INSTRUÇÃO TÉCNICA DE NORMALIZAÇÃO Nº 03, de 02 DE DEZEMBRO DE 2025

Versão 2.0 – 25 de agosto de 2026

Dispõe sobre a modelagem de dados do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e institui diretrizes técnicas para a integração, a padronização e a interoperabilidade das informações registrais com as bases territoriais, ambientais e cadastrais da Administração Pública.

Histórico de Versão

Versão	Data	Descrição
02.12.2025	**1.0**	Primeira versão
25.08.2026	**2.0**	Normalização da rotina de comunicação de inexistência de atos previstos nesta Instrução, inclusão do regime de remessa do acervo legado (art. 3º-A), com prazo de 31.08.2026 (ADPF 743), validação flexibilizada para dados históricos e previsão de cronograma escalonado, e outras alterações

O OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (ONR), no uso da atribuição que lhe confere o art. 228-I do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, do Conselho Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO que o efetivo intercâmbio de dados previsto no art. 3º, VII, "a", da Lei nº 14.382, de 2022, exige a adoção de modelos de dados estruturados e padronizados, que assegurem consistência, integridade e rastreabilidade das informações;

CONSIDERANDO que a padronização da modelagem é condição indispensável para o funcionamento automatizado das interfaces de programação de aplicações ("API – *Application Programming Interface*"), destinadas ao intercâmbio de informações estruturadas entre os sistemas do ONR e os órgãos e entidades do Poder Público, viabilizando o cumprimento de diretrizes atribuídas aos oficiais de Registro de Imóveis;

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, "Edifício Parque Cidade Corporate", CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

CONSIDERANDO a competência do ONR para estabelecer diretrizes técnicas para a realização do Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e), nos termos do art. 343-C, e para estabelecer diretrizes de interoperabilidade entre os Registros de Imóveis e os sistemas de governança fundiária, conforme o § 4º do art. 343-D, ambos do Provimento nº 149, de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, com a redação dada pelo Provimento nº 195, de 2025, assegurando a uniformidade, a integração e a qualidade das informações prestadas no âmbito do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI);

CONSIDERANDO a competência do ONR para normalizar as diretrizes técnicas e operacionais relativas à interoperabilidade entre os Registros de Imóveis e os sistemas de governança fundiária, bem como para estabelecer as diretrizes de integração do Sistema de Gestão do Registro de Imóveis (SIG-RI) com os sistemas de automação das serventias imobiliárias, nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 343-D do Provimento nº 149, de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, com a redação dada pelo Provimento nº 195, de 2025;

CONSIDERANDO que a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, em seu art. 256, § 4º, o Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022, em seu art. 2º, e a Instrução Normativa RFB nº 2.275, de 15 de agosto de 2025, determinam a integração dos Registradores de Imóveis ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), para o compartilhamento estruturado de informações sobre operações e registros de bens imóveis urbanos e rurais, visando o respaldo cadastral-tributário e a identificação uniforme dos imóveis por meio do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB);

CONSIDERANDO que os Registradores de Imóveis, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.426, de 2002, bem como da Instrução Normativa RFB nº 2.186, de 12 de abril de 2024, devem encaminhar à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), relativa às operações imobiliárias registradas, averbadas ou anotadas nas serventias de Registro de Imóveis, em meio eletrônico e dentro dos prazos estabelecidos;

CONSIDERANDO que, conforme o § 7º do art. 22 da Lei Federal nº 4.947, de 1966, com a redação conferida pela Lei Federal nº 10.267, de 2001, e o art. 4º do Decreto nº 4.449, de 2002, os Registradores de Imóveis devem comunicar ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público;

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, “Edifício Parque Cidade Corporate”, CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

CONSIDERANDO o papel dos Registradores de Imóveis na prestação das informações necessárias ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), instituído pela Lei Federal nº 5.868, de 1972, de modo a permitir a atualização cadastral das informações referentes à titularidade, ao domínio e às características dos imóveis rurais inscritos;

CONSIDERANDO que os Registradores de Imóveis, nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 5.709, de 1971, devem manter cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, contendo a identificação das partes contratantes, o memorial descritivo do imóvel e, quando exigível, a transcrição da autorização do órgão competente;

