



AS Registrar

Segurança técnica para o Registro de Imóveis Eletrônico

Segurança Técnica na Qualificação de Títulos Eletrônicos



Módulo 02 –
Análise Documental



PATROCÍNIO E APOIO INSTITUCIONAL

APOIO INSTITUCIONAL



PATROCINADOR



PATROCINADOR



Da assinatura para o documento

A validação da assinatura não encerra a análise do título eletrônico

1. O que a assinatura vincula



A assinatura eletrônica vincula a manifestação de vontade ao conteúdo alcançado pelo atributo técnico. Sua validação permite aferir a identificação atribuída ao signatário, o mecanismo empregado e a integridade do conteúdo assinado.



2. Limite da validação



A validação confirma a regularidade técnica da assinatura em relação ao conteúdo protegido. Sozinha, não demonstra que o arquivo constitui a via documental adequada, preserva a estrutura exigida ou foi produzido de acordo com a disciplina aplicável.



3. Documento assinado x documento admissível



Um arquivo pode conter assinatura válida e, ainda assim, apresentar vícios documentais. A assinatura não corrige via destinada à impressão, digitalização sem valor de original, cópia em lugar da via eletrônica ou incompatibilidade na formação do instrumento.



4. Efeito prático na qualificação



A análise da assinatura permite identificar quem assinou, por qual mecanismo e sobre qual conteúdo. A análise documental deve verificar se esse conteúdo foi formalizado em via eletrônica apta ao ingresso no Registro de Imóveis.



Síntese

A assinatura vincula o signatário ao conteúdo assinado.

A análise documental verifica se esse conteúdo constitui um título formalmente admissível.

Objeto da análise documental

O arquivo eletrônico como suporte do título apresentado

1. O que se examina



A análise documental recai sobre o arquivo eletrônico apresentado ao Registro de Imóveis. Não se observa apenas o conteúdo visível, mas também a forma de produção, estrutura e a preservação do arquivo.

O ponto central é verificar se a via apresentada corresponde ao instrumento formalizado ou se constitui apenas cópia, reprodução ou representação de outro documento.



2. Forma de constituição documental



Identificar como o documento foi constituído no meio eletrônico:

- produzido originalmente em formato digital;
- convertido a partir de documento físico;
- expedido por sistema ou plataforma oficial;
- autenticado ou desmaterializado por tabelião;
- gerado apenas para impressão;
- reunido ou recomposto a partir de arquivos distintos.

Essa identificação não se confunde com a natureza jurídica do título. O que se analisa é a forma documental da via apresentada.



3. Finalidade da conferência



A análise deve permitir verificar se o arquivo:

- corresponde à via adequada do instrumento;
- preserva o conteúdo originalmente formalizado;
- mantém sua estrutura e integridade;
- apresenta os elementos necessários à identificação e à conferência;
- pode ser admitido como suporte da qualificação registral.



4. Delimitação da análise



Nesse momento, ainda não se examina o mérito jurídico da operação.

A análise está voltada à admissibilidade documental do arquivo eletrônico, etapa que antecede a verificação dos requisitos registrais do conteúdo.



Síntese

Antes de qualificar o título, é necessário identificar como o documento foi constituído e se a via apresentada preserva os elementos necessários ao ingresso eletrônico.



Títulos formais x documentos instrutórios ou auxiliares

A análise documental varia conforme a função do arquivo apresentado ao Registro de Imóveis



Documentos tratados como títulos formais

São os instrumentos destinados ao ingresso registral e à prática do ato. Neles, a análise documental deve ser mais rigorosa, com verificação da via apresentada, da forma de constituição do arquivo, da integridade, da estrutura documental e da admissibilidade do suporte eletrônico.



Foco da conferência

identificar se o arquivo constitui título formalmente apto ao registro



Documentos instrutórios ou auxiliares

São os documentos que acompanham, esclarecem ou complementam o título principal. Sua análise permanece necessária, mas é orientada pela função probatória ou instrutória que exercem no procedimento, e não pelos mesmos critérios de formalização exigidos do título sujeito ao ingresso.



Foco da conferência

verificar pertinência, integridade e aptidão para instruir a qualificação



Diretriz prática

Nem todo arquivo apresentado ao Registro de Imóveis deve ser examinado com a mesma intensidade documental. Quanto mais o documento produz efeitos registrais diretos, maior o rigor da análise da via eletrônica apresentada.

