

A MODERNIZAÇÃO DOS CARTÓRIOS E A SUA INFLUÊNCIA NOS CONTRATOS

Luiza Almeida Zago¹

luiza.zago23@gmail.com

RESUMO: O presente artigo almeja realizar uma análise da importância do aperfeiçoamento da tecnologia na sociedade, especificamente em relação aos serviços prestados pelos cartórios e a evolução dos contratos. Nesse sentido, insere-se a recente legislação sobre o tema, a saber a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que trata diretamente sobre o novo sistema eletrônico dos registros públicos (SERP) e suas consequências práticas no cotidiano da população que necessita dos serviços. A partir dessas inovações, seria possível prever os benefícios que serão trazidos à toda a sociedade, mormente no âmbito das relações contratuais, tratando-se a tecnologia de um efetivo instrumento para alocação eficiente de recursos, tomadas de decisão e interação entre os agentes.

PALAVRAS-CHAVE: Cartórios; Contratos; Modernização; Tecnologia;

ABSTRACT: This article aims to analyze the importance of improving technology in society, specifically in the services provided by notary offices and the evolution of contracts. The recent legislation on the subject is included, namely Law No. 14,382, of June 27, 2022, which deals directly with the new Brazilian electronic system of public records (SERP) and its practical consequences in the daily lives of the population that needs the services. From these innovations, it would be possible to predict the benefits that will be brought to society as a whole, especially in contractual relationships, with technology being an effective instrument for efficient allocation of resources, decision-making and interaction between agents.

KEY WORDS: Notary offices; Contracts; Modernization; Technology.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO

2. A TECNOLOGIA E A EVOLUÇÃO DOS CARTÓRIOS

2.1 O NOVO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS – SERP

3. O SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS – SERP E A SUA INFLUÊNCIA NOS CONTRATOS

4. CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS

¹ **Luiza Almeida Zago** é advogada, atualmente ocupa o cargo de Assessora Jurídica no Exército Brasileiro. Foi professora orientadora do Núcleo de Práticas Jurídicas do UniCeub nas áreas cível e previdenciário. É membra da Comissão de Responsabilidade Civil e Contratos da OAB/DF. Mestre em Direito pelo UniCeub. Pós-Graduada em Direito Público pela faculdade Unileya. Possui Especialização em Ordem Jurídica e Ministério Público pela Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – FESMPDFT. Pós-graduada em Direito Previdenciário pela Faculdade Legale. Possui certificados de cursos de Conciliação e Mediação de Conflitos realizados pelo Conselho Nacional de Justiça e pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

A MODERNIZAÇÃO DOS CARTÓRIOS E A SUA INFLUÊNCIA NOS CONTRATOS

1. INTRODUÇÃO

O artigo 236 da Constituição Federal² disciplina sobre o funcionamento dos cartórios no Brasil e destaca que os serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado, mediante delegação do poder público, e por meio de concurso de provas e títulos. A pessoa aprovada será o tabelião responsável por aquela serventia extrajudicial e permanecerá sujeito a uma fiscalização periódica do Tribunal de Justiça do Estado a qual pertença.³

Os cartórios são considerados pelo Direito Administrativo como órgãos auxiliares do poder judiciário, isso porque: (i) A criação de novos cartórios deve ser feita por lei de iniciativa do respectivo Tribunal de Justiça (art. 96, I, "b", e II, "b", da CF); (ii) O Tribunal de Justiça local exerce, de forma periódica ou de modo extraordinário, correições para averiguar se o oficial está prestando o serviço de forma adequada, além de deter a competência para infligir punições contra ele no caso de infrações disciplinares e para editar atos infralegais regulamentando a atividade extrajudicial (art. 96, I, "b", da CF; e art. 37 da LNR); (iii) O CNJ possui competências normativas e disciplinares sobre as atividades extrajudiciais em sobreposição à competência dos Tribunais locais (art. 103-A, § 4º, III, e § 7º, da CF).⁴

