

SEGURANÇA TÉCNICA NA QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS ELETRÔNICOS

Módulo IV – Documentos Híbridos e Documentação Técnica

APOSTILA COMPLEMENTAR

Material de apoio para estudo, consulta operacional e aplicação prática dos critérios de admissão e validação das assinaturas eletrônicas no Registro de Imóveis.

PATROCÍNIO E APOIO INSTITUCIONAL

APOIO INSTITUCIONAL



PATROCINADOR



PATROCINADOR



Apresentação

Módulo IV examina documentos que não podem ser qualificados apenas pela aparência do arquivo apresentado. Em todos os temas estudados, atos notariais híbridos, instrumentos particulares híbridos, plantas, memoriais, projetos e documentos expedidos por órgãos públicos, a pergunta decisiva é a mesma: de que modo o documento foi formado e quais elementos permitem reconstruir sua cadeia de confiança?

A qualificação de um título eletrônico não se esgota na constatação de que existe um PDF, uma assinatura visível, um QRCode ou uma página de evidências. É necessário distinguir o conteúdo visual do documento, o suporte em que cada manifestação foi produzida, o atributo eletrônico que permite validá-la e o procedimento jurídico que reuniu esses elementos.

Este material foi estruturado para ensinar esse raciocínio. Por isso, cada tema parte do problema documental, apresenta o fundamento normativo, explica sua consequência técnica e termina com critérios de decisão aplicáveis à rotina do Registro de Imóveis.

TESE DO MÓDULO

A segurança da qualificação depende da continuidade entre formação, assinatura, conversão, fechamento, expedição e validação. Quando essa continuidade pode ser demonstrada, a diversidade de suportes não é um obstáculo. Quando ela se rompe, a aparência final do arquivo não recompõe o título.

Objetivo de aprendizagem

- Distinguir suporte, documento, representação visual e atributo de assinatura.
- Compreender por que o instrumento particular híbrido somente se forma no fluxo físico → eletrônico.
- Separar o regime do ato notarial híbrido do regime aplicável ao instrumento particular.
- Identificar quando a documentação técnica integra o título, instrui a qualificação ou funciona como elemento técnico auxiliar.
- Avaliar documentos produzidos em sistemas públicos e plataformas de gestão eletrônica de documentos.
- Transformar a análise técnica em decisão registral objetiva e fundamentada.

DIRETRIZ CENTRAL

Os roteiros de qualificação não substituem a autonomia do oficial: organizam os elementos que precisam ser examinados para que a decisão possa ser reproduzida e fundamentada.

Sumário

1. Antes do híbrido: compreender o que está sendo qualificado	5
1.1 Suporte, documento, imagem e atributo.....	5
1.2 A cadeia documental.....	5
1.3 Unidade documental	5
2. O documento híbrido como categoria documental.....	7
2.1 Três situações que precisam ser separadas	7
2.2 A neutralidade do suporte não elimina a forma.....	7
2.3 Mapa inicial de classificação.....	7
2.2 Evolução da disciplina e lacuna operacional	7
3. Ato notarial híbrido: a hibridez está no comparecimento	9
3.1. O que o art. 313 autoriza	9
3.2. Formação, encerramento e expedição	9
3.2.1 Identificação do ato híbrido no e-Notariado.....	10
3.3. A etapa física precisa terminar fisicamente	10
3.4. Status da operação no ambiente de validação	11
3.5. O art. 10, II, da ITN e o limite da análise registral	11
3.6. CENAD: autenticação não é formação do híbrido.....	12
4. Instrumento particular híbrido: um documento eletrônico que começou no papel	13
4.1 Por que o fluxo é físico → eletrônico	13
4.2 O fluxo correto, etapa por etapa	13
4.3 A etapa física não é provisória.....	14
4.4 A etapa física não é provisória.....	14
4.5 A etapa eletrônica completa o documento	14
4.5.1 Uma assinatura e diferentes qualidades jurídicas.....	15
4.6 O fluxo invertido	15
4.7 Efeito da irregularidade sobre as etapas posteriores	15
5. Documentação fracionada: quando as manifestações não convergem	16
5.1 Por que não se aplica automaticamente o art. 10 da ITN/ONR nº. 0002/2024	16
5.2. A questão central: identidade da base documental.....	16
5.3. Fundamentos favoráveis à admissão	16
5.4. Fluxo recomendado para evitar o fracionamento	16

Nos procedimentos de aprovação pública, os signatários devem utilizar a mesma ferramenta empregada pela autoridade aprovadora, de modo que o sistema preserve a sequência e a identidade da peça. Se a plataforma não permitir a coleta das manifestações particulares, o arquivo original que as contenha deve ser anexado ao processo oficial e vinculado de modo inequívoco ao documento aprovado.....

A assinatura do agente público responsável pela aprovação não substitui a assinatura do responsável técnico, do proprietário, do confrontante ou de qualquer pessoa cuja manifestação seja exigida. Cada assinatura exerce função própria.

