

# Documentos e Assinaturas Físicos e Eletrônicos



*“A tecnologia abraçou todos os aspectos de nossa vida pessoal e profissional, isto já é sabido de todos. Porém esta situação acaba por transformar radicalmente a estrutura básica das nossas relações, e duas dessas coisas são os documentos e as assinaturas. Por isso é de suma importância a revisão periódica de contratos e processos da empresa.”*

## Da necessidade deste estudo

Os documentos, que antes eram emitidos de forma restrita e mecanográfica, dentro de certas situações, agora são produzidos literalmente por qualquer pessoa. Atualmente qualquer dispositivo eletrônico tem a capacidade de produzir um documento, até os equipamentos inteligentes (*smart devices*) como as televisões *smart*.

No caso das assinaturas, estas ficaram igualmente complexas, e potencialmente perigosas para todos, pois as possibilidades de falsificações e fraudes aumentaram exponencialmente. Um smartphone é capaz de produzir qualquer tipo de documento, adulterar qualquer tipo de documento, imagem ou vídeo, e ainda pode assinar quase todo tipo de documento. No recente lançamento do Smartphone Samsung S24 com recursos de inteligência artificial, a Samsung declarou que a potência dos aparelhos já atingiu algo inimaginável, e que o futuro próximo terá foco na criação de soluções em forma de APPs cada vez mais potentes e conectados com as funções de IA, o que gera infinitas possibilidades de fraudes e falsificações.

Para termos noção do que acontece com as assinaturas, um magistrado, em 2022 compreendeu que um simples emoji de “Joinha - 🍑” em resposta a uma negociação feita via app de mensageria, foi suficiente para dar a concordância em um contrato discutido.

No mercado imobiliário, embora seja marcado pela formalidade dos atos, estes vêm recebendo inovações constantemente. O Governo Eletrônico é uma iniciativa que começou lá na década de 60, e atualmente é um dos maiores focos de investimentos por todos os entes governamentais, não governamentais, autarquias etc.

Precisamos compreender suas bases e efeitos para que a intenção de nossos clientes seja satisfeita e não sejam alvo de retificação por parte do judiciário. A revisão das cláusulas contratuais é de suma importância, bem como a aplicação de métodos como o *Visual Law*, cujo objetivo maior é garantir que todas as partes e envolvidos tenham o pleno entendimento do que está contratando, através da simplificação da linguagem e o uso de elementos gráficos que simplificam o entendimento do que está escrito.

## Sobre documentos

A digitalização das atividades do cotidiano das pessoas e empresas, e a criação do ambiente virtual online e off-line, criou versões de documentos, contratos e assinaturas, e a forma na qual estes são assinados, armazenados e distribuídos. Neste tópico vamos discutir sobre os tipos de documentos, algumas de suas características e efeitos.

### Documento original físico - tradicional

Em geral é caracterizado por um documento físico emitido com recursos mecanográficos, manuscritos, pré-impressos ou informáticos impressos por uma impressora, sendo estas duas últimas as mais comuns nos dias de hoje.

Por exemplo, um contrato de compra/venda produzido via computador e impressora, e assinado fisicamente pelas partes é um documento físico original. Um laudo de vistoria pré-impresso, preenchido por um profissional e assinado, muito comum em uma vistoria de campo feito por uma empresa de seguros, ou por uma operadora de telecomunicações, que pede a assinatura ao final da execução dos serviços.

### Documento “Natu-digital”

São contratos e registros produzidos 100% em meio digital, sem contrapartida em meio físico. Um determinado contrato que fora produzido em sistema 100% digital, por exemplo, quando assinamos um serviço em nuvem, como *facebook, instagram, google, google docs*, etc.

Também chamado de contrato de adesão a serviços digitais, EULA, entre outros.