Há ainda o entendimento de que os serviços de registros públicos, cartórios e notariais são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público — serviço público não-privativo. Desse modo, os notários e os registradores exerceriam uma atividade estatal, entretanto não seriam titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupariam cargo público, portanto não sendo servidores públicos.⁵

Verificando-se todo o histórico da criação dos cartórios, a sua natureza e a dimensão da importância de sua atuação na atualidade, a realização do presente artigo científico se

²Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Serviços notariais e registrais: mapeamento e algumas propostas de aprimoramento – Parte I**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350974/servicos-notariais-e-registrais--parte-i>> Acesso em: 20 jul. 2022.

⁴ Ibidem.

⁵Revista Âmbito Jurídico. **A natureza dos serviços notariais e de registros**. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/a-natureza-juridica-dos-servicos-notariais-e-de-registros/>> Acesso em: 20 jul. 2022.

justifica a partir da tentativa de definição do papel das serventias extrajudiciais e do seu avanço tecnológico. Isso porque, os registros públicos em cartório estão presentes em diversos momentos da vida civil do brasileiro, seja para registrar um nascimento, morte, celebração de um casamento, compra e venda de um imóvel, abertura e fechamento de empresas, elaboração de testamentos, assinatura de diversos tipos de contratos, autenticação de documentos, entre outros. São todos eles instrumentos essenciais para a atuação da cidadania, pois asseguram direitos e obrigações, garantindo maior segurança jurídica nas relações entre os indivíduos.

Nesse sentido, a fim de garantir medidas que possam tornar a prestação desses serviços mais ágil, foi criado o Sistema Eletrônico dos Serviços Públicos (SERP), trazido pelo advento da Lei nº 14.382/2022, onde será possível um maior acesso à toda a população, garantindo maior celeridade, menos burocracias e maior acesso à justiça. Por outro lado, é possível que haja uma discussão sobre o assunto a partir da visão do potencial danoso que a quebra do sigilo de dados oriundos dos cartórios poderia causar à sociedade, mormente em razão do advento da Lei Geral de Proteção de Dados.

A partir da análise das novas formas de contrato que estão surgindo em meio a todo esse cenário de inovações tecnológicas, pretende-se trazer algumas reflexões acerca dos métodos para possibilitar maior segurança jurídica no implemento das tomadas de decisão, e uma maior possibilidade de sua efetiva aplicação no acordo de vontades oriundo dos contratos. A digitalização dos cartórios e a consequente modernização dos contratos, além de trazer o inerente avanço da economia e facilidades de uso, garante a preparação do Brasil para o futuro, conforme será demonstrado a seguir.

2. A TECNOLOGIA E A EVOLUÇÃO DOS CARTÓRIOS

O crescimento da tecnologia trouxe diversas melhorias para todos os campos da sociedade. Alterou relações humanas, trouxe modificações na forma de comunicação, interação e ultrapassou limites. Modificou hábitos e costumes, formas de trabalho, educação, mercado e diversas tantas outras áreas. Dentro do Direito isso não seria diferente. As mudanças tecnológicas auxiliam e desenvolvem o sistema jurídico brasileiro, uma vez que a tecnologia exige novas soluções jurídicas e afeta a maneira como os conflitos devem ser analisados.⁶

Em meio a tantas inovações, os estudiosos já previam o surgimento do chamado “cartório do futuro”, onde todos os registros de nascimento, casamento, óbitos, contratos etc.,

⁶ CAMARGO, Coriolano Almeida. SANTOS, Cleórbete. **Direito digital: Novas teses jurídicas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018. p. 29.

poderiam ser feitos por meio do sistema de contratos inteligentes, através de assinaturas digitais enviadas pelo próprio celular. Essa inovação traria ainda mais descentralização, autonomia e autossuficiência, além de evidente maior desburocratização do sistema.⁷

