



REGULAMENTO DE COMPRAS E  
CONTRATAÇÕES DO OPERADOR  
NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO  
ELETRÔNICO DE IMÓVEIS - ONR

Brasília-DF, 2021

# Apresentação

O **Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)**, pessoa jurídica sem fins lucrativos, instituída pela Lei nº 13.465, de 7 de julho de 2017 (Art. 76), embora não esteja sujeita a procedimento licitatório, mas, tendo por base os princípios da legalidade, integridade, impessoalidade, moralidade, interesse público e publicidade apresenta este Regulamento que cuida da disciplina dos procedimentos relativos à aquisição, alienação de bens e contratação de serviços, para consecução de seus objetivos estatutários, observadas as melhores práticas pertinentes.

Este Regulamento integra o Programa de Ética e *Compliance* do ONR e objetiva orientar seus dirigentes e colaboradores sobre os processos necessários para a realização de compras e/ou contratação de serviços, bem como informar aos fornecedores das normas, processos e condutas adotadas pela entidade no relacionamento comercial, a fim de que todas as contratações sejam marcadas pelos signos da transparência e da integridade.

Brasília-DF, 11 de fevereiro de 2021.

## **A Diretoria Executiva**

*Flauzilino Araújo dos Santos* – Presidente

*Bianca Castellar de Faria* – Vice-Presidente

*Roberto Lúcio de Souza Pereira* – Diretor Financeiro

*Fernando Pereira do Nascimento* – Diretor Geral

*Daniel Lago Rodrigues* – Diretor

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
CAPÍTULO II: DAS MODALIDADES .....	4
CAPÍTULO III: DO PROCESSO DE COMPRAS E CONTRATAÇÕES....	9
CAPÍTULO IV: DOS CONTRATOS.....	13
CAPÍTULO V: DO REEMBOLSO.....	14
CAPÍTULO VI: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	15

# Regulamento de Compras e Contratações do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)

## CAPÍTULO I: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Este Regulamento tem por objetivo definir os critérios e regras a serem observados pelo **OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR)**, CNPJ Nº 37.318.313/0001-00, doravante denominado **ONR**, para a realização de compras e contratações de quaisquer bens ou serviços destinados ao regular atendimento das necessidades organizacionais e operacionais da entidade, na execução dos seus objetivos institucionais.

**Art. 2º** - As compras de bens e as contratações de obras e serviços necessários às finalidades do **ONR** reger-se-ão pelos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, julgamento objetivo e boa-fé, e deverão observar as normas estatutárias e outras eventualmente impostas pelo Agente Regulador, a Corregedoria Nacional de Justiça.

**Art. 3º** - A contratação de serviços, inclusive de desenvolvimento de sistemas, as aquisições, a venda e a locação de bens efetuar-se-ão mediante seleção da melhor proposta orçamentária, avaliando-se o preço, a qualidade, a técnica, o prazo de fornecimento ou de conclusão do serviço e as condições de pagamento, dentre outros critérios definidos pelo **ONR**, que garantam a melhor relação custo/benefício na utilização dos recursos, considerando-se os aspectos qualitativos e quantitativos para o alcance de seus objetivos sociais.

## CAPÍTULO II: DAS MODALIDADES

**Art. 4º** - Para os fins deste Regulamento, constituem-se as seguintes modalidades de compras, obras e serviços:

- I. Compras e contratações diretas:** são aquelas de valor inferior a um salário mínimo e as elencadas no art. 5º deste Regulamento.
  
- II. Compras, obras e serviços de valor inferior:** são compras, obras e serviços de valor superior a um salário mínimo vigente na data da compra ou contratação do serviço e de até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), por evento, inclusive, que serão realizados mediante pesquisa simples de preços no mercado envolvendo, no mínimo, 3 (três) cotações com fornecedores, feitas por telefone, E-mail, mensagens instantâneas, pesquisa de preço anunciado na internet, ou qualquer outro meio de apuração de preços.
  
- III. Compras, obras e serviços de valor médio:** são compras, obras e serviços de valor superior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e de até R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), inclusive, que serão realizados mediante coleta de no mínimo 3 (três) propostas orçamentárias de diferentes fornecedores.
  