A contratação de serviços digitais tipo *streaming* de vídeo (*Netflix, Amazon Prime, Apple Music, Google One, Zoom, Microsoft Live*), podendo ou não ser oneroso. Nestes casos, todos os dados, inclusive a assinatura do contrato é feita online, não existindo nenhuma contrapartida em papel físico assinado, no máximo existirão cópias dos contratos em PDF, e comunicações externas em meio digital por intermédio de mensagens de e-mail, *SMS, WhatsApp*, entre outros.

Aqui ocorre um fato importante que deve ser bem compreendido, pois os dados considerados **originais** são aqueles que estão dentro dos sistemas informáticos das empresas, mais precisamente dentro do banco de dados da empresa que fornece o serviço digital. Que é o caso de empresas como *Instagram, Amazon Prime, Netflix*, entre outros.

### Documentos Híbridos

São documentos que nasceram na forma física, e foram transportados para o meio digital.

Estas transposições podem ter sido feitas por simples escaneamento ótico e geração de documento em formato imagem (TIFF, BMP, JPG) ou em formato de documento digital (PDF, PDF-A/E/X) ou até arquivos que mantém a imagem, e são extraídos e incorporados o texto por intermédio de ferramentas de OCR (*Optical Character Recognition*) e transportados para os formatos PDF, DOCX, etc.

No caso dos cartórios, além dos documentos terem sido escaneados, estes também foram transportados para bancos de dados digitais, criando a partir daí um registro que receberá todas as alterações sofridas naqueles imóveis, ou pessoas naturais ou jurídicas. Esta foi a base que culminou na necessidade de criar padrões e a interoperabilidade entre sistemas, órgãos, empresas e pessoas naturais, e este é o papel do atual SERP (Sistema Eletrônico de Registros Públicos), que tem por objetivo criar a padronização e a interoperabilidade entre sistemas e acesso transparente aos dados.

O contrário também pode acontecer, onde um documento nasce em meio digital, um contrato em um editor de textos, e vai para o meio físico, por impressão, e é assinado fisicamente. Este deverá ser guardado pelo tempo limitado por seus efeitos legais.

Empresas como concessionárias de energia e gás, empresas de telecomunicações mantêm vários tipos de documentos, por razões ligadas a produção de comprovantes de serviços prestados, ou ainda por força de lei que obriga algumas atividades presenciais.

## Comprovantes ou Cópias destes documentos

### Documentos Originais

#### Cópia Simples de documento físico

Uma cópia xerográfica/reprográfica do documento físico, ou escaneada e reimpressa. Chamada normalmente de cópia física simples. O documento escaneado e gravado em formato PDF, JPG, entre outros, é a versão da cópia simples em formato eletrônico.

#### Cópia Autenticada de documento físico

Este é o modelo tradicional, onde os cartórios verificam o documento original e a cópia, e autenticam, por intermédio de um selo, que os documentos são iguais (não semelhantes, iguais). Esta modalidade tem sido alvo de muitas ações do estado para a desburocratização, de forma a restringir seu uso a poucos casos.

### Documento Natu-Digitais

#### Dados Originais e Cópias simples

Em sistemas natu-digitais os dados em sistemas são os Documentos Originais, e qualquer extração destes dados, em qualquer formato são consideradas Cópias Simples.

#### Cópias Certificadas

São cópias de documentos eletrônicos feitos em cartório, que recebem selo de certificação e validade. Assim vemos, por exemplo, nas cópias eletrônicas de matrículas de imóveis. A certificação é feita pelos sistemas internos dos cartórios.

Para pessoas físicas, profissionais liberais e pessoas jurídicas existe a possibilidade de assinar eletronicamente um documento de um editor de textos, por exemplo.

Ainda temos a possibilidade das **Atas Notariais** feito por um tabelião, que irá descrever em uma ata notarial o que lhe foi apresentado em documentos eletrônicos, que pode ser uma conversa de *WhatsApp*, um e-mail, uma carta, contrato, um website, uma postagem de mídias sociais. Da mesma forma, no ambiente extra-judicial, aplicativos tipo *Verifact* também permitem que uma pessoa faça o registro de algum documento eletrônico a que tenha acesso, gerando um relatório juridicamente aceito, mas é preciso de critérios técnicos bem claros para que este material não seja invalidado.

