

NOTA TÉCNICA nº 05/2025¹

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.

¹ 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.br², 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.

² 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 site oficial;
- Dispensada a presença da assinatura na LSEC-RI, desde que autenticidade confirmável por um dos itens acima.
- Não exige da obrigatoriedade de utilização de assinaturas classificadas como avançada ou qualificada³.

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

³ A redação da ITN/ONR nº 02/2024 admite documentos da Administração Pública assinados por modalidades não previstas na LSEC-RI, desde que válidos. 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>