

<https://www.youtube.com/watch?v=JuH1ogY7cfY>

Primeiramente Fernando fez uma breve apresentação do E-Book Documentos Digitais no Registro Imobiliário, que contou com a participação das diretorias do Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS), do Colégio Registral e do Dr. Tiago Burtet.

Logo após deixou claro o objetivo do e-book: estabelecer orientações relativas a recepção e aos registros dos documentos eletrônicos nos registros de imóveis.

Então apresentou os 3 princípios norteadores do e-book:

→ Legalidade e segurança jurídica (art. 416, VI da CNNR-CGJ/RS): cabe ao registrador analisar os títulos que são apresentados a registro visando conferir sua adequação com as exigências legais. É a chamada qualificação registral, ocorre para evitar discussões futuras a respeito dos títulos e dos consequentes registros. O atendimento adequado ao princípio da legalidade gera segurança jurídica.

→ Desburocratização (art. 416, XVI da CNNR-CGJ/RS): determina que o oficial faça uso de sistemas e técnicas que permitam a registrabilidade dos títulos de maneira menos burocrática, facilitando o ingresso dos títulos nos cartórios de registro de imóveis.

Explicou que o e-book é composto de uma parte teórica e outra prática. Sendo a parte teórica composta de conceitos preliminares e das leis e atos normativos que são aplicáveis ao tema.

→ Conceitos preliminares elementares

> Documento eletrônico: documento que nasce e circula apenas em meio eletrônico (quanto ao meio de circulação existe exceção, pois é possível que ele seja materializado);

> Documento físico: documento que nasce e circula apenas em meio físico. É a forma tradicional adotada no âmbito dos registros de imóveis;

> Documento com conferência em ambiente eletrônico: documento que é emitido em ambiente eletrônico e que não depende de assinatura para alcançar a validade e eficácia, mas apenas da conferência da exatidão de seu conteúdo na página indicada pelo emissor no próprio documento (exemplo: CNDs). Pode circular tanto em meio físico quanto em meio eletrônico;

> Assinatura digital: Código que vincula aquele que assinou o documento ao seu conteúdo. A assinatura digital está para o documento eletrônico tal como a assinatura física está para o documento físico;

> Certificado digital: é a identidade digital que viabiliza as assinaturas digitais nos documentos eletrônicos.

→ Leis e atos normativos que são aplicáveis ao tema:

> De 2001 até 2019 tivemos 5 normas jurídicas (entre leis, provimentos e medidas provisórias) que tratavam do assunto, porém, somente em 2020 foram criadas 6 novas normas. Nota-se que um processo que vinha ocorrendo de forma lenta e gradual foi acelerado a fim de viabilizar o trânsito dos documentos eletrônicos nos registros de imóveis. Estas normas podem ser lidas no e-book.

A parte prática foi composta por muitas situações vivenciadas nos registros, e que espera-se que possam ajudar os oficiais e colaboradores a resolver diversos problemas e a entender como funcionam os documentos digitais nos registros de imóveis.

Lamana destacou a importância de todas as centrais eletrônicas e comentou o grande avanço obtido no desenvolvimento da Central de Registro de Imóveis do Rio Grande do Sul (CRI-RS) em um curto espaço de tempo, em virtude da atuação do CNJ e da Corregedoria do RS, fornecendo um serviço completo, e pediu maior divulgação para ampliar sua utilização.

Ricardo comentou que o objetivo do *webinar* é incentivar e despertar o interesse no tema, fortalecendo os cartórios. Também recebeu um questionamento sobre desmaterialização de documentos:

**Como transformar um documento físico em um documento digital (escritura, contrato ou até mesmo um requerimento), para dar entrada nos registros de imóveis?**

O papel que é desmaterializado (digitalizado) para o meio digital. Esta operação simples transforma um título que originariamente é físico em digital para circular em meio eletrônico e ingressar nos cartórios de registro de imóveis via CRI. Obviamente a digitalização deve atender a alguns requisitos, como a assinatura via certificado digital, e seguir padrões estabelecidos pelo decreto 10.278 de 2020.

Lamana comenta que a desmaterialização do título pode ser feita no tabelionato (não precisa ser onde a escritura foi lavrada) ou no registro de títulos e documentos. E caso existe necessidade de apresentar documentos complementares, pode ser feito via CRI ou diretamente no balcão do cartório, de forma física, tornando este um título misto.

Fernando recebeu e respondeu a seguinte pergunta:

**Quais documentos podem ser recepcionados de forma digital no registro de imóveis?**

É um rol extenso, a resposta completa pode ser encontrada no e-book. Resumidamente, podemos aceitar títulos em papel, títulos nativamente digitais, e títulos digitalizados com os padrões do decreto 10.278 de 2020. O que precisamos ter em mente é que os títulos nativamente digitais são assinados por todas as partes ou por um tabelião/registrator, e que no momento em que o tabelião/registrator faz a desmaterialização, o título passa a ser nato digital.

