

MANUAL



Gerenciador de Imóveis Rurais de Estrangeiros



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

APRESENTAÇÃO

Este Manual de instruções tem por objetivo orientar os Registros de Imóveis acerca do Módulo de Gerenciador de Imóveis Rurais de Estrangeiros, dentro de Mapas do Registro de Imóveis. Esta nova funcionalidade visa aprimorar a transparência em relação a arrendamentos e aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, facilitando o registro e acompanhamento dessas transações.

Desta forma, o controle de aquisições e de arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiro será gerenciado por meio de um cadastro específico, o qual contemplará as informações exigidas na legislação, tendo como resultado a emissão de relatórios, para facilitar o trabalho dos cartórios de registros de Imóveis e para tanto, se faz necessário a criação de um novo serviço no menu “Estrangeiros” no módulo “Gerenciador de Imóveis Rurais de Estrangeiros”.

1. Acesso ao site	4
2. Acesso ao Mapa de Registros de Imóveis	6
3. Configuração de Imóveis Rurais de Estrangeiro	9
4. Acesso ao Módulo para Cadastro de Imóveis Rurais de Estrangeiro	10
5. Módulo Gerenciar Imóveis Rurais de Estrangeiro	22
6. Funcionalidade Exibir Rascunhos	24

1. ACESSO AO SITE

Acesse o site <https://oficioeletronico.com.br/> e realize login com o uso do certificado digital clicando em “**AUTENTICAR COM CERTIFICADO DIGITAL**”.

The screenshot shows the homepage of the OFÍCIOELETRÔNICO website. At the top, there is a dark blue header with the logo on the left and navigation links 'CNIB', 'PENHORA ONLINE', and 'SAEC' on the right. Below the header is an orange decorative bar. The main content area has a light blue background. On the left, the text 'OFÍCIOELETRÔNICO®' is displayed above 'Autenticação de usuários'. A prominent orange button with a right-pointing arrow contains the text 'AUTENTICAR COM CERTIFICADO DIGITAL'. To the right of this button is a graphic of a blue CPF card. Below the button, an information icon is followed by the text 'Acesso exclusivo aos Registros de Imóveis e Poder Público' and a link 'Para se cadastrar, clique aqui.' On the right side of the page, it says 'PESQUISAS DESDE 10 / 05 / 2005' next to a large orange number '1.236.542.014'. Below this, there are three links with right-pointing arrows: 'Instruções para integração no Sistema ONR Cartórios de Registros de Imóveis', 'Instruções para integração no Sistema SAEC/ONR Centrais Estaduais', and 'Penhora Online Ofícios Judiciais'.