6. Documentação técnica.....	16
6.1. Peça nato-digital	17
6.2. Necessidade registral de arquivamento	17
6.3. Peça digitalizada	18
6.4. Peça digitalizada	18
6.5. Qualidade técnica da imagem	18
6.6. Peça digitalizada	19
7. Documentos públicos e sistemas de gestão eletrônica	20
7.1 O original eletrônico prevalece	20
7.2 Regra da ITN para documentos públicos	20
7.3 O original eletrônico prevalece	20
7.4 Carta de Serviços.....	21
8. Referências normativas e técnicas.....	22

1. Antes do híbrido: compreender o que está sendo qualificado

O primeiro erro na análise de documentos eletrônicos ocorre quando se atribui ao suporte apresentado uma qualidade que pertence ao documento originário. Para evitar esse desvio, é necessário separar quatro conceitos.

1.1 Suporte, documento, imagem e atributo

Elemento	O que representa	O que deve ser verificado
Suporte	Meio em que o documento existe ou é apresentado: papel ou arquivo eletrônico.	Se o suporte conserva os elementos necessários à forma documental.
Conteúdo documental	Texto, desenho, declarações, páginas e anexos que compõem o instrumento.	Integralidade, coerência e correspondência entre versões.
Representação visual	Aquilo que pode ser lido ou visualizado: imagem da assinatura, selo, QR Code, carimbo.	Se é apenas informação visual ou se remete a atributo verificável.
Atributo eletrônico	Dados que vinculam assinatura, integridade, identidade e arquivo.	Validação técnica no ambiente correspondente.

Uma assinatura eletrônica não é a imagem que aparece sobre a página. Seu valor decorre do atributo vinculado ao arquivo, da identificação do signatário, da integridade e do método de validação. Ao imprimir o documento, conserva-se a aparência, mas não o atributo. Ao digitalizar a impressão, cria-se outro arquivo, sem reincorporar a assinatura eletrônica originária.

1.2 A cadeia documental

A cadeia documental é a sequência de atos que explica como o título chegou à configuração apresentada. Em um documento simples, essa sequência pode se limitar à criação e à assinatura. Nos documentos estudados neste módulo, ela pode incluir assinatura física, reconhecimento de firma, digitalização, inserção de metadados, assinatura do responsável pela conversão, coleta de assinaturas eletrônicas, aprovação administrativa e expedição de via.

Qualificar a cadeia não significa exigir acesso irrestrito a todos os sistemas internos. Significa identificar os pontos de passagem que alteraram o suporte ou incorporaram manifestações juridicamente relevantes e verificar se cada passagem preservou o conteúdo anterior.

1.3 Unidade documental

Unidade documental não significa obrigatoriamente um único suporte desde o início. Significa que as manifestações convergem para um único documento final e recaem sobre conteúdo determinado. Um instrumento pode começar em papel e terminar eletronicamente sem perder unidade; o que não pode ocorrer é a coexistência de originais independentes, cada qual contendo parte das manifestações, sem vínculo que demonstre sua integração.

- Unidade de conteúdo: todos anuíram à mesma versão.
- Unidade de formação: as etapas posteriores incorporaram, sem substituição, as anteriores.

- Unidade de validação: os atributos podem ser conferidos no arquivo final ou em ambiente oficialmente vinculado.
- Unidade jurídica: o conjunto satisfaz a forma exigida para o ato.

2. O documento híbrido como categoria documental

Documento híbrido é aquele cuja formação juridicamente relevante utiliza suporte físico e suporte eletrônico. A hibridez não decorre da mera circulação por meios diferentes nem da presença de imagens de assinaturas distintas. Ela decorre da integração regular de etapas produzidas em suportes diferentes.

2.1 Três situações que precisam ser separadas

Situação	Característica central	Regime de análise
Ato notarial híbrido	Partes comparecem de formas distintas: uma presencialmente e outra a distância.	Formação sob responsabilidade notarial e regras do e-Notariado.
Instrumento particular híbrido	Parte das assinaturas é física; após a digitalização, as demais são eletrônicas.	Art. 10, I, da ITN/ONR nº 0002/2024.
Documento fracionado	As manifestações permanecem distribuídas em peças ou suportes autônomos.	Análise da existência ou da inexistência de vínculo objetivo e unidade documental.

A expressão “documento híbrido fracionado” é utilizada neste material como categoria de análise, e não como modalidade expressamente regulamentada. Ela descreve o problema encontrado especialmente em plantas e peças técnicas: uma parte dos signatários manifesta-se sobre uma via física e outra parte sobre arquivo eletrônico, sem que o conjunto tenha sido formalizado pelo fluxo do instrumento particular híbrido.

2.2 A neutralidade do suporte não elimina a forma

O sistema registral admite títulos físicos e eletrônicos. Essa neutralidade, contudo, não significa que qualquer passagem entre suportes seja irrelevante. O documento eletrônico precisa observar os requisitos definidos pela regulamentação, e o documento físico precisa conservar as formalidades próprias do ato. A combinação de ambos exige que cada etapa permaneça juridicamente reconhecível.