Art. 208 do Código Nacional de Normas

Formas de constituição dos títulos eletrônicos admitidos no Registro de Imóveis

O art. 208 disciplina como o título eletrônico pode ser apresentado ao Registro de Imóveis e serve como ponto de partida da análise documental.



§ 1º — Títulos nato-digitais

- I — Documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado por todos os signatários com assinatura qualificada ou avançada admitida.
- II — Documento gerado eletronicamente em PDF/A e assinado apenas pelo apresentante, quando essa for a única assinatura exigida.
- III — Certidão ou traslado notarial eletrônico em PDF/A ou XML, assinado por tabelião, substituto ou preposto.
- IV — Documento desmaterializado por notário ou registrador, em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos.
- V — Cartas de sentença, formais de partilha, cartas de adjudicação, mandados de registro, averbação e retificação obtidos eletronicamente.



§ 2º — Títulos digitalizados

São os documentos digitalizados em conformidade com o art. 5º do Decreto nº 10.278/2020, inclusive com assinatura eletrônica qualificada ou avançada admitida perante os registros públicos.



Art. 210 — Controle em caso de dúvida

Quando recepcionarem título ou documento digitalizado, os oficiais ou tabeliães poderão exigir o original e, em caso de dúvida, requerer providências para esclarecimento da autenticidade e integridade.



Diretriz prática

O art. 208 disciplina a forma de apresentação do título eletrônico.

Só depois de identificar essa forma é que se distingue o título formal dos documentos meramente instrutórios.

Título eletrônico e documentação de instrução

A função do documento define os requisitos aplicáveis à sua apresentação



Título apresentado para registro ou averbação

É o instrumento ou conjunto documental que formaliza o ato, o fato ou o negócio jurídico submetido ao Registro de Imóveis. Quando apresentado em meio eletrônico, deverá observar uma das formas de constituição previstas no art. 208 do Código Nacional de Normas, que disciplina os requisitos necessários para seu reconhecimento como título eletrônico.



Documentação de instrução

Compreende os arquivos apresentados para comprovar poderes, fatos, condições ou requisitos necessários à qualificação registral, sem constituir o próprio título que será registrado ou averbado.

Sua admissibilidade deve ser examinada conforme:

- a finalidade do documento
- sua origem
- o meio de emissão
- a possibilidade de verificação
- a disciplina normativa aplicável à sua espécie



Distinção necessária

Os requisitos estabelecidos pelo art. 208 para a formalização do título eletrônico não devem ser aplicados automaticamente a toda documentação que acompanha o protocolo.

Primeiro, deve-se identificar qual arquivo constitui o título. Depois, devem ser separados os documentos que apenas instruem ou auxiliam sua qualificação.



Diretriz prática: antes de exigir a forma do documento, é preciso definir qual função ele exerce no procedimento registral.

PDF/A na formalização do título eletrônico

O formato integra os requisitos de admissibilidade documental

O art. 208 exige o formato PDF/A nas hipóteses de títulos formalizados diretamente em meio eletrônico e nos procedimentos de conversão documental previstos no Código Nacional de Normas. O art. 38 da Lei nº 11.977/2009 reforça que os documentos eletrônicos devem atender aos requisitos definidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.



Função do PDF/A

O PDF/A é um padrão voltado à preservação de documentos eletrônicos em longo prazo. Sua utilização busca reduzir a dependência de recursos externos e assegurar maior estabilidade na reprodução do arquivo, inclusive quanto a fontes utilizadas, conteúdo visual, estrutura interna, metadados e elementos incorporados ao documento.



PDF/A não é autenticação

A conformidade com o padrão PDF/A não comprova autoria, autenticidade, manifestação de vontade, integridade criptográfica, origem do documento ou regularidade das assinaturas. Esses elementos dependem dos atributos eletrônicos, do procedimento de emissão e dos demais requisitos aplicáveis ao título.



Verificação necessária

A análise não deve se limitar à extensão '.pdf' ou à aparência visual do arquivo. É necessário verificar se o documento está efetivamente em conformidade com o padrão PDF/A, pois um PDF comum pode apresentar visualização idêntica sem atender às características técnicas exigidas para preservação.



Efeito prático

A assinatura eletrônica válida não supre a ausência do formato exigido. Do mesmo modo, o simples atendimento ao PDF/A não torna admissível um documento que não contenha assinatura adequada, origem verificável ou os demais elementos necessários à sua formalização.