OFÍCIOELETRÔNICO®
Autenticação de usuários

→ **AUTENTICAR COM CERTIFICADO DIGITAL**



PESQUISAS DESDE 10 / 05 / 2005

1.236.542.014

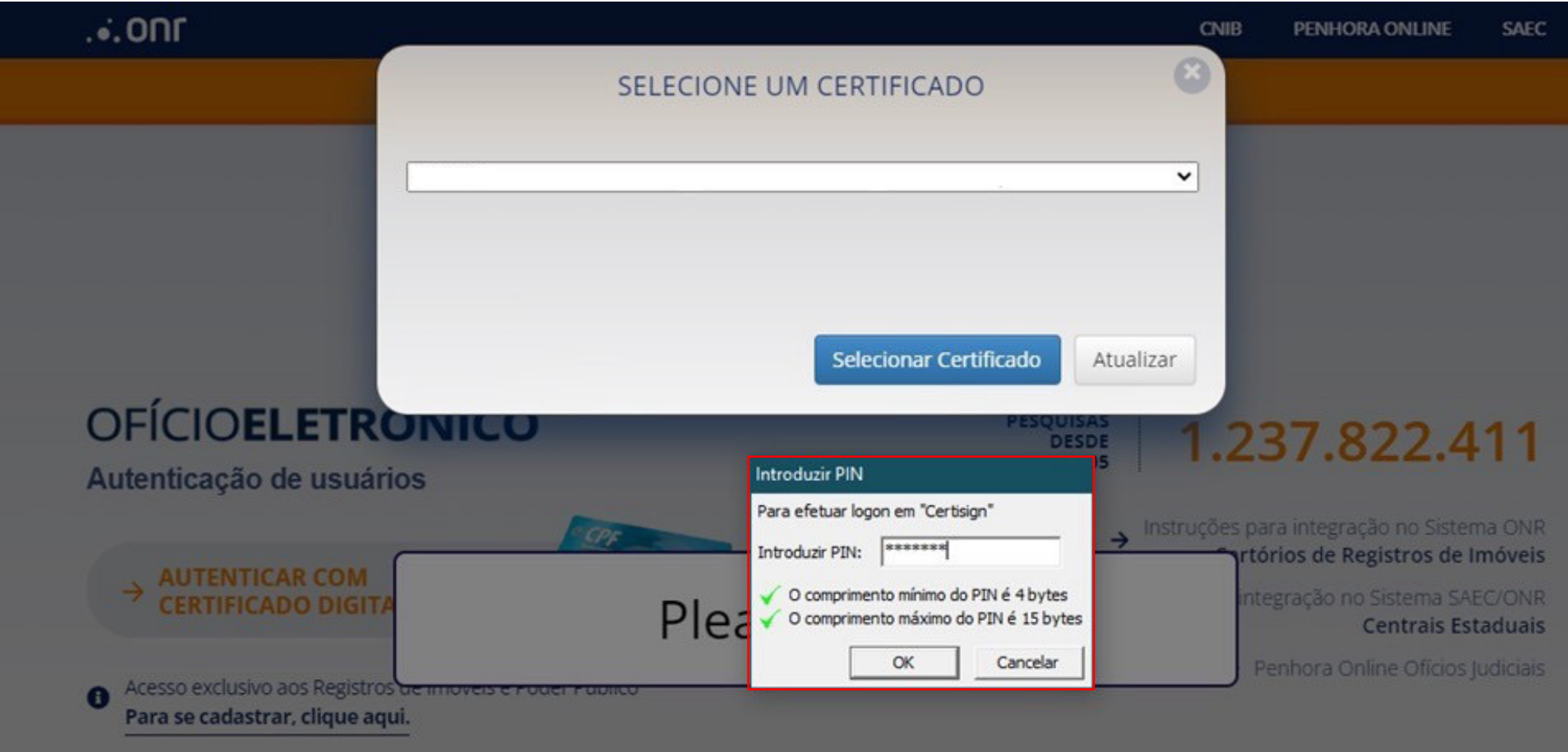
→ Instruções para integração no Sistema ONR
Cartórios de Registros de Imóveis

→ Instruções para integração no Sistema SAEC/ONR
Centrais Estaduais

→ Penhora Online Ofícios Judiciais

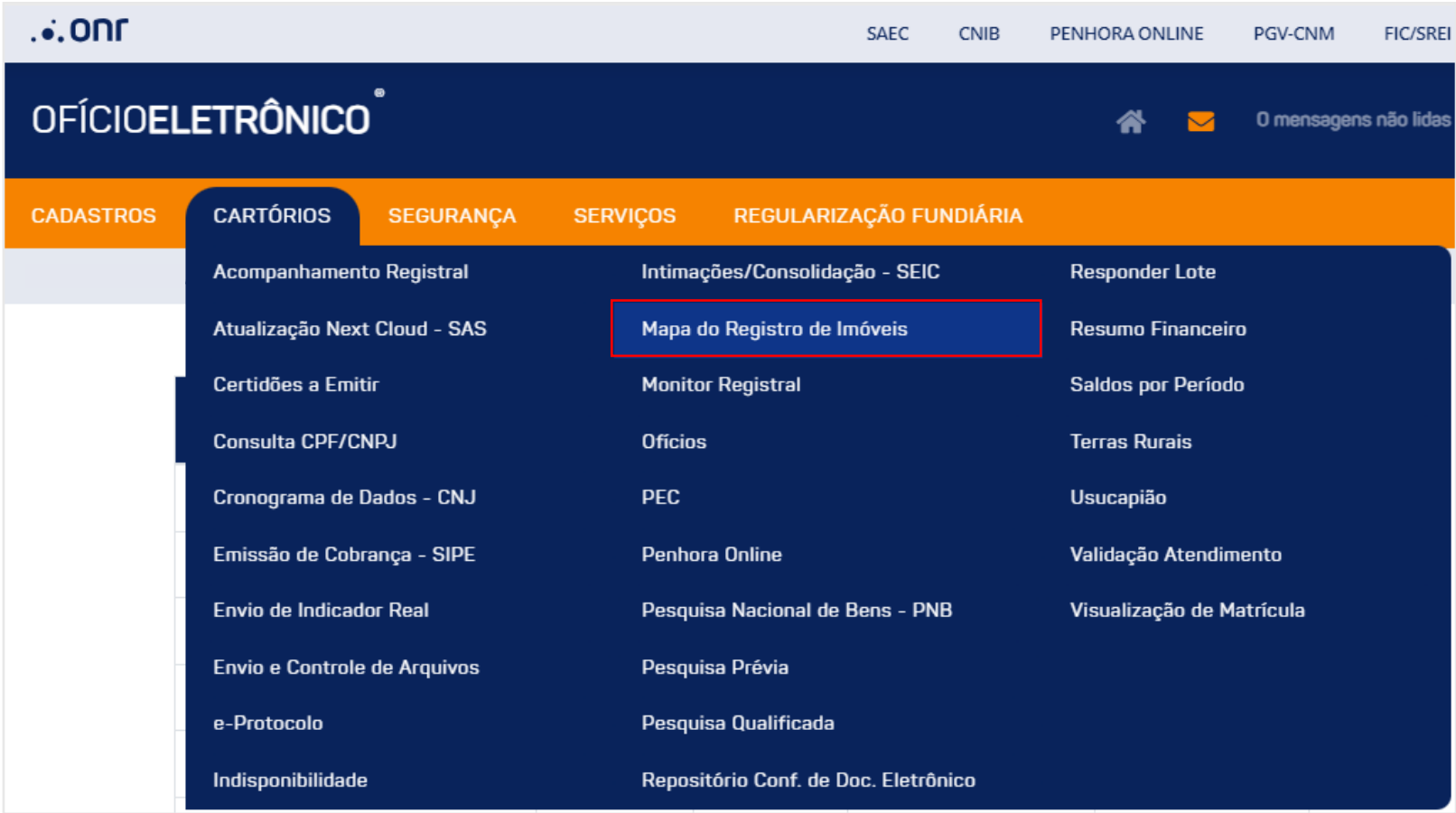
i Acesso exclusivo aos Registros de Imóveis e Poder Público
Para se cadastrar, clique aqui.

