

O COMITÊ DE NORMAS TÉCNICAS (CNT) DO OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR), no uso das atribuições estatutárias, considerando os estudos desenvolvidos, apresenta a seguinte minuta:

INSTRUÇÃO TÉCNICA DE NORMALIZAÇÃO (ITN) Nº001-12/04/2021.

Estabelece orientações, critérios e procedimentos gerais a serem observados pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados e os oficiais de Registro de Imóveis relativos à recepção e procedimentos decorrentes do encaminhamento de arquivos eletrônicos estruturados.

Art. 1º Esta Instrução Técnica de Normalização (ITN) estabelece orientações, critérios e procedimentos gerais a serem observados pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal, e Oficiais de Registro de Imóveis do território nacional, relativos ao intercâmbio eletrônico de documentos digitais estruturados, originados de instrumentos públicos, particulares, administrativos e títulos de crédito, sob a forma de “Extratos”.

§ 1º. São dados estruturados, para os efeitos deste artigo, aqueles organizados e representados por estrutura rígida, previamente planejada para seu armazenamento e recuperação em banco de dados eletrônico.

§ 2º. Ficam aprovados os leiautes das estruturas dos Extratos, descrevendo seus elementos, e a sua organização, além de estabelecer regras de preenchimento de conteúdo e de obrigatoriedade de cada elemento ou grupo de informação, bem como os arquivos validadores XSD (XML Schema Definition), quando estruturado em XML (Extensible

Markup Language), constantes dos Anexos I, II, III, IV e V.

§ 3º. As alterações de leiaute e da estrutura de dados realizadas são controladas através da atribuição de um número de versão.

DO TÍTULO POR EXTRATO ELETRÔNICO ESTRUTURADO

Art. 2º. O Extrato estruturado elaborado de conformidade com a presente ITN é título hábil para fins do Registro de Imóveis e será encaminhado para as unidades de Registro de Imóveis do país pelas plataformas do SAEC e das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, dispensadas a apresentação da respectiva imagem, de contrato padrão ou de suas cláusulas textuais, ou por meio de plataformas eletrônicas das próprias serventias, desde que observada a regulamentação do ONR.

Art.3º. Os documentos que acompanham o Extrato serão apresentados em documento eletrônico nativo, e, caso sejam digitalizados, observarão o formato PDF com assinatura digital.

§1º. No momento da apresentação eletrônica do Extrato para registro as instituições financeiras poderão solicitar o arquivamento conjunto da cópia integral do instrumento contratual que lhe deu origem, em formato PDF/A e assinado com certificado Digital ICP-Brasil, vedada esta exigência pelo Oficial de Registro de Imóveis.

§2º. Na hipótese acima, os atos registrais serão realizados somente com base no Extrato, sendo da instituição financeira a responsabilidade civil e criminal pela fiel correspondência deste com o instrumento particular que lhe deu origem.

DO PROTOCOLO DE TÍTULOS APRESENTADOS POR EXTRATO

Art. 4º. O Extrato estruturado dos títulos referidos no art. 221 da Lei 6.015/73 será prenotado no Livro 1 – Protocolo, independentemente da apresentação de documentos físicos ou cópias digitalizadas, e será título hábil a registro o título, desde que assinado digitalmente:

I – pelo tabelião de notas, no caso do traslado ou certidão de escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - por instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, Companhias Securitizadoras autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, as Companhias de Habitação integrantes da administração pública e entidades Administradoras de Consórcios constituídas na forma da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, em suas operações ativas com garantia imobiliária, no caso do instrumento particular com força de escritura pública;

III – pelos entes federativos, no caso do contrato ou termo administrativo assinado no âmbito de programas de alienação de imóveis e de regularização fundiária;

IV - pelos entes federativos, no caso da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

V - por instituição financeira ou entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de escrituração, de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, no caso do título decorrente de operação de crédito realizada por produtor rural, no âmbito da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.

VI - pelo titular do domínio transmitido, dispensada a assinatura do devedor fiduciante, no caso dos instrumentos particulares autorizados por lei ou com força de escritura pública;

VII - por todas as partes, no caso dos títulos admitidos a registro, desde que o extrato conforme os leiautes aprovados;

VIII - por outras pessoas jurídicas, previamente credenciadas perante o ONR.

