

ONR DIVULGA INFORME SOBRE MÓDULO DE "COMUNICAÇÃO DE TRANSAÇÕES ÀS PREFEITURAS"

PROVIMENTO Nº 174/24

Cumprindo a determinação prevista no Provimento nº 174/24 da Corregedoria Nacional de Justiça, que regulamentou o artigo 4º da Resolução 547/2024, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) disponibilizou na última semana, na plataforma do Ofício Eletrônico, o módulo de "Comunicação de Transações às Prefeituras", para envio das informações referentes às mudanças de titularidades de imóveis aos municípios.

É importante destacar que o desenvolvimento da plataforma tem sido desafiador, principalmente pelo fato de que, concomitantemente à nova obrigação trazida pela Resolução e pelo Provimento, a Receita Federal alterou substancialmente a forma de preenchimento e envio da DOI. O software local (DOI 6.1), que validava as informações e, após o envio, gerava os arquivos ".DEC" (contendo todas as operações informadas) e ".REC" (recibo unificado de todas as operações), deu lugar à DOIWEB, desenvolvido em ambiente virtual e sem geração de arquivos validados acessíveis às serventias.

Diante deste cenário, o ONR desenvolveu o módulo "Comunicação de Transações às Prefeituras" a partir do manual técnico da DOIWEB, disponibilizado pela Receita Federal. Contudo, observou-se que o referido órgão público tem promovido diversas alterações no ambiente da referida aplicação, sem que ocorra, em contrapartida, a correspondente atualização das referidas mudanças no manual técnico.

Tão logo observado o descompasso com o referido manual técnico da Receita Federal, a equipe técnica do ONR prontamente atuou, removendo a validação de vários campos, mantendo-a apenas em relação às informações que serão objeto de disponibilização às prefeituras, até que seja publicada a versão atualizada do manual técnico pela Receita Federal.

Em paralelo, estamos em tratativas com a Receita Federal para esclarecimentos de dúvidas, bem como para propor melhorias à nova aplicação.

Ainda pelo fato de não gerar um arquivo acessível, as serventias que fazem o preenchimento manual das informações no ambiente da DOIWEB deverão aguardar a atualização do módulo "Comunicação de Transações às Prefeituras" do Ofício Eletrônico, que disponibilizará um formulário com os mesmos campos e validações da DOIWEB. Quando for disponibilizada, a atualização será informada pelos canais de comunicação do ONR.

Em relação às Prefeituras, o acesso às informações será realizado pelo site do SAEC, após a celebração de convênio entre Prefeitura e ONR. Nos Estados em que há previsão de pagamento, pelos municípios, das informações prestadas, o módulo terá um campo a ser marcado pela serventia que realiza a cobrança dos emolumentos. Por ocasião da disponibilização da referida interface, o ONR detalhará o funcionamento adequado.

Quanto aos convênios preexistentes entre serventias e prefeituras, recomenda-se a manutenção do envio das informações de forma direta até que o módulo "Comunicação de Transações às Prefeituras" esteja totalmente operacional, bem como o convênio da respectiva Prefeitura com o ONR esteja em vigor.

No que tange às informações retroativas, o prazo é de 6 meses para cada 10 anos. Fizemos uma primeira abordagem ao CNJ no intuito de se estabelecer um limite temporal para a obrigação, o que não foi refutado de imediato. Temos dialogado também com o Colégio Notarial do Brasil - CNB para unirmos esforços neste sentido. De toda forma, o cumprimento de tal obrigação terá como premissa o envio, para o ONR, dos arquivos gerados no formato vigente à época (em sua maioria, o ".DEC"), facilitando assim o cumprimento da obrigação, tanto pelos registradores de imóveis, quanto pelos notários.

Por fim, neste período de adaptação e ajustes na DOIWEB pela Receita Federal, bem como no novo módulo de "Comunicação de Transações às Prefeituras", o ONR diligenciará para que as dificuldades de cumprimento da Resolução e do Prov. 174 sejam relevadas pelo CNJ.

Para obter mais informações sobre o referido módulo, acesse o Manual de Comunicação de Transações às Prefeituras.

<https://onr.org.br/wp-content/uploads/2024/08/MANUAL-CTP.pdf>

Perguntas Frequentes:

1. Por onde devo enviar a Comunicação de Transações às Prefeituras?

Acesse o Ofício Eletrônico, realize o login utilizando um certificado digital e, em seguida, navegue até o menu "Cartórios" e submenu "Comunicação de Transações às Prefeituras". A importação dos dados é feita por meio da seleção de um arquivo .JSON válido, utilizado também para envio de dados à Receita Federal do Brasil.

2. Qual é a base normativa para o envio da Comunicação de Transações às Prefeituras?

A comunicação de mudanças de titularidades de imóveis aos Municípios foi prevista pelo Provimento CN-CNJ n. 174/2024, que regulamentou o artigo 4º, da Resolução 547/2024, ambos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

3. Quando devo realizar o envio da Comunicação de Transações às Prefeituras?

As comunicações das transações de cada mês deverão ser feitas até o último dia do mês subsequente, assim como já ocorre com a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI).

4. O arquivo enviado ao ONR é diferente do que devo caminhar à Receita Federal?

Não. Para fins desta comunicação deverá ser utilizado o mesmo arquivo gerado para envio da Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) remetida à Receita Federal, no formato JSON, conforme disposto na Instrução Normativa nº 2202/24.

5. Enviei com sucesso o arquivo ao ONR. Posso parar de realizar o envio à Receita Federal?

Não. O envio das informações via Ofício Eletrônico não substitui a necessidade de envio da DOI à Receita Federal do Brasil.

6. Como as Prefeituras terão acesso às informações de transações enviadas pelas unidades de Registro de Imóveis?

ONR disponibilizará, nas próximas semanas, um módulo diretamente no SAEC para que as Prefeituras conveniadas possam consultar os dados remetidos pelas serventias.

7. Haverá cobrança? Se sim, como será realizada?

Nos Estados em que há previsão de pagamento, pelos municípios, das informações prestadas, o módulo terá um campo a ser marcado pela serventia que realiza a cobrança dos emolumentos. Por ocasião da disponibilização da referida interface, o ONR detalhará o funcionamento adequado.