Síntese

O PDF/A preserva a estrutura documental. A assinatura vincula o signatário ao conteúdo. A admissibilidade do título depende da presença conjunta dos requisitos aplicáveis.

Título nato digital

O arquivo eletrônico constitui o próprio título



O que é

Produzido, concluído e assinado originalmente em meio eletrônico. Não existe via física anterior: o arquivo apresentado ao Registro de Imóveis é o próprio documento formalizado.



Hash e integridade

Cada arquivo possui hash próprio. Qualquer alteração no conteúdo, ainda que não perceptível visualmente, gera novo hash e rompe a correspondência com assinaturas, manifestos e ambientes de validação.



Critério de análise

- formato exigido
- assinaturas necessárias
- preservação da estrutura original
- ausência de mesclagem, recomposição ou conversão posterior

A serventia deve confirmar se o arquivo apresentado corresponde ao título originalmente formalizado.



Consequência prática

O hash permite confirmar se o arquivo apresentado corresponde ao original. Uma nova geração, conversão ou recomposição do documento produz outro hash, ainda que a aparência visual permaneça idêntica.

Hash do arquivo eletrônico

Identificação, integridade e preservação do documento



O que é

O hash é um código calculado a partir de todos os dados que compõem o arquivo eletrônico. Ele **identifica tecnicamente o documento** e permite **verificar se o arquivo permaneceu íntegro** ao longo do tempo.

Qualquer alteração na estrutura do arquivo, ainda que sem mudança visual perceptível, resultará em hash diferente.



Como obter o hash

O hash pode ser obtido por diferentes meios:

- **Validação no ITI:** o relatório informa o hash do arquivo analisado.
- **PowerShell — Windows:**

```
Get-FileHash -Path "C:\caminho\arquivo.pdf"  
-Algorithm SHA256
```

O comando calcula o hash SHA-256 diretamente sobre o arquivo, sem alterar seu conteúdo.

```
PS C:\WINDOWS\system32> Get-FileHash -Path "C:\caminho\arquivo.pdf" -Algorithm SHA256
```

Algorithm	Hash	Path
SHA256	ABF3E3150C9DA3CCE1E1997F82CD00C5121412DC2CCC6EE21106E659F5	C:\caminho\arquivo.pdf



Uso na análise documental

O hash permite comparar o arquivo analisado com outros registros técnicos vinculados ao mesmo documento, como manifesto de assinatura, relatório de validação, protocolo de recepção ou ambiente de conferência.

Se os valores forem idênticos, confirma-se que a **mesma estrutura eletrônica foi preservada**. Se forem diferentes, houve **alteração, substituição, nova geração ou processamento** do arquivo.



Registro do hash

Na recepção do título eletrônico, o hash do arquivo deve ser **capturado e vinculado ao protocolo**.

Esse registro preserva um **ponto objetivo de conferência** para demonstrar, posteriormente, qual foi o **arquivo efetivamente apresentado**.

- ✓ Serve como evidência técnica de integridade e rastreabilidade documental.



Atenção

O hash não comprova, isoladamente, a autenticidade ou a regularidade jurídica do título. Sua função é **identificar o arquivo** e permitir o controle de sua **integridade** ao longo do ciclo documental.



Digitalização com valor de original

A conversão do documento físico não se confunde com simples reprodução visual



1. Origem física do título

O título foi formalizado em papel, com assinaturas manuscritas e demais elementos próprios da via física. Ao ser convertido para o meio eletrônico, o arquivo produzido somente poderá substituir o original se o procedimento de digitalização observar os requisitos técnicos aplicáveis.



2. Enquadramento normativo

O § 2º do art. 208 admite a apresentação de títulos digitalizados quando o procedimento observar os critérios técnicos previstos no Decreto nº 10.278/2020. Nessa hipótese, o arquivo eletrônico deve demonstrar correspondência com o documento físico que lhe deu origem.



3. O que não basta

A simples geração de um PDF, ainda que integral e legível, não atribui automaticamente valor de original ao arquivo. Da mesma forma, PDF/A ou assinatura eletrônica, isoladamente, não comprovam a regularidade de todo o procedimento de digitalização.



4. Consequência prática

Sem demonstração dos requisitos técnicos de conversão, o arquivo deve ser tratado como cópia digitalizada, e não como título digitalizado com valor de original.

