

INSTRUÇÃO TÉCNICA DE NORMALIZAÇÃO Nº 02, DE 11 DE OUTUBRO DE 2024

Dispõe sobre os serviços considerados confiáveis pelo ONR, descritos na Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI), e sobre o uso de assinatura eletrônica nos atos de registro de imóveis e dá outras providências.

O Comitê de Normas Técnicas do Operador do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (CNT-ONR), no uso da atribuição que lhe confere o art. 228-I do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, instituído pelo Provimento CNJ nº 149, de 30 de agosto de 2023, estabelece a seguinte Instrução Técnica de Normalização (ITN):

CONSIDERANDO que o art. 1º, § 4º, da Lei nº 6.015/1973 veda a recusa pelas serventias dos Registros Públicos de documentos eletrônicos produzidos conforme as normas da Corregedoria Nacional de Justiça, e que o art. 329-A, § 3º, do Provimento CNJ nº 149/2023 regulamenta a Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI), atribuindo ao ONR a responsabilidade pela geração, publicação e gestão das Instruções Técnicas de Normalização (ITNs);

CONSIDERANDO a possibilidade de utilização de assinaturas eletrônicas baseadas em certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou por outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica, conforme o § 2º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001;

CONSIDERANDO a possibilidade de utilização de assinaturas eletrônicas para o acesso ou o envio de informações aos registros públicos, a respectiva perpetuação do documento no registro de imóveis e a segurança quanto à sua integridade e oponibilidade, inclusive para atos que envolvam bens imóveis, conforme regulamentação do Conselho Nacional de Justiça,

conforme disciplina o art. 17, §§ 1º e 2º da Lei Federal nº 6.015/1973, com redação dada pela Lei Federal nº 14.382/2022;

CONSIDERANDO que a instituição da Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI) visa acolher os serviços reconhecidos como confiáveis pelo ONR;

CONSIDERANDO que esta regulamentação estabelece as diretrizes para o uso de assinaturas eletrônicas nos atos e documentos relacionados ao registro de imóveis, em conformidade com o art. 17, §§ 1º e 2º, da Lei Federal nº 6.015/1973; o art. 38, § 2º, da Lei Federal nº 11.977/2009; e o art. 17-A da Lei Federal nº 14.063/2020;

RESOLVE:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta ITN regula os serviços de assinaturas eletrônicas considerados confiáveis pelo ONR e descritos na Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI), e estabelece diretrizes para o uso de assinatura eletrônica nos atos de registro de imóveis.

Art. 2º Para efeitos desta ITN, considera-se:

- I. **Lista de Serviços Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI):** A relação oficial de serviços de assinatura eletrônica que atendem aos requisitos de segurança e confiabilidade estabelecidos pelo ONR;
- II. **Assinatura Eletrônica:** O código anexado ou logicamente associado a um documento eletrônico nato digital ou digitalizado, que confere, de forma única e exclusiva, a comprovação da autenticidade quanto à integralidade do conjunto de dados do referido documento, podendo utilizar certificado baseado ou não na ICP-Brasil;
- III. **Documento nato digital:** Documento eletrônico apresentado ao registro de imóveis, que foi totalmente gerado e assinado eletronicamente com uma assinatura de uma das modalidades previstas na LSEC-RI, guardando os atributos de integridade e autoria, na forma do Provimento nº 149/2023 do CNJ e desta ITN;

- IV. **Documento materializado:** Documento eletrônico assinado eletronicamente e posteriormente materializado (impresso) e que apresente meios de validação, como QR-Code, hash ou endereço eletrônico do provedor da assinatura, que permitam confirmar a assinatura eletrônica e acessar o documento no ambiente correspondente;
- V. **Documento desmaterializado:** Documento físico que: a) foi originalmente assinado fisicamente pelas partes, com firma reconhecida, quando necessário, e seguiu o rito de digitalização descrito no Decreto nº 10.278/2020, com assinatura de uma das modalidades previstas na LSEC -RI; b) foi desmaterializado pela instituição financeira, seguindo o rito de digitalização descrito no Decreto nº 10.278/2020, com assinatura do representante da instituição financeira em uma das modalidades previstas na LSEC-RI, conforme autorizado na Resolução Bacen nº 4.474/16; c) foi desmaterializado pelo notário;
- VI. **Documento híbrido:** Documento particular ou notarial que foi assinado por uma ou mais partes em via física e uma ou mais partes em via eletrônica, nos termos do artigo 10 desta ITN;
- VII. **Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – RCDE:** Banco de dados, sob gestão do ONR, que armazena documentos eletrônicos, como procurações, títulos e documentos para suporte aos atos registrais, em atendimento ao inciso VIII do art. 3º da Lei Federal nº 14.382/2022.