Após reconhecer o certificado digital, informe sua senha **PIN**.

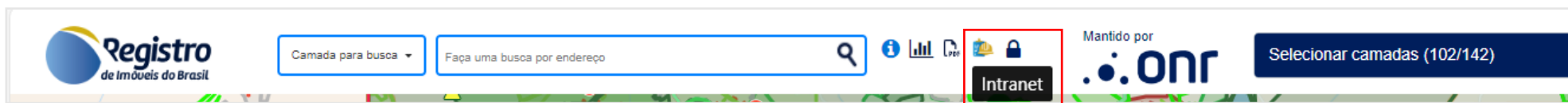


2. ACESSO AO MAPA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

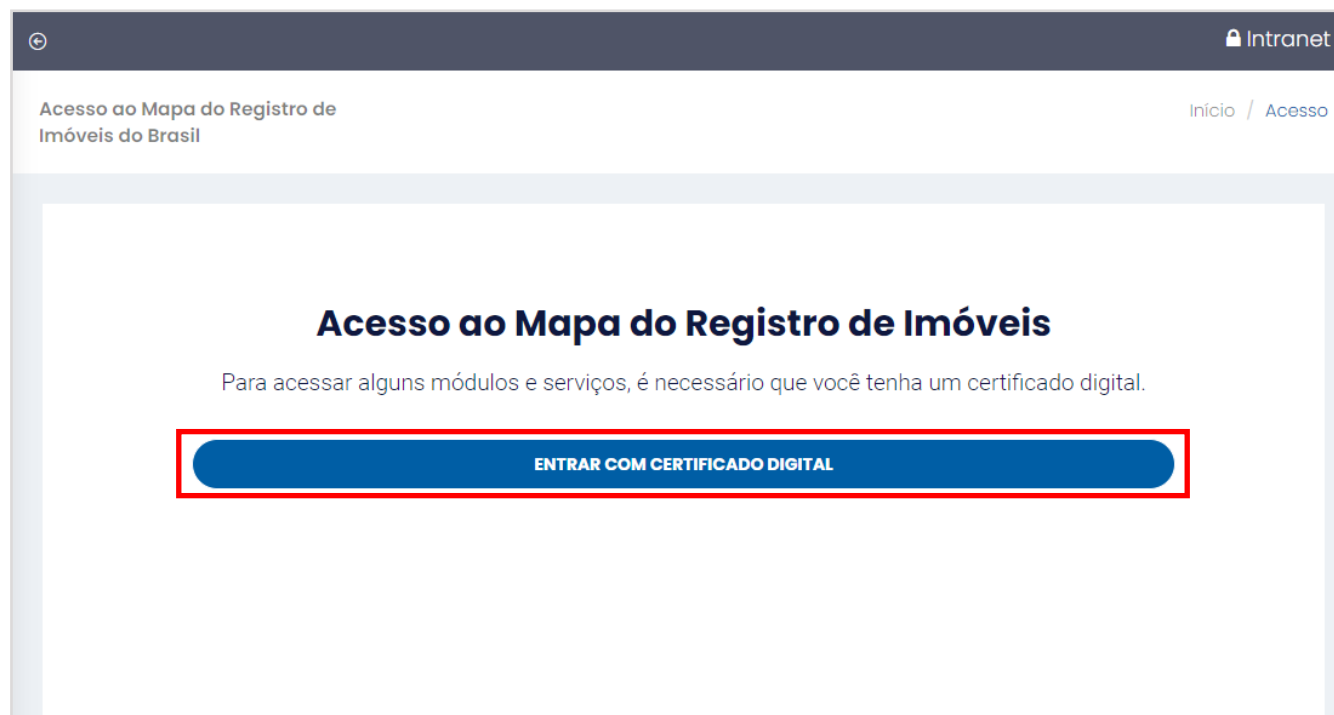
Após login no sistema, clique em “**Cartórios**” e escolha “**Mapa do Registro de Imóveis**”.