Requisitos da digitalização com valor de original

Ênfase nos critérios do Decreto nº 10.278/2020 e no conceito do art. 2º, V, da ITN/ONR nº 0002/2024



1. Decreto nº 10.278/2020 — art. 5º

- I. Assinatura digital com certificação ICP-Brasil, para garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;
- II. Observância dos padrões técnicos mínimos do Anexo I;
- III. Presença, no mínimo, dos metadados especificados no Anexo II.

Sem esses elementos, o arquivo não se equipara automaticamente ao original físico.



2. O que a serventia deve conferir

- ✓ certificação ICP-Brasil aplicada ao documento digitalizado;
- ✓ padrões técnicos da digitalização;
- ✓ metadados mínimos obrigatórios;
- ✓ integridade do arquivo e de seus metadados;
- ✓ identificação de quem realizou a digitalização.



3. ITN/ONR nº 0002/2024 — art. 2º, V

- a) documento físico originalmente assinado pelas partes, com firma reconhecida quando necessário, digitalizado segundo o Decreto nº 10.278/2020 e assinado em modalidade prevista na LSEC-RI;
- b) documento desmaterializado por instituição financeira, segundo o Decreto nº 10.278/2020, com assinatura do representante da instituição financeira em modalidade prevista na LSEC-RI, conforme Resolução Bacen nº 4.474/2016;
- c) documento desmaterializado pelo notário.



Consequência prática

A equiparação ao original depende do procedimento de digitalização, e não apenas da boa visualização do arquivo em PDF.

Desmaterialização notarial

A exigência da CENAD depende da natureza do ato praticado



1. Ato do próprio acervo

Quando o ato físico foi lavrado pela própria serventia que promove a conversão eletrônica, o arquivo pode ser analisado como reprodução eletrônica de ato constante do acervo notarial. Nessa hipótese, a conversão não corresponde, necessariamente, a autenticação digital de documento apresentado por terceiro.



2. Aplicação do art. 208, § 1º, IV

O art. 208, § 1º, IV, admite documentos desmaterializados por notário ou registrador, gerados em PDF/A e assinados por ele, seus substitutos ou prepostos. A análise deve se concentrar na origem do documento físico, na serventia responsável pela conversão e no atendimento dos requisitos formais do arquivo eletrônico.



3. CENAD e Autenticação Digital

A CENAD possui relevância específica quando o procedimento praticado for de Autenticação Digital. Nos Tribunais em que há exigência de selo de fiscalização, o art. 319 determina a indicação do selo eletrônico ou físico no ato notarial eletrônico, sob pena de nulidade. O art. 319, § 2º, I, excepciona essa regra para a Autenticação Digital realizada pela CENAD, cuja fiscalização segue a forma própria do art. 294 do Código.



4. Critério prático

- **Ato do próprio acervo:** aplica-se o art. 208, § 1º, IV, com verificação de PDF/A e assinatura do tabelião, substituto ou preposto autorizado.
- **Documento de terceiro ou de outra serventia:** havendo efetivo ato de Autenticação Digital, a utilização da CENAD se justifica pela disciplina dos arts. 319, § 2º, I, e 294 do Código.



Ponto central

O uso da CENAD resulta em cópia eletrônica autenticada. Quando a autenticação for processada a partir de arquivo em PDF/A, o resultado poderá enquadrar-se nos arts. 208 e 305 do Código Nacional de Normas, produzindo documento desmaterializado equiparado ao nato digital.

Ato notarial eletrônico

Estrutura própria de formação e validação

O ato notarial eletrônico é praticado por meio da plataforma e-Notariado e deve observar os requisitos específicos previstos no Código Nacional de Normas. Sua análise documental não se limita à presença de assinaturas eletrônicas. É necessário verificar se o ato foi formalizado no ambiente oficial e se contém os elementos que asseguram sua identificação, unicidade, rastreabilidade e validação.



Art. 287 — Videoconferência

A captação da manifestação de vontade por videoconferência integra a formação do ato notarial eletrônico.



Art. 295 — MNE e validação

O ato deve conter a Matrícula Notarial Eletrônica (MNE) e o endereço eletrônico vinculado ao e-Notariado para validação.



Art. 298 — Materialização

Quando materializado, o documento deve conter QR Code e código de verificação.



Art. 318 — Plataforma oficial

É vedada a prática de atos notariais eletrônicos fora da plataforma oficial.



Art. 312 — Efeitos perante terceiros

Somente os atos que observam integralmente esses requisitos podem ser considerados instrumentos públicos aptos à produção de efeitos perante terceiros.