Implementar e aprimorar a tecnologia no Direito é um modo de assegurar direitos e fundamentos da própria Constituição Federal, garantindo o desenvolvimento nacional e a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, insertos no artigo 3º, além de fazer cumprir o artigo 218 da referida Carta Magna, em que o Estado deve promover e incentivar o desenvolvimento científico, a pesquisa, a capacitação científica e tecnológica e a inovação. Além dos mandamentos constitucionais, insta destacar a recente legislação disposta na Nova Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei 13.709/18), que garante uma regulamentação e responsabilização básica para uso dos dados pessoais.⁸

Ainda, o Provimento nº 74/2018, emitido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências, de modo a estabelecer padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados, que devem ser observados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil.⁹

Outro exemplo é o provimento nº 23/2020 emitido pela Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, onde traz a necessidade de implementação de medidas como: necessidade de elaboração de cláusulas específicas no momento de contratação de serviços, registro de dados, a necessidade de comunicação ao Juiz Corregedor permanente e à corregedoria em caso de algum incidente na proteção de dados.¹⁰

As prioridades trazidas pelo desafio de implementação de todas as medidas elencadas pela Lei Geral de Proteção de Dados seriam a instituição de um *Data Protection Officer* – DPO, que seria o encarregado de realizar a proteção de dados, a revisão de contatos realizados pelas empresas e readequação de políticas institucionais. A necessidade de registro de todos os

⁷ CAMARGO, Coriolano Almeida. SANTOS, Cleórbete. **Direito digital: Novas teses jurídicas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018. p. 128.

⁸ BELTRAME, Renan. **A importância e os impactos da relação entre direito e tecnologia**. [S. l.], 9 abr. 2019. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/direito-e-tecnologia/>>. Acesso em: 09 jun. 2022.

⁹ **Provimento nº 74/2018 – CNJ**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/08/01/provimento-no-74-2018-dispoe-sobre-padroes-minimos-de-tecnologia-da-informacao/>> Acesso em: 05 jun. 2022.

¹⁰ Assessoria de Comunicação Anoreg/BR. **Implementação da LGPD nos cartórios, significa o fortalecimento das relações democráticas com o cidadão**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2021/03/03/implementacao-da-lgpd-nos-cartorios-significa-o-fortalecimento-das-relacoes-democraticas-com-o-cidadao/>> Acesso em: 05 jun. 2022.

processamentos de dados pessoais através do sistema conhecido como ROPA (*Record Of Processing Activities*), que significa Registros das Atividades de Tratamento, também seriam meios de garantir a segurança dessas informações disponibilizadas através do meio virtual.¹¹

Nesse sentido, a grande preocupação diz respeito à segurança. Como na internet não há fronteiras geográficas estabelecidas, a prática de atos ilícitos leva certa vantagem na sua repressão, pois muitas vezes não podem ser reprimidos por leis sujeitas às barreiras entre os países, além de ter potencial para atingir um número muito grande de pessoas. Como exemplos de práticas ilícitas significativas têm-se a pirataria de *software*, a clonagem de documentos e os ataques aos servidores, os quais podem provocar grandes perdas e prejuízos. Prova dessa preocupação foi o Decreto nº 8.771/2016, que determinou que os provedores de conexão e de aplicações devem adotar a encriptação ou medidas de proteção equivalentes para a garantia de inviolabilidade dos dados.¹²

O trecho de Santoro, Tavares e Gomes destaca que é necessário analisar previamente as informações obtidas pela tecnologia para verificar se elas realmente são fidedignas:

Saber se as informações são empiricamente verificáveis implica, antes de mais nada, poder confiar que os dados armazenados e submetidos à valoração judicial guardam fidedignidade e não foram manipulados ou que não foram passíveis de manipulação.¹³ (SANTORO, A. E. R.; TAVARES, N. L. F.; GOMES, J. de C, 2017)

Há também a recente lei que cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), o qual irá interconectar os cartórios de todo o país, acelerando, assim, a emissão de documentos, além de possibilitar o registro público de atos e negócios jurídicos eletronicamente e atender de forma remota os usuários dos cartórios, fomentando a interconexão e a interoperabilidade entre as diversas serventias extrajudiciais.¹⁴ Outro benefício da modernização dos registros públicos é a maior segurança jurídica para o todo o sistema envolvido, uma vez que a centralização das informações poderá auxiliar na verificação de fraudes com maior rapidez. Além disso, a partir da integração de dados, novos serviços poderão ser disponibilizados para a população, estimulando a economia criativa do país.