Na plataforma “**Mapa do Registro de Imóveis**”, clique no botão “**Intranet**”, representado pela imagem de um cadeado.



A plataforma exibirá a página de login para acesso à área logada.



Clique em “**ENTRAR COM CERTIFICADO DIGITAL**” e autentique-se com o certificado cadastrado.

Após autenticação, no menu lateral, selecione o módulo "**Estrangeiros**" e, em seguida, clique em "**Configuração de Imóveis Rurais de Estrangeiros**".



3. CONFIGURAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIROS

Após o acesso à plataforma, é importante que a serventia confirme se possui dados a serem cadastrados de imóveis rurais de estrangeiros, visto que pode ocorrer da serventia em questão não possuir imóveis estrangeiros para cadastro.

Com isso, é necessário acessar o menu **Estrangeiros>Configuração de Imóveis Rurais de Estrangeiros**. Será aberta uma tela, apresentado o CNPJ, CNS e Nome da Serventia para que o Oficial possa avaliar se estão corretos os dados e uma caixa de seleção para informar se possuem imóveis rurais de estrangeiros para cadastro na plataforma do Mapa do Registro de Imóveis.

Configuração de Imóveis Rurais de Estrangeiros

Tela inicial / Estrangeiros / Configuração de Imóveis Rurais de Estrangeiros

Formulário para configurações relacionadas ao módulo de Imóveis Rurais de Estrangeiros

CNPJ da serventia

Código Nacional da Serventia - CNS - CNJ ?

Nome da serventia

00.000.000/0000-0

999999

Registro de Imóveis do Brasil / Desenvolvimento

Possui Imóveis Rurais de Estrangeiros e deseja utilizar o módulo para cadastro? *

Sim

Salvar

4. ACESSO AO MÓDULO PARA CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIRO

Para cadastrar um imóvel rural de estrangeiro, selecione o módulo “Estrangeiros” e, em seguida, clique no módulo “Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros”.

A tela de cadastro de imóveis rurais por estrangeiro possui menu em abas, facilitando a navegação e o preenchimento das informações.

Ao acessar o cadastro, serão apresentadas 5 abas para preenchimento das informações pertinentes ao imóvel.

A primeira aba é referente aos Dados de Registro do imóvel a ser adquirido, arrendado, superfície ou usufrutuário.

Veja a seguir os campos a serem preenchidos:

Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Tela inicial / Estrangeiros / Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Dados de registro

Dados dos adquirentes

Dados dos transmitentes (Opcional)

Dados do imóvel rural

Dados de georreferenciamento

Serventia

CNS *

Digite o CNS da serventia

Livro de Aquisições por Estrangeiros – Art. 10 da Lei 5709/71

Tipo do registro *

Matricula *

CNM *

Matricula

Livro

Folha

Data de registro *

Número do ato

CEP

Tipo de logradouro

Logradouro

Nº

Selecione

Complemento

Bairro

Cidade *

Estado *

Selecione um estado primeiro

Selecione

Descrição do imóvel ?

Salvar rascunho

Ir para próxima aba

A tela indicará, com asterisco, a obrigatoriedade de preenchimento dos campos.

