

NOTA TÉCNICA

LEI Nº 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022

Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)

Regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Os tipos de assinaturas eletrônicas para uso na relação entre com os entes públicos foram definidos na Lei 14.063, de setembro de 2020, contemplando três tipos: Assinatura Eletrônica Simples, Assinatura Eletrônica Avançada e Assinatura Eletrônica Qualificada.

A Lei n. 14.382 de 2022, dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e se aplica às relações jurídicas que envolvam oficiais dos registros públicos e aos usuários dos serviços de registros públicos.

A referida Lei define os serviços prestados pelo SERP e seu funcionamento, segundo os termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial, no Art. 17:

“§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos que envolvam imóveis.”

Esta associação realizou reunião com essa Corregedoria Nacional de Justiça, em 04 de novembro, onde tivemos a oportunidade de manifestar nossas considerações quanto ao referido Art. 17 da Lei 14.382/2022.

Nossa maior preocupação está relacionada às transações e serviços envolvendo dados pessoais e patrimônio do cidadão, com o uso da chamada “Assinatura Eletrônica Avançada”, por entender que tal uso pode gerar imensos prejuízo e perdas aos usuários, uma vez que tal tipo de assinatura não conta com os mesmos atributos de uma Assinatura Eletrônica Qualificada, feita a partir de Certificado Digital ICP-Brasil, que constitui um padrão de alta segurança em documentos de existência de longo prazo, tais como transações imobiliárias, notas fiscais, etc.

A Assinatura Eletrônica Qualificada conta com o mais modernos atributos criptográficos e técnicos, passíveis de implementação, além de possuir um Órgão Regulador responsável, que estabelece um rígido processo de fiscalização e auditoria, além da exigibilidade de contratação de Seguro de Responsabilidade pelas empresas fornecedoras, para proteção contra eventuais perdas. No caso do uso da Assinatura Eletrônica Avançada, não existe nenhuma infraestrutura organizada e nem regulamentação sobre os processos e responsabilidades.



Além disso, as Assinaturas Eletrônicas Qualificadas possuem dois princípios basilares que protegem o cidadão e a sociedade: “Não repúdio” e “Interoperabilidade”.

As Assinaturas Eletrônicas Avançadas dependem de aceitação entre as partes, sendo necessária a comprovação desse aceite, Sempre haverá a possibilidade da negação da autoria da assinatura e manifestação de repúdio aos atos relacionados.

No quesito Interoperabilidade, as Assinaturas Eletrônicas Avançadas estão restritas à estrutura tecnológica onde foram realizadas e, em caso de alguma indisponibilidade, por encerramento da estrutura, falha ou ataques criminosos, a comprovação e verificação das assinaturas pode ficar seriamente comprometida.

Pelos motivos acima, gostaríamos de sugerir a essa Corregedoria que avalie a obrigatoriedade do uso de Assinaturas Eletrônicas Qualificadas para os Atos sensíveis alterados pela Lei 14.382/2022, em especial àqueles que trazem modificações na Lei 4591/1964 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e na Lei 6015/1973 (Dispõe sobre os públicos e dá outras providências), conforme abaixo, onde listamos os tipos de documentos impactados.:

Lei 4591/1964

“Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

.....
i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário;”

- Registro de Memorial de Incorporação;
- Registro de Divisão de Terrenos em Frações Autônomas;

Lei 6015/1973

“Art. 17.

§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos que envolvam imóveis.” (NR)”



- Registro de Contrato de Compra, Venda, e Promessa de Compra e Venda;
- Registro de Regularização Fundiária;
- Registro de Penhora, Arresto, Sequestro, Hipoteca, Anticrese, e Enfiteuse de Bens Imóveis;
- Registro de nascimento, óbito, casamento, emancipação, interdição e de sentenças de declaração de ausência;
- Registro de Contrato de Penhor Rural;
- Registro de Convenções Condominiais;
- Registro de Sociedades, Fundações e Partidos Políticos;
- Averbação de divórcio, sentenças de anulação, desquite e reestabelecimento de matrimônio;
- Averbação de atos de adoção e reconhecimento de filhos legítimos e ilegítimos;
- Averbação do Termo de Quitação de Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- Averbação do Cancelamento de Penhora, Arresto, Sequestro, Anticrese e Enfiteuse de Bens Imóveis;
- Averbação de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade de bens imóveis;
- Averbação de decisões e recursos que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados.

Pelos motivos apresentados, entendemos ser recomendado o uso de Assinaturas Eletrônicas Qualificadas, com o uso de Certificado Digital ICP-Brasil, nos diversos tipos de documentos citados, de modo a garantir a segurança do patrimônio dos cidadãos e preservar as serventias de registros públicos de responsabilização por atos praticados com uso de tecnologias não tão robustas.

Francimara Teixeira Garcia Viotti

Presidente Executiva

