

## **NOTA TÉCNICA nº 05/2025<sup>1</sup>**

**Assunto:** Diretrizes sobre modalidades de Assinatura Eletrônica Admitidas no Registro de Imóveis, à luz da Instrução Técnica de Normalização nº 02/2024 do Operador Nacional do Sistema do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

*Nota técnica aprovada pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil, composto pelos presidentes das entidades estaduais associadas ao RIB.*

### **1. Contextualização**

A validação de assinaturas eletrônicas no âmbito do registro de imóveis tornou-se um dos pontos mais sensíveis da operação registral. Embora o arcabouço normativo tenha avançado com a Lei Federal n. 14.063, de 2020, que classificou as assinaturas eletrônicas, e com a modernização do art. 38 da Lei n. 11.977, de 2009 pela Lei n. 14.382, de 2022, que passou a admitir o uso de assinatura eletrônica avançada e qualificada nos documentos destinados aos registros públicos, ainda subsistem lacunas sobre a verificação de autenticidade e sobre quais modalidades podem ser aceitas em ambiente registral.

Registradores de imóveis enfrentam diariamente decisões técnicas relacionadas à validação de certificados digitais, identificação do signatário, integridade dos atributos de assinatura e qualificação de assinatura eletrônica provenientes de diferentes provedores.

A presente *NT* sintetiza as informações essenciais sobre a aceitabilidade e a verificação das assinaturas eletrônicas no âmbito registral, de modo a subsidiar as discussões técnicas no Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

### **2. Tipos de Assinaturas Eletrônicas**

À luz da Lei Federal n. 14.063, de 2020, as assinaturas eletrônicas se dividem em três tipos, cada um com características e níveis de segurança distintos, adequados para diferentes contextos e necessidades.

<sup>1</sup> Nota técnica elaborada por Bernardo Chezzi, Gabriel Souza, Daniel Ribeiro e Luís Acioly, assessoria jurídica do RIB, revisada por Carlos Chaves e os registradores Ricardo Martins e Helvécio Castelo.

- **Qualificada (ICP-Brasil):** modalidade baseada em certificado digital emitido pela cadeia de autoridades, cuja raiz consiste no Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI), nos termos do art. 10, § 1º da Medida Provisória n. 2.200-2, de 2001.
- **Avançada:** a que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, com as seguintes características:
  - está associada ao signatário de maneira unívoca;
  - utiliza dados para a criação de assinatura eletrônica cujo signatário pode, com elevado nível de confiança, operar sob o seu controle exclusivo;
  - está relacionada aos dados a ela associados de tal modo que qualquer modificação posterior é detectável.
- **Simples:** a que permite identificar o seu signatário, e que anexa ou associa dados a outros dados em formato eletrônico do signatário.

### 3. Assinaturas eletrônicas aceitas conforme LSEC-RI

A aceitação de documentos assinados digitalmente pelos Registros de Imóveis ocorreu de forma gradual, tendo como marco inicial a Lei n. 14.382, de 2022, que promoveu uma ampla modernização do sistema registral ao instituir o Serviço de Registro Público Eletrônico (SERP), reconhecendo expressamente a possibilidade de **utilização de assinatura avançada** em atos que envolvam bens imóveis, nos termos da nova redação do art. 38 da Lei n. 11.977, de 2009, que passou a exigir a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada nos documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos

O Provimento n. 180, de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) regulamentou a implementação da Lei n. 14.382, 2022, estabelecendo as modalidades de assinatura eletrônica avançadas que podem ser aceitas por registradores de imóveis, instituindo a **Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis – LSEC-RI**, cuja regulamentação técnica se daria por ato do Operador Nacional do Sistema do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Por fim, a **Instrução Técnica de Normalização nº. 02/2024 do ONR** detalhou os padrões técnicos de verificação e aceitação de assinaturas eletrônicas aplicadas aos documentos encaminhados ao ambiente digital do registro, estabelecendo as modalidades admitidas no âmbito da LSEC-RI e seus respectivos mecanismos oficiais de validação:

1. ICP-Brasil (validação: validar.iti.gov.br)
2. ICP-RC / IdRC – Registro Civil (assinatura.registrocivil.org.br/verificar)
3. Gov.br – níveis prata/ouro, e reconhecimento facial (validar.iti.gov.br)
4. e-Notariado (assinatura.e-notariado.org.br/validate)

O validador do ITI não distingue o nível da conta Gov.br nem a modalidade de conclusão da assinatura. Como contas de **nível bronze não têm permissão** para usar o serviço de assinatura eletrônica do Gov.br<sup>2</sup>, todos os documentos assinados **já pressupõem**, de forma automática, que o signatário **atende ao nível mínimo exigido de usuário**.

É importante ressaltar que **não** estão previstas na ITN 02 modalidades de assinaturas custodiadas por **empresas privadas**, que atestam, sem fé pública, a autenticidade da subscrição em determinados documentos.

A ITN n. 02 previa inicialmente um rol restrito de assinaturas para atos de maior risco (§§ 1º e 2º, do art. 5º), a exemplo de instrumentos particulares de compromissos de compra e venda, outorga de quitação e outorga de poderes, situações em que não seriam aceitas a modalidade “Gov.BR”.