§1º. Adotadas as cautelas e formato do Extrato, poderá ser recepcionado Extrato de Cédula de Crédito (ECC), com a indicação de seus favorecidos, aditivos e endossos.

§2º. O Extrato será recepcionado e processado sob uma única prenotação, ainda que tenha por objeto diversos imóveis, incluindo os documentos e certidões anexos ao Extrato, necessários para a prática do ato de registro e averbações conexas, tais como o termo de liberação

da garantia e pacto antenupcial.

§3º. O encaminhamento de títulos para mero exame e cálculo dos emolumentos ocorrerá na forma ordinária de apresentação física do documento diretamente na serventia ou dentro da sistemática que for adotada, respectivamente, pela unidade de registro de imóvel, SAEC ou Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados.

Art. 5º. Fica instituído o Documento Auxiliar do Extrato Eletrônico (e-DAE), destinado a propiciar a leitura humana do conteúdo do arquivo eletrônico, o qual será gerado em PDF a partir do Extrato digital estruturado e assinado eletronicamente pelo SAEC ou Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados.

§ 1º. O e-DAE não poderá conter informações que não existam no arquivo original estruturado.

§ 2º. O Oficial de Registro de Imóveis deverá manter o Extrato e, quando o caso, o e-DAE, em arquivos digitais originais, sob sua guarda e responsabilidade.

§ 3º. As serventias que disponham de sistemas de importação e processamento do XML ficam dispensadas da geração e arquivamento do Documento Auxiliar do Extrato Eletrônico (e-DAE).

§ 4º. Eventual certidão de documento arquivado será emitida a partir do Documento Auxiliar do Extrato Eletrônico (e-DAE) já arquivado ou gerado a partir dos dados estruturados.

DA QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS APRESENTADOS POR EXTRATO

Art. 6º. Após a prenotação, o Oficial do Registro de Imóveis procederá ao exame exaustivo do título apresentado por Extrato estruturado.

§ 1º. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, motivadamente, por escrito, de forma concisa, clara e objetiva, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a adoção dos procedimentos cabíveis, vedadas expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.

§ 2º. Ressalva-se a emissão de nova nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou que surgirem em razão do cumprimento das exigências formuladas anteriormente.

§3º. Qualificado o título como apto, o Oficial do Registro de Imóveis então procederá ao cálculo integral dos emolumentos e o informará ao interessado via SAEC ou Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados

§4º. O cumprimento das exigências depois de vencida a prenotação torna desnecessário novo requerimento de prenotação e a apresentação de formulário ou cópia do título eletrônico, devendo o Oficial realizar a nova prenotação com o número de ordem que lhe competir.

§5º. Na hipótese acima, eventuais emolumentos decorrentes do cancelamento ou da nova prenotação serão cobrados juntamente com os demais atos, após a qualificação positiva.

Art. 7º. A qualificação registral e os atos registrais serão efetuadas apenas com base no Extrato, dispensado o Oficial de realizar confronto dos dados do Extrato com os constantes de instrumento particular eventualmente anexado em PDF/A.

§1º. Não serão objeto de qualificação registral cláusulas ou condições não constantes das informações do extrato eletrônico.

§2º Ao Oficial de Registro de Imóveis é vedado fazer exigências de complementação de dados ou cláusulas para a prática dos atos registrais quando o Extrato contiver os dados obrigatórios previstos nesta ITN.

§3º. A formalização da manifestação da vontade das partes, na forma da lei, é responsabilidade da instituição que subscreve o Extrato, incumbindo ao Oficial de Registro de Imóveis apenas verificar a integridade, autenticidade e procedência do Extrato.

§4º. Não constará do Extrato a indicação do título e do modo de

aquisição do imóvel, sendo suficiente a referência à matrícula ou transcrição e cartório.

§5º. Do Extrato não haverá menção às eventuais testemunhas contratuais, tanto nos contratos privados, quanto nos contratos administrativos.

Art. 8º. Tratando-se de pessoa física, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) é suficiente para individualização do cidadão; se pessoa jurídica, é suficiente o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

Parágrafo único. Estará atendido o princípio da especialidade subjetiva sempre que o transmitente ou o adquirente de algum direito a ser inscrito no registro de imóveis estiver individualizado no título, tornando-o inconfundível com qualquer outra pessoa, sendo ilícita a devolução do título com exigências, observado o seguinte:

I - Constando no título a inscrição no CPF, não deve ser exigida a inscrição ou cópia da cédula de identidade ou indicação da filiação, nos termos do artigo 176, § 1º, III, 2, “a” da Lei nº 6.015/1973.