- **Serventia:** confirme os dados da Serventia (esse campo é preenchido automaticamente, após o preenchimento do campo CNS);
- **CNS:** preencher com o número CNS da serventia;
- **Tipo do Registro:** selecionar se é Matrícula ou Transcrição;
- **Matrícula:** campo para informar qual o número de matrícula do imóvel rural que está sendo cadastrado;
- **Transcrição:** campo para informar qual o número da transcrição do imóvel, caso o mesmo não tenha matrícula;
- **CNM:** Código Nacional de Matrícula (esse campo é preenchido automaticamente, após o preenchimento do campo Matrícula e CNS);
- **Livro:** livro no qual está registrada a matrícula/transcrição;
- **Folha:** folha na qual está registrada a matrícula/transcrição;
- **Data do Registro:** data em que foi realizado o registro do imóvel rural;
- **Número do Ato:** número do Ato no registro do imóvel rural;
- **CEP:** CEP do imóvel rural;
- **Tipo de logradouro:** selecionar uma das opções disponíveis, por exemplo, Rua, Terreno, Avenida entre outras opções;
- **Logradouro:** nome do logradouro do imóvel rural;
- **Nº:** número do imóvel rural;
- **Complemento:** informar complemento, se houver;
- **Bairro:** bairro do imóvel rural;
- **Cidade:** cidade do imóvel rural;
- **Estado:** estado do imóvel rural;
- **Descrição do Imóvel:** campo para descrever o imóvel.

Após o preenchimento dos campos, é possível realizar duas ações. É possível clicar no botão **“Salvar rascunho”**, para salvar os dados cadastrados e continuar o preenchimento em outro momento. Esse botão pode ser acionado a qualquer momento do preenchimento da tela de cadastro.



Para prosseguir com o preenchimento, clique no botão **“Ir para próxima aba”**.



A segunda aba é referente aos Dados dos Adquirentes do imóvel que foi adquirido, arrendado, superfície ou usufrutuário do imóvel rural.

Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros Tela inicial / Estrangeiros / Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Dados de registro **Dados dos adquirentes** Dados dos transmitentes (Opcional) Dados do imóvel rural Dados de georreferenciamento

Adquirente 1

CPF/CNPJ * Nome do adquirente * Pais de origem *

RNM ? Data de validade do RNM Emissor do RNM

Passaporte ? Sexo Estado civil

CEP Tipo de logradouro Logradouro Nº

Complemento Bairro Cidade * Estado *

Área adquirida/arrendada (%) ? Filhos brasileiros

Adicionar adquirente

Voltar para aba anterior Salvar rascunho Ir para próxima aba

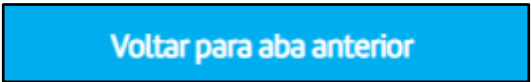
A tela indicará, com asterisco, a obrigatoriedade de preenchimento dos campos.

- **CPF/ CNPJ:** preencher com o CPF ou CNPJ do adquirente;
- **Nome do adquirente:** nome do comprador do imóvel;
- **País de origem:** país de origem do comprador do imóvel;
- **RNM:** Registro Nacional Migratório;
- **Data de validade do RNM:** data de validade do Registro Nacional Migratório;
- **Emissor do RNM:** órgão emissor do Registro Nacional Migratório;
- **Passaporte:** número de identificação do viajante;
- **Sexo:** gênero do adquirente;
- **Estado civil:** estado civil do adquirente;
- **CEP:** CEP do endereço de residência do adquirente. Ao informar um CEP válido, os campos abaixo podem ser preenchidos automaticamente;
- **Tipo de logradouro:** selecione uma das opções disponíveis, por exemplo, Rua, Terreno, Avenida entre outras opções;
- **Logradouro:** nome da residência do adquirente;
- **Nº:** número da residência do adquirente;
- **Complemento:** informar complemento se houver;
- **Bairro:** bairro da residência do adquirente;
- **Cidade:** cidade da residência do adquirente;
- **Estado:** estado da residência do adquirente;
- **Área adquirida/arrendada (%):** percentual adquirido por cada um dos adquirentes;
- **Filhos brasileiros:** informar se possui ou não filhos brasileiros.

Caso o imóvel possua mais de um adquirente, clicar no botão **“Adicionar Adquirente”** para exibir um novo formulário para preenchimento.

Adicionar Adquirente

Durante o preenchimento, se desejar voltar para a aba anterior, basta clicar no botão **“Voltar para aba anterior”**.



Para prosseguir com o preenchimento, clique no botão **“Ir para próxima aba”**.



A terceira aba é referente aos Dados dos transmitentes (opcional).

Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Tela inicial / Estrangeiros / Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Dados de registro

Dados dos adquirentes

Dados dos transmitentes (Opcional)

Dados do imóvel rural

Dados de georreferenciamento

Transmitente 1

Excluir

CPF/CNPJ

Nome transmitente

Pais de origem *

Selecione

RNM ?

Data de validade do RNM

Emissor do RNM

Passaporte ?

