

**Ementa:** Regulamentação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ.

**Tags:** Assinaturas Eletrônicas; Assinaturas Avançadas; Assinaturas Qualificadas.

### PONTOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS

- A ampla utilização de assinaturas eletrônicas avançadas traz riscos à segurança jurídica;
- As assinaturas eletrônicas qualificadas são as únicas que dispõem de elevado nível de rastreabilidade, interoperabilidade e não repúdio;
- Atos envolvendo imóveis devem, necessariamente, contar com segurança e sigilo no registro; e
- A Lei 14.063/2020 já prevê a utilização de assinaturas qualificadas em atos envolvendo imóveis.

## I - DOS TIPOS DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS

A Lei 14.063/2020 foi um importante marco para a regulamentação das assinaturas eletrônicas. Isso porque o documento estabeleceu uma diferenciação entre os tipos de assinaturas ao dividi-las entre (i) Simples; (ii) Avançadas; e (iii) Qualificadas.

Dentre os três tipos de assinaturas hoje existentes, **as assinaturas qualificadas são comprovadamente as mais seguras**. O modelo foi instituído pela Medida Provisória 2.200-2/2001 e é o único dotado de certificados digitais padrão ICP-Brasil, existentes há 20 anos e que não dependem de plataformas ou serviços privados para o seu funcionamento.

A Lei define assinatura eletrônica avançada como sendo o modelo que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil "*ou outro meio de comprovação de autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica*". É justamente neste ponto que a utilização de tal formato no Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP pode trazer risco para as partes.

Apesar de a Lei sugerir um elevado grau de segurança das assinaturas avançadas em relação às assinaturas simples, ainda não há evidências técnicas e jurídicas quanto à integridade dessa modalidade e de sua eventual segurança no tratamento de dados de partes envolvidas na celebração de contratos ou na interação com entes públicos.

Além disso, ao contrário das assinaturas qualificadas, possuidoras de certificados digitais ICP-Brasil, emitidas através de Autoridades Certificadoras que garantem a identidade e rastreabilidade dos usuários,

e que dispõem de mecanismos e estruturas próprias de interoperabilidade, as assinaturas avançadas dependem de estruturas de serviços privados para seu funcionamento.

Nesse caso, na hipótese de a única estrutura de assinatura avançada disponível no mercado brasileiro sofrer um ataque *hacker* ou simplesmente deixar de existir, todos os documentos passíveis de assinatura e conferência seriam perdidos, cenário que não acontece dentro das estruturas descentralizadas de assinaturas qualificadas.

## II - DOS ATOS QUE DEVEM SER REGISTRADOS OU AVERBADOS COM ASSINATURAS QUALIFICADAS NO SERP

Os atos mais sensíveis alterados pela Lei do SERP trazem modificações na Lei 4591/1964 (lei dos condomínios edifícios e de incorporações imobiliárias) e na Lei 6015/1973 (lei dos registros públicos) e estão listados nos artigos de 10 a 15. **A utilização de assinaturas eletrônicas qualificadas é fundamental** para garantir o nível de segurança que tais operações necessitam.

Os atos relacionados a patrimônio de afetação, que garantem segurança jurídica em incorporações imobiliárias, e que estão dispostos no art. 10, devem ser efetuados com assinatura qualificada. Isso porque atos como registro e averbação **(i)** de memorial de incorporação, **(ii)** de divisão de terrenos em frações autônomas, **(iii)** de matrículas, **(iv)** de transferência e **(v)** de regularização fundiária precisam ser dotados de critérios que garantam segurança para compradores, incorporadores e para o próprio Poder Público, considerando que somente este modelo de assinatura garante o não repúdio de atos celebrados.

O art. 11, que altera a Lei de Registros Públicos, estabelece diferentes disposições sobre os serviços cartorários e de registro. Os atos que consistam no registro ou na posterior averbação de **(i)** certidões de matrículas de imóveis, **(ii)** envio e registro de documentos digitalizados sobre imóveis, **(iii)** reconhecimento e dissolução de união estável e matrimônio; **(iv)** abertura de matrícula de imóveis, e **(v)** registro de promessa de compra e venda devem ser executados com assinaturas qualificadas, considerando que se trata de atos onde o sigilo, a integridade e a veracidade das informações devem ser protegidos por maior nível de segurança.

Por sua vez, o art. 12 modifica trechos da Lei 6.766/1979 que dispõe sobre parcelamentos e loteamentos urbanos. Para garantir que o registro da aprovação de projetos de loteamento esteja em acordo com a legislação, o uso de assinatura qualificada é fundamental. A utilização desse tipo de assinatura, considerados os já mencionados requisitos de segurança, tem o condão de coibir fraudes no registro de projetos de loteamento urbano e diminuir a ocorrência de grilagem de terras públicas.