II- Constando no título a inscrição no CNPJ, não deve ser exigido o NIRE atribuído pela Junta Comercial ou os dados do registro constitutivo no Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica ou na Ordem dos Advogados do Brasil ou, ainda, o número do ato legislativo de criação, conforme o caso, ou registro na forma legal do país de origem no caso de Pessoa Jurídica Estrangeira, nos termos do artigo 176, § 1º, III, 2, “a” da Lei nº 6.015/73.

III - As partes devem ser qualificadas conforme consta no título, vedada a exigência de certidões do Registro Civil das Pessoas Naturais para comprovação do estado civil ou de declaração de que os adquirentes não se encontram em união estável, exceto quando houver divergência em relação ao acervo da serventia.

Art. 9. Será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o regime de bens e os dados de seu registro estejam indicados no Extrato.

Parágrafo único. A omissão da indicação do regime de bens de

casamento lavrado por autoridade consular brasileira ou autoridade estrangeira competente, não obstará o registro, desde que no ato da transmissão ou oneração compareçam ambos os cônjuges, facultando-se a averbação do regime de bens posteriormente, mediante apresentação de documentação comprobatória.

Art. 10. Na qualificação dos instrumentos particulares com força de escritura pública, para todos os fins de direito, nos termos do art. 61 § 5º da Lei nº 4.380/1964 e do art. 38 da Lei nº 9.514/1997, é desnecessário aferir:

I - a representação das partes, desde que o extrato tenha sido firmado por representante de instituição referida no inciso II do artigo 4º, não se podendo exigir instrumento de procuração neste caso.

II- a representação societária das pessoas jurídicas, dispensada a exibição e conferência pelo Oficial do Registro de Imóveis do estatuto, contrato social ou atos constitutivos e subsequentes alterações.

Art. 11. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

Parágrafo único. É dispensável a indicação no Extrato da fração ideal de terreno relativa a imóveis decorrentes de incorporação imobiliária ou condomínio especial, ainda que já matriculados individualmente, com ou sem averbação de construção, bastando que sejam identificados com sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, estado, número da unidade e bloco, se for o caso, ou do lote e quadra.

Art. 12. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, o Oficial não fará exigência alguma relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, para o registro de títulos públicos ou privados.

Parágrafo único. A descrição no Extrato dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, com indicação de valor e do número da guia, dispensa a anexação do comprovante respectivo quando o pagamento

puder ser comprovado em sítios oficiais.

Art. 13. Quando a tramitação do título depender de informações disponíveis na própria serventia, ou certidões e documentos que podem ser obtidos gratuitamente na rede mundial de computadores, deverá o Oficial de Registro de Imóveis obtê-los, vedada a devolução do título para cumprimento de exigências de retificações e aditamentos do título.

Parágrafo único. Poderá o Oficial realizar diligências que dependerem de taxas e emolumentos de terceiros, devidamente discriminadas no recibo final como receitas de terceiros, desde que autorizado pelo apresentante.

Art. 14. Na qualificação registral, ao Oficial de Registro de Imóveis é vedado adentrar nas questões atinentes às anulabilidades do título que, destituídas de interesse público, somente são invocáveis pelos interessados na esfera contenciosa, e que exigem processo regular e sentença (CC, art. 177).

Art. 15. A emissão da certidão do registro de imóveis é requisito para lavratura de atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, sendo suficiente a menção genérica de sua expedição, vedada a exigência de apresentação de certidão imobiliária no momento da qualificação registral, exceto se a matrícula ou transcrição estiver aberta em outra circunscrição imobiliária.

Art. 16. Na qualificação do Extrato o Oficial de Registro de Imóveis não exigirá a apresentação de certidões de feitos ajuizados, de certidões fiscais das partes ou do imóvel, de prova da quitação de obrigações condominiais, nem declaração de dispensa expressa destes documentos ou de assunção de responsabilidades pelo adquirente.

Art. 17. A inexistência de menção positiva ou negativa quanto a intermediação do negócio imobiliário por corretor de imóveis não constitui obstáculo ao seu registro, nem deverá ser mencionada no ato registral.