Orientação para qualificação: A ausência desses elementos pode impedir a confirmação da regular formação do ato notarial eletrônico, ainda que o arquivo apresente assinaturas tecnicamente válidas.

Videoconferência notarial

A captação da vontade por videoconferência caracteriza o ato notarial eletrônico



1. Regra do art. 287

Nos termos do art. 287, a lavratura do ato notarial eletrônico exige a utilização da plataforma e-Notariado, com realização de videoconferência notarial para captação da vontade das partes e coleta das assinaturas digitais.



2. Consequência para a qualificação

A videoconferência não constitui etapa acessória ou mero recurso de comunicação. Ela integra o procedimento de formação do ato. Identificada sua utilização, o documento deve atender integralmente aos requisitos próprios do ato notarial eletrônico.



3. Ponto de análise

- a videoconferência foi realizada no âmbito do e-Notariado;
- a manifestação de vontade está vinculada ao ato formalizado;
- as assinaturas digitais foram coletadas no procedimento;
- o documento preserva os elementos que permitem identificar e validar o ato eletrônico.



4. Alerta

Não se admite que a videoconferência seja realizada fora do procedimento regulamentado e posteriormente associada a instrumento físico, híbrido ou apartado da plataforma oficial. Sua utilização atrai a aplicação obrigatória de todo o regime jurídico e técnico dos atos notariais eletrônicos.

Matrícula Notarial Eletrônica

Identificação e rastreabilidade do ato



Função da MNE

A Matrícula Notarial Eletrônica (MNE) integra o ato notarial eletrônico e deve constar nas cópias expedidas.

Sua função é individualizar o ato, assegurar sua rastreabilidade e permitir a conferência da cadeia de formação do ato, inclusive até a videoconferência notarial correspondente.



Elementos de análise

- presença da MNE no documento;
- correspondência entre a MNE e o ato apresentado;
- identificação da serventia responsável;
- possibilidade de localização e validação do ato no ambiente oficial.

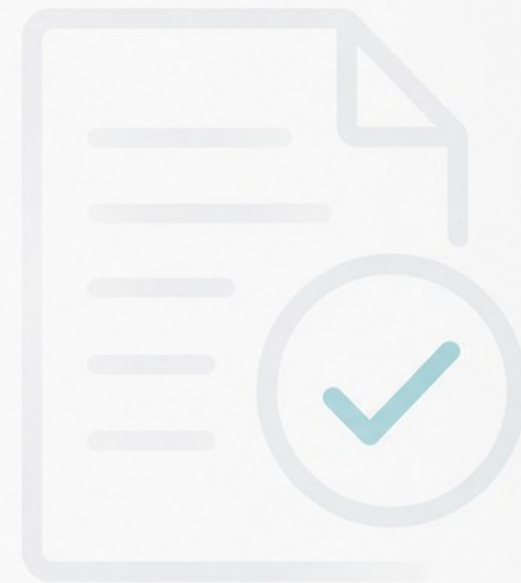


Consequência para a qualificação

A ausência da MNE compromete a identificação individualizada e a rastreabilidade do ato notarial eletrônico. Sem esse elemento, não é possível confirmar de forma adequada a cadeia de formação do ato nem sua correspondência com a videoconferência e com a via apresentada.

CASOS PRÁTICOS

Aplicação prática dos critérios de admissão e
validação das assinaturas eletrônicas



Caso prático — Ato notarial eletrônico sem requisitos formais

A videoconferência atrai a disciplina integral do e-Notariado e exige elementos formais de validação



Situação apresentada

O documento continha manifestação de vontade captada por videoconferência, mas não apresentava Matrícula Notarial Eletrônica (MNE), endereço eletrônico para validação, QR Code, código de verificação ou evidência de formalização pela plataforma e-Notariado.



Ponto de análise

Nos termos do art. 287 do Código Nacional de Normas, a videoconferência caracteriza o ato notarial eletrônico. Por isso, o documento deve observar integralmente o regime do e-Notariado, inclusive a MNE e os mecanismos de validação previstos nos arts. 295 e 298. O art. 318 veda a prática de atos eletrônicos fora da plataforma oficial.



Conclusão da consultoria

Ausentes os elementos de unicidade, rastreabilidade e validação, o documento não se caracteriza como ato notarial eletrônico regular. Assim, não reúne aptidão para produzir efeitos no âmbito registral, pois ficam comprometidas a origem, a autenticidade e a integridade do ato, nos termos do art. 312.