CAPÍTULO II

LISTA DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS CONFIÁVEIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS (LSEC-RI)

Art. 3º A LSEC-RI será composta pelos seguintes dados que descrevem cada serviço listado como confiável pelo ONR:

- I. **Nome do Serviço:** Identificação única do serviço, permitindo seu reconhecimento e distinção;
- II. **Tipo de Serviço:** Natureza do serviço;
- III. **Data de Inclusão:** Data em que o serviço foi formalmente incluído na LSEC-RI;
- IV. **Status:** Situação atual do serviço, indicando se está ativo, suspenso ou desativado.

§1º O ONR manterá, atualizará e publicará periodicamente a LSEC-RI nos seus endereços eletrônicos oficiais.

§2º As alterações da LSEC-RI serão registradas mediante número de versionamento e serão válidas no momento de sua publicação nos endereços eletrônicos oficiais, caso outra data não seja especificada no ato.

Art. 4º A LSEC-RI integrará os serviços previstos no **ANEXO I** da presente ITN.

§ 1º As modalidades de assinatura eletrônica descritas na LSEC-RI deverão disponibilizar mecanismo de integração por meio de API (*Interface de Programação de Aplicação*), de forma a permitir a validação automatizada pelos sistemas do ONR.

§ 2º Serão aceitas exclusivamente as modalidades de assinatura eletrônica especificadas na LSEC-RI para documentos assinados pelos provedores indicados nessa lista, desde que atendam aos requisitos de integração mencionados no parágrafo anterior.

§ 3º No caso de um documento assinado eletronicamente ser apresentado em sua versão física ou em formato digital sem o atributo de assinatura, será tratado como uma cópia e não terá validade para a prática de atos, devendo a serventia solicitar o arquivo eletrônico correspondente ou:

- I. Se o provedor de assinatura for um dos listados na LSEC-RI e permitir o acesso e conferência ao documento assinado, este será considerado hábil;
- II. Se a plataforma do provedor utilizado para assinatura disponibilizar o acesso e conferência ao documento assinado com ICP-Brasil, este também será considerado hábil.

§ 4º Para atender aos incisos dispostos no § 3º, os provedores deverão disponibilizar meios de validação que incluam a leitura de QR-Code, hash e endereço eletrônico, que redirecionem para um ambiente que permita o acesso ao documento eletrônico assinado.

CAPÍTULO III

REGULAMENTAÇÃO DO USO DE ASSINATURA ELETRÔNICA

Art. 5º As modalidades de assinatura eletrônica previstas na LSEC-RI serão aceitas para todos os títulos que ingressem no Registro de Imóveis, excetuando-se as hipóteses disciplinadas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo.

~~**§1º** Os documentos particulares listados a seguir serão aceitos exclusivamente nas modalidades de assinatura ICP-Brasil, e Notariado e IdRC/ICP-RCPN quando se referirem a:~~

- ~~I. Instrumentos particulares destinados à constituição, transferência, modificação, renúncia ou extinção de direitos reais sobre imóveis;~~
- ~~II. Instrumentos particulares de quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor;~~
- ~~III. Procurações particulares que outorguem poderes para o titular de direito praticar atos de constituição, transferência, modificação, extinção ou renúncia de direitos reais sobre imóveis;~~
- ~~IV. Consentimento expresso dos proprietários e demais titulares de direitos reais do imóvel nos procedimentos de adjudicação compulsória e de usucapião extrajudicial.~~

~~§2º Para os documentos particulares a seguir listados, serão aceitas todas as assinaturas da LSEC-RI para os compromissários compradores, devendo os compromissários vendedores utilizarem as modalidades de assinatura **ICP-Brasil, e Notariado e IdRC/ICP-RCPN:**~~

- ~~I. Compromissos de compra e venda expedidos por loteadoras cujos empreendimentos estejam registrados no registro de imóveis, com ou sem o termo de quitação previsto no § 6º do art. 26 da Lei Federal nº 6.766/1979;~~
- ~~II. Compromissos de compra e venda expedidos por incorporadoras e construtoras cujos empreendimentos estejam registrados no registro de imóveis;~~
- ~~III. Distratos e aditivos destes documentos.~~

Por decisão da E. Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do processo SEI CNJ 2015974, proferida em 05/11/2024, a eficácia dos §1º e §2º do Artigo 5º desta INT 02, foi suspensa cautelarmente, como segue:

*“Ante o exposto, com fundamento no artigo 228-I, §3º, do Provimento CN n. 149/23, **SUSPENDO cautelarmente, de ofício, a eficácia do §1º e do §2º do artigo 5º da ITN ONR n. 02/2024, na parte em que excluem a possibilidade de aceitação dos serviços de assinatura eletrônica da plataforma "gov.br", autorizados no artigo 329-A, III, do mesmo Provimento, pois, neste ponto, a instrução de normalização colide com disposição normativa.**”*

§3º Para as cédulas de crédito rural, de produto rural, comercial, industrial, à exportação, imobiliária, hipotecária e bancária, serão aceitas todas as modalidades de assinaturas previstas na LSEC-RI para todas as partes.