Sexo

Estado civil

Selecione

Selecione

CEP

Tipo de logradouro

Logradouro

Nº

Selecione

Complemento

Bairro

Cidade

UF

Selecione um estado primeiro

Selecione

Filhos brasileiros

Selecione

Adicionar transmitente

Voltar para aba anterior

Salvar rascunho

Ir para próxima aba

O preenchimento desses campos são opcionais.

- **CPF/ CNPJ:** preencher com o CPF ou CNPJ do transmitente;
- **Nome transmitente:** nome da pessoa que está transferindo o direito ao imóvel;
- **País de origem:** país de origem do transmitente do imóvel;
- **RNM:** Registro Nacional Migratório.
- **Data de validade do RNM:** data de validade do Registro Nacional Migratório;
- **Emissor do RNM:** órgão emissor do Registro Nacional Migratório;
- **Passaporte:** número de identificação do viajante;
- **Sexo:** gênero do transmitente;
- **Estado civil:** estado civil do transmitente;
- **CEP:** CEP do endereço de residência do transmitente. Ao informar um CEP válido, os campos abaixo podem ser preenchidos automaticamente;
- **Tipo de logradouro:** Selecione uma das opções disponíveis, por exemplo, Rua, Terreno, Avenida, entre outras opções;
- **Logradouro:** nome da residência do transmitente;
- **Nº:** número da residência do transmitente;
- **Complemento:** informar complemento se houver;
- **Bairro:** bairro da residência do transmitente;
- **Cidade:** cidade da residência do transmitente;
- **UF:** estado da residência do transmitente;
- **Filhos Brasileiros:** informar se possui ou não filhos brasileiros.

Caso o imóvel possua mais de um transmitente, clique no botão **"Adicionar Adquirente"** para exibir um novo formulário para preenchimento.

Adicionar Transmitemte

Para prosseguir com o preenchimento, clique no botão “Ir para próxima aba”.



A quarta aba é referente aos Dados do imóvel rural.

Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Tela inicial / Estrangeiros / Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Dados de registro

Dados dos adquirentes

Dados dos transmitentes (Opcional)

Dados do imóvel rural

Dados de georreferenciamento

Negócio jurídico * ?

Atividade desenvolvida ?

Área disponível para arrendamento (ha) ?

Selecione

Aut. do INCRA é obrigatória? * ?

Faixa de fronteira? * ?

Área de segurança nacional? * ?

Tipo da área de segurança * ?

Selecione

Selecione

Selecione

Selecione

Hash certificação (SIGEF) ?

Número do CAR ?

Número do INCRA (CNIR / SNCR / CCIR) ?

Número do NIRF/CIB ?

Área no INCRA (ha) ?

Área na matrícula (ha) * ?

Denominação da propriedade ?

Voltar para aba anterior

Salvar rascunho

Ir para próxima aba

A tela indicará, com asterisco, a obrigatoriedade de preenchimento dos campos.

- **Negócio jurídico:** selecione uma das seguintes opções - Aquisição, Arrendamento, Superfície ou Usufrutuário;
- **Atividade desenvolvida:** descrição do uso que ocorrerá no imóvel arrendado;
- **Área disponível para arrendamento (ha):** quantidade de área disponível para arrendamento;
- **Aut. do INCRA é obrigatória?:** informar se a autorização do INCRA é obrigatória ou não;
- **Faixa de fronteira?:** informar se o imóvel faz parte de uma faixa de fronteira;
- **Área de segurança nacional?:** informar se o imóvel faz parte de área de segurança Nacional;
- **Tipo de área de segurança:** informar se o imóvel pertence à Faixa de Fronteira, Faixa de fronteira e Segurança nacional, segurança nacional ou Não se aplica;
- **Hash certificação (SIGEF):** hash da certificação no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) - Código da Parcela;
- **Número do CAR:** número de identificação do Cadastro Ambiental Rural;
- **Número do INCRA (CNIR/SNCR/CCIR):** número de Identificação no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR/SNCR/CCIR), mantido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);
- **Número do NIRF/CIB:** número de Inscrição do Imóvel Rural (NIRF), utilizado pela Receita Federal;
- **Área no INCRA (ha):** área total do imóvel conforme INCRA;
- **Área na matrícula (ha):** área total do imóvel conforme a matrícula;
- **Denominação da propriedade:** nome ou título específico atribuído a uma determinada propriedade.

Para prosseguir com o preenchimento, clique no botão “Ir para próxima aba”.

Ir para próxima aba

A quinta aba é referente aos Dados de georreferenciamento.

Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Tela inicial / Estrangeiros / Cadastrar Imóveis Rurais de Estrangeiros

Dados de registro

Dados dos adquirentes

Dados dos transmitentes (Opcional)

Dados do imóvel rural

Dados de georreferenciamento

Informação de georreferenciamento*

Acidente geográfico ?