#### Exemplos de impressão de documento emitido por processo 100% digital:

##### Cópias Simples

Uma conta de energia elétrica. O papel que recebemos é uma Cópia Simples dos registros que existem em sistema 100% digital.

A Nota Fiscal Eletrônica, Nota Fiscal Paulistana, Nota Fiscal Carioca são apenas cópias simples do registro digital que se encontra no banco de dados do órgão emissor.

##### Cópias Autenticadas

Da mesma forma a matrícula do imóvel em papel, também é uma cópia, porém certificada - explicando de outra forma, uma pessoa pode ir ao cartório e pedir mais de uma cópia da mesma matrícula. Embora esteja em papel oficial, e constituindo um documento oficial, tem

eficácia reduzida pela validade curta de 90 dias, porque a matrícula do imóvel poderá receber atualizações, que por óbvio não será atualizado em papéis já impressos. Isto às vezes fica um pouco confuso porque damos o mesmo nome a duas coisas distintas – o documento em papel é chamado de matrícula, mas o registro digital em sistema especialista do cartório também é chamado de matrícula.

### **Cópias Certificadas**

Uma matrícula de imóvel também poderá ser emitida em formato eletrônico (PDF), que irá receber uma chave certificadora que poderá ser conferida via *QR Code*, ou consulta no site dos Registradores Online.

Da mesma forma, este documento tem eficácia limitada pelo tempo, pois embora seja eletrônica, este documento não irá receber as atualizações do registro dos imóveis ao longo do tempo.

### **Container de Arquivo Eletrônico**

Aqui vamos abrir para uma explicação sobre tecnologia da informação: O termo **container** também é importante de ser compreendido. Por container, no caso de arquivos eletrônicos, compreende-se por um conjunto de dados e algoritmos presentes no arquivo eletrônico (ex. DOC, XLX, PPT, PDF, GIF, JPG) que protegem seus conteúdos, e criam regras de visualização, delimitando seu uso.

Este conceito de container foi um dos maiores responsáveis pela criação do **Padrão de Fato** cunhado nos anos 90, e presente na tecnologia até os dias de hoje. Como exemplo fácil, se alguém criar um texto no *MS-Word*, este texto será gravado em um arquivo DOC. O DOC, e seu projeto de formatação, é o que chamamos de container. O texto produzido está dentro deste container, junto com todas as instruções de formatação do texto. Para abrir este container, o usuário que o recebeu também deverá usar o mesmo editor de textos (no caso do exemplo o *MS-Word*). Nos dias de hoje, depois de algumas guerras judiciais perdidas pelas *Big Techs*, estas foram obrigadas a criar formatos possíveis de serem acessados entre diferentes editores de textos, surgindo a letra X nos arquivos DOC (X de *eXchange*) gerando o DOCX (exemplo do *MS-Word*). O Padrão de Fato foi responsável pela destruição de vários concorrentes ao longo de tempo (*Borland*, *WordPerfect*, *WordStar*, *Lotus 1-2-3*) limitando fortemente a expansão de serviços como o *Google One*, e *Apple*.

Outra forte preocupação com a questão dos containers é a longevidade das empresas que os produzem. Imaginem vocês se a *Adobe* (produtora do PDF) decide fechar as portas, e restringir o uso de suas patentes com os formatos do container PDF e PDF/A? Já assistimos isto acontecer com centenas de empresas e formatos, como imagens, bancos de dados, vídeos e sons. Se você tem uma câmera fotográfica dos anos 90, tente gravar um vídeo e transportá-lo para seu computador atual. Naquele tempo, empresas com a *SONY* usavam um container próprio que era aberto por software próprio no computador e convertido para um formato de mercado no momento que era importado para o computador.