¹¹ PRIVACY TOOLS. **O que é o ROPA na LGPD?** Conheça os Registros das Atividades de Tratamento. Disponível em: < <https://www.privacytools.com.br/ropa-lgpd/> > Acesso em: 11 jun. 2022.

¹² TEIXEIRA, Tarcísio. **Curso de Direito e Processo Eletrônico:** Doutrina, jurisprudência e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 67-70.

¹³ SANTORO, A. E. R.; TAVARES, N. L. F.; GOMES, J. de C. O protagonismo dos sistemas de tecnologia da informação na interceptação telefônica: a importância da cadeia de custódia. *Revista Brasileira de Direito Processual Penal*, v. 3, n. 2, p. 605-632, maio/ago. 2017. Disponível em: <http://www.ibraspp.com.br/revista/index.php/RBDPP/article/view/76/77>. Acesso em: 01 jul. 2022.

¹⁴ **Publicada MP que cria Sistema Eletrônico de Registros Públicos.** Disponível em: < <https://www.gov.br/secretariageral/pt-br/noticias/2021/dezembro/publicada-mp-que-cria-sistema-eletronico-de-registros-publicos> > Acesso em: 21 mar. 2022.

O estágio atual do desenvolvimento tecnológico impõe à todas as organizações públicas e privadas uma crescente necessidade de interdisciplinaridade, de modo a conseguir obter soluções inovadoras frente às novas demandas. É comum a transferência de responsabilidade de maneira indevida aos subordinados da relação, até às máquinas e à própria tecnologia. Contudo, é necessário um novo olhar, na medida em que o comprometimento deve partir de cima para baixo, a partir do titular do cartório até os escrivães, auxiliares e terceirizados, atraindo boas práticas de governança.¹⁵

É fato que a tecnologia acelerou o crescimento da humanidade com relação ao conhecimento e saúde, bem como a maneira de se relacionar e de fazer negócios. Diante disso as informações passaram a ser o “novo petróleo”, levantando o interesse de todos e fazendo surgir também vários riscos e vulnerabilidades até então pouco explorados. Diante disso, se faz cada vez mais necessário a implementação de medidas de segurança e proteção dos ativos, os quais nunca se fizeram antes tão urgentes e necessários.¹⁶

O ano de 2020 foi um divisor de águas na aceleração das tecnologias e os modelos de trabalho em virtude da pandemia de Covid-19, diante da parada total em virtude do isolamento social. Esse novo cenário criou também uma série de vulnerabilidades, no que diz respeito ao comportamento das pessoas e as informações manipuladas, principalmente na utilização de suas redes domésticas, sem qualquer preparo de segurança, trazendo, inclusive, vulnerabilidades digitais aos próprios cartórios e conseqüente abertura para roubo de informações para uso indevido e inapropriado.¹⁷

Tais entendimentos ressaltam a necessidade de desenvolver um sistema de regulação firme principalmente em virtude da implementação da internet móvel 5G, tendo em vista que o próprio usuário é parte integrante do sistema, não apenas sofrendo influência dos fatores da internet, mas também influenciando na medida em que é o destinatário final. O que é certo é que a tecnologia se desenvolve muito rapidamente e o Direito deve acompanhar de perto toda essa mudança, além de ser também uma importante missão para o poder judiciário, a quem compete a aplicação das leis e evitar que seja feita a “justiça com o próprio mouse”. Para tanto, o modelo existente hoje do Direito muitas vezes poderá ser insuficiente para dirimir todos os conflitos oriundos dessas novas situações que a tecnologia poderá oportunizar, por isso é

¹⁵ LIMA, Adriane Correia de. **LGPD e Cartórios: implementação e questões práticas**. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 46-50.