Uma escritura pública, por exemplo, pode ser aceita de duas formas: documento assinado de forma física pelas partes e até mesmo pelo tabelião, que depois é desmaterializada e assinada digitalmente pelo tabelião; ou então ela pode ser assinada por todas as partes de forma digital, o que atualmente não é muito comum.

Denize destaca a obrigatoriedade da verificação da autenticidade dos documentos eletrônicos e da procedência das assinaturas digitais. Lamana ressalta que a assinatura deve estar nos conformes da ICP-Brasil, exceto em caso de mandado ou ofício vindo do judiciário. Fernando lembra que a conferência pode ser feita no site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI). Ricardo finaliza deixando claro que o documento não perde em segurança devido a estar em meio eletrônico, desde que atendidos os padrões.

Lamana paiva apresenta e responde a questão:

**Ainda com referência a desmaterialização: para os títulos judiciais, é possível desmaterializar?**

Sim! Se receber um mandado ou ofício assinado fisicamente pelo juiz, com as cópias autenticadas ou original, esse documento pode ser transformado em título nato digital com o mesmo procedimento: procure um tabelionato ou registro de títulos e documento e solicite a desmaterialização.

Ricardo tece comentários sobre certidões digitais fornecidas através da CRI, apresentando um caso recente onde uma tabelião o questionou acerca da possibilidade de lavrar uma escritura pública de compra e venda de imóvel com certidões de ônus e inteiro teor solicitadas via CRI. Ele explicou a ela que sim, a central existe para atender a lei federal que trouxe esta exigência, e também para

evitar o deslocamento até o cartório de registro de imóveis, sendo uma modernidade muito positiva em tempos de pandemia. Fernando ressaltou que a certidão eletrônica deve ficar arquivada na serventia em meio digital, pois validade jurídica do documento está no arquivo digital e não na sua impressão.

Ao final do *webinar* Lamana traz alguns esclarecimentos sobre o EProc: é um sistema de processo eletrônico do tribunal de justiça do estado, por onde o registrador de imóveis recebe o título formalizado de acordo com a lei 6.015 e tem acesso ao processo para qualificação. O título deve vir devidamente formalizado, não bastando mandar apenas o processo, o escrivão tem que elaborar resumidamente a formalização do título para o registrador protocolar e então examinar, se faltar algo ele acessará o processo para conseguir dar andamento no registro.

Perguntas feitas pelas pessoas que assistiam ao *webinar*:

### **Quando teremos matrícula eletrônica e registro eletrônico?**

Lamana responde que entende já existir essa possibilidade em função de alguns provimentos do CNJ, mas aqui no RS foi solicitado para a Corregedoria Geral de Justiça a criação da matrícula digital, para que uma vez praticado um ato digital na matrícula ela não volte mais a ter atos físicos, mas não irá praticar um ato destes sem antes existir uma regulamentação firme. Ricardo complementa informando que existe um projeto-piloto em algumas serventias antes de se aplicar em todo o estado do RS, pois não pode existir normatização antes de se obter certeza de que não existirão falhas nem lacunas que tornem o serviço inseguro

Lamana comenta que também há uma solicitação na corregedoria para autorização do protocolo digital integrado, que visa permitir que o cidadão apresente seu título em qualquer serventia de registro de imóvel do estado, que este fará o encaminhamento direto ao cartório competente via CRI-RS.

### **Existe alguma previsão de a CRI fazer a validação (assinatura e confirmação de se tratar de título nato digital válido) dos títulos do e-protocolo? (Não se trata da qualificação jurídica do ato)**

Fernando responde que no seu entendimento isto se trata de qualificação jurídica. Fez um paralelo com documento físico com etiqueta de reconhecimento de firma, onde é necessário consultar o selo da etiqueta para verificar se o reconhecimento é válido. Acha até arriscado transferir a terceiro essa atribuição. Ricardo complementa lembrando que a CRI é apenas o meio de conexão entre o usuário e o registro de imóveis. Denize finaliza salientando que se a CRI negasse acesso a um título em virtude de uma validação automática da assinatura, isso implicaria em negar o acesso a protocolo, o que poderia gerar consequências.

### **Como saber se o documento desmaterializado cumpre os requisitos exigidos pelo Decreto 10.278/2020?**

Fernando responde que desconhece um programa que faça varredura no documento e informe se atende aos requisitos de metadados, porém, sendo um documento desmaterializado por um agente que tem fé pública, não há problemas em fazer o registro desde que tenha sido utilizada uma assinatura digital padrão ICP-Brasil. Também podemos utilizar o princípio da boa fé objetiva, desde que o documento esteja nítido e assinado com certificado digital padrão ICP-Brasil.