## Documentos Híbridos

Para ter uma visão melhor, ao contratar uma linha celular, o cliente vai até a loja da operadora, passa todos os dados, o funcionário digita estes dados no sistema. Ao final, imprime um contrato e solicita que o cliente assine. Os dados originais são aqueles que agora estão digitados dentro do sistema da operadora. O contrato assinado também é original. Este contrato é digitalizado, e incorporado ao cadastro do cliente, que passa a ser apenas uma cópia simples do contrato assinado entre as partes em formato digital. Esta base agora tem dados digitalizados e natu-digitais.

Neste tópico, a conta do celular (do gás encanado, da TV a cabo) que o cliente recebe em casa ou por e-mail é apenas **uma cópia simples dos dados da operadora, que agora contém os dados de uso e cobrança, além dos dados cadastrais do cliente**. Aquele contrato assinado pelo cliente permanece como um contrato original.

Confuso? Sim, claro que é. Remete a própria complexidade do mundo moderno.

**Documento digitalizado** é quando escaneamos um documento físico, e o transformamos em um arquivo eletrônico (*PDF, JPG, TIFF*, etc). Este documento não é original, apenas uma **cópia simples** em formato eletrônico. Este formato sempre gera confusões, pois é aqui que as pessoas pensam que *digitalizaram* o documento. De fato, é apenas uma cópia em formato eletrônico, e gera os mesmos efeitos de uma cópia simples de documento impresso simples.

### **Documento digitalizado com padrões técnicos (pelo provimento 94 do CNJ)**

São documentos físicos (RG, CPF, Contratos, comprovante de residência) que foram digitalizados no formato PDF/A, E, X, e assinados digitalmente por certificado digital *ICP-Brasil*, em conformidade com os critérios estabelecidos no artigo 5º do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 (carimbos eletrônicos usados por cartórios para validar a autenticidade da cópia).

Este também o modelo usado nos processos judiciais, onde o advogado copia os documentos do cliente, anexa ao processo com sua assinatura digital. Neste caso, o advogado tem por força de lei a fé pública, e a capacidade de testar que copiou do documento original.

## **O documento PDF/AEX padronizado pela ISO 19005-1**

Extraído do site da ABNT “O PDF/AEX, descrito na norma técnica ISO 19005-1, foi o primeiro padrão ISO a abordar a crescente necessidade de manter as informações armazenadas em documentos eletrônicos por longos períodos. O PDF/A é um derivado da especificação da indústria, o PDF, com restrições e algumas pequenas adições que tornam um PDF confiável e adequado para armazenamento.

A grande diferença entre o PDF e o PDF/A para os usuários é que não é permitido que um documento PDF/A dependa de fontes externas (por exemplo, fontes e hiperlinks), a incorporação de arquivos de áudio e vídeo, utilizar *JavaScript* ou executar arquivos e uso de criptografia. Além disso, todas as fontes do documento devem estar integradas e não devem ter quaisquer restrições que possam causar problemas legais no futuro.”

## **Documento Eletrônico Certificado**

**Um contrato produzido em editor de texto e incorporado a uma ferramenta de assinatura digital, tipo *Adobe Sign, DocuSign*.**

Quando escrevemos um documento (contrato, vistoria, parecer), submetemos a uma ferramenta de assinatura digital (tipo *Adobe Sign* ou *DocuSign*), os envolvidos assinam em seus computadores, celulares, tablets ou outros. Este poderá ser considerado um documento com assinatura eletrônica avançada, mas tem efeitos apenas entre as partes. Alguns tribunais têm recusado este tipo de documento para procurações, exigindo que o documento seja assinado por um certificado ICP/Brasil, o que faz sentido, pois esta modalidade tem efeito geral ou *erga omnis*.

O documento original assinado é o que se encontra na plataforma de serviços (*docuSign*). Quando fazemos *download* do arquivo, temos uma cópia eletrônica certificada pela plataforma. Se for impresso é apenas numa cópia física simples de documento digital.

