

CONTRATOS ELETRÔNICOS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Os avanços tecnológicos e a popularização da internet ao longo dos anos culminaram na modernização do arcabouço legislativo, com a regulamentação da assinatura eletrônica e seus mecanismos de autenticidade, integridade e validade jurídica.

Foi assim que a Medida Provisória n.º 2002, editada em agosto de 2001, instituiu a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, organização ligada ao ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, autarquia com sede na Capital Federal, que assegura autenticidade da assinatura digital. Melhor explicando:

“As diversas Infraestruturas de Chaves Públicas existentes hoje no mundo conseguem assegurar a autenticidade de assinaturas digitais utilizadas atualmente na rede mundial de computadores de modo a possibilitar, com elevadíssimo grau de segurança, de que um usuário de email por exemplo seja realmente o emissor da mensagem e de que o receptor seja realmente quem ele diz ser.

No caso brasileiro a ICP-Brasil se caracteriza pela presença de um sistema hierárquico ou vertical, onde há a presença de uma AC-raiz (papel realizado pelo [Instituto Nacional de Tecnologia da Informação](#)), que credencia e audita as ACs pertencentes ao sistema”.

(fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/ICP-BRASIL>, 03/05/2020)

Com a edição da medida provisória acima citada, portanto, passou a existir a figura jurídica do documento eletrônico, cuja validade e autenticidade fica assegurada através das diversas Infraestruturas de Chaves Públicas, atribuíveis a uma assinatura eletrônica identificável e confirmável - a “assinatura digital”, mediante o uso de Certificado Digital.

Portanto, tivemos a criação de uma nova modalidade de assinatura, que é gênero da qual a “assinatura digital” com o uso de Certificado Digital é espécie.

Importante citar que a Medida Provisória MP 2002/2001 que representou grande passo para a modernização das operações interpessoais e empresariais, permanece em vigor até os dias atuais, pois foi promulgada antes da Emenda Constitucional n.º 32, que determina prazo para conversão de medida provisória em lei, sob pena de perda de eficácia.

Mas afinal o que é o Certificado Digital?

A Certificação Digital é uma tecnologia que usa mecanismos de segurança no intuito de garantir a autenticidade de uma assinatura eletrônica. No centro dessa Certificação está o Certificado Digital, arquivo eletrônico que fica armazenado em uma mídia digital — que pode ser um cartão (chamado smart card) ou um token (similar a um pen drive). Esse arquivo contém o nome do usuário, uma chave pública (código usado para validar a assinatura realizada) e uma chave privada (de conhecimento exclusivo do proprietário, usada para cifrar o documento e garantir a autenticidade da assinatura). O cruzamento desses dados atua na forma de uma assinatura digital com validade jurídica para todos os fins, garantindo autenticidade, confidencialidade, integridade e não repúdio.

(fonte: <https://www.docuSign.com.br/blog/certificado-digital/>, 03/05/2020)

A CRONOLOGIA DO DOCUMENTO ELETRÔNICO NO SISTEMA REGISTRAL

O Sistema Registral Brasileiro regulado pela Lei de Registro Públicos (“LRP”), lei 6.015/73, é composto por vários princípios norteadores da boa prática registral. Dentre eles, o princípio da “legalidade” tem a finalidade de controle formal dos títulos registrados, impedindo o ingresso de documentos inválidos, que não cumpram os requisitos legais. Conforme nos ensina o Ilustre Dr. Flauzilino dos Santos:

“A noção do princípio da legalidade, no Registro de Imóveis, diz respeito ao comportamento do Registrador, ao permitir o acesso ao álbum registral apenas para os títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e a conseqüente interdição provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis.

Essa subordinação a pautas legais previamente fixadas para manifestação de condutas que criem, modifiquem ou extingam situações juridicamente postas não é exclusiva da temática registral, mas resulta da própria aspiração humana por estabilidade, confiança, paz e certeza de que todo o comportamento para obtenção de um resultado regulamentado para a hipótese terá a legalidade como filtro, vetor e limite. Em matéria registral, na medida em que essa confrontação é praticada pelo Registrador, exsurge daí um juízo de aprovação ou de desqualificação do negócio jurídico que trafega com destino ao álbum registral em perseguição da publicidade erga omnes, decorrente de sua inscrição (...).”

(fonte: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-princípio-da-legalidade.pdf>, 06/05/2020)

A cronologia do avanço tecnológico dentro do Sistema Registral iniciou-se com a Lei 11.977/2009, instituindo, após 8 anos da edição da MP 2002/2001, o sistema de registro eletrônico, dispondo:

“Art. 38 – Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico”.

