tributos federais, decretados por ato da Fazenda Nacional - PGFN - decorrente de dispositivos da Lei Federal nº 13.606, de 9 de janeiro de 2018.
- 12- O ONR fará a gestão das medidas de indisponibilidade e de arresto de bens decretadas pelo Tribunal de Contas da União (TCU) previstas, respectivamente, nos arts. 44, § 2º, e 61 da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992.
- 13- O ONR fará a gestão de processos eletrônicos a fim de proporcionar um trâmite mais célere de procedimentos extrajudiciais de usucapião, retificação de registro, regularização fundiária urbana, loteamentos, incorporações imobiliárias, condomínios, e constituição de bem de família, em consonância com as medidas de desburocratização e desjudicialização das relações privadas.
- 14- O ONR propiciará a pesquisa unificada para localização de bens imóveis em todos os cartórios de registro de imóveis no território nacional, contribuindo com os órgãos encarregados de investigações criminais, combate ao crime organizado, à lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo, apuração de enriquecimento ilícito de agentes públicos, fiscalização tributária, à identificação, indisponibilidade e recuperação de ativos de origem ilícita. O Sistema será uma ferramenta tecnológica indispensável aos controles do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras.
- 15- O ONR, por sua amplitude (abrangência territorial) promoverá a estruturação de um Sistema Referencial Nacional de Índices de Preços de Imóveis para subsidiar



a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR, nas estratégias de Política Nacional de Habitação, em especial concessão de subsídios para habitação de interesse social.

- 16- O ONR disponibilizará aos oficiais de registro de imóveis e aos usuários mecanismos de geração dos dígitos verificadores do Código Nacional de Matrícula (CNM) e de autenticação para verificar sua validade e autenticidade. O CNM corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional e será constituído de 15 (quinze) dígitos, organizados em 4 (quatro) campos obrigatórios. É uma espécie de CPF de cada imóvel registrado em todo o território nacional.
- 17- O ONR, por disposição da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, é o responsável pela coordenação e monitoramento das operações das centrais de serviços eletrônicos compartilhados dos estados e do Distrito Federal, para garantir a interoperabilidade dos sistemas e a universalização do acesso às informações e aos serviços eletrônicos.
- 18- O ONR desenvolverá sistema de acesso público com informações em caráter nacional sobre propriedades rurais adquiridas ou arrendadas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras. De conformidade com a Lei nº 5.701/1971 (Art. 12) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, e pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) desse limite.
- 19- O ONR implementará sistemas em apoio às atividades das Corregedorias Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal e da Corregedoria Nacional de Justiça, que permitam inspeções remotas das serventias.

Por fim, destacamos trecho do Ofício nº 659/GP/2020, datado de 24/8/2020 encaminhado pelo Excelentíssimo Senhor Presidente do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), Ministro DIAS TOFFOLI, ao MDR sobre o “Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI”, do seguinte teor:

*“Com essas considerações, importante ressaltar que o Conselho Nacional de Justiça deverá promover a implantação desses serviços eletrônicos, cabendo ao ONR, que por força da mesma lei está sob regulação da Corregedoria Nacional de Justiça deste Conselho, implementar e fazer a gestão do SREI, o*



*que muito contribuirá para o desenvolvimento econômico do país, atenderá às necessidades da Administração Pública e da sociedade brasileira que isso se viabilize, no entanto, imprescindível que se crie uma fonte de custeio para os investimentos e custeio dessas plataformas compartilhadas, por meio de contribuição dos próprios delegados do serviço de registro de imóveis, que precisaria contar com uma previsão legal.”*

A aprovação do teor das emendas 91 e 210 do nobre Deputado FAUSTO PINATO supre a lacuna apontada ao tempo em que materializa o ONR, como visto, opção legislativa por arranjo institucional em prol de toda a sociedade brasileira.

São Paulo, 24 de novembro de 2020.

**FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS**

Presidente do ONR