



AS Registrat

Segurança técnica para o Registro de Imóveis Eletrônico

Segurança Técnica na Qualificação de Títulos Eletrônicos



Módulo 03 –

Documentos Desmaterializados



PATROCÍNIO E APOIO INSTITUCIONAL

APOIO INSTITUCIONAL



PATROCINADOR



PATROCINADOR



Documentos Desmaterializados

Da análise documental ao aprofundamento técnico da formalização

No material anterior

- introdução jurídica da desmaterialização documental;
- distinção entre documento físico digitalizado, cópia eletrônica e documento convertido por procedimento admitido;
- identificação da natureza do arquivo apresentado.



Agora vamos aprofundar

- requisitos técnicos da conversão do suporte físico para o meio eletrônico;
- modalidades de desmaterialização e seus efeitos documentais;
- critérios de admissibilidade no fluxo registral.



Transição conceitual | o foco deixa de ser apenas identificar a natureza do documento e passa a ser compreender como a desmaterialização deve ser formalizada para produzir efeitos no Registro de Imóveis.

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.

Tipos de desmaterialização

A origem do documento e o procedimento adotado definem o enquadramento jurídico do arquivo eletrônico



1. Desmaterialização particular

Abrange declarações, requerimentos, documentos auxiliares e instrumentos particulares que não envolvam instituições financeiras autorizadas pelo Bacen.



2. Desmaterialização por instituição financeira

Abrange instrumentos e cédulas não cartulares, observada a disciplina aplicável à atuação da instituição financeira e à formalização eletrônica do documento.



3. Desmaterialização notarial

Pode resultar em documento equiparado ao nato digital ou em cópia autenticada, conforme o procedimento empregado.

- **Equiparado ao nato digital:** quando cumpridos os requisitos do art. 208, inclusive com arquivo em PDF/A. Ainda que haja autenticação via CENAD, o resultado poderá enquadrar-se como documento desmaterializado equiparado ao nato digital.
- **Cópia autenticada:** sem o PDF/A, a autenticação notarial resultará em mera cópia eletrônica autenticada.



Ponto central

Na desmaterialização notarial, o uso da CENAD não impede, por si só, o enquadramento do documento no art. 208. O resultado dependerá do atendimento aos requisitos formais e técnicos do arquivo apresentado.

Formalização do documento digitalizado

Demonstração prática com módulos de digitalização reconhecidos pela LSEC-RI

Na sequência, iremos detalhar o processo de formalização do documento digitalizado em conformidade com o Decreto nº 10.278/2020, utilizando os módulos de digitalização reconhecidos como confiáveis pela LSEC-RI.

Portal de Assinaturas e Digitalização



Portal de Assinaturas e Digitalização

Ambiente prático para demonstração do fluxo de digitalização.

Registro de Imóveis do Brasil



Módulos reconhecidos pela LSEC-RI

Ferramentas utilizadas como referência para a formalização do documento digitalizado.



Objetivo do próximo bloco

Demonstrar, em ambiente prático, a formação do arquivo digitalizado, com destaque para o fluxo de digitalização e para os elementos que sustentam sua admissibilidade no Registro de Imóveis.

A captura da imagem-base e a validade da formalização

A conformidade final do arquivo não convalida vícios na etapa de obtenção da imagem

Diretriz aplicável aos procedimentos de formalização por particular, por instituição financeira e por notário.



1. Onde está a controvérsia

O ponto crítico não está apenas no PDF/A ou na assinatura final. A análise também recai sobre a idoneidade técnica do método empregado para obter a imagem-base que deu origem ao documento eletrônico.



2. Requisitos mínimos da captura

- enquadramento completo do documento;
- ausência de cortes, sombras, reflexos e distorções;
- legibilidade plena do conteúdo;
- integridade visual e fidelidade da reprodução;
- qualidade suficiente para auditoria, rastreabilidade e conferência.



3. O que não basta, por si só

A posterior formalização em PDF/A, a aposição de assinatura eletrônica e a regular aparência final do arquivo não sanam defeitos existentes na fase antecedente de captação da imagem.