§4º Quando exigíveis testemunhas no documento particular, especificamente para estas serão aceitas todas as modalidades de assinaturas previstas na LSEC-RI.

§5º Serão aceitas todas as modalidades de assinatura previstas na LSEC-RI tanto para os consentimentos expressos dos confrontantes quanto para os requerimentos que instruem os títulos.

Art. 6º Os atos de constituição, transferência, modificação, extinção ou renúncia de direitos reais sobre imóveis quando promovidos pelas entidades a seguir relacionadas poderão usar todas as modalidades de assinatura previstas na LSEC-RI:

- I. Entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), conforme o art. 2º da Lei Federal nº 9.514/1997;
- II. Entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), conforme o art. 61, § 5º da Lei Federal nº 4.380/1964;
- III. Cooperativas de crédito;
- IV. Companhias securitizadoras e os agentes fiduciários;
- V. Administradoras de consórcio de imóveis;
- VI. Instituições financeiras autorizadas pelo Bacen.

Art. 7º Os instrumentos particulares de quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor poderão estar desacompanhados dos atos de representação desde que apresentados pelos credores por meio do Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE) do ONR, nos termos de convênio com a respectiva entidade.

Art. 8º O instrumento eletrônico poderá conter assinaturas realizadas por meio de diferentes modalidades de assinatura eletrônica, desde que todas estejam previstas na LSEC-RI.

Art. 9º A validade da assinatura, bem como do respectivo certificado associado ao documento eletrônico, deve ser aferida no momento da aposição da assinatura, e não no momento de sua apresentação.

Art. 10 Os documentos híbridos serão aceitos nas seguintes hipóteses:

- I. Para os atos no registro de imóveis por instrumento particular devem ser aceitos os documentos em formato PDF/A que tenham sido assinados por uma ou mais partes em via física, com firma reconhecida quando necessário e, após digitalizado, nos termos do Decreto nº 10.278/2020, devendo as demais assinaturas serem efetuadas por meio das modalidades previstas na LSEC-RI.

- II. Para o documento emitido por tabelião de notas, o registrador deve apenas conferir a assinatura eletrônica do notário ou de seu preposto.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Art. 11 Os documentos eletrônicos exarados pela administração pública direta podem estar assinados por meio das assinaturas eletrônicas próprias, não listadas na LSEC-RI, desde que no documento haja meios de validação, como QR-Code, hash ou endereço eletrônico, vinculado ao respectivo sítio da administração pública, que permitam a confirmação da autenticidade e integridade do documento.

Art. 12 Não é exigível a apresentação de documentos comprobatórios da representação da pessoa jurídica quando a assinatura eletrônica se der por certificado e-CNPJ, modalidade ICP-Brasil.

Art. 13 O previsto nesta ITN não dispensa a utilização da forma exigida para o negócio jurídico, nos termos da legislação de regência.

Art. 14 Esta Instrução Técnica de Normalização (ITN) entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS-ONR

ANEXO I

LISTA DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS CONFIÁVEIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 3º da ITN nº 02, de 11 de outubro de 2024

Versão 1.0 – 11 de outubro de 2024

SERVIÇO	Tipo de Serviço	Data de Inclusão	Status
Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Autoridade Certificadora Intermediária do Governo Federal – AC/gov.br	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Certificado de Atributo - ONR	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Em Implementação
Certificado de Atributo - RIB	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Em Implementação
Infraestrutura de Chaves Públicas do Registro Civil – ICP-RC / Sistema de Autenticação Eletrônica do Registro Civil – IdRC	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo

Certificado Notarizado	Modalidade de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Provedor de assinatura do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), mediante reconhecimento biométrico ou certificado digital – assinador.onr.org.br	Plataforma de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Provedor de assinatura do RIB (Registro de Imóveis do Brasil), mediante reconhecimento biométrico ou certificado digital - assinador.registrodeimoveis.org.br	Plataforma de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Provedor de assinatura do RCPN (Registro Civil de Pessoas Naturais) – Sistema de Autenticação Eletrônica do Registro Civil – IdRC – assinatura.registrocivil.org.br	Plataforma de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Plataforma e-Notariado assinatura.e-notariado.org.br	Plataforma de Assinatura Eletrônica	11/10/2024	Ativo
Módulo de Digitalização do Registro de Imóveis do Brasil (RIB)	Digitalizador de Documentos em Conformidade com o Decreto nº 10.278/2020	11/10/2024	Ativo
Módulo de Digitalização do ONR	Digitalizador de Documentos em Conformidade com o Decreto nº 10.278/2020	11/10/2024	Ativo

Legenda de Status

- **Ativo:** O serviço está plenamente funcional e disponível para uso.
- **Suspenso:** O serviço foi interrompido para manutenção, auditoria ou revisão de conformidade.
- **Em Implementação:** O serviço está em fase de desenvolvimento ou testes e ainda não está disponível.