2.3 Mapa inicial de classificação

- Identifique a natureza: notarial, particular, técnica ou administrativa.
- Determine se o documento apresentado é físico, nato-digital, digitalizado, materializado ou mera cópia.
- Localize todas as manifestações e ordene-as cronologicamente.
- Verifique se existe um documento final único ou fragmentos independentes.
- Somente depois selecione a norma e o ambiente de validação aplicáveis.

2.2 Evolução da disciplina e lacuna operacional

A admissão do ato notarial híbrido antecedeu a disciplina expressa do instrumento particular híbrido. A regulamentação do e-Notariado reconheceu a possibilidade de comparecimento presencial e remoto no mesmo ato, mas não estabeleceu um procedimento registral completo para todas as formas de expedição e apresentação. Por isso, a qualificação precisa articular as regras do ato eletrônico, da MNE, do encerramento notarial e do suporte efetivamente apresentado.

O instrumento particular híbrido recebeu disciplina específica com a ITN/ONR nº 0002/2024. A norma não autorizou combinações indistintas entre papel e arquivo eletrônico. Ela descreveu uma

sequência determinada: assinatura física, digitalização e coleta das assinaturas eletrônicas restantes.

Consequência interpretativa: As duas modalidades não podem ser submetidas ao mesmo raciocínio. No ato notarial, a fé pública integra comparecimentos distintos. No instrumento particular, a validade depende da continuidade técnica do fluxo.



3. Ato notarial híbrido: a hibridez está no comparecimento

No ato notarial híbrido, o elemento central não é a direção da conversão entre suportes. O caráter híbrido nasce da forma de comparecimento: uma parte assina fisicamente, perante o tabelião, e outra participa a distância. O tabelião conduz e encerra o procedimento, respondendo pela integração das etapas.

Código Nacional de Normas: art. 313

Art. 313. Fica autorizada a realização de ato notarial híbrido, com uma das partes assinando fisicamente o ato notarial e a outra, a distância, nos termos deste Código de Normas.

Fonte oficial: Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial: Provimento CNJ nº 149/2023, texto compilado.

3.1. O que o art. 313 autoriza

O dispositivo permite duas formas de comparecimento no mesmo ato. A parte presencial é identificada e manifesta-se perante o tabelião; a parte remota utiliza os mecanismos do e-Notariado. A aptidão do título não depende de determinar se o procedimento “começou no papel” ou “começou no sistema”, mas de confirmar que as duas participações foram regularmente integradas e que o ato foi encerrado.

Não confundir	Compreensão correta
Ato híbrido é escritura parcialmente física e parcialmente eletrônica.	O ato é único; híbrida é a forma de participação das partes.
Toda digitalização feita pelo tabelião forma ato híbrido.	Digitalização e autenticação são operações diferentes da formação híbrida.
A MNE substitui o fechamento do ato.	A MNE identifica a operação; o fechamento continua dependente da assinatura do notário.

3.2. Formação, encerramento e expedição

Três momentos precisam ser separados. Na formação, o tabelião identifica as partes, controla o consentimento e observa as solenidades. No encerramento, assume o ato mediante sua assinatura. Na expedição, emite traslado ou certidão aptos a circular. Um problema na expedição pode impedir a utilização da via apresentada mesmo quando o ato exista regularmente no livro ou no sistema.

Momento	Função	Evidência esperada
Formação	Reunir comparecimento, declarações e solenidades.	Registro do ato e participação das partes.
Encerramento	Assunção do ato pelo tabelião.	Assinatura física ou eletrônica compatível com o suporte.
Expedição	Produzir traslado ou certidão para circulação.	Via integral, MNE e mecanismos de validação aplicáveis.

3.2.1 Identificação do ato híbrido no e-Notariado

A operação deve ser expressamente identificada como híbrida no e-Notariado. Essa marcação vincula a etapa eletrônica ao ato praticado no livro físico e informa aos órgãos de fiscalização que a reconstrução integral do procedimento depende da consulta aos dois ambientes.

A ausência dessa identificação não representa simples falha de preenchimento. Ela pode impedir a vinculação das páginas do livro físico à videoconferência e às assinaturas eletrônicas, dificultando a auditoria, a correição e a comprovação posterior da cadeia de formação.

Informação	Função
Identificação como ato híbrido	Distinguir a operação do ato integralmente eletrônico.
Indicação das páginas do livro físico	Localizar as manifestações presenciais.
MNE	Individualizar a operação eletrônica.
Videoconferência e assinaturas remotas	Preservar a manifestação das partes a distância.
Assinatura do tabelião	Encerrar o ato no suporte correspondente.

3.3. A etapa física precisa terminar fisicamente

A modalidade de assinatura do tabelião não é determinada pelo suporte utilizado pela parte para manifestar sua vontade, mas pela forma de expedição do ato notarial. Se o ato for expedido em meio físico, deverá ser formalizado com a assinatura física do tabelião. Se for expedido em meio eletrônico, deverá ser subscrito eletronicamente pelo notário.