4. Aplicação geral

Essa lógica vale de forma generalizada para documentos formalizados por particular, por instituição financeira ou por notário. Em qualquer hipótese, a confiabilidade do resultado depende da regularidade técnica da captura originária.



Ponto de atenção

Captura fotográfica por celular ou por outro dispositivo móvel não deve ser tratada como etapa neutra. Sem demonstração de observância dos parâmetros mínimos de qualidade e integridade, não há base técnica segura para sustentar a formalização do documento.



Conclusão para a qualificação

Se não houver comprovação de que a imagem-base foi produzida com qualidade, integridade e legibilidade adequadas, deve-se questionar a admissibilidade do documento, ainda que o arquivo final esteja em PDF/A e assinado.

Caso prático 1 — Contrato de locação não residencial

Validação de documento digitalizado em conformidade com o Decreto nº 10.278/2020



Situação apresentada

Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, digitalizado em conformidade com o Decreto nº 10.278/2020. A análise do arquivo demonstra o atendimento dos requisitos técnicos exigidos para sua admissibilidade documental.



Resultado da validação

Foram atendidos os requisitos previstos nos anexos do Decreto nº 10.278/2020, bem como as exigências do art. 5º do Decreto e, consequentemente, do § 2º do art. 208 do Código Nacional de Normas.



Enquadramento aplicável

Por se tratar de instrumento não formalizado por instituição financeira, aplica-se a alínea "a" do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024, que admite a digitalização por qualquer pessoa física.



Diretriz prática

Quando a digitalização for realizada por pessoa não participante do instrumento, o ideal é que ela esteja devidamente identificada em declaração própria que acompanhará a apresentação do documento ao Registro de Imóveis.



Conclusão: documento digitalizado apto, em tese, à apresentação, desde que preservados os elementos de identificação do responsável pela digitalização.

Este arquivo requer conformidade com o padrão PDF/A e foi aberto no modo somente leitura para impedir modificações. Habilitar edição

Documento digitalizado em conformidade com o Decreto Nº 10.278/2020 por em 26/03/2026 15:26 no Digitalizador ONR

Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais "Built to Suit"

Propriedades do documento

Descrição Segurança Fontes Visualização inicial Personalizado Avançado

Propriedades personalizadas

Nome: Adicionar

Valor: Excluir

Nome	Valor
Titulo	Contrato de Locação
Tipo documental	Contrato particular original com firma reconhecida
Responsavel pela digitalizacao	
Local da digitalizacao	Limeira
Identificador do documento digital	
Genero	Textual
Digitalizado por pessoa juridica de direito publico interno	Não
Data da digitalizacao	26/03/2026 15:26:19 -03:00

Digitalização por particular — alínea “a” do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024

Hipóteses que impedem a aprovação do documento na qualificação documental

Regra aplicável



A alínea “a” do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024 admite a digitalização por pessoas físicas, desde que o procedimento observe os requisitos de formalização, individualização e rastreabilidade do documento.

Exemplo prático — arquivos mesclados e documentos de origens distintas



1 Forma incorreta de produção do arquivo



O documento foi apresentado com a mescla de peças distintas em um único arquivo. O Decreto nº 10.278/2020 disciplina a digitalização com inserção de metadados para identificação e indexação do documento convertido do suporte físico para o digital. Por isso, cada documento deve ser digitalizado e processado individualmente, preservando integridade, individualização e rastreabilidade.

2 Ausência de comprovação formal do responsável pela digitalização



Se o responsável pela digitalização não figura como participante do instrumento, é necessário qualificá-lo formalmente e identificar a via física que originou o procedimento, com indicação do possuidor do documento, que deve ser uma das partes do contrato. Essa cautela é necessária para eventual auditoria da via física e para assegurar que a via apresentada corresponda àquela efetivamente digitalizada. Em RTD essa orientação é expressa; em RI não há previsão equivalente na regulamentação ou no material de apoio ao usuário.

3 Documento produzido por instituição financeira



Se o documento tiver sido produzido por instituição financeira, não se aplica a alínea “a”. Nessa hipótese, devem ser observadas as exigências da alínea “b”, que serão tratadas no próximo slide.



