

PROCURADORIA JURÍDICA

TERMO DE REFERENCIA

1. Definição do Objeto

Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis com base no Art. 74, inciso I, da Lei Federal n.º 14.133/2021, e conforme o Decreto Municipal n.º 8.060/2023.

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme artigos 2º, inciso I e 4º do Decreto nº 8.050, de 14 de março de 2023.

A contratação é por prazo indeterminado nos termos do artigo 109 da Lei 14133/2021 tendo em vista que o ONR possui exclusividade na coordenação, padronização e funcionamento do sistema eletrônico que conecta todos os cartórios de registro de imóveis do país, centralizando a operação digital, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017:

Art. 76. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Portanto o ONR opera em regime de monopólio sobre a interligação nacional dos cartórios de imóveis e centraliza em uma plataforma única (o SREI) serviços como pesquisa de bens e emissão de certidões digitais.

2. Site da prestação do serviço

Plataforma eletrônica do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, disponibilizada, no link a seguir, ou no qual vier substituí-lo: <https://www.registroidmoveis.org.br/onr>.



3. Justificativa

A presente contratação é justificada pois se trata de um serviço eletrônico já utilizado pela autarquia há anos passados, buscando agilidade e eficiência administrativa na resolução de consultas junto aos registradores de imóveis.

O serviço é utilizado pela Procuradoria Jurídica para propositura ou continuação da cobrança de créditos já instituídos bem como para maior assertividade na cobrança de créditos futuros. Residualmente também irá auxiliar na cobrança extrajudicial e na atualização cadastral das unidades usuárias servidas pela autarquia.

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, por força do determinado no Termo de Transferência e Assunção de Operação Eletrônicos homologado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), objetivando a implementação da migração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) prevista no art. 76 da Lei nº 13.465/2017 assumiu a responsabilidade por toda a operação da central desses serviços.

O objetivo do ONR é implementar e operar o SREI em âmbito nacional, na forma artigos 37 a 41 , da Lei nº 11 .977, de 07 de julho de 2009, e, para tanto, faz a integração das unidades registras, sob acompanhamento, regulação normativa e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), na função de agente regulador, conforme previsto no §4º, do art. 76 da Lei 13.465, de 2017.

Importante lembrar que a atividade de operar o SREI é exercida por determinação legal, e, nos termos do Pedido de Providência n. 0003703-65.2020.2.00.0000 e do Provimento CNJ 107 /2020, a ONR não recebe remuneração relativa à atividade prestada, salientando-se que os valores pagos pela autarquia com referência aos serviços solicitados pertencem aos Registros de Imóveis, e não aos operadores.

Portanto o presente caso se enquadra na possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso I Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

Inviável a competição a contratação direta é, portanto, justificada pela natureza exclusiva da prestação, seguindo o Art. 74, inciso I, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

4. Modelo de execução do objeto

Os serviços oferecidos são; Certidão Digital, Matrícula Online, Pesquisas, Monitor Registral e E-Protocolo. E ainda a ferramenta "Repositório Confiável de Documento Eletrônico" que consiste no armazenamento de documentos eletrônicos para suporte aos atos registrais. São arquivos nato digitais ou desmaterializados de procurações, certidões, contratos, cancelamentos de hipoteca, escrituras públicas que ficarão disponíveis para consulta dos Oficiais de Registro de Imóveis.

5. Serviços e pagamento

Os serviços levados a efeito terão os pagamentos efetuados conforme condições estabelecidas em tabelas oficiais nos termos da Lei Estadual n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2002 e Tabela de valores dos Emolumentos para 2026.

A presente contratação permite a antecipação de pagamento, nos termos do artigo 145, §1º da Lei 14133/2021:

Art. 145. Não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total, relativo a parcelas contratuais vinculadas ao fornecimento de bens, à execução de obras ou à prestação de serviços.

§ 1º A antecipação de pagamento somente será permitida se propiciar sensível economia de recursos ou se representar condição indispensável para a obtenção do bem ou para a prestação do serviço, hipótese que deverá ser previamente justificada no processo licitatório e expressamente prevista no edital de licitação ou instrumento formal de contratação direta.



A plataforma de pagamentos da contratada somente admite a tomada dos serviços mediante pagamento realizado por antecipação, via compra de créditos, através de boleto bancário, pix ou cartão de crédito com valor estimado conforme cópia da página da prestadora.

6. Estimativa do Valor da Contratação

O valor fixado pela Tabela de valores dos Emolumentos para 2026, enseja um custo estimado total da contratação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) aos quais estima ser é suficiente para atuais e posteriores requisições dos serviços disponibilizados pelo ONR, se necessárias. Tal valor poderá ser renovado anualmente nos termos do artigo 109 da Lei 14133/2021:

Art. 109. A Administração poderá estabelecer a vigência por prazo indeterminado nos contratos em que seja usuária de serviço público oferecido em regime de monopólio, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação.

7. Modelo de gestão do contrato

Será dispensada a celebração de instrumento específico escrito de contrato entre as partes, sendo que ele será substituído pela Nota de Empenho.

8. Requisitos da contratação

Consta no anexo deste Termo de Referência os requisitos necessários para a presente contratação:

- 1) Habilitação Jurídica;
- 2) Habilitações fiscal, social e trabalhista;

Dispensada qualificação Econômico-Financeira nos termos do artigo 70, inciso III da Lei nº 14.133/2021.



Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

9. Adequação Orçamentária

As despesas decorrentes da contratação do objeto correrão a conta da dotação codificada sob nº. 03.01.01.171220041.2.152 – 3.3.90.39.00 (Outros serviços de terceiros – Pessoa Jurídica) dos orçamentos do exercício vigente e subsequente, caso necessidade de alteração da rubrica em exercício subsequente a mesma poderá ser indicada por apostilamento.

10. Anexos

Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Tabela de preços de 2026 (Tabela II da Lei Estadual 11331/2002).

Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Provimento CNJ n. 107, de 24 de junho de 2020.

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

Certidões de regularidade fiscal.

Pagina da web do contratado para prestação dos serviços.

Leme, 20 de maio de 2026.

Ricardo Orsi Rosato

OAB/SP 213037

Procurador

Superintendência de Água e Esgotos da Cidade de Leme