Ferramentas com o *MS-Word* também permitem que seja aplicado uma assinatura eletrônica padrão *ICP-Brasil*, por intermédio da opção “Proteger Documentos”, e gerar um documento certificado. O que poderá ser muito útil em casos como, por exemplo, advogados que emitem uma procuração ou uma sub-rogação, eventualmente um recibo, e deseja assiná-lo eletronicamente, ao invés de imprimir-lo e assiná-lo. Outros exemplos, um perito judicial poderá assinar seu laudo desta forma. Um ponto interessante é que as cópias eletrônicas destes arquivos mantêm o certificado intacto, mas se alguém tentar alterar este arquivo de alguma forma, o certificado irá apontar que houve adulteração.

Estes certificados usam cálculos matemáticos com base em informações dos textos, como número de palavras, tamanho do arquivo, data de emissão, entre outros para gerar um certificado. O fato de alterar um ponto que seja, já altera o resultado encontrado pelo modelo matemático, apontando a alteração.



## Sobre Assinaturas

O mercado já trabalha com diversos tipos de assinaturas:



Assinaturas físicas



Assinaturas em Equipamentos Digitais



Assinaturas Eletrônica Simples  
Lei 14.063 23-09-2020



Assinaturas Eletrônica Avançadas



Assinaturas Eletrônica Qualificadas

A **assinatura física** é aquela que é aposta pelo autor diretamente sobre o papel, utilizando qualquer instrumento de escrita, sendo lápis ou papel. Para efeitos legais, as assinaturas devem ser feitas a caneta nas cores preto ou azul.

**Assinatura em Equipamentos eletrônicos**, com o ingresso dos aparelhos eletrônicos muito sofisticados, como os smartphones, tablets e laptops com telas sensíveis ao toque, com ou sem canetas, é muito comum as pessoas assinarem contratos usando estas tecnologias. No caso, estas tecnologias são usadas para as assinaturas em sistemas especialistas, como *DocuSign* e *Adobe Sign*. Este modelo é interessante porque a precisão das canetas eletrônicas em smartphones e tablets permite que o agente faça sua assinatura real, e não apenas o nome em fonte manuscrita usada nos aplicativos. Se bem que o modelo de assinatura eletrônica usada por plataformas de contratos eletrônicas, a assinatura está baseada em outros quesitos, e não na assinatura gráfica convencional. Um dos fatores é a própria aferição da assinatura em perícia, que usa, além do formato impresso, coisas como profundidade do papel, força na mão, posições de início e final, entre outros elementos da perícia grafotécnica.

**Assinatura digitalizada** é quando o agente escaneia a assinatura, gera um arquivo de imagem (JPG, TIFF, etc), e posteriormente apõe esta imagem sobre um documento digitalizado (PDF) ou incorpora a um documento digital tipo editor de textos (MS-Word, outros). Da mesma forma, este procedimento tem eficácia muito reduzida. Em determinados casos, isto pode ser considerado **falsificação de documento**, por exemplo, quando uma parte imprime, assina e digitaliza, e envia para outra parte. A outra parte apõe sua assinatura digitalizada sobre esta cópia - isto pode até ser considerada falsificação, pois seria a mesma coisa que assinar um contrato em papel, tirar uma cópia simples, assinar a cópia, e assim por diante.

**Luis Fernando Gardel Deak Advogado – Imobiliário e Digital**

Alameda Santos, 211- cj 306 - Paraíso – São Paulo – SP – 01419-000

[www.luisdeak.com.br](http://www.luisdeak.com.br)



**Assinatura Eletrônica.** Existem dois modelos bem difundidos e feitos por intermédio de sistemas 100% digitais, que são atualmente denominadas de **avançadas** e **qualificadas**.

A mais segura é a **qualificada**, e é realizada por intermédio de um token como o e-cpf, e-cnpj, OAB, entre outras. Neste caso, a Autoridade Certificadora, que é empresa autorizada a emitir estes certificados, conferir a identidade do autor e a veracidade dos documentos apresentados -, como SERASA, OAB, AASP, CRC, SECOVI, entre outros. O uso deste certificado é mais seguro pois o agente precisa ter o dispositivo e saber a senha de assinatura. Este modelo conta agora com os certificados online, que também podem ser utilizados em tablets e smartphones.