Art. 18. Não se negará a realização do ato registral por falta de elementos ou dados relativos à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, nos termos do art. 42 do Provimento CNJ nº 88/2019.

§1º. A verificação sobre a qualidade de a parte ser Pessoa Politicamente Exposta (PEP) deve ser feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante consulta diretamente no Sistema de Controle de Atividades Financeiras (Siscoaf), vedada exigência de declaração expressa no título ou em separado.

§2º. Não se exigirá declaração expressa no Extrato ou em separado sobre a existência de pagamento em espécie, para fins de comunicação ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf). Dispõe o Art. 25, III do Provimento CNJ nº 88/2019 que a comunicação é obrigatória apenas caso conste declaração expressa de que foi realizado pagamento em espécie.

EMOLUMENTOS DE TÍTULOS APRESENTADOS POR EXTRATO

Art. 19. Os atos registrares serão lavrados após a qualificação positiva do título apresentado por extrato, inclusive a certidão, e dependerão de depósito prévio de emolumentos, que será efetuado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis competente para a prática do ato registral ou por meio do SAEC ou da Central de Serviços compartilhados.

§1º. Os emolumentos relativos à prenotação de títulos são os definidos pela legislação de cada unidade federativa e serão pagos conjuntamente com os emolumentos dos demais atos após a qualificação positiva ou em caso de seu eventual cancelamento.

§ 2º. Fica autorizada a devolução do título sem a prática dos atos requeridos por ausência do recolhimento do depósito prévio dos emolumentos.

§ 3º. Aplica-se o disposto neste artigo, inclusive o § 2º, mesmo às unidades federativas que atualmente estejam sujeitas ao recolhimento por meio de documento de arrecadação.

PRAZOS PARA REGISTRO

Art. 20. Serão registrados em 5 (cinco) dias úteis, ressalvados prazos legais inferiores:

I- as escrituras de compra e venda incondicionada e sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

II- os documentos eletrônicos apresentados por Extrato; e

III- os títulos que reingressam na vigência da prenotação com o cumprimento das exigências anteriormente formuladas.

Parágrafo único. Serão registrados em 10 (dez) dias úteis os títulos protocolados de forma eletrônica, ressalvados os prazos acima e os prazos legais inferiores.

DA CERTIDÃO ELETRÔNICA ESTRUTURADA

Art. 21. Após a prática dos atos registrais será expedida certidão eletrônica estruturada, contendo os dados do Anexo IV, não se aplicando o art. 211 da Lei n. 6.015/73.

§1º. Quando em decorrência de problemas técnicos não for possível transmitir a certidão eletrônica estruturada, a serventia poderá operar em contingência off-line e entregá-la em meio físico ou em mídia para o usuário.

§2º. Na hipótese acima, imediatamente após a cessação dos problemas técnicos que impediram a transmissão da certidão eletrônica simplificada, gerada em contingência, o Oficial de Registro de Imóveis deverá transmiti-las ao SAEC ou à respectiva Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados.

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Art. 22. Para os fins do art. 14, parágrafo único da Lei n. 6.015/73, serão enviados ao SAEC ou à Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados os dados contidos no Anexo V.

Art. 23. O disposto nos artigos 21 e 22 deverá ser implementado por todas as serventias de Registro de Imóveis em prazos determinados pela Diretoria Executiva do ONR.

Art. 24. O disposto nesta Instrução Técnica de Normalização (ITN) sobre qualificação registral aplica-se, no que couber, aos títulos em geral apresentados ao Registro de Imóveis.

Art. 25. A interpretação de Instrução Técnica de Normalização (ITN) poderá ser fixada por enunciado do Comitê de Normas Técnicas do ONR, aprovado pelo Conselho Deliberativo, depois de ouvida a Diretoria Executiva.

Art. 26. Esta Instrução Técnica de Normalização (ITN) entra em vigor na data da publicação do Provimento de homologação pela Corregedoria Nacional de Justiça, revogando-se eventuais disposições locais em contrário.

Brasília-DF, 12 de abril de 2021.

Flauzilino Araújo dos Santos

Sérgio Ávila Doria Martins
Maria Aparecida Bianchin

José Eduardo Moraes

Valdiram Cassimiro de

Abreu