Resultado na qualificação: o documento não deve ser admitido quando houver mescla de peças em arquivo único, ausência de individualização documental ou falta de identificação formal do responsável pela digitalização.

Checklist para admissão da digitalização

Alínea “a” do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024

Conferência prática para documentos digitalizados por pessoa física



Pode ser admitido quando

- ✓ o documento não foi produzido por instituição financeira;
- ✓ cada documento foi digitalizado em arquivo próprio, sem mescla de peças distintas;
- ✓ o procedimento observa o Decreto nº 10.278/2020 e o art. 208, § 2º, do Código Nacional de Normas;
- ✓ o arquivo preserva integridade, legibilidade, autenticidade, rastreabilidade e individualização;
- ✓ os metadados permitem identificar o documento digitalizado e o responsável pelo procedimento;
- ✓ havendo responsável não participante do instrumento, existe declaração com sua qualificação e identificação do possuidor da via física.



Exigir regularização / não admitir quando

- ! houver mescla de documentos distintos em arquivo único;
- ! o responsável pela digitalização não estiver formalmente identificado;
- ! não for possível identificar o possuidor da via física apresentada para digitalização;
- ! o arquivo não permitir adequada rastreabilidade, auditoria ou conferência da origem documental;
- ! o documento tiver sido produzido por instituição financeira, hipótese sujeita à alínea “b”.



Ponto de atenção

A admissibilidade não depende apenas da assinatura ou da aparência do arquivo. É indispensável verificar a forma de produção, a individualização do documento e a identificação do responsável pela digitalização.



Diretriz prática

Preenchido o checklist, a digitalização pode ser admitida, em tese, na qualificação documental. Ausente qualquer requisito essencial, deve-se exigir regularização antes do ingresso no Registro de Imóveis.

Digitalização por instituição financeira

A autoria do procedimento deve recair sobre representante da própria instituição

Introdução à disciplina aplicável aos documentos enquadrados na alínea “b” do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024



1. Regra central

Quando o instrumento provier de instituição financeira, a autoria do procedimento de digitalização deve ser atribuída a representante da própria instituição. A admissibilidade do documento depende da identificação desse responsável e da demonstração de seus poderes de representação.



2. Responsável pode coincidir com o signatário

É possível que o responsável pela digitalização seja o mesmo agente que participou da formalização do ato em nome da instituição. Nessa hipótese, a análise deve confirmar que a pessoa identificada no procedimento também detém poderes para representar a instituição no instrumento apresentado.



3. Responsável pode ser representante distinto

Também é possível que a digitalização seja realizada por outro representante da instituição, diverso daquele que participou do ato. Nesse caso, a regularidade da apresentação exige a demonstração da representação de ambos: do agente que praticou o ato e do agente que assumiu a autoria da digitalização.



4. Reflexo na qualificação

A conferência não se limita ao arquivo final. É indispensável verificar a identificação do responsável pela digitalização, a vinculação com a instituição financeira e a prova dos poderes de representação pertinentes à hipótese concreta.



Ponto de atenção

Se o responsável pela digitalização não for o mesmo agente que participou do instrumento, deverão ser apresentados os elementos comprobatórios da representação de ambos, para preservar autoria, rastreabilidade e segurança jurídica do procedimento.



Próximo passo

No próximo slide, será apresentado o checklist de conferência para admissão de documentos digitalizados por instituição financeira.

Checklist para admissão da digitalização

Alínea “b” do inciso V do art. 2º da ITN/ONR nº 0002/2024

Conferência prática para documentos digitalizados por pessoa física



Pode ser admitido quando

- ✓ o documento foi produzido por instituição financeira;
- ✓ a autoria da digitalização recai sobre representante da própria instituição;
- ✓ a assinatura eletrônica permite identificar o responsável pelo procedimento;
- ✓ há prova dos poderes de representação da instituição;
- ✓ se o responsável pela digitalização for o mesmo agente que participou do ato, sua representação no instrumento e no procedimento está demonstrada;
- ✓ se o responsável pela digitalização for representante distinto do agente que participou do ato, há comprovação da representação de ambos;
- ✓ o procedimento observa o Decreto nº 10.278/2020, o art. 208, § 2º, do Código Nacional de Normas e a disciplina da ITN/ONR nº 0002/2024;
- ✓ o arquivo preserva integridade, legibilidade, rastreabilidade e individualização documental.