Por ocasião do processo SEI CNJ 2015974, **essas disposições foram suspensas** cautelarmente pelo CNJ, estando atualmente **permitida a utilização de qualquer assinatura prevista na LSEC-RI** em documentos eletrônicos direcionados aos registros de imóveis, incluindo-se a realizada na modalidade “Gov.BR”.

#### 4. Classificação de Documentos Eletrônicos

A Instrução Técnica de Normalização n. 02, de 2024 do ONR estabelece diretrizes detalhadas para a classificação de documentos eletrônicos, considerando suas particularidades intrínsecas.

- **Nato digital:** Gerado e assinado eletronicamente desde origem. Integridade preservada pelo *hash* original.
- **Digitalizado:** Documento físico convertido em formato digital atendendo aos critérios técnicos estabelecidos pelo art. 5º do Decreto 10.278/2020. Exige metadados obrigatórios (autor, data, resolução, *hash*).
- **Híbrido:** Assinado parcialmente em formato físico (com reconhecimento de firma) e parcialmente em formato eletrônico.

<sup>2</sup> Conforme [[link](#)].

- **Apócrifo:** Documento cuja assinatura eletrônica existe no ambiente digital, mas que é apresentado à serventia sem os atributos de assinatura, seja por apresentação física (impressa), seja pelo envio de versão sem os atributos dos signatários, nos termos do art. 4º, § 3º da ITN nº 02/2024. Nessa hipótese, o documento somente poderá ser aceito se possibilitar o acesso ao arquivo eletrônico autêntico, contendo a manifestação das partes com assinatura nas modalidades previstas na LSEC-RI, mediante QR Code ou URL acompanhada de código de validação.

## 5. Protocolo para verificação de autenticidade de Documentos Nato Digitais

1. Confirmar presença de assinatura digital e identificar provedor;
2. Validar o documento em plataforma oficial correspondente, conferindo o titular do certificado e a integridade da cadeia de certificação;
3. Verificar a validade do certificado com base na data da assinatura, e não na data de apresentação ao registro, conforme diretriz da ITN nº 02/2024;
4. Para ICP-Brasil de provedores privados e gov.br, utilizar prioritariamente o validador oficial do ITI, nos termos da Portaria ITI nº 22, de 28 de setembro de 2023, por oferecer maior confiabilidade;
5. As modalidades de certificação por atributo do RIB e do ONR encontram-se em fase de implementação. Até a disponibilização oficial, somente serão admitidas as assinaturas geradas nas modalidades ativas e listadas na LSEC-RI, quando originadas dos portais respectivos.

**Importante:** Documentos subscritos com assinatura eletrônica custodiada por entidades privadas, com modalidade não vinculada à Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), não devem ser admitidos em registro de imóveis, por não integrarem a Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI).

## 6. Protocolo para verificação de autenticidade de Documentos Digitalizados e Híbridos

1. Verificar legibilidade e conformidade técnica com o art. 5º do Decreto n. 10.278, de 2020;
2. Conferir metadados obrigatórios (anexos II do Decreto n. 10.278);
3. Validar reconhecimento de firma nas assinaturas físicas, quando exigível;
4. Aplicar protocolo de documentos nato digitais para assinaturas eletrônicas presentes.

## 7. Protocolo para Documentos da Administração Pública Direta

- Podem usar sistemas próprios de assinatura (ex: SEI/SP), mas exige-se um meio de validação externa: *QR Code*, *hash* ou URL vinculado ao sítio oficial;
- Dispensada a presença da assinatura na LSEC-RI, desde que autenticidade confirmável por um dos itens acima.
- Não exime da obrigatoriedade de utilização de assinaturas classificadas como avançada ou qualificada<sup>3</sup>.

São Paulo/SP, 08 de dezembro de 2025.

**Ari Pires Neto**

Presidente do RIB

**Ricardo Martins**

Presidente do Conselho de Administração do RIB

**Sérgio Ávila**

Diretor de Tecnologia do RIB

---

<sup>3</sup> A redação da ITN/ONR nº 02/2024 admite documentos da Administração Pública assinados por modalidades não previstas na LSEC-RI, desde que válidas. Na prática, porém, observa-se que muitos desses documentos são emitidos em plataformas de terceiros, sem vinculação direta ao portal oficial do ente público, e a maior parte deles possui apenas assinatura eletrônica simples. Nesses casos, a aceitabilidade depende da existência de fundamento normativo específico, como a Carta de Serviços ao Usuário (Lei nº 13.460/2017), que deve detalhar os ambientes oficiais utilizados para emissão e acesso, ou regulamentos próprios — a exemplo do Decreto Estadual nº 67.641/2023, do Estado de São Paulo — que reconhecem como originais os documentos autenticados mediante credenciais de acesso (usuário e senha), caracterizando assinatura eletrônica simples.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WJY4W-2C75V-MZFV8-ANZ7A

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ari Alvares Pires Neto (CPF 501.046.756-91)

Ricardo Anderson Rios De Souza Martins (CPF 020.003.993-80)

Sergio Avila Doria Martins (CPF 053.627.867-92)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WJY4W-2C75V-MZFV8-ANZ7A>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>