- IV. Compras, obras e serviços de valor intermediário:** são compras e serviços de valor acima de R\$ 220.000,00 (cento e vinte mil reais) e até R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), em que os fornecedores do ramo pertinente ao objeto serão escolhidos e convidados pelo ONR, em número mínimo de (03) três.
  
- V. Compras, obras e serviços de valor superior:** são compras e serviços de valor acima de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), com a participação de, no mínimo, 3 (três) propostas orçamentárias de diferentes fornecedores do ramo pertinente ao objeto, que serão

escolhidos e convidados pelo ONR.

**§1º** - Qualquer que seja a modalidade adotada no processo seletivo, não será admitido o uso de critério ou condição que possa frustrar o seu caráter competitivo, ressalvada a dispensa do procedimento nas hipóteses de contratação direta.

**§2º** - A seleção não será sigilosa, sendo acessíveis ao público todos os atos do procedimento, salvo quanto ao conteúdo das propostas, até sua respectiva divulgação, salvo quanto ao conteúdo das propostas, até sua respectiva divulgação, ou confidenciais.

**§3º** - Todos os processos de contratação deverão estar devidamente documentados, a fim de facilitar a identificação, o acompanhamento, o controle e sua fiscalização.

**§ 4º** - As cotações de preços obtidas nos moldes do inciso II do *caput* poderão ser listadas em simples formulário, contendo informações quanto ao fornecedor e às condições comerciais por ele apresentadas, cujas compras ou contratações estão dispensadas de prévia autorização do Conselho Deliberativo.

**§5º** - As propostas orçamentárias previstas nos incisos III e VI do *caput* serão apresentadas pelos fornecedores por escrito, preferencialmente em papel timbrado, sendo admitido o envio por e-mail ou mensagem instantânea, cujas compras e contratações estão dispensadas de prévia autorização do Conselho Deliberativo.

**§ 6º** - Quando, por limitações do mercado ou manifesto desinteresse dos convidados, for impossível a obtenção do número de participantes exigido no *caput* deste artigo, essas circunstâncias deverão ser devidamente justificadas no processo.

**§ 7º** - A decisão a que se refere os incisos I a IV, do *caput*, compete à área de compras. No caso do inciso V, a decisão virá de uma Comissão de Contratação composta de, no mínimo, 3 (três) membros designados pelo Presidente do ONR.

**§8º** - Para as compras, obras e serviços indicados nos incisos III, IV e V do *caput*, serão exigidas, sem prejuízo dos demais documentos eventualmente solicitados pelo **ONR**, certidões negativas ou positivas com efeitos de negativas de débitos federal, estadual, municipal, trabalhista e do FGTS.

**§ 9º** - Dependendo do tipo, do porte e/ou da característica do bem a ser adquirido, da obra ou dos serviços a serem contratados, o ato convocatório poderá ser acompanhado de projeto e memorial descritivo, bem como das necessidades técnicas a serem atendidas pelo fornecedor como, por exemplo, horário de funcionamento, recursos humanos envolvidos, materiais a serem empregados e consumidos, entre outros.

**§ 10** - No caso de compras ou contratações, exceto a do inciso I, que impliquem em mais de um desembolso, será levado em consideração o valor total da despesa anual para fins de enquadramento nos incisos previstos no *caput*.

**Art. 5º** - Será desnecessário o procedimento formal de realização de pesquisa de preços previsto nos incisos do *caput* do art. 4º, para as seguintes modalidades de compras e contratações (compra direta):

- I. Compra e despesa de pequeno valor, assim considerada a aquisição de materiais de consumo inexistentes no estoque ou outras despesas devidamente justificadas, cujo valor total não ultrapasse o do salário mínimo vigente no momento da aquisição.