Selecione

Descrição do georreferenciamento ?

Nível de publicidade* ?

Público em geral via internet *

Classificação dos polígonos* ?

8 - Estrangeiros *

Descrição interna/intranet ?

Descrição pública/internet ?

Tipo do imóvel* ?

Fazenda/Sítio/Chácara *

Informe o tipo do imóvel

Formato do polígono* ?

Selecione o formato

Voltar para aba anterior

Salvar rascunho

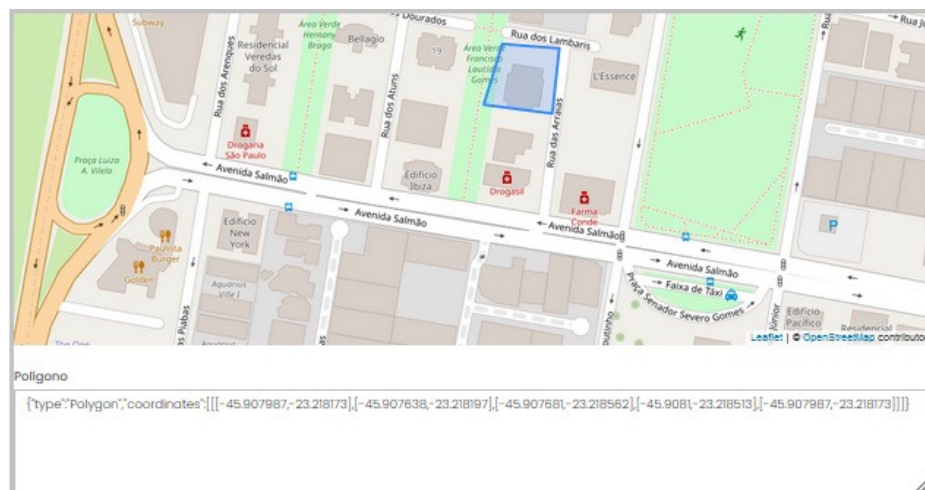
Salvar cadastro de estrangeiro

- **Informação de georreferenciamento:** informar se possui informações de coordenadas geográficas do imóvel rural.
- **Acidente geográfico:** informação das características físicas naturais da superfície terrestre, que se destacam em relação ao seu entorno.
- **Descrição do georreferenciamento:** anexar as informações vértices ou outra.
- **Nível de publicidade:** possibilidade de definir o nível de acesso ao polígono informado, sendo possíveis os seguintes níveis:
 - **Somente o auto via gerenciador:** o polígono não é mais visualizado no Mapa;
 - **Somente a Serventia:** somente a serventia consegue visualizar o polígono no Mapa;
 - **Todos os Oficiais pela Intranet:** todos os oficiais com acesso à intranet conseguem visualizar o polígono no Mapa;
 - **Público em geral via Internet:** qualquer usuário consegue visualizar os polígonos no Mapa.
- **Classificação dos polígonos:** o polígono será classificado na camada 8 - Estrangeiros no Mapa.
- **Descrição Interna/Intranet:** essa descrição será visível somente por meio do gerenciador e para os usuários que tiverem vinculados à serventia.
- **Descrição Pública/Internet:** essa informação será exibida no Mapa.
- **Tipo de imóvel:** tipo de imóvel a que se refere aquele polígono. Exemplo: Casa, Apartamento, Terreno.
- **Formato do polígono:** formato do polígono enviado para processamento: GeoJSON/ Desenho - é possível fazer o desenho do polígono, ou informar as coordenadas por meio de GeoJSON, ou Latitude / Longitude: é possível informar as coordenadas através da latitude e longitude.

GeoJSON/Desenho: formato padrão aberto, projetado para representar recursos geográficos simples, juntamente com seus atributos não espaciais.

Recomendado para quando a serventia já tem acesso à planta do imóvel. Desta forma, é possível representar a planta do imóvel em desenho no mapa.

Também é possível realizar alterações após validação do polígono e, automaticamente, no campo de polígonos, é preenchido com as coordenadas do desenho gerado. A forma que for preenchido o campo **"Polígonos"** deve ser respeitado, ajustando as coordenadas quando necessário na fórmula que foi gerada.



Latitude/Longitude: são as coordenadas geográficas que deverão ser enviadas de cada um dos pontos daquele imóvel.