¹⁶ *Ibidem*. p. 162-163.

¹⁷ *Ibidem*. p. 163.

importante utilizar o maior conjunto de leis aplicáveis ao caso concreto, garantindo a efetiva aplicação da justiça.¹⁸

Com o aumento do uso da internet e a democratização do acesso *online*, há a tendência de surgirem mais conflitos envolvendo o mundo digital, no tocante a crimes cibernéticos e vazamento de dados. O Direito deve estar preparado para garantir a resolução de conflitos, por meio da utilização de ferramentas atuais de pacificação social, acompanhando a revolução da sociedade como um todo dentro do movimento de globalização

Exemplo disso é o resultado de uma pesquisa realizada pelo instituto de pesquisa IPEC, antigo DataFolha, onde demonstrou que 76% dos brasileiros seriam a favor da digitalização dos cartórios. Demonstrou-se que 7 em cada 10 brasileiros possuem queixas dos serviços cartorários, principalmente em relação às filas, altos valores e demora na execução dos serviços. A maioria dos entrevistados que concordou com a digitalização mudariam de posição caso houvesse aumento nos custos dos serviços.¹⁹

Em meio a tantas inovações e novos cenários que estão por vir, é de suma importância entender melhor o funcionamento das novas tecnologias e seus impactos a fim de consolidar a atuação e a responsabilização das serventias extrajudiciais.

2.1 O NOVO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS – SERP

Há quem diga, que o papel dos cartórios seria um desserviço para a atualidade, funcionando apenas para aumentar a burocratização e aumento do custo-Brasil, além de aumentar a complexidade dos serviços e servir como uma interferência indevida do Estado nas relações privadas, aumentando o custo das transações. Isso porque esse tipo de interferência estatal representaria não um facilitador das relações privadas, mas sim um entrave que poderia resultar em falhas de mercado, como a velocidade das negociações e prejuízos ao fluxo econômico.²⁰

¹⁸ TEIXEIRA, Tarcisio. *Curso de Direito e Processo Eletrônico: Doutrina, jurisprudência e prática*. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 29.

¹⁹ PORTELA, Júlia. **IPEC: 76% dos brasileiros são a favor da digitalização dos cartórios**. Disponível em <<https://www.metropoles.com/brasil/ipec-76-dos-brasileiros-sao-a-favor-da-digitalizacao-dos-cartorios>> Acesso em: 10 jul. 2022.

²⁰ Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. **Aspectos econômicos da previsão de cartórios de registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em: <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/23-%20Aspectos%20econ%C3%B4micos%20da%20previs%C3%A3o%20de%20cart%C3%B3rios%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis%20no%20ordenamento%20jur%C3%ADdico%20brasileiro.pdf>> Acesso em: 30 jul. 2022.

Por outro lado, institutos com origens econômicas, tais como os contratos e propriedades, passaram a exigir maior proteção jurídica em virtude do aumento da complexidade da sociedade moderna e da complexidade das negociações, o que culminou na diminuição do clamor liberal e passou a exigir um movimento de retorno da intervenção do Estado nas relações privadas. Diante desse cenário, iniciou-se a dualidade entre a celeridade exigida pelas relações privadas modernas e o necessário cuidado com a segurança jurídica das relações negociais.²¹

A recente Lei nº 14.382/2022, foi promulgada em meio à essas discussões. Ela determina a digitalização dos cartórios de todo país e prevê a criação do serviço eletrônico de registros públicos para eliminar carimbos, papéis e longas filas. A nova Lei, sancionada em 27 de julho de 2022, estabelece que até janeiro de 2023 os serviços cartoriais sejam oferecidos também pela internet.²² A obrigatoriedade de digitalização do acervo já era uma recomendação do Conselho Nacional de Justiça, por meio da Recomendação da Corregedoria nº 11²³, contudo a prática ainda não vinha sendo efetivamente aplicada em todo o país. O grande objetivo é a concentração de todos os cartórios em um único sistema, onde o cidadão precisaria apenas obter uma única certidão ao invés de procurar certidões em cada um dos estados.