Lição prática: Identificada a videoconferência, a serventia deve exigir a observância integral do regime do ato notarial eletrônico, com destaque para arts. 287, 295, 298, 312 e 318 do Código Nacional de Normas.

Caso prático 2 – Traslado eletrônico recomposto em PDF/A e assinado por autoridade diversa

A assinatura eletrônica em via para impressão trata-se de assinatura em documento cópia



Situação apresentada

O traslado de ato notarial físico foi expedido eletronicamente sem PDF/A, com assinatura eletrônica da substituta indicada no ato.

Para corrigir o formato, foi gerada uma via para impressão, convertida em PDF/A e assinada por outro profissional, diverso do indicado no ato.



Ponto de análise

- A exigência do PDF/A deve ser atendida **na própria expedição** do traslado eletrônico, conforme o art. 208, § 1º, III.
- A **via para impressão** não corresponde ao traslado eletrônico original. Trata-se de representação destinada à materialização do ato, ou seja, uma **cópia do documento eletrônico**.
- A assinatura eletrônica aposta sobre essa via recomposta não incide sobre o traslado originalmente expedido, mas sobre uma **cópia posteriormente convertida**.
- A validação do manifesto permite recuperar o **arquivo original assinado, que permanece sem PDF/A**.
- Forma-se **divergência** entre:
 - a autoridade indicada no traslado;
 - o titular da assinatura eletrônica aposta ao PDF/A recomposto;
 - o arquivo recuperado pelo manifesto de validação;
 - e a via apresentada ao Registro.



Fundamento normativo

- Art. 208, § 1º, III – traslado ou certidão eletrônica de ato notarial lavrado em meio físico (deve ser emitido em PDF/A e assinado eletronicamente pelo tabelião)
- Art. 305 – assinatura eletrônica qualificada pelo notário ou preposto
- Art. 319 – selo eletrônico e fiscalização



Conclusão da consultoria

O documento não pode ser admitido como traslado eletrônico regular. O PDF/A apresentado não corresponde à via originalmente formalizada e assinada pela autoridade indicada no ato. A nova assinatura recaiu sobre uma cópia recomposta, e não sobre o traslado eletrônico originalmente expedido.



Orientação para regularização

Deverá ser apresentada nova via eletrônica do traslado, gerada diretamente em PDF/A pela serventia competente e assinada pela autoridade notarial correspondente ao ato expedido. A assinatura eletrônica deve incidir sobre o próprio arquivo em PDF/A que será apresentado ao Registro de Imóveis, sem conversão ou recomposição.

Cadeia dos arquivos e assinaturas

1. Traslado eletrônico original expedido



Arquivo em PDF
(não PDF/A)

Assinado por
Substituta (indicada
no ato)

2. Geração da via para impressão



Via para
impressão

Sem assinatura
eletrônica

3. Conversão para PDF/A



Arquivo convertido
em PDF/A

Sem assinatura
eletrônica

4. Assinatura eletrônica por outro profissional



PDF/A apresentado
ao Registro

Assinado por
profissional diverso
do ato



Ao validar o manifesto da assinatura (passo 1) é obtido o arquivo original (PDF sem PDF/A), evidenciando que o PDF/A apresentado não é o arquivo originalmente expedido.



Ponto de atenção: Quando o art. 208 exige PDF/A, o formato deve integrar a própria expedição eletrônica do traslado. A posterior assinatura de uma via para impressão convertida em PDF/A equivale à assinatura de uma cópia, não à regularização do título eletrônico originalmente expedido.

Caso prático 3 – CENAD e conversão notarial de documento físico

A exigência da CENAD depende da natureza do ato praticado



SITUAÇÃO APRESENTADA

Foi apresentada certidão física de procuração pública convertida para o meio eletrônico.

A dúvida consiste em definir se a **ausência de autenticação via CENAD impede, por si só**, a admissão do documento eletrônico.



FUNDAMENTO NORMATIVO

- **Art. 208, § 1º, IV** – parâmetro técnico para documento físico convertido em eletrônico.
- **Art. 305** – disciplina a autenticação digital notarial pela CENAD.
- **Art. 319, § 2º, I** – vincula a autenticação digital pela CENAD ao regime próprio de selo e fiscalização.
- **Item 366.6 das NSCGJ/SP** – verificação da assinatura, via CENAD, e do atributo do subscritor nos documentos notariais digitais decorrentes de digitalização.