Assim, a assinatura eletrônica aposta em arquivo distinto não formaliza nem encerra a via expedida em papel, pois seus efeitos permanecem vinculados exclusivamente ao documento eletrônico em que foi inserida, não se transferindo para sua impressão, reprodução fotográfica ou qualquer outro suporte físico.

3.4. Status da operação no ambiente de validação

O resultado da consulta deve ser interpretado conforme o estado exibido. A simples localização da MNE não basta quando o sistema informa que o ato não foi concluído ou que deixou de produzir efeitos.

Status	Significado operacional	Consequência
Concluído	O tabelião encerrou a operação.	Prosseguir com a conferência da via e da assinatura.
Pendente: aguardando registro	A etapa notarial foi concluída e o fluxo interoperável aguarda o procedimento registral.	Não se confunde com ato notarial inacabado.
Pendente	A operação ainda não foi finalizada no e-Notariado.	Devolução para encerramento e expedição da via definitiva.
Cancelado	A operação consultada foi cancelada.	Exigir a documentação posterior ou a nova via expedida pelo tabelião.

Quando o cancelamento decorrer de retificação, ratificação, cabe ao tabelião expedir a documentação correspondente e manter a vinculação necessária à identificação da operação.

3.5. O art. 10, II, da ITN e o limite da análise registral

ITN/ONR nº 0002/2024: art. 10

Art. 10. Os documentos híbridos serão aceitos nas seguintes hipóteses:

I - para os atos no registro de imóveis por instrumento particular, devem ser aceitos os documentos em formato PDF/A que tenham sido assinados por uma ou mais partes em via física, com firma reconhecida quando necessário e, após digitalizado, nos termos do Decreto nº 10.278/2020, devendo as demais assinaturas serem efetuadas por meio das modalidades previstas na LSEC-RI;

II - para o documento emitido por tabelião de notas, o registrador deve apenas conferir a assinatura eletrônica do notário ou de seu preposto.

Fonte oficial: Instrução Técnica de Normalização ONR nº 0002/2024.

O inciso II refere-se ao documento eletrônico emitido pelo tabelião. Nessa hipótese, o Registro de Imóveis não reconstitui a coleta interna das manifestações: valida a assinatura do notário ou preposto e a integridade da via expedida. Essa regra não transforma uma fotografia do livro em traslado, nem dispensa o fechamento físico quando a apresentação consiste em via física.

3.6. CENAD: autenticação não é formação do híbrido

A Central Notarial de Autenticação Digital (CENAD) exerce função de autenticação. Ela não coleta manifestações, não conduz comparecimento remoto e não forma o ato híbrido. O arquivo submetido é autenticado no estado em que se encontra; modificação posterior rompe a correspondência protegida.

Também é necessário distinguir a desmaterialização de documento físico da autenticação de documento nato digital materializado. Se o documento originário nasceu eletronicamente e foi impresso, a autenticação de sua imagem não restaura os atributos do original. A via resultante é cópia autenticada da apresentação física, não novo original eletrônico do negócio.

Síntese: O ato híbrido é formado e encerrado pelo tabelião, com participação remota no e-Notariado. A CENAD autentica documentos; não forma híbridos e não sana vícios do documento originário.

4. Instrumento particular híbrido: um documento eletrônico que começou no papel

A melhor forma de compreender o instrumento particular híbrido é abandonar a ideia de dois documentos: um físico e outro eletrônico. O resultado juridicamente pretendido é um único documento eletrônico cuja formação começou no suporte físico.

A via em papel recebe uma ou mais assinaturas e cumpre as formalidades correspondentes. Em seguida, é digitalizada pelo procedimento admitido. O arquivo resultante incorpora a etapa física e passa a receber as assinaturas eletrônicas restantes. É nesse arquivo final que todas as manifestações precisam coexistir.

Tese central: O híbrido particular não é um documento dividido entre papel e arquivo. É um documento eletrônico único, formado pela incorporação regular de uma etapa física anterior.

4.1 Por que o fluxo é físico → eletrônico

A direção não é uma preferência operacional. Ela decorre da diferença entre os suportes. A assinatura manuscrita pode ser representada em uma digitalização juridicamente qualificada. A assinatura eletrônica, porém, depende da estrutura do arquivo e de dados que não são transportados para o papel.

Operação	O que preserva	O que não preserva
Digitalização do físico	Imagem da via, assinaturas manuscritas e elementos visuais, se o procedimento for regular.	Não transforma defeito físico em regularidade.
Impressão do eletrônico	Conteúdo visual e eventuais representações gráficas.	Assinatura eletrônica, metadados, cadeia e integridade criptográfica.
Redigitalização da impressão	Imagem do papel posteriormente formado.	Atributos do arquivo eletrônico que existia antes da impressão.

4.2 O fluxo correto, etapa por etapa

- O instrumento é integralmente preparado no suporte físico.
- Uma ou mais partes assinam fisicamente.
- São observados reconhecimento de firma, testemunhas e demais formalidades, quando aplicáveis.
- A via física completa é digitalizada em conformidade com o regime aplicável.
- O responsável pela digitalização é identificado e assina o arquivo.
- As partes restantes assinam eletronicamente por modalidades admitidas na LSEC-RI.
- O arquivo final é preservado e apresentado sem recomposição ou redigitalização.