Exigir regularização / não admitir quando

- ! a assinatura eletrônica não pertencer a representante da instituição financeira;
- ! a assinatura eletrônica não permitir identificar o responsável pelo procedimento;
- ! não forem apresentados os elementos de representação do agente responsável;
- ! o responsável pela digitalização for diverso do agente que participou do ato e não houver prova da representação de ambos;
- ! o arquivo não permitir adequada conferência, rastreabilidade ou individualização;
- ! houver inconsistência entre os dados da assinatura eletrônica e os elementos de representação apresentados.



Ponto de atenção

A admissibilidade não depende apenas da aparência final do arquivo. É indispensável verificar se a assinatura eletrônica identifica o autor da digitalização, em nome de quem atuou e se os poderes de representação estão documentalmente comprovados.



Diretriz prática

Preenchido o checklist, o documento digitalizado por instituição financeira pode ser admitido, em tese, na qualificação documental. Ausente qualquer requisito essencial de autoria, identificação pela assinatura eletrônica ou representação, deve-se exigir regularização antes do ingresso no Registro de Imóveis.

Desmaterialização notarial

Regime próprio, distinto da digitalização disciplinada pelo Decreto nº 10.278/2020

Ponto de partida para o tema: precedente judicial que afasta a aplicação do Decreto nº 10.278/2020 aos atos notariais



1. Ponto de partida jurisprudencial

1ª VRP/SP — Processo nº 1070957-29.2025.8.26.0100.

O entendimento adotado afasta a aplicação do Decreto nº 10.278/2020 quando se trata de ato notarial, pois a análise deve observar o regime jurídico próprio da atuação do notário e da formalização do documento desmaterializado.



2. O que a decisão evidencia

A controvérsia não se resolve pela simples lógica da digitalização comum. Quando há intervenção notarial, o exame deve recair sobre a disciplina específica do ato praticado, e não sobre as regras gerais de digitalização por particular ou por instituição financeira.



3. Consequência prática

Em documentos de origem notarial, a admissibilidade não depende da demonstração de conformidade com o Decreto nº 10.278/2020. O foco desloca-se para os requisitos próprios da desmaterialização notarial, especialmente a atuação do notário, a formalização adequada do arquivo eletrônico e os elementos de validação do ato.



4. Diretriz para o próximo bloco

A partir dessa premissa, o estudo da desmaterialização notarial deve concentrar-se no seu regime específico: quem praticou o ato, como o arquivo foi formalizado, quais elementos de validação o acompanham e em que medida ele pode produzir efeitos perante o Registro de Imóveis.



Ponto central

A existência de PDF/A ou de assinatura eletrônica no arquivo final não autoriza, por si só, a aplicação do Decreto nº 10.278/2020 aos atos notariais.



Encadeamento didático

No próximo slide, serão detalhados os requisitos próprios da desmaterialização notarial e sua distinção em relação à digitalização documental comum.

Caso prático – desmaterialização notarial

Documento original, selo de autenticação e reflexos na qualificação documental

A desmaterialização notarial deve recair sobre documento original, observada a disciplina do art. 319 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial.



1. Situação analisada

Será apresentado o caso em que a desmaterialização notarial recai sobre documento que ostenta selo físico de autenticação. O ponto de análise consiste em verificar se esse documento pode ser tratado como original apto à conversão eletrônica ou se já representa mera cópia.



2. Regra aplicável

A desmaterialização notarial deve recair sobre documento original. O art. 319 do Código Nacional de Normas estabelece que, nos Tribunais de Justiça em que há exigência de selos de fiscalização, o ato notarial eletrônico deve conter a indicação do selo eletrônico ou físico previsto pela disciplina estadual ou distrital.