CONCLUSÃO DA CONSULTORIA

No caso analisado, não se mostra adequada a devolução automática apenas pela ausência de autenticação via CENAD, quando a certidão física foi emitida e convertida pela própria serventia, pelo mesmo tabelião, substituto ou preposto autorizado.

A qualificação deve se concentrar na verificação da autenticidade, autoria, integridade, formato do arquivo e validade do atributo notarial do subscritor.



PONTO DE ANÁLISE

A forma de qualificação depende da origem do documento físico e da natureza do ato praticado na conversão para o meio eletrônico.

Não se deve tratar todos os casos de forma indistinta.

É necessário identificar se houve:

- ✓ **expedição eletrônica de ato próprio** (reprodução de ato do próprio acervo), ou
- ✓ **autenticação digital de documento físico** (cópia digitalizada de documento de terceiro).

1. EXPEDIÇÃO ELETRÔNICA DE ATO PRÓPRIO (reprodução de documento do próprio acervo)



QUALIFICAÇÃO

Aplicação do art. 208, § 1º, IV, como parâmetro técnico.

Verificar:

- formato PDF/A;
- assinatura eletrônica notarial válida;
- integridade do arquivo;
- possibilidade de validação do atributo do subscritor (e-Notariado ou ambiente oficial).



Não se exige autenticação via CENAD.

2. AUTENTICAÇÃO DIGITAL DE DOCUMENTO FÍSICO (cópia digitalizada de documento de terceiro)



QUALIFICAÇÃO

Aplicação dos arts. 305 e 319, § 2º, I, do CNN.

Exigir:

- autenticação digital realizada pela CENAD;
- verificação do atributo do subscritor;
- observância do regime de selo e fiscalização próprios da autenticação notarial.



CENAD é obrigatória.



LIÇÃO PRÁTICA

- ✓ A CENAD é exigida quando a conversão configura autenticação digital de documento físico, especialmente quando o documento é oriundo de outra serventia.
- ✓ Quando há reprodução eletrônica de documento do próprio acervo notarial, a análise deve observar o art. 208, § 1º, IV, como parâmetro técnico de formalização eletrônica.



PONTO DE ATENÇÃO

A CENAD não é exigida simplesmente porque o documento é notarial ou porque houve digitalização.

Ela é exigida quando a conversão do documento físico para o eletrônico envolve ato de autenticação digital, pois somente esse procedimento vincula o ato ao selo e à fiscalização próprios.



Caso prático 4 — Certidão sem vínculo sistêmico com a MNE

A indicação visual da MNE não substitui a vinculação ao ato eletrônico originário



Situação apresentada

Foi apresentada certidão de procuração expedida em meio eletrônico. O ato originário era notarial eletrônico, mas a certidão foi gerada no fluxo destinado a atos notariais físicos.



Ponto de análise

O problema não está na simples existência da MNE no corpo da certidão. O ponto central é verificar se a certidão foi emitida no fluxo correto do e-Notariado, vinculada ao ato eletrônico originário e à respectiva MNE.



Conclusão da consultoria

A certidão não preserva a vinculação sistêmica com o ato eletrônico originário. Sem essa vinculação, ficam comprometidas a unicidade, a rastreabilidade e a correspondência técnica entre a certidão apresentada e o ato matriz.



Lição prática: A MNE não é apenas uma informação escrita no documento. Ela deve permitir a rastreabilidade sistêmica entre a certidão expedida e o ato notarial eletrônico originário.

Exemplo com vínculo à MNE

✓ Concluído



Matrícula Notarial Eletrônica: 0000008763
Nome do documento: [redacted]
Tipo de Documento: Escritura
Enviado em: 12/07/2023 15:21
Concluído em: 12/07/2023 15:21
Submetido por: [redacted]
CNS: 11.758-0
Cartório: OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DE ARCO IRIS - ARCO-IRIS/SP
Cidade: ARCO-IRIS
UF: SP
Ato híbrido: ☐

Documento eletrônico gerado a partir de ato físico

✓ Concluído



Nome do documento: TRASLADO DIGITAL - [redacted]
Tipo de Documento: Traslado para atos notariais físicos
Enviado em: 12/05/2026 11:15
Concluído em: 12/05/2026 11:16
Submetido por: [redacted]
CNS: [redacted]
Cartório: [redacted] SP
Cidade: [redacted]
UF: SP
2º TABELIÃO DE NOTAS [redacted] (12)

Caso prático 5 — e-Not Assina e exigência de PDF/A

O reconhecimento de assinatura eletrônica não supre vício de formalização documental



Situação apresentada

Foi apresentado termo de quitação assinado eletronicamente com reconhecimento de assinatura pelo e-Not Assina. A parte sustentou que a intervenção notarial afastaria a exigência de apresentação do arquivo em PDF/A.