Certidões de nascimento, divórcio, registro de imóvel, autenticações de documentos, procurações públicas, tudo isso será possível de ser realizado pelo celular sem perda de tempo e sem as mesmas burocracias que ocorriam no atendimento presencial. Com a modernização dos serviços dos cartórios de registros públicos, os cidadãos e empresas conseguirão emitir certidões eletrônicas e centralizadas sem precisar ir pessoalmente à um dos mais de doze mil cartórios espalhados pelo país. Portanto, as certidões passam a ser eletrônicas, e poderão ser impressas e autenticadas pelos próprios cidadãos. Os tabeliães de nota deverão fazer os extratos de escrituras públicas, instrumentos particulares e títulos judiciais. O objetivo é permitir a

²¹ Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. **Aspectos econômicos da previsão de cartórios de registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.** Disponível em: < <https://www.coring.org/app/webroot/files/editor/files/23-%20Aspectos%20econ%C3%B4micos%20da%20previs%C3%A3o%20de%20cart%C3%B3rios%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis%20no%20ordenamento%20jur%C3%ADdico%20brasileiro.pdf> > Acesso em: 30 jul. 2022.

²² BRASIL. Lei nº 14.382/2022. **Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos.** Brasília, 2022. Disponível em: < <https://in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.382-de-27-de-junho-de-2022-410727955> > Acesso em: 26 jun. 2021.

²³ BRASIL. **Recomendação da Corregedoria nº 11. Conselho Nacional de Justiça.** Disponível em: < <https://www.poder360.com.br/opiniao/digitalizar-cartorios-e-impulso-para-brasil-modernizar/> > Acesso em: 29 jul. 2022.

consulta e o registro eletrônico de atos e negócios jurídicos, auxiliando na desburocratização do país e na diminuição dos valores dos emolumentos cartorários.

A tendência é a maior utilização das assinaturas digitais, pagamentos *online*, integração entre sistemas, de maneira que possam agregar qualidade e comodidade aos serviços prestados. O sistema eletrônico de registros públicos (SERP) deve começar a funcionar em janeiro de 2023, por meio dele será possível, por exemplo, registrar e financiar um imóvel em até cinco dias úteis. Hoje o prazo médio de um registro de imóvel no Brasil, varia em média de vinte e três a cinquenta e dois dias. O cidadão também poderá fazer pagamentos com cartão ou pelo celular, inovação importante, uma vez que muitos cartórios até hoje trabalham exclusivamente com dinheiro em espécie.²⁴ Além disso, o reconhecimento de firmas também poderá ser substituído por assinaturas digitais.

O alcance de todos esses procedimentos previstos é de dimensão nacional. Desse modo, uma pessoa que vai ao cartório do sul do país, encontrará o mesmo procedimento em um cartório no norte do país. A modernização continua acontecendo dia após dia, atualmente é impensável comparecer à uma agência bancária para realizar alguma transferência, ou ir até uma empresa de turismo adquirir bilhetes de avião. As atividades cartorárias também seguem a mesma tendência.

Ressalta-se que a Lei que cria o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos também interfere em diversas outras normas, a saber a própria Lei de Registros Públicos, o Código Civil, além da Lei de Incorporações Imobiliárias, Lei de Loteamentos, Lei dos Cartórios, entre outros. Outro benefício seria a possibilidade de evitar as fraudes à execução que ocorrem, uma vez que os devedores procuram vender os imóveis que possuem em seu nome, fugindo da penhora nos processos. Nesse caso, o credor pode penhorar os bens do devedor ainda que já vendidos em fraude à execução, momento em que a unificação dos documentos nacionais ajudará na pesquisa de bens para garantir o pagamento das obrigações. A modernização dos cartórios contribuirá também para a expansão do crédito no país, principalmente por reduzir o custo de transação dos registros.