3. Critério prático

Somente poderá ser admitida a desmaterialização de documento com selo físico de autenticação quando o Estado ainda adotar essa modalidade de fiscalização. Nessa hipótese, o selo físico integra a própria materialidade do documento original submetido ao notário.



4. Consequência na qualificação

Se o Estado já adota selo eletrônico, a apresentação de documento com selo físico de autenticação revela que a peça desmaterializada não corresponde ao original atualmente apto à circulação notarial. Nesse cenário, o resultado será a formação de documento eletrônico derivado de cópia, e não de original.



Ponto de atenção

A existência de formalização notarial posterior não supera o vício de origem. Se o suporte físico utilizado já era cópia, a desmaterialização resultará em digitalização de documento cópia.



Conclusão para o caso

Em Estados que exigem selo eletrônico, a desmaterialização de documento que contenha selo físico de autenticação não deve ser tratada como desmaterialização de original. Para fins de qualificação, o resultado deve ser compreendido como documento eletrônico derivado de cópia.



Diretriz prática

Antes de admitir a desmaterialização notarial, é indispensável verificar se o documento físico apresentado corresponde efetivamente ao original, inclusive quanto ao regime de fiscalização aplicável no Estado de origem.

Exemplo visual

Documento com elementos de autenticação notarial (selo físico)

em acta-féita, 10 de outubro de 2021. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico: <http://www.tjpalmas.org.br/autenticidade>. O



Documentos judiciais desmaterializados por notários

A desmaterialização não se confunde com carta de sentença notarial digital

Precedente: processo nº 1060280-71.2024.8.26.0100



1. Ponto fixado na decisão

A decisão diferencia expressamente a formação da carta de sentença da simples desmaterialização de documentos por notários.

“A formação de carta de sentença (...) não se confunde com a simples desmaterialização de documentos por Notários.”



2. O que caracteriza a carta de sentença

- título formalmente constituído;
- autuação;
- termos de abertura e encerramento;
- integridade e unidade documental;
- quando eletrônica, assume a condição de título nativamente digital.



3. Limite da desmaterialização

A simples desmaterialização de peças judiciais não transforma o conjunto documental em carta de sentença. Ela apenas converte suportes documentais, sem suprir a forma legal exigida para o título judicial hábil ao ingresso registral.



4. Consequência para o Registro de Imóveis

Para ter acesso ao registro imobiliário, não basta a desmaterialização. É preciso que o documento notarial digital assuma a forma prevista em lei como título hábil, isto é, por carta de sentença notarial digital.



Ponto de atenção

Peças judiciais desmaterializadas por notário não equivalem, por si sós, à carta de sentença exigida como título formal.



Diretriz prática

Na qualificação documental, é necessário distinguir a mera desmaterialização de documentos judiciais da efetiva formação de carta de sentença notarial digital, única apta a concentrar unidade, integridade e formalização do título.

Caso prático — Títulos distintos mesclados em arquivo eletrônico único

A reunião de títulos diversos em um único PDF inviabiliza a prenotação e compromete o princípio da prioridade



A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo (...), pois é o número de ordem que determinará a ordem cronológica da remessa para fins de prenotação.



Situação apresentada

No mesmo processo, foi analisada a remessa eletrônica de três títulos distintos — formal de partilha e escrituras públicas — unificados em um único arquivo PDF e submetidos sob um único protocolo no ONR, com pretensão de prenotação conjunta.



Tese firmada na decisão

A decisão assentou que a prenotação depende da individualização de cada título apresentado. Quando documentos autônomos são enviados em arquivo eletrônico único, não se consegue preservar a ordem própria de apresentação exigida para o protocolo registral.



Reforços da decisão

- cada título deve corresponder a um número de ordem próprio;
- a ordem cronológica da remessa eletrônica é pressuposto indispensável para a prenotação;
- a apresentação conjunta impede a aplicação do princípio da prioridade.