4.3 A etapa física não é provisória

A etapa física precisa estar formalmente correta antes da digitalização. O arquivo eletrônico posterior não sana ausência de assinatura, firma reconhecida, testemunha, anuência, representação ou outro requisito que deveria existir no papel. A digitalização transporta a representação do que existia; não cria a formalidade ausente.

Controle da etapa física	Pergunta
Compleitude	Todas as páginas, anexos e campos necessários já estavam presentes?
Assinaturas	As pessoas que escolheram a via física assinaram nos locais e na qualidade correta?
Forma	Havia reconhecimento de firma ou testemunhas exigíveis?
Integridade	Existem rasuras, emendas, substituições ou páginas fora de sequência?
Representação	Os poderes e documentos comprobatórios correspondem ao signatário?

4.4 A etapa física não é provisória

A digitalização é o ponto de transição entre os suportes. Para que o arquivo possa continuar recebendo manifestações, ele deve representar integralmente a via física e atender aos requisitos técnicos aplicáveis. Sem essa ponte, o que existe é uma cópia digitalizada, não a etapa eletrônica válida do título híbrido.

Decreto nº 10.278/2020: art. 5º

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.

Fonte oficial: Decreto nº 10.278/2020.

No ambiente registral, o enquadramento também deve considerar as categorias de desmaterialização previstas na ITN/ONR nº 0002/2024 e a regulamentação do Código Nacional de Normas. O responsável pela digitalização, o formato, os metadados e a assinatura precisam formar um conjunto coerente.

4.5 A etapa eletrônica completa o documento

Somente depois da digitalização regular são apostas as assinaturas eletrônicas restantes. Cada assinatura deve ser validada individualmente e corresponder à posição jurídica do signatário. A validade de uma assinatura não se comunica às demais.

- Confirmar a modalidade admitida pela LSEC-RI.
- Identificar o signatário pelo atributo, e não pela imagem inserida.
- Verificar se a plataforma preservou o arquivo digitalizado.
- Conferir alterações posteriores e transformações de estrutura.

4.5.1 Uma assinatura e diferentes qualidades jurídicas

A assinatura eletrônica recai sobre o documento e manifesta a concordância do signatário com o conteúdo integral. Quando a mesma pessoa atua em diferentes qualidades no negócio, por exemplo, como representante da instituição, responsável pela digitalização e signatário do instrumento, não é necessária a repetição artificial do ato criptográfico em cada campo visual.

A suficiência de uma única assinatura pressupõe que as diferentes qualidades estejam claramente indicadas no documento, que a pessoa possua os poderes correspondentes e que a assinatura recaia sobre a versão final. O critério não se confunde com a inserção de uma imagem de assinatura em múltiplos locais.

4.6 O fluxo invertido

No fluxo eletrônico → impressão → assinatura física, surgem dois originais incapazes de se fundir: o arquivo eletrônico originário, que contém as assinaturas digitais, e a via física, que contém a assinatura manuscrita. A via física não conserva os atributos do primeiro arquivo.

Mesmo a materialização notarial não resolve o problema. A materialização certifica a correspondência com um documento eletrônico concluído. A inserção posterior de assinatura manuscrita modifica a via materializada e rompe a equivalência declarada.

4.7 Efeito da irregularidade sobre as etapas posteriores

Quando o vício está na via física, toda a cadeia posterior fica comprometida. A correção do papel produz nova base documental e, por isso, exige nova digitalização e nova coleta das assinaturas eletrônicas. Não é seguro substituir uma página dentro do arquivo já assinado nem anexar isoladamente a formalidade ausente.

Local do vício	Exemplo	Regularização
Etapa física	Firma não reconhecida, testemunha ausente ou página incompleta.	Corrigir a via física e repetir a formação eletrônica.
Digitalização	Formato, metadados ou autoria desconformes.	Refazer a conversão a partir da via física regular.
Assinatura eletrônica	Modalidade não admitida ou signatário não identificado.	Recolher assinatura adequada sobre arquivo íntegro, se tecnicamente possível.
Apresentação	Foi enviada impressão ou cópia, embora exista o original eletrônico.	Apresentar o arquivo original com seus atributos.

5. Documentação fracionada: quando as manifestações não convergem

A documentação fracionada aparece com frequência em plantas, memoriais e projetos. Parte das pessoas assina uma via física; outras assinam arquivo eletrônico; a autoridade pública aprova uma terceira versão. O problema não é simplesmente a diversidade de meios. O problema é saber se as manifestações recaem sobre a mesma peça.

5.1 Por que não se aplica automaticamente o art. 10 da ITN/ONR nº. 0002/2024

O art. 10, I, descreve instrumento particular formado pelo fluxo físico → digitalização → assinaturas eletrônicas. Em peças técnicas submetidas a aprovação administrativa, pode não existir essa sequência: o órgão recebe arquivos, produz marcas de aprovação, gera novas vias ou associa documentos dentro de processo próprio. Classificar tudo como instrumento particular híbrido pode distorcer o procedimento real.