Os benefícios impactarão tanto o setor público quanto o setor privado. Para a gestão pública, será possível manter dados atualizados que poderão auxiliar no planejamento e

²⁴TV BRASILGOV. **Modernização/Digitalização de Cartórios**. Youtube, 28.06.2022. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=FVevikhv6yc>> Acesso em: 28 jul 2022.

aplicação de políticas públicas, além dos cadastros poderem auxiliar na arrecadação de tributos, tendo em vista que hoje o Brasil possui grande parte dos imóveis com alguma irregularidade.

3. O SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS - SERP E A SUA INFLUÊNCIA NOS CONTRATOS

O papel do tabelião quando confirma a vontade jurídica das partes, também visa diminuir custos de redações acessórias futuras de cláusulas nos contratos, de modo que o instrumento lavrado em cartório surta também efeitos de eficiência econômica. Além disso, é papel do Estado resguardar o interesse de terceiros quando o negócio jurídico privado possa interferir na esfera de outros interessados, momento em que são instituídas regras sobre o contrato no que diz respeito, por exemplo, à sua formação, execução, nulidades, direitos das partes, objeto, entre outros, de modo a reconhecer quais contratos podem ser executados ou não conforme a sua relevância social, sem ferir direitos de terceiros.²⁵

Um exemplo dessa economia proporcionada pelos cartórios é a análise de litigiosidade entre contratos imobiliários com e sem interferência do Estado. É sabido que o número de conflitos judiciais envolvendo questões possessórias é bem maior quando comparado ao número de litígios envolvendo negociações de registros de imóveis devidamente registrados em cartório.²⁶

Ao longo dos anos, os condomínios irregulares no Distrito Federal se consolidaram em áreas públicas e privadas, uma situação na qual a realidade social se manifestou à revelia do ordenamento jurídico. Lotes foram negociados e casas construídas sem qualquer amparo legal. O resultado foi uma situação de completa insegurança para compradores que sofrem com a incerteza quanto ao direito que lhes foi transmitido (muitas vezes uma posse clandestina). Quando realizada uma pesquisa em segunda instância no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios relativa a ações possessórias (a grande maioria relativa à transmissão de posse de lotes irregulares), se obtém um resultado de 3.166 julgados. Por sua vez, chega-se ao resultado de 1.377 acórdãos, a partir de uma pesquisa numérica no mesmo tribunal relativa a lides envolvendo escrituras públicas de compra e venda, estas com vocação estabelecida em lei para adentrar no fôlio real. Tais números (ações possessórias x ações envolvendo escrituras de compra e venda) precisariam ser esquadrihados, até que houvesse somente os processos relativos a aquisições que resultaram em dificuldade de execução do pactuado. Todavia, partindo da premissa de que é maior o número de negociações envolvendo transmissões amparadas pelo sistema notarial e registral do que transmissões simples de posse, ainda assim a relação em termos de lides para cada

²⁵ Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. **Aspectos econômicos da previsão de cartórios de registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.** Disponível em: <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/23-%20Aspectos%20econ%C3%B4micos%20da%20previs%C3%A3o%20de%20cart%C3%B3rios%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis%20no%20ordenamento%20jur%C3%ADdico%20brasileiro.pdf>> Acesso em: 30 jul. 2022.

²⁶ Ibidem.

categoria de negócio é de quase duas vezes e meia o número de ações possessória do que as relativas a escrituras públicas de compra e venda. (CORIMG, 2022)

Outros problemas que ainda permitem a demora e dificuldade do acesso à justiça no país é essa ausência de organização das atividades, o uso arraigado de métodos de trabalho obsoletos e irracionais, além da falta de aproveitamento dos recursos tecnológicos. Iniciativas como a digitalização dos processos e documentos cartorários, além da unificação dos documentos em uma mesma base de dados na internet, cria espaço e abertura para diminuição dessas lacunas e colaboram para o efetivo exercício dos direitos. O próprio desenvolvimento tecnológico aliado a outros fatores sociais como interação entre os indivíduos por meio dos avanços da internet, maior diversidade social e complexidade das relações também são fatores para o aumento da litigiosidade.