Conclusão da consultoria

Não cabe ao Oficial Registrador separar títulos distintos reunidos em arquivo eletrônico único. Essa providência compete ao interessado, por força do princípio da rogação. Sem a individualização prévia, a prenotação não pode ser regularmente efetuada.



Lição prática:

Em ambiente eletrônico, cada título deve ser apresentado de forma autônoma, em arquivo próprio e com protocolo próprio. A separação dos títulos é ônus do interessado e condição necessária à observância da prioridade registral.

Documentos desmaterializados por Registrador Civil

A desmaterialização exige atribuição notarial e uso dos meios técnicos da própria serventia



Fundamento normativo

O item 209 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo dispõe:

'A desmaterialização de documentos poderá ser realizada por Tabelião de Notas ou Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que detenha atribuição notarial, bem como por seus prepostos autorizados, com uso dos meios técnicos da própria serventia.'



Quem pode realizar

- Tabelião de Notas;
- Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição notarial;
- prepostos autorizados;
- sempre com uso dos meios técnicos da própria serventia.



Verificação da atribuição notarial

Para verificar se o Registro Civil das Pessoas Naturais possui atribuição notarial, deve-se consultar o portal Justiça Aberta (CNJ), localizando a serventia pelo respectivo CNS e confirmando suas atribuições institucionais.



Consequência para a qualificação

A admissibilidade do documento desmaterializado depende da confirmação de que o ato foi praticado por serventia competente. Se o Registro Civil não detiver atribuição notarial, a desmaterialização não atende ao requisito funcional exigido pela disciplina aplicável.



Lição prática:

Antes de admitir documento desmaterializado por Registro Civil, a serventia deve confirmar a existência de atribuição notarial da unidade emissora, preferencialmente mediante consulta ao Justiça Aberta pelo CNS informado.

CENAD e documento originalmente eletrônico

A autenticação notarial não converte o arquivo originário em documento desmaterializado



Premissa

Quando o documento contém manifestação de vontade formalizada originalmente em meio eletrônico, a utilização da CENAD não caracteriza procedimento de desmaterialização. Nessa hipótese, a atuação notarial limita-se à autenticação do conteúdo apresentado, formando cópia eletrônica autenticada.



Natureza do arquivo gerado

O arquivo resultante do procedimento constitui novo documento eletrônico, com assinatura do notário e registro próprio na CENAD. Ele não preserva necessariamente os atributos de assinatura, o hash e a cadeia de integridade vinculados ao arquivo originário.



Alcance da fé pública

A fé pública recai sobre a autenticação realizada e sobre a correspondência entre o documento apresentado e a cópia produzida. Não se estende automaticamente à validade técnica das assinaturas originárias nem à modalidade empregada pelas partes.



Consequência jurídica

Por se tratar de autenticação, e não de desmaterialização, não se aplica a essa hipótese o art. 208 do Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial. A via autenticada não saneia vício preexistente do documento originário.



Lição prática:

A autenticação via CENAD de documento originalmente eletrônico não equivale à desmaterialização. Se houver irregularidade na modalidade de assinatura, ausência de atributos técnicos ou impossibilidade de aferição de conformidade, a cópia autenticada não supre o vício do arquivo originário.

Caso prático — Documentos de identificação apresentados por fotografia e mesclados em arquivo único

Forma idônea de conferência e limites da declaração de autenticidade firmada por advogado



Questão apresentada

- declaração de autenticidade firmada por advogado;
- documentos de identificação digitalizados e reunidos em arquivo único;
- dúvida sobre admissibilidade para apresentação perante o Registro de Imóveis.



Ponto de análise

- o art. 425, VI, do CPC disciplina reproduções digitalizadas quando juntadas aos autos judiciais;
- esse dispositivo não atribui ao advogado função notarial para autenticar documentos destinados ao Registro de Imóveis;
- no âmbito registral, analisa-se a idoneidade da via apresentada para permitir conferência segura do documento de identificação.



CrITÉRIOS de conferência

- documentos digitais ou físicos com QR Code devem permitir validação oficial, inclusive pelo aplicativo VIO da SERPRO, quando cabível;
- se a imagem apresentada não permitir validação segura, deve-se exigir forma idônea de reapresentação;
- fotografia, cópia digital informal ou arquivo mesclado, por si sós, não asseguram autenticidade, integridade e legibilidade suficientes.