A primeira providência é identificar a função da peça e o fluxo adotado pelo órgão. Só então se examina se existe documento único, se há fragmentos vinculados ou se foram produzidas versões independentes.

5.2. A questão central: identidade da base documental

Para que manifestações distribuídas possam ser consideradas conjuntamente, deve existir segurança objetiva de que recaem sobre conteúdo idêntico. Sem essa identidade, a semelhança visual não basta. Pequenas alterações em perímetro, área, confrontação, escala, legenda ou tabela podem significar que pessoas distintas anuíram a objetos diferentes.

5.3. Fundamentos favoráveis à admissão

Pode haver compreensão favorável quando o conjunto permite demonstrar, por elementos objetivos, que os fragmentos integram a mesma peça final. A diversidade de suporte, isoladamente, não deve prevalecer sobre uma cadeia documental clara e verificável.

- Conteúdo gráfico e descritivo integralmente correspondente.
- Identificação comum de versão, processo, imóvel e responsabilidade técnica.
- Vínculo fornecido pelo sistema oficial ou por certificação competente.
- Ausência de alteração após as manifestações.
- Possibilidade de validar individualmente todos os signatários.

5.4. Fluxo recomendado para evitar o fracionamento

Nos procedimentos de aprovação pública, os signatários devem utilizar a mesma ferramenta empregada pela autoridade aprovadora, de modo que o sistema preserve a sequência e a identidade da peça. Se a plataforma não permitir a coleta das manifestações particulares, o arquivo original que as contenha deve ser anexado ao processo oficial e vinculado de modo inequívoco ao documento aprovado.

A assinatura do agente público responsável pela aprovação não substitui a assinatura do responsável técnico, do proprietário, do confrontante ou de qualquer pessoa cuja manifestação seja exigida. Cada assinatura exerce função própria.

6. Documentação técnica

Plantas, memoriais descritivos, projetos, croquis, tabelas de áreas e arquivos semelhantes não formam uma categoria juridicamente uniforme. A mesma planta pode integrar o título em um procedimento, instruir a qualificação em outro ou servir apenas como documento técnico auxiliar. A função define o nível de formalidade.

6.1. Peça nato-digital

A peça nato-digital é criada originalmente em ambiente eletrônico. Não existe exigência nacional geral de que toda documentação técnica seja produzida em PDF/A apenas por ser eletrônica. O formato precisa ser adequado à função, à regulamentação específica, à preservação e à capacidade de validação.

PDF/A-3 e PDF/A-4 permitem preservação com incorporação de arquivos; formatos CAD ou BIM podem conservar recursos técnicos que se perdem em uma representação estática. A existência dessas opções não elimina a necessidade de apresentar uma versão estável e qualificável quando a peça integrar o procedimento registral.

- Identificar o responsável técnico e sua assinatura.
- Vincular ART, RRT ou documento equivalente quando exigível.
- Conferir se o arquivo está consolidado, sem dependências externas.
- Verificar se o conteúdo assinado é a versão apresentada.
- Preservar legibilidade, escala, cotas, legendas e elementos gráficos.

6.2. Necessidade registral de arquivamento

A necessidade de arquivamento de longo prazo pertence ao procedimento registral e não cria, por si só, obrigação técnica retroativa para o profissional que produziu a peça. Exigir a reconstrução em PDF/A depois de assinaturas técnicas, anuências e aprovação pública pode obrigar a repetição de toda a cadeia.

Quando a peça original for admissível, mas precisar integrar pasta eletrônica de preservação, a serventia poderá produzir certificação em PDF/A-3, vinculando o arquivo ao ato praticado e incorporando o original sem eliminar seus atributos.

- Indicar a matrícula e o ato praticado.
- Identificar a prenotação ou o protocolo.
- Descrever a função da peça no procedimento.
- Incorporar o arquivo original ao contêiner.

Assinar a certificação e preservar a possibilidade de extração do anexo.

Link com gravação de como produzir PDF/A-3:

<https://1drv.ms/f/c/ff1d623baa4dc3b7/EhwEtk7UlpqDrT5CrZMhRNcBegCHYRJS0Xsb3LcVUDdphQ?e=e9uZPs>

6.3. Peça digitalizada

Quando a peça nasceu em papel, a digitalização precisa preservar tanto a forma documental quanto a informação técnica. A resolução declarada no arquivo não é suficiente: linhas, carimbos, assinaturas, cotas e cores com função informacional precisam permanecer inteligíveis.

O Anexo I do Decreto nº 10.278/2020 indica, para plantas e mapas, digitalização monocromática em 600 dpi e formato PNG. A aplicação deve considerar a fidelidade ao original. Se a cor distinguir áreas ou situações jurídicas, sua supressão pode comprometer a equivalência, ainda que o parâmetro mínimo de resolução tenha sido atendido.

6.4. Peça digitalizada

O PNG é formato de imagem e não recebe assinatura PAdES diretamente. Há dois fluxos principais: assinatura CAdES, que gera arquivo associado, ou incorporação do PNG em contêiner PDF/A-3, seguida de assinatura PAdES.