Ainda, a lei 11.977/2009 alterou a legislação de Registros Públicos para incluir expressamente o acesso ou envio de informações aos Registros Públicos por meio eletrônico, mediante o uso da assinatura digital (art.17, § único), e ao mesmo tempo determinou que os atos registrais praticados a partir de sua vigência seriam inseridos no sistema de registro eletrônico no prazo de até 5 (cinco) anos da data em vigor daquela lei:

“Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Parágrafo único. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.

A Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 2019), por sua vez, também trouxe alteração na Lei de Registro Públicos ao dispor:

“Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. (...) §3º Os registros poderão ser

escriturados, publicitados e conservados em meio eletrônico, obedecidos os padrões tecnológicos estabelecidos em Regulamento”.

Além da lei anteriormente citada, vários provimentos editados pelo CNJ - Conselho Nacional de Justiça - regulamentaram o uso do documento eletrônico. O primeiro deles foi o de número 47/2015, normatizando o intercâmbio de documentos eletrônicos e informações entre os Ofícios de Registro de Imóveis, Poder Judiciário, Administração Pública e público em geral, tendo estabelecido em seu artigo 3º, § 2, a criação das Centrais de Serviços Eletrônicos compartilhados, em cada um dos Estados e no Distrito Federal.

Procedimentos antes presenciais foram facilitados com o surgimento dos processos judiciais e extrajudiciais eletrônicos, como dito anteriormente. Foi a resposta natural para a demanda de informatização da sociedade, culminando na modernização do Poder Judiciário e demais órgãos da Administração Pública.

Com o Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, regulamentou-se o Código Nacional de Matrículas – CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, o Serviço de Atendimento Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Federal às informações do SREI e diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR, assim definido:

“O ONR será responsável por implementar e operar, em âmbito nacional, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma do artigo 76 da Lei 13.465/2017, mediante integração das unidades registras brasileiras. O operador será constituído como uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, sob a forma de serviço social autônomo. Sua sede e foro serão na cidade de Brasília, mas poderão ser abertos escritórios, filiais, agências e representações em todo país”.

(fonte: www.irib.org.br, 03/05/2020)

Já os Provimentos 94/2020 e 95/2020 CNJ estabeleceram regras e diretrizes de utilização do documento eletrônico no sistema registral brasileiro em época da pandemia do COVID 19, do qual abordaremos adiante.

É válido lembrar que a nossa realidade antes da pandemia já não existe mais. Foi necessário apressar a modernização para o Registro de Imóveis adequar-se às prerrogativas desse momento

singular, e não congelar suas atividades diárias e essenciais para quem delas depende. Portanto, a LRP (Lei de Registros Públicos) rendeu-se à modernização e registro de documentos no formato eletrônico, representando um marco para o ingresso à era digital e agilidade na prestação dos serviços registrais.

No que tange as normas locais, a Corregedoria do Estado de São Paulo previu, no artigo 366, os requisitos para utilização dos documentos eletrônicos:

“Art. 366. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados Cap. – XX 516 e PDF/A (Portable Document Format/Archive), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo”.

DOCUMENTOS ACEITOS NO REGISTRO ELETRÔNICO

Apesar de já existirem, no ordenamento jurídico, leis e regulamentos para utilização de documentos eletrônicos dentro do sistema registral, tais leis não eram utilizadas, de fato, para a maioria de nossa sociedade. Foi necessária a Pandemia do Covid-19 para acelerar tal operacionalização, e tornar acessível a toda uma população, a utilização de documentação eletrônica, validada. Some-se a isso que se economizará tempo e dinheiro com deslocamentos físicos, antes necessários, e que eram tantas vezes impeditivos para um cidadão finalizar procedimentos simples de uma vida cotidiana.

Nesta linha, acertadamente, os Provimentos 94 e 95, respectivamente, de 28 de março e 1º de abril de 2020, regulamentaram o atendimento à distância pelos registradores e notários durante a época de pandemia, tornando obrigatório recepcionar-se o *documento nato-digital* e *digitalizado* dentro dos padrões técnicos exigidos pela legislação e normatizações coligadas.

DOCUMENTOS NATO-DIGITAIS

Neste contexto, os Provimentos 94 e 95 estabeleceram quais são os documentos nato-digitais:

- o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas;
- a certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto;
- o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro;
- as cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural, na forma da lei;
- o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP- Brasil;
- as cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico, mediante requerimento do interessado.

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS

Já os títulos *digitalizados* são aqueles confeccionados dentro de padrões técnicos estabelecidos no art. 5º do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, que regulamentou a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 2019):

“Art. 5º. O documento digitalizado destinado a se equiparar a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato perante pessoa jurídica de direito público interno deverá:

I - ser assinado digitalmente com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, de modo a garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;

II - seguir os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I; e

III - conter, no mínimo, os metadados especificados no Anexo II”.