A forma avançada, mais difundida, é pela combinação de senha e outros fatores (e-mail, sms, *token* no celular, biometria, *google authenticator*, *microsoft authenticator*), muito utilizada pelos bancos, serviços digitais de assinaturas de contratos e a maioria das plataformas de serviços digitais, como *Netflix*, *Apple*, *Amazon*, etc .

Nos bancos, o agente assina um contrato estabelecendo que este será o meio certo de verificação de entrada na plataforma e de autorização para as transações, e é a base legal de validade, sendo que existem cláusulas restritivas, que dizem que a senha é de uso pessoal e intransferível.

Já no caso das empresas de serviços de assinatura de documentos, a plataforma faz um contrato com o agente responsável por enviar o documento a ser assinado, mas não tem contrato e nem aferição da veracidade dos e-mails ou terminais celulares das demais partes, o que vai obrigar que o contrato preveja este modelo de assinatura eletrônica. No caso dos serviços eletrônicos, sempre existe dupla ou até trila conferência, como por exemplo o envio de um código no smartphone que deverá ser informado na plataforma, ou por e-mail, ou por intermédio de uma plataforma certificadora como o *Microsoft Authenticator* ou *Google Authenticator*. Estas últimas têm se posicionado como provedoras de certificações de usuários. É comum, ao tentar assinar um serviço online, a empresa oferecer a certificação normal, ou usar o usuário *Google* ou *Outlook*.

Recentemente o governo federal disponibilizou para todos os cidadãos, de forma gratuita, a assinatura digital pelo portal [e-Gov](#). Neste site existem vários tipos de assinaturas, da menos para a mais qualificada, que vão permitir a assinatura de diferentes documentos. Da mesma forma, o governo federal lançou a assinatura [e-notariado](#), também gratuita, mas agora para acesso aos serviços fornecidos pelos cartórios de qualquer especialidade.

Em documentos impressos, todas as partes e testemunhas devem assinar o contrato, e depois digitalizar o documento, que irá gerar apenas uma cópia simples de documento físico em formato eletrônico (PDF ou JPG).

Por analogia, digamos que uma parte emita o contrato, assine, faça uma cópia e envie esta cópia para a outra parte, que acrescenta alguma informação, põe sua assinatura e devolve uma cópia para o emissor. O fato de apor uma assinatura ou acrescentar alguma informação caracteriza o mesmo fato, da adulteração do documento que foi copiado originariamente. Um pouco complexo de entender por que assinar o documento obviamente é diferente de acrescentar alguma informação, mas na verdade no contexto é a mesma coisa, por que

quando alguém comparar o documento original com a última cópia, o original tem apenas a assinatura do primeiro, e a última cópia tem várias assinaturas.

## **A lei 14.063 de 23-09-2020, em seu artigo 4, estabelece três diferentes assinaturas, sendo estas:**

O Inciso I define a **assinatura eletrônica simples**, que é aquela que permite identificar o signatário anexando dados a mensagem original. Por exemplo, um e-mail com registro de leitura, aonde o sistema de e-mail anexa a mensagem original um “carimbo” de data e hora de leitura, mostrando assim que a mensagem foi lida, ou pelo menos aberta.

Este modelo tem como um de seus pressupostos que aquela conta de e-mail tem somente um único usuário e este mantém a senha sob sigilo.

O Inciso II define a **assinatura eletrônica avançada**, que é aquela que é aceita entre as partes, é adicionada informação específica e confidencial do signatário e rastreabilidade no documento para saber se houve alterações. Este é o modelo usado pelos bancos, onde o cliente fornece seus dados, insere alguma informação de seu conhecimento exclusivo (senha, digitais, reconhecimento facial, pen drive com um certificado do banco, gerador de senhas, entre outros). Este formato consta inclusive em contrato.