Fluxo	Estrutura	Cuidado registral
PNG + CAdES	Arquivo de imagem e arquivo de assinatura associado, normalmente .p7s.	Preservar os dois arquivos e validar a correspondência.
PDF/A-3 + PAdES	Contêiner PDF com o PNG original incorporado e assinatura sobre o conjunto.	Confirmar que o PNG está efetivamente incorporado, não apenas exibido como imagem.

Inserir visualmente a imagem da planta em uma página PDF não equivale a incorporar o arquivo original. No encapsulamento, o bitstream do PNG permanece dentro da estrutura do PDF/A-3, pode ser extraído e participa da integridade protegida pela assinatura.

6.5. Qualidade técnica da imagem

- Verificar cortes de borda, dobras, sombras e deformação de perspectiva.
- Conferir se a resolução efetiva permite leitura das menores informações.
- Confirmar a sequência e a totalidade das pranchas.
- Examinar se a compressão alterou linhas ou caracteres.
- Preservar cores quando possuem função informacional.
- Evitar reprocessamento que reduza dimensões ou remova metadados.

6.6. Peça digitalizada

ART, RRT, assinatura do profissional e aprovação administrativa não são elementos intercambiáveis. A ART ou RRT demonstra a responsabilidade declarada pelo serviço; a assinatura vincula o profissional à peça; a aprovação manifesta a decisão do órgão competente. A ausência de um deles não é automaticamente suprida pelos demais.

Não confundir	Compreensão correta
A prefeitura assinou; logo, a assinatura do profissional é dispensável.	A autoridade aprova, mas não assume a autoria técnica da peça.
A ART está anexada; logo, a planta não precisa ser assinada.	A responsabilidade registrada precisa ser vinculada ao conteúdo técnico apresentado.
O proprietário assinou o requerimento; logo, anuiu à planta.	A manifestação deve recair sobre a peça quando o procedimento assim exigir.

7. Documentos públicos e sistemas de gestão eletrônica

Nos sistemas públicos, o documento não deve ser analisado apenas como arquivo isolado. Sua confiabilidade pode depender do processo administrativo, do ambiente de emissão, do estado da tramitação e dos mecanismos institucionais de validação.

7.1 O original eletrônico prevalece

Quando o documento é produzido em sistema de gestão eletrônica, o arquivo original e o registro mantido no ambiente oficial constituem a principal fonte de verificação. A impressão é uma representação para leitura. A digitalização dessa impressão afasta ainda mais o analista dos atributos do documento originário.

Sempre que o sistema permitir o download, a qualificação deve utilizar o arquivo eletrônico original. Quando a conferência ocorrer por código, hash ou endereço, o resultado precisa identificar o documento específico e sua versão, e não apenas confirmar que existe um processo administrativo.

7.2 Regra da ITN para documentos públicos

ITN/ONR nº 0002/2024: art. 11

Art. 11. Os documentos eletrônicos expedidos pelos órgãos da Administração Pública Direta poderão ser assinados por meio de modalidades não previstas na LSEC-RI, desde que seja possível verificar a autenticidade e a integridade do documento por meio de código de validação, hash ou endereço eletrônico vinculado ao sítio oficial do órgão emissor.

Fonte oficial: Instrução Técnica de Normalização ONR nº 0002/2024.

A regra não dispensa a assinatura nem transforma qualquer página de consulta em ambiente oficial. Ela admite modalidades próprias da Administração quando a autenticidade e a integridade podem ser verificadas por mecanismo institucionalmente vinculado ao órgão.

7.3 O original eletrônico prevalece

Muitos municípios contratam plataformas mantidas em domínio de fornecedores. Isso não retira a natureza pública do fluxo, mas exige elemento que demonstre a adoção oficial. O vínculo pode decorrer de redirecionamento no portal do órgão, Carta de Serviços, ato administrativo, página institucional ou integração que permita reconhecer o sistema como canal autorizado.

A existência de um validador em domínio privado comprova apenas que a plataforma reconhece o código. Sem vínculo institucional, não se demonstra que o documento foi expedido pelo ente público indicado.

Exemplo estrutural	Caracterização	Controle necessário
servico.municipio.sp.gov.br	Subdomínio do domínio oficial do município.	A vinculação institucional decorre do próprio endereço.
Portal oficial → link para plataforma externa	Serviço terceirizado acessado por canal institucional.	Preservar a relação entre o portal e o ambiente de validação.
municipio.empresa.com.br	Subdomínio mantido pelo fornecedor.	Confirmar adoção na Carta de Serviços ou em ato oficial.

Exemplo estrutural	Caracterização	Controle necessário
empresa.com.br/municipio	Diretório interno do domínio privado.	Exigir demonstração objetiva do vínculo com o ente público.

Brasão, cores, logotipo e nome do município podem ser reproduzidos em página privada e não constituem prova suficiente de oficialidade.