A Lei da Liberdade Econômica, por sua vez, assim dispôs:

“DA DECLARAÇÃO DE DIREITOS DE LIBERDADE ECONÔMICA

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do [art. 170 da Constituição Federal](#): (...)

X - arquivar qualquer documento por meio de microfilme ou por meio digital, conforme técnica e requisitos estabelecidos em regulamento, hipótese em que se equiparará a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato de direito público”.

O alcance da regulamentação das disposições contidas na Lei da Liberdade Econômica refletidos no artigo 5º do decreto 10.278/20, revela o cunho de modernização da atividade econômica e a migração dos meios tradicionais da sociedade contratar e se relacionar com órgãos públicos dentro de um sistema eletrônico mais célere e com menos burocracia.

A regulamentação acima previu a possibilidade de tornar um documento físico em digital, com validade eletrônica e autenticidade garantida através de um Certificado, possuindo *valor de documento original*. *Essas mudanças afetarão muitas outras relações, antes tidas como imutáveis: a necessidade do documento impresso e a necessidade da presença das partes do processo in loco são somente um pequeno vislumbre dos impactos positivos que hão de vir.*

Neste ponto, parece imprescindível a invocação do princípio da boa-fé objetiva pelo Legislador ao equiparar uma digitalização, por qualquer pessoa física ou jurídica, identificável e com adoção de critérios de segurança, a um documento original “para todos os efeitos legais”.

Coube ao Ministro Dias Toffoli, em seus Provimentos sobre o atendimento à distância pelos registradores e notários durante a pandemia do Covid-19 (Provimentos 94 e 95 do CNJ),

chancelar que os títulos digitalizados nos termos e critérios da Lei nº 13.874, de 2019 e Decreto 10.278/20, devem ser admitidos para registro, com força de original.

E não há que se atribuir a tais documentos digitalizados a possibilidade de haver vícios e ilicitudes somente porque está a se digitalizar seu conteúdo. Se de fato o vício existir, este permanecerá em qualquer de seus formatos, seja documento apresentado em via física ou digitalizado.

OUTROS TIPOS DE ASSINATURA ELETRÔNICA EXISTENTES

Assinatura eletrônica é gênero do qual assinatura digital através do Certificado digital é espécie.

Convém ressaltar que, mesmo com a regulamentação, pelo ICP Brasil, do uso do Certificado Digital e sua utilização perante o Sistema Registral Brasileiro, existem outros meios de assinatura eletrônica no sistema brasileiro e são válidas para autenticação entre as partes nos contratos em geral. Entretanto, estes outros meios, não são operáveis dentro do Registro Eletrônico de Imóveis.

Devemos observar, nesse ponto, que existem diversas plataformas privadas de contratação eletrônica que admitem variados tipos de assinaturas eletrônicas, não necessariamente dentro da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, não sendo tais contratos, deste modo, aceitos pelo Registro de Imóveis, salvo se todas as partes assinarem com certificado digital.

Por outro lado, não podemos ignorar os avanços e incrementos de segurança que estão sendo adotadas fora da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, a partir de utilização de biometria e reconhecimento facial, tendo diferentes base de dados de validação e fontes disponíveis pelo próprio Governo Federal, inclusive, como o Datavalid da Serpro (fonte: <https://www.serpro.gov.br/menu/nosso-portfolio/por-linha-de-negocio-1/servicos-de-informacao/datavalid-1>, 03/05/2020)

Porém, nos termos da Legislação atual em vigor, a adoção destas assinaturas no âmbito registral fica condicionada a validação por um terceiro agente (como notários ou membro integrantes do SFI) que fariam a autenticação dos contratantes, nos termos do parágrafo 2º do art. 10 da MP.

2.200/2001, para então encaminhar a escritura/instrumento particular, se identificando perante o registrador imobiliário por meio de sua assinatura digital.

Nesta linha vanguardista, por conta do momento pandêmico em que vivemos, ainda sem haver na Lei de Registros Públicos outras formas de apresentação de documento eletrônico, a não ser através da assinatura e certificado digital, os Provimentos 94 e 95 previram, no seu artigo 1º, § 6º que:

§ 6º. Os Oficiais de Registro de Imóveis, a seu prudente critério, e sob sua responsabilidade, poderão recepcionar documentos em forma eletrônica por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo (na forma do Art. 10, § 2º, da Medida Provisória 2.200-2/2001).