O modelo utilizado para cadastro de polígonos no formato Long./Lat. é uma lista de coordenadas geográficas decimais que devem obedecer às especificações abaixo:

- A sequência das coordenadas deve ser respectivamente: longitude e latitude;
- A longitude e a latitude devem ser separadas por vírgula;
- Cada conjunto de coordenadas (longitude e latitude) deve ser separado por ponto e vírgula;
- O último conjunto de coordenadas não deve ter ponto e vírgula no final, e precisa ser igual ao primeiro conjunto de coordenadas para que o polígono feche.

Exemplos da estrutura:

-45.885711838106914, -23.174316973861238;
 -45.871229527357144, -23.184637319811642;
 -45.87010686760891, -23.179477246330222;
 -45.885711838106914, -23.174316973861238

Ou

-45.885711838106914, -23.174316973861238; -45.871229527357144,
 -23.184637319811642; -45.87010686760891, -23.179477246330222;
 -45.885711838106914, -23.174316973861238

Ou

-45.885711838106914,-23.174316973861238;-45.871229527357144,-23.1846
 37319811642;-45.8701068676089,-23.179477246330222;-45.88571183 810691
 4,-23.174316973861238

Após o preenchimento dos campos de todas as abas, clique no botão **“Salvar Cadastro de Estrangeiro”**.


 Um botão retangular com fundo azul e borda preta, contendo o texto "Salvar Cadastro de Estrangeiro" em branco.

O registro salvo passa a ser listado na tela **“Gerenciador de Imóveis Rurais de Estrangeiros”**.

5. MÓDULO GERENCIAR IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIROS

Após o cadastro do imóvel, a serventia poderá gerenciar os imóveis cadastrados por meio do módulo “**Gerenciador Imóveis Rurais de Estrangeiros**”.



Neste módulo, é possível filtrar a serventia por: CNM; CPF/CNPJ do Adquirente; País de Origem do Adquirente e Data de Cadastro do imóvel no sistema.

Gerenciar Imóveis Rurais de Estrangeiros Tela inicial / Estrangeiros / Gerenciar Imóveis Rurais de Estrangeiros

LISTA DE IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIROS Cadastrar Imóvel Rural Estrangeiro

CNM ?	CPF/CNPJ ?	País de Origem ?	Data de cadastro ?
		Selecione	a

☐ EXIBIR RASCUNHOS Consultar

Com estes filtros, a serventia poderá visualizar todos os imóveis cadastrados e também aqueles que se encontram salvos como rascunho para conclusão do cadastro. Para visualizar o imóvel em rascunho, basta marcar a caixa de seleção apresentada junto aos filtros para **“Exibir Rascunho”**.

LISTA DE IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIROS

Cadastrar Imóvel Rural Estrangeiro

CNM ?

CPF/CNPJ ?

País de Origem ?

Data de cadastro ?

☐ EXIBIR RASCUNHOS

Selecionar

 a

Consultar

Na listagem dos imóveis rurais de estrangeiros cadastrados, o cartório conseguirá visualizar as seguintes informações: CNM, País de Origem e Data de Cadastro.

CNM	País(es) de Origem	Data Cadastro	Ação	
1577		/08/2024	Editar	Inativar

Além disso, ele conseguirá tomar algumas ações, como editar as informações já cadastradas, inativar aquele imóvel rural cadastrado e, após inativar, ele poderá também ativar novamente ou excluir o imóvel rural caso deseje.

CNM	País(es) de Origem	Data Cadastro	Ação		
			Editar	Ativar	Excluir

6. FUNCIONALIDADE EXIBIR RASCUNHOS

Ao selecionar a opção “**Exibir rascunho**”, serão listados todos os registros salvos para continuar o cadastro.

Para continuar o preenchimento do registro, clique no botão “**Editar rascunho**” da linha correspondente ao registro. Será exibida a tela para dar continuidade ao cadastro.

Para excluir o registro, clique no botão “**Excluir rascunho**” e o registro deixará de ser exibido na listagem.

LISTA DE IMÓVEIS RURAIS DE ESTRANGEIROS

Cadastrar Imóvel Rural Estrangeiro

CNM ?

CPF/CNPJ ?

País de Origem ?

Data de cadastro ?

Selecionar

a

CNS Serventia ?

☒ EXIBIR RASCUNHOS

Consultar

CNM	Serventia	País(es) de Origem	Data Cadastro	Ação
			13/08/2024	Editar rascunho Excluir rascunho
			13/08/2024	Editar rascunho Excluir rascunho

DÚVIDAS?



Chat



E-mail



(11) 3195-2299



oficioeletronico@onr.org.br



(61) 2780-0800



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Q SCS Quadra 9, S/N, Bloco A, Sala 1104 – Asa Sul – CEP: 70308-200 – Brasília/DF
E-mail: oficioeletronico@onr.org.br - www.oficioeletronico.org.br

