COMUNICADO AOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Assunto: Utilização do Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE) para consulta de Termos de Quitação e Liberação de Garantia (TQLG) – Operações com Interveniente Quitante

Prezados(as) Oficiais de Registro de Imóveis,

Levamos ao conhecimento de todos Oficiais Registradores que a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - **ABECIP**, em cooperação com o **ONR**, está implementando novo fluxo digital para operações de crédito imobiliário conhecidas como “**interveniente quitante**”.

Nessas operações, o imóvel objeto de venda encontra-se gravado com garantia real em favor de instituição distinta da financiadora do comprador, sendo necessário viabilizar a quitação da dívida anterior e a liberação da respectiva garantia para fins de registro da nova operação.

A partir da comprovação de quitação da dívida anterior, será emitido o Termo de Quitação e Liberação de Garantia (TQLG), documento nato-digital, assinado eletronicamente por representantes da instituição credora do vendedor, com certificação digital no padrão ICP-Brasil. Esse termo contém autorização expressa ao Oficial de Registro de Imóveis para o cancelamento da garantia anterior, viabilizando o registro da nova alienação fiduciária ou hipoteca.

Para assegurar maior eficiência, integridade e rastreabilidade ao processo, o TQLG é arquivado no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE) do ONR, e disponibilizado para consulta pelos cartórios de registro de imóveis, com base no CPF ou CNPJ do(s) vendedor(es) indicados no contrato ou no extrato eletrônico da operação.

Do fluxo de validação para o Cartório:

- O contrato de compra e venda com garantia imobiliária trará cláusula específica informando que o TQLG está arquivado no RCDE;
- Para consultar e realizar o download do TQLG, acesse: **Portal Ofício Eletrônico > Menu “Cartórios”> Opção “Repositório Conf. de Doc. Eletrônico”**, e realize a busca mediante o **CPF ou CNPJ do(s) vendedor(es)**.

- Por meio do RCDE também poderão ser armazenadas **procurações eletrônicas** das partes envolvidas, **quando necessário**.
- Após a realização do download, a serventia deverá promover o arquivamento local do documento, integrando-o ao título apresentado, nos termos das normas vigentes.

Atenção: O contrato de compra e venda poderá ser apresentado ao Registro de Imóveis por meio do serviço de **E-Protocolo** ou fisicamente na própria serventia.

Da base legal para utilização do RCDE:

A utilização do Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE) como meio oficial de arquivamento e consulta de documentos eletrônicos no âmbito do registro imobiliário possui amparo normativo expresso na regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), especialmente no Provimento nº 89/2019, que institui e disciplina o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

Conforme dispõe o art. 8º do referido provimento:

Art. 8º O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI tem como objetivo a universalização das atividades de registro público imobiliário, a adoção de governança corporativa das serventias de registro de imóveis e a instituição do sistema de registro eletrônico de imóveis previsto no art. 37 da Lei nº 11.977/2009.

(...)

§3º São elementos do SREI:

II – os repositórios registrares eletrônicos formados nos escritórios de registro de imóveis para o acolhimento de dados e o armazenamento de documentos eletrônicos;

O **art. 9º** complementa:

Art. 9º O SREI será implementado e operado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR.

Assim, os repositórios eletrônicos integrados ao SREI, como o RCDE, têm previsão normativa expressa como meio legítimo e oficial para o armazenamento e recuperação de documentos eletrônicos, inclusive aqueles destinados a instruir atos registrares. Contudo, é importante destacar que o armazenamento no RCDE não substitui o dever legal de arquivamento de documentos pelo registrador, cabendo à serventia realizar o arquivamento local do documento no momento da qualificação e registro, nos termos da legislação e normativas vigentes.

A utilização do RCDE para arquivamento e posterior consulta do Termo de Quitação e Liberação de Garantia (TQLG) – documento nato-digital, assinado com certificado ICP-Brasil – insere-se diretamente nessa finalidade institucional.

Ressalte-se, ainda, que o uso de documentos eletrônicos assinados digitalmente, com presunção de integridade e autenticidade, também encontra respaldo na **Lei Federal n.º 14.382/2022**, que promoveu a modernização dos registros públicos por meio da digitalização de processos e da incorporação de novas tecnologias, incluindo o uso de extratos eletrônicos.

Portanto, a adoção do RCDE para arquivamento e consulta do TQLG representa não apenas uma solução tecnológica segura e eficiente, mas também uma medida plenamente compatível com o marco regulatório vigente, em conformidade com a diretriz legal de digitalização e desburocratização dos serviços registrais.

A adoção desse novo fluxo com utilização do RCDE para download e validação do TQLG representa importante avanço para a modernização e digitalização das operações de crédito imobiliário no país.

Em caso de dúvidas quanto à consulta ou validação do TQLG no RCDE, solicitamos que o Oficial de Registro de Imóveis entre em contato com o ONR pelos canais de atendimento abaixo, antes da formulação de eventual nota de exigência:

- E-mail: oficioeletronico@onr.org.br
- Telefone: (11) 3195-2299
- Chat: [Clique aqui](#)
- WhatsApp: (61) 2780-0800

Nosso time está à disposição para prestar os esclarecimentos necessários.

O ONR permanece à disposição.

Atenciosamente,