- II. Na aquisição de materiais, equipamentos, softwares, ou serviços diretamente de produtor, fornecedor ou representante comercial exclusivo.
- III. Em operação envolvendo concessionária de serviços públicos, cujo objeto do contrato seja pertinente ao da concessão, inclusive passagens aéreas e terrestres.
- IV. Em operação envolvendo empresas públicas, entidades paraestatais, entidades sem fins lucrativos na área de pesquisa científica, tecnológica e inovação, organizações sociais, universidades ou centros de pesquisas públicos nacionais.
- V. Na aquisição de obras e acervos artísticos e contratação de serviços artísticos, bem como contratação de curadoria artística.
- VI. Em complementação a obras ou serviços e aquisição de materiais, desenvolvimento ou licenciamento de softwares, componentes e/ou equipamentos para substituição ou ampliação, relativamente a contratos anteriores do **ONR**.
- VII. Em caráter de emergência, quando caracterizada a urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízos ao **ONR** ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços ou equipamentos.
- VIII. Quando, em razão da natureza do objeto, não houver pluralidade de opções.
- IX. Para locação ou aquisição de imóveis destinados a uso próprio, sempre precedida de avaliação e autorização do Conselho Deliberativo.



- X.** Para a contratação de serviços técnico-profissionais especializados.

**§ 1º** - Entende-se por serviços técnico-profissionais especializados aqueles exercidos por profissionais e empresas cujo conhecimento específico ou conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica ou outros requisitos relacionados à sua atividade, permitam inferir que o seu trabalho é o mais adequado à plena satisfação do objeto a ser contratado, exemplificando-se, mas não se limitando, aos seguintes serviços e produtos:

- I.** Estudos técnicos, planejamentos e projetos básicos ou executivos de quaisquer naturezas, tais como tecnologia da informação e comunicação, arquitetura, construção, paisagismo, museologia e museografia, criação gráfica, hidráulica, elétrica, segurança, entre outros.
- II.** Pareceres, perícias e avaliações em geral.
- III.** Assessorias ou consultorias técnicas, jurídicas e auditorias financeiras.
- IV.** Coordenação, fiscalização, supervisão ou gerenciamento de obras ou serviços.
- V.** Patrocínio ou defesa de causas judiciais ou administrativas.
- VI.** Recrutamento, treinamento e aperfeiçoamento de pessoal.
- VII.** Informática, inclusive quando envolver aquisição, desenvolvimento ou licenciamento de softwares e gerenciamento de sistemas.
- VIII.** Serviços que envolvam criação artística, tais como desenhos, pinturas, gravuras, esculturas, fotografia e outros.

**§ 2º** - A contratação de serviços técnicos especializados deverá ser realizada se caracterizada a singularidade do objeto a ser contratado, a notoriedade dos profissionais envolvidos, considerando-se idoneidade, a experiência e a especialização do contratado, bem como os serviços se apresentarem como essenciais e adequados.

**§ 3º** - O processo de dispensa a que se refere este artigo será autorizado pelo Presidente ou um dos Diretores estatutários e, na ausência destes, pelo executivo designado, e será instruído com os seguintes elementos:

- I. Caracterização da situação que justifique a dispensa e a inexigibilidade;
- II. Razão expressa da escolha do fornecedor ou executante.

### **CAPÍTULO III: DO PROCESSO DE COMPRAS E CONTRATAÇÕES**

**Art. 6º** - O Processo de Compras e Contratações deverá respeitar o disposto neste Regulamento de Compras e Contratações, além da legislação pertinente, das normas estatutárias e daquelas eventualmente expedidas pelo Agente Regulador.

**Parágrafo único.** Após a escolha da melhor proposta, será emitido o Pedido de Compra que deverá ter a aprovação do Presidente ou pessoa por ele designada para referido mister.

**Art. 7º** - Para aquisição de bens e serviços de que trata este Regulamento, se faz necessário o cumprimento das seguintes etapas:

- a) Verificação da necessidade.
- b) Abertura do pedido de compras.
- c) Realização dos procedimentos previstos no artigo 4º, salvo nas hipóteses previstas no art. 5º.

- d) Finalização do pedido de compras, no qual deverá ser apresentada justificativa que fundamente a decisão da Diretoria respectiva quanto à adequação da despesa aos objetivos do **ONR**, se for o caso.
- e) Decisão da Diretoria Executiva, conforme critérios do art. 3º.