CONSIDERANDO que os Registradores de Imóveis, nos termos do art. 3º-A do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, com a redação conferida pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, devem informar à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), por meio da Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (Doitu), as operações imobiliárias anotadas, averbadas, matriculadas ou registradas que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, em meio eletrônico e conforme os padrões estabelecidos pela SPU;

CONSIDERANDO que o Cadastro Ambiental Rural (CAR), instituído pelo art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, constitui instrumento fundamental para a formulação e a execução de políticas públicas de controle, monitoramento, planejamento ambiental e combate ao desmatamento;

CONSIDERANDO que os Registradores de Imóveis detêm informações registrais sobre os proprietários, a denominação, a área e a matrícula dos imóveis rurais, cuja interoperabilidade com o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), regulamentado pelo Decreto nº 7.830, de 2012 e gerido pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), é necessária para a execução das políticas públicas ambientais mencionadas, em especial para o atendimento dos requisitos estabelecidos na Instrução Normativa nº 2, de 2014 do Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima (MMA);

CONSIDERANDO que os arts. 7º, III, 23, I, e 26, da Lei nº 13.709, de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) autorizam o tratamento e compartilhamento de dados pessoais para a execução de políticas públicas e o cumprimento de atribuições legais pelos órgãos e pelas entidades públicas e que incumbe aos Registradores de Imóveis fornecer ao Poder Público acesso aos dados por meio eletrônico, nos termos do art. 23, § 5º, da LGPD;

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, “Edifício Parque Cidade Corporate”, CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

CONSIDERANDO que a integração entre os registros imobiliários e as bases territoriais e ambientais constitui medida essencial para a implementação do Pacto pela Transformação Ecológica entre os Três Poderes, firmado em 21 de agosto de 2024, e para o cumprimento da ADPF 743, bem como para a regularização fundiária, o combate ao desmatamento e a viabilização da gestão da responsabilidade decorrente das infrações detectadas;

CONSIDERANDO o disposto no Acordo de Cooperação Técnica nº 032, de 2025, firmado entre o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), o Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar (MDA), o Incra e o ONR, no âmbito do Processo SEI 14669/2024 CNJ, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento de mecanismos tecnológicos e normativos voltados à interoperabilidade das bases territoriais, ambientais e registrais do país;

CONSIDERANDO as normas legais vigentes, bem como a responsabilidade do ONR em disponibilizar aos partícipes do Acordo de Cooperação Técnica nº 32, de 2025, por meio de interfaces de programação de aplicações, dados estruturados de atos praticados nas matrículas imobiliárias de serventias contempladas no respectivo plano de trabalho, compatíveis com as obrigações legais junto ao Sistema de Gestão Fundiária (Sigef), ao Sistema Unificado dos Imóveis Públicos Federais (SPUNet), ao SICAR e ao SNCR, a teor do § 6º da cláusula quarta do referido acordo;

CONSIDERANDO que o cumprimento efetivo das determinações decorrentes da ADPF 743 e do Pacto pela Transformação Ecológica pressupõe não apenas o envio dos dados relativos a novos atos praticados, mas também a remessa integral do acervo legado das matrículas imobiliárias existentes, desde a sua origem, como condição para a completude e a confiabilidade das bases territoriais, ambientais e fundiárias mantidas pela União ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer regime de transição adequado para a remessa do acervo legado, contemplando a flexibilização das regras de validação aplicáveis aos dados históricos, de modo a comportar as variações estruturais inerentes aos registros antigos, sem que eventuais inconsistências impeçam o processamento e a integração das informações já disponíveis ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***;

CONSIDERANDO as determinações da ADPF 743 referentes às serventias localizadas na Amazônia Legal e no Pantanal, inclusão de confirmação da não existência de atos praticados e à implementação de um painel de monitoramento das informações ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026);***

RESOLVE estabelecer a seguinte Instrução Técnica de Normalização (ITN):

Art. 1º. Fica aprovada a **Modelagem de Dados Estruturados** que define o conjunto de entidades, atributos e relações de dados necessários à interoperabilidade dos Registros de Imóveis com o ONR e com os órgãos e entidades da Administração Pública, destinada ao cumprimento das obrigações legais de comunicação, integração e compartilhamento de informações registrais, cadastrais e geoespaciais, inclusive para realização do Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e).