Forma idônea de reapresentação

- documento nato digital válido por meio oficial;
- documento físico com QR Code passível de validação;
- via original física para conferência;
- cópia eletrônica autenticada por tabelião de notas.

Art. 223 do Código Civil: a cópia fotográfica de documento, conferida por tabelião de notas, valerá como prova, ressalvada a impugnação de autenticidade.



Diretriz prática:

A declaração de autenticidade firmada por advogado não substitui, no Registro de Imóveis, a apresentação de documento de identificação em forma segura e conferível. O art. 425, VI, do CPC não afasta a exigência de via idônea para conferência registral.

Fé pública e digitalização/desmaterialização

A conversão do suporte não transfere a fé pública do agente que praticou o ato

Sempre que o documento contiver ato dotado de fé pública, a simples digitalização em conformidade com o Decreto nº 10.278/2020 pode equiparar o suporte eletrônico ao original físico, mas não transfere a fé pública do agente investido que expediu a documentação.



1. Premissa

A digitalização ou a desmateriação pode viabilizar a conversão do suporte físico para o eletrônico. Contudo, a regularidade desse procedimento não faz com que a fé pública do ato originário seja automaticamente reproduzida no novo arquivo.



2. O que pode ser equiparado

Observados os requisitos técnicos aplicáveis, o suporte eletrônico poderá ser tratado como equivalente ao documento físico apresentado. Essa equivalência, porém, recai sobre a reprodução documental, e não sobre a investidura funcional da autoridade de origem.



3. O que não se transfere

A fé pública do agente que praticou o ato permanece vinculada ao documento originariamente expedido. Por isso, a digitalização não equipara, por si só, a força pública de certidões, documentos consulares ou traduções juramentadas.



4. Hipóteses que exigem cautela

Esse raciocínio deve ser considerado, especialmente, em: certidões do Registro Civil; documentos expedidos por autoridade consular brasileira; traduções juramentadas. Em tais hipóteses, a regularização adequada poderá exigir procedimento que preserve força jurídica equivalente.



Equipara o documento

A conversão pode formar suporte eletrônico equivalente ao físico, desde que atendidos os requisitos técnicos aplicáveis.



Não equipara a fé pública

A conversão não transfere a fé pública do agente investido, nem substitui automaticamente a autoridade do documento de origem.



Ponto de atenção

Quando o documento contiver ato dotado de fé pública, a simples digitalização não deve ser tratada como mecanismo suficiente para reproduzir, no meio eletrônico, a mesma força jurídica do ato originário.



Diretriz prática

Na qualificação documental, é necessário distinguir a equivalência do suporte da preservação da fé pública do ato. A definição do procedimento de regularização caberá ao(à) oficial, conforme a natureza do documento apresentado.

BASE NORMATIVA – ART. 256-E DO PROVIMENTO CNJ Nº 149/2023

Art. 256-E. A qualificação registral compreenderá a verificação da regularidade jurídica e formal:

I – das assinaturas eletrônicas utilizadas na apresentação eletrônica do documento ao serviço registral; e

II – quando cabível, das assinaturas apostas no próprio documento eletrônico, observadas a natureza do ato, a legislação aplicável e as exigências específicas pertinentes ao negócio jurídico correspondente.

§1º O ON-RTDPJ poderá admitir a recepção de arquivos eletrônicos em formatos abertos diversos do “PDF/A”, inclusive contendo áudio e vídeo, desde que tecnicamente aptos à sua vinculação, preservação e recuperação no âmbito do arquivo de registro em formato “PDF/A”, vedada a utilização de formatos proprietários.

§2º No âmbito do Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ), a admissibilidade de documentos digitalizados para fins de registro dependerá da apresentação de termo de responsabilidade, produzido conforme legislação aplicável, assinado eletronicamente.