7.4 Carta de Serviços

A Carta de Serviços não é validador documental. Sua relevância consiste em reconhecer os canais oficiais, as formas de acesso e as etapas do serviço, auxiliando a estabelecer o vínculo institucional da plataforma utilizada.

Lei nº 13.460/2017: art. 7º

Art. 7º Os órgãos e entidades abrangidos por esta Lei divulgarão Carta de Serviços ao Usuário.

§ 1º A Carta de Serviços ao Usuário tem por objetivo informar o usuário sobre os serviços prestados pelo órgão ou entidade, as formas de acesso a esses serviços e seus compromissos e padrões de qualidade de atendimento ao público.

§ 2º A Carta de Serviços ao Usuário deverá trazer informações claras e precisas em relação a cada um dos serviços prestados, apresentando, no mínimo, informações relacionadas a:

- I - serviços oferecidos;
- II - requisitos, documentos, formas e informações necessárias para acessar o serviço;
- III - principais etapas para processamento do serviço;
- IV - previsão do prazo máximo para a prestação do serviço;
- V - forma de prestação do serviço; e
- VI - locais e formas para o usuário apresentar eventual manifestação sobre a prestação do serviço.

§ 3º Além das informações descritas no § 2º, a Carta de Serviços ao Usuário deverá detalhar os compromissos e padrões de qualidade do atendimento relativos, no mínimo, aos seguintes aspectos:

- I - prioridades de atendimento;
- II - previsão de tempo de espera para atendimento;
- III - mecanismos de comunicação com os usuários;
- IV - procedimentos para receber e responder as manifestações dos usuários; e
- V - mecanismos de consulta, por parte dos usuários, acerca do andamento do serviço solicitado e de eventual manifestação.

§ 4º A Carta de Serviços ao Usuário será objeto de atualização periódica e de permanente divulgação mediante publicação em sítio eletrônico do órgão ou entidade na internet.

§ 5º Regulamento específico de cada Poder e esfera de Governo disporá sobre a operacionalização da Carta de Serviços ao Usuário.

§ 6º Compete a cada ente federado disponibilizar as informações dos serviços prestados, conforme disposto nas suas Cartas de Serviços ao Usuário, na Base Nacional de Serviços Públicos, mantida pelo Poder Executivo federal, em formato aberto e interoperável, nos termos do regulamento do Poder Executivo federal.

Fonte oficial: Lei nº 13.460/2017, redação vigente em julho de 2026.

8. Referências normativas e técnicas

O material foi elaborado segundo a legislação e a regulamentação vigentes em julho de 2026. A redação aplicável deve ser conferida na data da qualificação, juntamente com as normas da Corregedoria local.

- Lei nº 6.015/1973: Lei de Registros Públicos.
- Lei nº 11.977/2009: Sistema de Registro Eletrônico.
- Lei nº 13.460/2017: Carta de Serviços ao Usuário.
- Lei nº 14.063/2020: assinaturas eletrônicas.
- Decreto nº 10.278/2020: digitalização de documentos e Anexos I e II.
- Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial: Provimento CNJ nº 149/2023, texto compilado.
- Instrução Técnica de Normalização ONR nº 0002/2024.
- Diretrizes para a Digitalização de Documentos de Arquivo: CONARQ, Resolução nº 48/2021.
- Resolução CONARQ/MGI nº 56/2024: documentos de arquitetura e ambiente construído.

Decisões administrativas e judiciais podem orientar a interpretação de situações concretas. Neste material, os entendimentos são apresentados de forma geral, sem identificação de julgados, porque a finalidade é complementar o treinamento e organizar critérios de análise, não desenvolver estudo jurisprudencial.

Direitos autorais e condições de uso

Este material integra o treinamento **Segurança Técnica na Qualificação de Títulos Eletrônicos** e foi desenvolvido por Carlos Chaves para a AS – Assessoria Registral. Seu conteúdo é protegido pela legislação de direitos autorais e destina-se exclusivamente ao uso pessoal e profissional dos participantes regularmente inscritos.

A inscrição no treinamento e o acesso ao material não implicam cessão ou transferência de direitos autorais, de propriedade intelectual ou de exploração econômica. É vedada, sem autorização prévia e expressa, a reprodução total ou parcial, adaptação, edição, distribuição, compartilhamento, comercialização, publicação ou utilização deste conteúdo na realização de cursos, treinamentos, palestras, consultorias ou materiais de terceiros, por qualquer meio ou formato.

Também não são permitidas a gravação, a retransmissão ou a disponibilização das aulas, apresentações e demais conteúdos do treinamento fora dos ambientes e prazos oficialmente disponibilizados pela organização.

As referências normativas e orientações apresentadas refletem a legislação e a regulamentação vigentes na data de elaboração do material e possuem finalidade exclusivamente educacional. Sua aplicação prática deve considerar as particularidades do título, a regulamentação local e as atualizações normativas posteriores.

O uso não autorizado do conteúdo poderá sujeitar o responsável às medidas cabíveis para proteção dos direitos autorais e da propriedade intelectual de seus titulares.

© 2026 Carlos Chaves — AS Assessoria Registral. Todos os direitos reservados.