§ 1º. A modelagem é constituída pelo *Manual de Orientações para Estruturação de Dados de Imóveis*, constante do **Anexo I**, e pelo *Layout Padrão de Arquivo JavaScript Object Notation (JSON)*, constante do **Anexo II**, desta Instrução Técnica de Normalização, que especificam os campos, a ordem de preenchimento, os tipos de dados e demais parâmetros técnicos que orientam a geração e validação dos arquivos estruturados, bem como pelo **Anexo III**, que descreve, para fins operacionais, a relação nominal dos que terão os respectivos dados estruturados compartilhados com Incra, MGI, MDA e a SPU.

§ 2º. A modelagem estabelece a estrutura padronizada de dados registrais, cadastrais e geoespaciais destinados à interoperabilidade entre os Registros de Imóveis, ONR e os órgãos e entidades da Administração Pública, mediante o compartilhamento estruturado de informações por interfaces de programação de aplicações ("API – *Application Programming Interface*"), de modo a permitir o atendimento das obrigações legais relativas à comunicação de atos e alterações ocorridas nas matrículas imobiliárias, inclusive quanto aos dados necessários à atualização das bases territoriais, ambientais, fundiárias, fiscais e patrimoniais mantidas pela União.

§ 3º. A modelagem abrange, dentre outras operações de natureza registral, cadastral e geoespacial, aquelas necessárias ao atendimento das obrigações legais e regulamentares impostas aos Registros de Imóveis, compreendendo:

I – o envio de dados e atualizações cadastrais ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para fins de integração com os sistemas fundiários federais;

II – as comunicações obrigatórias à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) relativas a bens imóveis da União;

III – os requisitos técnicos e informacionais necessários ao cumprimento das normas incidentes sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR);

IV – os deveres decorrentes da Lei Federal nº 5.709, de 1971, que disciplina as aquisições e os arrendamentos de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras;

V – a disponibilização dos elementos estruturais necessários à alimentação, consistência e atualização contínua do Mapa do Registro de Imóveis.

Art. 2º. A modelagem constitui referência técnica obrigatória para a integração e a operação das soluções tecnológicas utilizadas no cumprimento das obrigações legais de comunicação e compartilhamento de informações pelos Registros de Imóveis com o ONR e com a Administração Pública, e poderá ser periodicamente revista para adequação a novos requisitos legais, ampliação de escopo ou integração com bases adicionais, de modo a assegurar a continuidade da padronização e da interoperabilidade dos dados no âmbito do SREI.

Art. 3º. Os Registros de Imóveis deverão adequar seus sistemas para gerar os arquivos nos formatos aprovados por esta ITN, com o fim de viabilizar o intercâmbio de informações geoespaciais e cadastrais dos imóveis, nos termos do art. 343-D, § 4º, do Provimento nº 149, de 2023, do CNJ.

§ 1º. A alimentação do Mapa ONR com perímetros de imóveis georreferenciados, e, no caso dos rurais, certificados pelo Sigef, quando cabível, obedecerá ao Manual Técnico Operacional do Mapa do Registro de Imóveis, podendo o ONR emitir manuais complementares, inclusive quanto às rotinas de validação e sincronização de dados com o Mapa ONR.

§ 2º. As serventias de Registro de Imóveis e os respectivos provedores de sistemas de informática terão prazo de 4 (quatro) meses, contados da publicação da versão correspondente do arquivo JSON, para adequar suas estruturas, *layouts* e rotinas ao envio dos arquivos ao ONR.

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, “Edifício Parque Cidade Corporate”, CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

§ 3º. Os Registros de Imóveis enviarão ao ONR o arquivo JSON até o último dia útil do mês subsequente ao da prática de qualquer ato, abertura de matrícula, registro e averbação relacionados nos anexos desta ITN.

§ 4º. Os Registros de Imóveis que não adaptarem seus sistemas de informática para geração de arquivos JSON e remessa ao ONR poderão informar os dados por meio de página eletrônica disponibilizada no Mapa, sob gestão do ONR.