Ponto de análise

O reconhecimento de assinatura eletrônica atua sobre a manifestação de vontade, vinculando o signatário à assinatura. Não transforma o instrumento particular em ato notarial, não atribui fé pública ao conteúdo e não sana vícios de formalização do arquivo apresentado ao Registro de Imóveis.



Conclusão da consultoria

A nota devolutiva pode ser mantida. O termo de quitação é o próprio título que fundamenta a averbação pretendida e, por isso, deve atender aos requisitos técnicos aplicáveis aos títulos eletrônicos, inclusive quanto ao formato PDF/A.



Lição prática:

O e-Not Assina pode reforçar a vinculação do signatário à assinatura, mas não substitui a necessidade de arquivo autônomo, íntegro, estável e preservável ao Registro de Imóveis.

CASO PRÁTICO 6

Reconhecimento eletrônico em vias separadas

Arquivos distintos não formam título eletrônico único



SITUAÇÃO APRESENTADA

Foram apresentadas três vias do mesmo documento, cada uma com reconhecimento eletrônico de apenas um signatário.

VIA 1



Signatário 1

Reconhecimento eletrônico isolado



Hash próprio
a1b2c3d4e5f6...

VIA 2



Signatário 2

Reconhecimento eletrônico isolado



Hash próprio
b2c3d4e5f6a7...

VIA 3



Signatário 3

Reconhecimento eletrônico isolado



Hash próprio
c3d4e5f6a7b8...



Não se somam arquivos distintos para formar um único título eletrônico.



PONTO DE ANÁLISE

- Cada arquivo possui **estrutura própria**, **atributos próprios** e **hash próprio**.
- Ainda que o conteúdo visual seja semelhante, não há manifestação conjunta em um único documento eletrônico.



CONCLUSÃO DA CONSULTORIA

A apresentação de vias separadas, cada uma com reconhecimento isolado de apenas um signatário, **não equivale à apresentação de título eletrônico único e integralmente assinado.**



LIÇÃO PRÁTICA

Todos os signatários devem participar do **mesmo fluxo de assinatura**, gerando um **único arquivo final válido**, com todos os atributos necessários à validação do título eletrônico.

Caso prático 7 — Demonstrativo de ITCMD com validação restrita

A validação do número pode ser suficiente, mas o documento declaratório deve estar assinado



Situação apresentada

Foi apresentado Demonstrativo de ITCMD em meio eletrônico. No ambiente fazendário, a consulta oficial permitia apenas confirmar o número da declaração, sem disponibilizar a visualização integral do documento.



Ponto de análise

A limitação do sistema não justifica exigência adicional se, no equivalente físico, a serventia admitiria o documento com a conferência do número. Por se tratar de documento declaratório, a via apresentada deve conter assinatura do declarante, vinculando formalmente a manifestação de vontade ao conteúdo.



Conclusão da consultoria

Confirmado o número no sistema oficial, inexistindo divergência material, a admissão pode seguir a lógica do documento físico equivalente. Contudo, a via eletrônica deve conter assinatura eletrônica válida do declarante, pois a confirmação do número não substitui a formalização da declaração.

Declaro, sob as penas da Lei nº 4.729, de 14 de julho de 1965 e da lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, que as informações prestadas nesta declaração são a expressão da verdade, estando informados todos os bens ou direitos pertencentes ao "de cujus", inclusive saldos em cadernetas de poupança, aplicações financeiras de renda fixa ou variável e saldos em contas correntes bancárias, sempre que mantidos pelo "de cujus", quer na forma individual, quer na forma conjunta.

Data

____/____/____

Assinatura



Referência:

campo declaratório com data e assinatura.



Lição prática: a validação do número comprova a existência da declaração. A assinatura comprova a autoria e a manifestação formal do declarante.



AS Registrar

Segurança técnica para o Registro de Imóveis Eletrônico

Obrigado!

Apoio Institucional



Patrocinador



Patrocinador