O Inciso III define a **assinatura eletrônica qualificada**, que são os certificados digitais emitidos nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, mais conhecido como ICP-Brasil. Estes são os certificados utilizados pelo e-cpf, e-cnpj, OAB, entre outros órgãos.

O artigo 5º define qual atividade está associada a qual tipo de assinatura eletrônica. O parágrafo 2º, inciso IV fala claramente em “IV - nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, ressalvado o disposto na alínea “c” do inciso II do § 1º deste artigo;”.

Isto já estava em estudos há muito tempo e não pegou ninguém de surpresa. Este movimento vem de encontro com os esforços do Governo Eletrônico com a ampliação do uso dos certificados e-cpf, e e-cnpj, que já fazem parte de muitas atividades que fazemos, especialmente para empresários e profissionais liberais.

Devemos ter em breve a possibilidade de executar estas atividades de forma remota, usando o e-cpf e e-cnpj por intermédio dos aplicativos dos cartórios.

## Dicas para Corretores de Imóveis

Recomendo a todos os corretores de imóveis que façam seus registros no *e-Gov* no maior grau possível (prata ou ouro). O ouro necessita de certificado *ICP-Brasil* ou o e-CPF. Também recomendo que faça o certificado [E-Notariado](#), que é gratuito e feito em pouco minutos por vídeo conferência, e fica guardado no aplicativo no celular.

### Como preparar documentos para assinaturas digitais?

Ao criar qualquer documento que será assinado por plataformas digitais, lembre-se de que precisará estabelecer que este será o formato, para tanto precisará destacar na qualificação o e-mail e o celular de cada um dos signatários, inserindo também a informação de que estes endereços são de uso exclusivo, regular e constante. Estabeleça também um critério de data para informar qualquer atualização nestes dados. Este tipo de assinatura serve para contratos particulares e tem efeito somente entre eles (ex contrato de locação, compra venda). Porém, documentos que serão levados a registro, necessariamente deverão ser assinados fisicamente ou com Assinatura Qualificada.

Última dica importantíssima, documentos assinados de forma eletrônica, nas modalidades Avançada e Qualificada dispensam testemunhas, porque a própria plataforma será usada para testemunhar sobre a existência do contrato, por intermédio do Certificado de Autenticidades anexado ao arquivo PDF, e impressos no contrato

#### Legislação especialista pertinente:

- **LEI Nº 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022**
- Lei 14.063 de 23-09-2020
- Decreto nº 10.543, de 13/11/2020 (alterado pelo Decreto nº 10.900/2021).
- LEI 11.977 (07-07-2009) Minha Casa, Minha Vida, artigo 37 – dever de digitalizar
- Provimento n. 89/2019 do CN/CNJ e Lei 13.465-2017 REURB - O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) foi instituído pela Corregedoria Nacional de Justiça. A ferramenta tem como objetivo facilitar o intercâmbio de informações entre os órgãos de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral.

## Sobre o Autor



O autor é Graduado em Direito pela UNIP, pós-graduando em Direito e Processo Civil pela EPD, especialista em direito digital e imobiliário. Graduado em administração de empresas, pós-graduado em marketing pela ESPM, MBA em gestão estratégica de negócios pelo ITA/ESPM, tem 25 anos de experiência no mercado de tecnologia implementando metodologias, sistemas de gestão empresarial, consultoria empresarial.

Membro da Comissão de Direito Digital e Compliance da OAB-SP, Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-SP.

Corretor de imóveis especializado em imóveis comerciais (CRECI-SP 131.710-F), perito avaliador (CNAI 9.898), certificado CIPS pela NAR, membro do grupo de avaliadores imobiliários do CRECI-SP, conciliador na JUCON (Junta de Conciliação) da CEFISP (Comissão de Ética e Fiscalização Profissional) do CRECI SP. Experiência em transações imobiliárias de locação e vendas de espaços corporativos para escritórios, varejo e logística desde 2012, com mais de R\$ 600 milhões de VGV/VGL.