**Art. 8º** - A seleção dos fornecedores de bens e serviços será criteriosa, levando-se em consideração a idoneidade, a qualidade dos materiais ou dos serviços oferecidos, os preços, assim como a garantia de entrega, a facilidade de manutenção, a facilidade de reposição e a disponibilidade de atendimento em casos de urgência, quando necessário.

**§1º** - Poderá ser dada preferência de escolha ao fornecedor que, comprovadamente, realizar práticas de sustentabilidade, desde que analisada esta preferência em conjunto com as demais condições comerciais.

**§2º** - Previamente à escolha de uma cotação ou uma proposta orçamentária, o **ONR** poderá exercitar o direito de negociar as condições das ofertas, com a finalidade de maximizar resultados em termos de qualidade e preço.

**§3º** - A validade do processo de compras e contratações não ficará comprometida em caso da não apresentação do número mínimo de propostas, tampouco pela impossibilidade de se convidar o mínimo de fornecedores para a seleção, desde que haja justificativa baseada na ausência de fornecedores interessados.

**§4º** - Caso não compareça qualquer fornecedor interessado, o **ONR** deverá reabrir o procedimento de compras, desde que isso não lhe cause excessivo prejuízo. Havendo o risco de prejuízo, esse procedimento ficará dispensado e a contratação poderá ser direta com qualquer interessado,

desde que sejam mantidas as condições estabelecidas no ato convocatório.

**§5º** - As decisões de compras e contratações realizadas por qualquer critério que não o de melhor preço deverão ser expressamente justificadas, o mesmo valendo para as compras e contratações referentes ao art. 5º.

**Art. 9º** - É expressamente vedada a realização de compras e contratações nos casos em que se constatar a utilização de produtos pirateados, contrabandeados, provenientes de fornecedores que empreguem trabalho infantil ou que realizem qualquer outro ato que possa gerar desequilíbrio comercial e socioeconômico.

**Art. 10** - A realização do processo de compras e contratações não obriga o **ONR** a formalizar a compra ou a contratação junto aos fornecedores, podendo o processo ser anulado pelo Diretor responsável ou por pessoa a quem ele delegar poderes para tanto, sendo dada ciência aos interessados.

**Art. 11** - A participação de fornecedores no processo de compras implica na aceitação integral e irrevogável dos termos, dos elementos técnicos e das instruções fornecidas pelo **ONR**, bem como das disposições trazidas neste Regulamento e nas demais normas aplicáveis.

**Art. 12** - Somente serão aceitos para comprovação da venda, locação ou aquisição de bens e serviços, documentos fiscais, devendo ser desqualificada a proposta de fornecedor que não atenda a esta condição.

**Art. 13** - Quando forem contratados serviços de consultoria, o pagamento final somente será realizado mediante a entrega dos produtos e/ou relatórios completos e finalizados.

**Parágrafo único** - Ainda que seja necessário parcelar o valor do pagamento referente à consultoria, a quitação integral só será realizada mediante a entrega dos produtos e/ou relatórios completos e finalizados.

**Art. 14** - Todo o processo de compras, contratações e locações de que trata este Regulamento deverá estar devidamente documentado, a fim de facilitar futuras averiguações pelos membros e órgãos de controle e fiscalização do **ONR**.

## **CAPÍTULO IV: DAS ALIENAÇÕES**

**Art. 15** – A alienação de bens do ONR será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes regras:

I – quando imóveis, dependerá de prévia autorização do Conselho Administrativo, dispensada a seleção de fornecedores nos seguintes casos:

- a) dação em pagamento;
- b) doação; e,
- c) Permuta.

II – quando móveis, dependerá de prévia autorização da Diretoria Executiva, dispensada a seleção de fornecedores nos seguintes casos:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para fins de inclusão digital de unidades integradas deficitárias, ou de entidade de interesse social ou científico; e,
- c) Permuta.

**Parágrafo único.** Os bens móveis que forem considerados inservíveis, ou inutilizáveis, ou irrecuperáveis, deverão ser destinados à reciclagem, mediante coleta seletiva, ou doação para associações de catadores de materiais recicláveis.

