(143/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA – INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO DIGITALIZADO PELO APRESENTANTE, ENCAMINHADO POR INTERMÉDIO DO ONR – HIPÓTESE QUE NÃO EQUIVALE À APRESENTAÇÃO DE TÍTULO ELETRÔNICO (NATO-DIGITAIS OU DIGITALIZADOS COM PADRÕES TÉCNICOS) – DIGITALIZAÇÃO DE DOCUMENTO FÍSICO PARA REMESSA ELETRÔNICA À SERVENTIA IMOBILIÁRIA QUE DEVE OBSERVAR AS NORMAS E DISPOSIÇÕES LEGAIS QUE REGEM A MATÉRIA – EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELA REGISTRADORA QUE NÃO PODEM SER AFASTADAS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***HB16 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, confirmando a negativa de averbação de cancelamento de hipoteca registrada na matrícula nº 181.433 da referida serventia extrajudicial (fls. 68/69).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.



Alega a recorrente, em síntese, que o título foi apresentado pela plataforma digital do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e que, por isso, a qualificação negativa formulada não merece prevalecer, certo que os Provimentos CNJ nºs 94 e 95/2020 foram revogados pelo Provimento CNJ nº 136/2022. Afirma que a registradora tem o dever de aceitar o documento em questão, pois digitalizado pela plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e incluída a assinatura digital do apresentante pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Sustenta, ainda, que o documento digital e sua reprodução, em qualquer meio, tem o mesmo valor probatório do documento original, como dispõe o art. 2-A da Lei nº 12.282/2012 (fls. 74/78).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 116/118).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

A recorrente pretende a averbação de cancelamento de hipoteca registrada na matrícula nº 181.433 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, apresentando, para tanto, o instrumento particular de quitação copiado a fls. 08, protocolado via ONR (fls. 09/15).

O título foi recusado, tendo a registradora expedido nota de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

devolução nos seguintes termos:

> *"O título apresentado foi desmaterializado/digitalizado por particular (Eduardo Lins Zorzi), hipótese para a qual inexiste previsão legal ou normativa para aceitação por esta serventia.*
>
> *Ressalta-se que há possibilidade de ingresso do título no registro imobiliário das seguintes formas: (i) por intermédio da desmaterialização realizada por notário (artigo 29 do Provimento nº 100/2020 do Conselho Nacional de Justiça e artigo 1º, § 4º da Lei 6.015/73); (ii) mediante apresentação na serventia em meio físico; (iii) se assinado digitalmente por todos os envolvidos no negócio jurídico, atendendo aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil (artigo 17, § 1º da Lei 6.015/73, itens 366 e 366.5 do Capítulo XX das NSCGJ-SP)."*

Nos termos do art. 324 do Código Nacional de Normas - CNJ:

> *"Art. 324. Todos os oficiais dos registros de imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados ou do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), e processá-los para os fins do art. 182 e §§ da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.*
>
> *§ 1.º Considera-se um título nativamente digital:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

I – O documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas:

II – a certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto;

III – o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/ SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, "caput" e parágrafo 4.º da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro

IV – as cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural, na forma da lei;

V – o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil; e

VI – as cartas de sentença das decisões judiciais, entre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico, mediante requerimento do interessado.

§ 2.º Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos aqueles que forem digitalizados de conformidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

com os critérios estabelecidos no art. 5.º do Decreto n. 10.278, de 18 de março de 2020."

Como se vê, não basta que o título tenha sido encaminhado por intermédio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e que o requerimento apresentado ao Oficial de Registro venha assinado digitalmente pelo apresentante. É preciso que o título seja nativamente digital (gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários), digitalizado com padrões técnicos ou, então, que tenha sido desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil.

Não sendo assim, pode o Oficial de Registro exigir a apresentação do original.

Veja-se que, diferentemente do que entende a recorrente, as disposições trazidas pelo Decreto nº 10.278/2020, que regulamenta o inciso X do *caput* do art. 3º da Lei nº 13.874/2019 e o art. 2º-A da Lei nº 12.682/2012, não a favorecem totalmente. Isso porque, assim prevê o art. 2º do Decreto nº 10.278/2020:

"Art. 2º Aplica-se o disposto neste Decreto aos documentos físicos digitalizados que sejam produzidos:

I - por pessoas jurídicas de direito público interno, ainda que envolva relações com particulares; e

II - por pessoas jurídicas de direito privado ou por pessoas naturais para comprovação perante:

a) pessoas jurídicas de direito público interno; ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

b) outras pessoas jurídicas de direito privado ou outras pessoas naturais.

Parágrafo único. O disposto neste Decreto não se aplica a:

(...)

II - documentos referentes às operações e transações realizadas no sistema financeiro nacional;"

É importante ressaltar que a registradora dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar o ingresso de títulos contrários à ordem jurídica ou aos princípios que regem sua atividade (Lei nº 8.935/1994), o que não se traduz em falha funcional. A propósito, o item 117, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça assim prevê:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

Acrescente-se que a matéria em debate é regida pela Lei nº 14.063/2020, que disciplina o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, classificando, em seu art. 4º, as assinaturas eletrônicas em três categorias: simples, avançada e qualificada.

A assinatura eletrônica qualificada, definida no inciso III, do art 4º, do mencionado diploma legal, restringe-se à hipótese em que utilizado certificado digital nos termos do § 1º, do art. 10, da MP nº 2.200-2/2001, ou seja, àquela produzida com o uso de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

E para os atos de transferência e de registro de bens imóveis, a mesma lei impõe a utilização de assinatura eletrônica qualificada, ressalvado o registro de atos perante as juntas comerciais:

> *"Artigo 5º No âmbito de suas competências, ato do titular do Poder ou do órgão constitucionalmente autônomo de cada ente federativo estabelecerá o nível mínimo exigido para a assinatura eletrônica em documentos e em interações com o ente público.*
>
> *(...)*
>
> *§ 2º É obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada.*
>
> *(...)*
>
> *IV - nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, ressalvado o disposto na alínea "c" do inciso II do § 1º deste artigo;*
>
> *(...)*
>
> *§ 4º O ente público informará em seu site os requisitos e os mecanismos estabelecidos internamente para reconhecimento de assinatura eletrônica avançada.*
>
> *§ 5º No caso de conflito entre normas vigentes ou de conflito entre normas editadas por entes distintos, prevalecerá o uso de assinaturas eletrônicas qualificadas".*

Como se vê, a mera digitalização do documento físico para remessa eletrônica à Oficial de Registro não é o quanto basta. É preciso que esse documento tenha uma assinatura válida, em conformidade com as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.

normas e disposições legais que regem a matéria, sob pena de se admitir menor segurança jurídica nos documentos digitais que nos físicos, o que não faz sentido e, no longo prazo, inviabilizaria o sistema vigente.

Por tais razões, as exigências formuladas pela registradora não podem ser afastadas.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele *negar provimento.*

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8C37F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1054061-56.2022.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1054061-56.2022.8.26.0506 e o código F8B6C3.