Além disso, há uma série de atos envolvendo imóveis, dispostos na Lei de Registros Públicos, que, por sua natureza, são sujeitos a maior nível de segurança até mesmo em cartórios físicos. Por assim dizer, o mesmo nível de zelo e sigilo devem ser garantidos aos atos de **(i)** registro de compra e venda de imóveis, **(ii)** registros ou posteriores averbações de cancelamentos relacionados a penhora, arresto e sequestro de

imóveis, **(iii)** registro ou posterior averbação de cancelamento de anticrese e enfiteuse, **(iv)** registro de contratos de fiança e de alienação fiduciária com garantia de bem imóvel, e **(v)** registros de convenções condominiais.

A Lei que institui o SERP ignora as disposições da Lei 14.063, dispondo que "*ato do CNJ poderá instituir assinatura avançada para atos envolvendo imóveis*". A disposição trazida pela Lei 14.063 não se deu por acaso. Fraudes em atos envolvendo imóveis são corriqueiras no Brasil, o que sugere a utilização de mecanismos de rastreio e conferência que, hoje, somente as assinaturas qualificadas conseguem fornecer.

Não parece razoável permitir que os atos envolvendo transações de alto valor agregado, como os já mencionados acima, sejam efetivados com o mesmo nível de segurança que atos simples, como alteração de nomes de pessoas naturais e de obtenção de nome social, por exemplo, e que também são objeto de dita legislação.

Para alguns atos envolvendo registro de pessoas naturais as assinaturas avançadas conferem nível de segurança adequado, considerando que eventuais fraudes não gerariam nível de prejuízos semelhantes aos ocorridos no registro de matrículas de imóveis e de aprovação de loteamentos urbanos.

O mesmo não ocorre com atos que alteram de maneira significativa a condição das pessoas naturais e que promovem importantes desdobramentos na ordem pública e privada, tais como **(i)** registro e averbação de casamentos e de sentenças de anulação de matrimônio e divórcio quando houver separação de bens, **(ii)** atos de reconhecimento de filhos ilegítimos, **(iii)** registros e averbação de nascimento e óbito; e **(iv)** registros de sentenças declaradoras de ausência.

Por fim, a escrituração e conservação de documentos em meios eletrônicos, pelos registros públicos, em se tratando de documentos para oposição com o Poder Público, considerando a necessidade de conferir fé pública, também devem contar com a utilização de assinaturas qualificadas.

### III - CONCLUSÕES

Considerando que as assinaturas avançadas, conforme amplamente demonstrado, não dispõem de níveis de segurança e regulamentação adequados para o registro de atos sensíveis, é necessário que o SERP preserve a utilização das assinaturas qualificadas, portadoras de certificados ICP-Brasil, como instrumentos de garantia de segurança jurídica.

As assinaturas eletrônicas avançadas, para que gozem de relativa segurança e confiabilidade, carecem de maior regulamentação pelo Poder Público e do desenvolvimento de estruturas de interoperabilidade que não dependam de um único fornecedor, como atualmente.

Os avanços trazidos pelo SERP serão mantidos e aprimorados caso seja dada segurança e rastreabilidade para os atos sensíveis celebrados, beneficiando a sociedade como um todo.

## QUADRO ILUSTRATIVO

Atos que devem ser efetuados com Assinaturas Eletrônicas Qualificadas no Sistema Eletrônico de Registros Públicos



### Registro de Memorial de Incorporação

*art. 32 da Lei 4.591/1964*

### Registro de Divisão de Terrenos em Frações Autônomas

*art. 32 da Lei 4.591/1964*

### Registro de Contrato de Compra, Venda, e Promessa de Compra e Venda

*art. 129 da Lei 6.015/1973*

### Registro de Regularização Fundiária

*art. 205 da 6.015/1973*

### Registro de Penhora, Arresto, Sequestro, Hipoteca, Anticrese, e Enfiteuse de Bens Imóveis

*art. 167 da Lei 6.015/1973*

### Registro de nascimento, óbito, casamento, emancipação, interdição e de sentenças de declaração de ausência

*art. 29 da Lei 6.015/1973*

### Registro de Contrato de Penhor Rural

*art. 167 da Lei 6.015/1973*

### Registro de Convenções Condominiais

*art. 32 da Lei 6.015/1973*

### Registro de Sociedades, Fundações e Partidos Políticos

*art. 120 da Lei 6.015/1973*



### Averbação de divórcio, sentenças de anulação, desquite e reestabelecimento de matrimônio

*art. 29 da Lei 6.015/1973*

### Averbação de atos de adoção e reconhecimento de filhos legítimos e ilegítimos

*art. 29 da Lei 6.015/1973*

### Averbação do Termo de Quitação de Contrato de Promessa de Compra e Venda

*art. 167 da Lei 6.015/1973*

### Averbação do Cancelamento de Penhora, Arresto, Sequestro, Anticrese e Enfiteuse de Bens Imóveis

*art. 167 da Lei 6.015/1973*

### Averbação de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade de bens imóveis

*art. 167 da Lei 6.015/1973*

### Averbação de decisões e recursos que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados

*art. 167 da Lei 6.015/1973*