## CAPÍTULO IV: DOS CONTRATOS

**Art. 16** - Os contratos firmados com base neste Regulamento estabelecerão, com clareza e precisão, as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos do ato convocatório e da proposta a que se vinculam.

**Art. 17** - Os contratos deverão conter, minimamente:

- a) Qualificação completa das partes.
- b) Seu objeto.
- c) Prazo de entrega do bem e/ou serviço.
- d) Vigência.
- e) Preço e forma de pagamento.
- f) Deveres e responsabilidades das partes.
- g) Cláusula penal contendo sanções pelo descumprimento das obrigações.
- h) Hipóteses de rescisão.
- i) Foro.

**Art. 18** - Exige-se a celebração de contrato formal para os serviços continuados ou quando houver entrega parcelada de bens ou a exigência de fornecimento de garantias.

**Art. 19** - Todos os contratos deverão ser aprovados por assessoria jurídica ou, na falta desta, pelo Presidente do **ONR**, a fim de garantir a adequada formalização dos termos avençados.

**Art. 20** - No caso de contratos celebrados com pessoas jurídicas, deverão ser apresentados a cópia de seu ato constitutivo e alterações, ou ato constitutivo consolidado, bem como atas de eleição dos dirigentes, além

de outros documentos que o **ONR** julgar necessários, de acordo com o tipo de contrato a ser celebrado.

**Art. 21** – É dispensável a celebração de contrato nos casos de serviços e compras com entrega imediata, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive de assistência técnica.

**Art. 22** – Os contratos deverão ser celebrados, preferencialmente, por meio de documento eletrônico.

## **CAPÍTULO V: DO REEMBOLSO**

**Art. 23** - As despesas realizadas pela Diretoria Executiva no exercício de suas funções estatutárias, ou por tais como, mas não limitadas a alimentação, transporte, estacionamento, recepção a autoridades e afins, deverão ser relacionados em formulário próprio e anexadas as comprovações de gastos para efeito de reembolso.

**§1º** - As despesas realizadas por qualquer outro empregado do **ONR** deverão seguir o mesmo procedimento indicado no *caput*, ou ser indenizadas mediante reembolso, ou adiantamento de diária, com valor previamente estabelecido, e serão aprovados pelo Diretor Presidente ou Diretor Financeiro.

**§2º** - Somente poderão ser reembolsadas despesas que guardem relação com os objetivos estatutários do **ONR**, observadas, ainda, eventuais limitações devido a imposições legais ou normativas.

**§3º** - Salvo a indenização decorrente de diárias, para a qual basta a prova da viagem, as comprovações de gastos deverão ser feitas por meio de documento fiscal faturado contra o **ONR**, podendo ser autorizadas exceções pelo Diretor Presidente ou Diretor Financeiro.

## **CAPÍTULO VI: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 24** - Nas aquisições de bens e contratações de serviços em decorrência de execução de projetos culturais aprovados nos termos das Leis de Incentivo à Cultura (municipal, estadual ou federal), Convênios, Editais, Termos de Cooperação e instrumentos correlatos, poderá ser dispensado o disposto nos Capítulos I, II e III do presente Regulamento de Compras e Contratações, podendo o **ONR** invocar nesses casos as regras que regulam as referidas fontes de financiamento, quando houver.

**Art. 25** – As etapas do processo de compra ou contratação de serviços não geram direito subjetivo à contratação, nem obrigam o **ONR** a formalizar contrato, podendo o processo ser cancelado a qualquer tempo, por decisão da Diretoria Executiva, sem que caiba aos fornecedores o direito de pleitear qualquer indenização.

**Art. 26** – Os casos omissos serão decididos na forma prevista no Estatuto do **ONR**, devidamente justificados.

**Art. 27** - O presente Regulamento entra em vigor na data de sua publicação, após ser aprovado pelo Conselho Deliberativo e homologado pela Corregedoria Nacional de Justiça.

**Parágrafo único** - Até que ocorram as apreciações referidas no caput fica o Presidente devidamente autorizado a realizar as compras e contratações necessárias à estruturação e operacionalidade do ONR, aplicando-se as normas previstas no presente Regulamento.

Brasília-DF, 10 de fevereiro de 2021.