§ 5º. Na hipótese de não existirem novos atos a serem enviados em relação ao mês de competência, os Registros de Imóveis deverão, até o último dia útil do mês subsequente, acessar o módulo no Mapa para comunicar a ausência de atos previstos nesta Instrução para o mês corrente ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026).***

§ 6º. Em razão de determinação constante da ADPF 743, será disponibilizado ao Conselho Nacional de Justiça e aos órgãos da administração pública painel de monitoramento para acompanhamento do envio de dados e verificação de Registros de Imóveis inadimplentes ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***.

Art. 3º-A. Em virtude de determinação constante da ADPF 743, além do envio dos dados mencionados no artigo anterior, os Registros de Imóveis **localizados na Amazônia Legal e no Pantanal** deverão remeter ao ONR, em formato JSON ou por meio do formulário disponibilizado na página eletrônica do Mapa, os dados estruturados referentes à totalidade das matrículas vigentes existentes no acervo da serventia, observada a modelagem prevista nesta ITN. ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

§ 1º. Nos termos da decisão proferida na ADPF 743, o prazo para a conclusão da remessa integral do acervo legado de que trata o *caput* encerra-se em 31 de agosto de 2026. ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

§ 2º. Havendo autorização na ADPF 743, o ONR poderá estabelecer, por meio de ato complementar, cronograma escalonado de remessa do acervo legado, considerando o porte, a localização e a complexidade do acervo das serventias, de modo a viabilizar a operacionalização e a transição. ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, “Edifício Parque Cidade Corporate”, CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

§ 3º. Quando os dados remetidos forem identificados como acervo legado, tanto o *layout* JSON quanto o formulário disponibilizado na página eletrônica do Mapa aplicarão regras de validação flexibilizadas, de modo a comportar as variações estruturais inerentes aos registros históricos, tais como campos incompletos, formatos antigos e ausência de georreferenciamento. ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

§ 4º. Aplica-se ao envio do acervo legado, no que couber, a alternativa prevista no § 4º do art. 3º desta ITN. ***(incluído na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

Art. 4º. Os sistemas de automação dos Registros de Imóveis, utilizados para a realização dos atos registrais, a integração de procedimentos e a indexação dos indicadores, deverão viabilizar o preenchimento automático do IERI-e, com dados estruturados, conforme a modelagem prevista nesta ITN, permitindo a exportação de informações do banco de dados da serventia.

Art. 5º. A fim de cumprir as obrigações previstas nos considerandos desta ITN, o ONR disponibilizará, por meio de interoperabilidade por APIs, os dados constantes da base do Mapa, sob sua gestão, ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), ao Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar (MDA). ***(alterado na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

Parágrafo único. Sem prejuízo do envio das demais informações previstas nesta ITN, os Registro de Imóveis devem informar junto ao Mapa, sob gestão do ONR, as operações imobiliárias anotadas, averbadas, matriculadas ou registradas, que envolvam terrenos da União, sob responsabilidade da respectiva serventia. ***(alterado na Versão 2.0 de 25 de agosto de 2026)***

Art. 6º. A ITN será gerenciada mediante controle de versionamento, com numeração sequencial e registro do histórico das alterações realizadas.

§ 1º. Compete ao Comitê de Normas Técnicas do ONR promover a atualização periódica da modelagem, expedindo ITN suplementar, quando cabível.

§ 2º. Cada nova versão deverá ser publicada no RI Digital/SAEC, indicando sua data de entrada em vigor e a descrição das alterações implementadas.

SCS, QD 9, BL A, TORRE C, SL 1.104, “Edifício Parque Cidade Corporate”, CEP: 70.340-907 - Brasília-DF.

Art. 7º. Esta Instrução Técnica de Normalização entra em vigor na data de sua publicação no RI Digital/SAEC, produzindo efeitos a partir da sua disponibilização.

Brasília-DF, 25 de agosto de 2026

JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER:53422848053

Assinado de forma digital por JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER:53422848053
Dados: 2026.08.25 08:56:02 -03'00'

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS – ONR

P. JUAN PABLO CORREA GOSSWEILER