Muito embora exista a previsão acima, rezeamos que nenhum Oficial de Registro de Imóveis assumirá o ônus de aceitar documentos que não contenham assinatura digital, sem a interveniência de um terceiro responsável pelas assinaturas, como Tabeliães ou agente de instituição financeira, conforme citado anteriormente. Entretanto, tal previsão já demonstra um passo para, no futuro, criarmos outros mecanismos de autenticação além da assinatura digital, com Certificado Digital, em si muito custoso, como veremos adiante.

VANTAGENS E RISCOS ASSOCIADOS

Vamos nos ater, primeiramente, nas vantagens que o sistema eletrônico nos proporciona. A agilidade nos procedimentos registrais e facilidade de trabalhar sem sair do escritório ou de casa, certamente é o ponto marcante da concepção deste formato eletrônico de trabalho, o que representa ganho para todos os setores da sociedade. A economia de tempo e erário, além da diminuição do desgaste psicológico para todo cidadão, já são, por si só, fatores que pesam positivamente quando falamos da utilização de documentos e contratos eletrônicos.

Além disso, temos prazos reduzidos nas próprias Normas Estaduais das Corregedorias locais. No Estado de São Paulo as normas da CGJ SP previram, em seu artigo 10º, redução do prazo de 15 (quinze) dias para 10 (dez) dias dos documentos apresentados eletronicamente:

“Art 41 das normas CGJ SP - O prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou registro, será de 15 (quinze) dias, contados da data em que

ingressou na serventia.1025 . 41.1. O prazo acima ficará reduzido a 10 (dez) dias, se o título for apresentado em documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), com especificações definidas por portaria da Corregedoria Geral da Justiça.1026.

Por outro lado, não há como omitir que um grande fator de risco é a expansão exponencial dos crimes cibernéticos. Estes, com objetivo de roubar informações vitais de organizações, empresas e simples cidadãos, em troca de resgates milionários ou exposição deliberada destas informações aos mais diversos públicos, infringem a LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709 de 2018).

Além disso, há que se lembrar que o custo para se obter Certificado Digital no país ainda é muito alto. Podemos citar um valor médio de R\$ 300,00 (trezentos reais) para um certificado digital por CPF, com prazo de validade de 3 (três) anos. Há casos em que o valor é reduzido quando o cidadão pertence a um órgão de classe - por exemplo, Ordem dos Advogados do Brasil - mas isso é minoria.

Por isso, somente 8 (oito) milhões de brasileiros possuem certificado digital e somente 1% deles utilizam para assinatura digital, sendo que:

- *98% dos sistemas que utilizam certificado digital são para entregas fiscais*
- *1% apenas utilizam para autenticação em sites*
- *1% apenas utilizam para assinatura digital*

(fonte: <https://inforchannel.com.br/o-certificado-digital-na-economia-e-na-sociedade/>, 10/02/2020)

CONCLUSÃO

Um novo paradigma foi instaurado desde que o Covid-19 levou milhares de pessoas, em todo o mundo, a se isolarem em suas residências. Quando se arrefecerem as medidas de isolamento, ainda assim, o mundo estará irremediavelmente mudado, e, mais do que nunca, conectado através de telas e de alguns comandos na ponta de nossos dedos, e neste contexto, se encontra inserido o Sistema Eletrônico de Imóveis, que pode ser acessado a partir do Portal Registro de Imóveis do Brasil (<https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos>).

O novo cenário - vivido através das novas legislações aqui citadas e respectivas regulamentações - evidencia uma economia neoliberal, onde se valoriza a boa-fé objetiva e os atos idôneos, desburocratizando o “sistema”, trazendo para o sistema registral novos tipos de documentos eletrônicos, os natos-digitais e os documentos digitalizados.

É fato que o alto custo atual do valor do Certificado Digital e a falta de prática da utilização destes novos serviços - disponíveis em plataformas eletrônicas espalhadas por todos o país - dificultam o crescimento exponencial da utilização deste novo formato. Contudo, o futuro do Registro Eletrônico de Imóveis já está traçado e certamente é promissor, se democratizar seu uso e diminuir seu custo

Resta saber como tudo isso será aceito e operacionalizado por toda sociedade e pelos Registradores de Imóveis e demais órgãos públicos nos tempos que estão por vir.

Autores:

Kelly Durazzo – Sócia do escritório Durazzo Medeiros, especializada em Direito Imobiliário e Fundiário. Pós graduada em Direito Contratual pela PUC- SP e Direito Empresarial Imobiliário. Membro da Comissão de Loteamentos da OAB-SP e Conselho Jurídico da AELO (Associação das empresas loteadoras), Docente na Universidade Secovi.

Augusto Sottano - Especializado em Direito Imobiliário e Registral. Pós graduado em Direito Contratual pelo Centro de Extensão Universitário e Coordenador de Projetos no CORI-BR e na ARISP.