A qualificação inicia pela verificação da assinatura de apresentação. Em seguida, quando houver, verifica-se a regularidade das assinaturas apostas no próprio instrumento, conforme a natureza do ato e a legislação aplicável.

TRÊS NÍVEIS DISTINTOS DE ANÁLISE

1



ASSINATURA DE APRESENTAÇÃO AO RTDPJ

- Obrigatoriamente avançada ou qualificada.
- Identifica o responsável pela submissão do título ao serviço registral.
- Verificar:
 - ✓ existência de assinatura;
 - ✓ se é avançada ou qualificada;
 - ✓ identificação do apresentante;
 - ✓ integridade e verificabilidade técnica;
 - ✓ correspondência do arquivo com o conteúdo assinado.



Ausência ou irregularidade nesta assinatura compromete o procedimento de apresentação, ainda que as assinaturas do instrumento sejam válidas.

2



ASSINATURAS APOSTAS NO DOCUMENTO ELETRÔNICO

- Podem ser simples, avançadas ou qualificadas.
- Admissibilidade depende do grau mínimo exigido pela legislação aplicável ao ato.
- Análise deve considerar:
 - ✓ natureza do documento e finalidade do registro;
 - ✓ qualidade/representação dos signatários;
 - ✓ exigência legal específica;
 - ✓ nível de assinatura utilizado;
 - ✓ integridade do arquivo;
 - ✓ autoria ou identificação do signatário;
 - ✓ possibilidade de validação técnica.



A assinatura de apresentação não substitui, complementa ou convalida as assinaturas das partes do instrumento. Cada atributo deve ser analisado conforme sua função jurídica.

3



ASSINATURAS UTILIZADAS PELA SERVENTIA

- Arquivos eletrônicos de registro, certidões e demais documentos expedidos pelo RTDPJ.
- Assinatura avançada ou qualificada do registrador ou escrevente responsável.
- Verificabilidade preservada por mecanismos técnicos idôneos (ex.: carimbo do tempo ou solução equivalente).
- Documento expedido deve conter mecanismo de validação acessível ao usuário.

PROCEDIMENTO RECOMENDADO DE QUALIFICAÇÃO

- 1 Identificar o arquivo apresentado e verificar sua integridade.
- 2 Identificar a assinatura utilizada para a apresentação.
- 3 Confirmar se a assinatura de apresentação é avançada ou qualificada.
- 4 Identificar os signatários e os atributos existentes no instrumento.
- 5 Determinar a função jurídica de cada assinatura.
- 6 Verificar qual nível de assinatura é exigido para o ato específico.
- 7 Validar tecnicamente os atributos de assinatura.
- 8 Verificar se as assinaturas abrangem o conteúdo integral do documento.
- 9 Distinguir irregularidade da apresentação de irregularidade do instrumento.
- 10 Registrar o fundamento de eventual exigência.

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS NO RCPJ



No Registro Civil das Pessoas Jurídicas, os documentos digitalizados somente serão admitidos quando acompanhados do termo de responsabilidade exigido pela legislação aplicável, devidamente assinado eletronicamente.

A existência do termo não afasta a necessidade de verificação da qualidade, integridade e regularidade do documento digitalizado, nem substitui a análise das assinaturas existentes no original/instrumento.

SÍNTESE DA ORIENTAÇÃO

A qualificação das assinaturas eletrônicas no RTDPJ não pode ser realizada de maneira uniforme ou limitada à simples identificação de um atributo eletrônico. A serventia deverá distinguir:



Assinatura do apresentante: deverá ser avançada ou qualificada.



Assinaturas que formam o documento: nível dependerá da legislação aplicável ao ato.



Assinatura do registrador/escrevente nos documentos expedidos: também deverá ser avançada ou qualificada.

A assinatura de apresentação possui finalidade procedimental. As assinaturas do instrumento possuem finalidade material e jurídica própria. A regularidade de uma não supre eventual irregularidade da outra. Cada atributo deve ser qualificado separadamente.



AS Registrar

Segurança técnica para o Registro de Imóveis Eletrônico

Obrigado!

Apoio Institucional



Patrocinador



Patrocinador