A facilidade de checagem de dados, informações e títulos proporcionada pela digitalização, auxilia também na gestão de direitos, o que tem efeito direto na redução de juros de financiamento, diminuindo riscos de operação e aquecendo, inclusive, o mercado de compra e venda de imóveis. Para além da dinamização da economia, essas alterações também provocam um enorme ganho social, o que está diretamente ligado ao objetivo da análise econômica do direito.²⁷

O interesse do Estado na prevenção dos litígios, na garantia da função social da propriedade, defesa do meio ambiente, efetividade das políticas públicas, interesses fiscais e regularização fundiária, aspectos de interesse da coletividade, também interferem diretamente e têm reflexos econômicos nas relações privadas.²⁸ Percebe-se que a modernização, sem dúvida, promove o crescimento econômico de todo o país, gerando mais negócios, mais emprego e mais renda.

Alguns direitos fundamentais também estão envolvidos no avanço da tecnologia, como por exemplo o direito à informação, privacidade, liberdade de expressão, entre outros contidos no artigo 5º da Constituição Federal:

²⁷ FONTEYNE, Alexis. **Digitalizar cartórios é impulso para o Brasil modernizar**. Disponível em: <<https://www.poder360.com.br/opiniao/digitalizar-cartorios-e-impulso-para-brasil-modernizar/>> Acesso em: 24 jul. 2022.

²⁸ Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. **Aspectos econômicos da previsão de cartórios de registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em: <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/23-%20Aspectos%20econ%C3%B4micos%20da%20previs%C3%A3o%20de%20cart%C3%B3rios%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis%20no%20ordenamento%20jur%C3%ADdico%20brasileiro.pdf>> Acesso em: 30 jul. 2022.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

IX – é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

[...]

XII – é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal; [...] ²⁹ BRASIL. [Constituição (1988)]

Com o avanço rápido da tecnologia e a implementação da internet 5G, novos conflitos interpessoais estão sendo criados, momento esse em que o judiciário precisa se atualizar para acompanhar toda a modificação que será impactada na sociedade como um todo. Mascaro destaca que uma decisão justa deve analisar toda a evolução do período para que uma decisão se torne justa, eficaz e válida também diante da tecnologia:

Para entender o fenômeno com o qual trabalha, o jurista é aquele que olha para o hoje com os olhos no ontem, mas também deve ser aquele que olha ao hoje com os olhos no amanhã. De fato, o direito moderno capitalista só consegue ser entendido quando o comparamos com o passado, com as formas de direito pré-capitalistas. O passado era artesanal, dependente das variações e fragilidades do poder escravagista ou feudal. No presente, o direito é técnico, frio, impessoal, calculista. Mas o jurista também só consegue entender o hoje se tiver o olhar voltado ao amanhã. As profissões do jurista não são contemplativas: o advogado quer que a demanda de seu cliente seja ganha e as coisas sejam então colocadas no seu devido lugar. O juiz compreende um caso para lhe dar uma futura decisão. O agir do jurista, ainda que brigue hoje pelos fatos de ontem, espera sempre algo no amanhã. Todo jurista olha para o amanhã porque espera, na sua atividade, uma decisão que lhe seja a melhor ou a mais favorável. Mas os grandes juristas, aqueles que transcendem os afazeres do dia a dia nos fóruns, são aqueles que têm os olhos voltados ao amanhã observando também os mais altos horizontes da justiça: se o mundo capitalista é estruturalmente injusto, é preciso transformá-lo estruturalmente e, no lugar de seus escombros, construir então uma sociedade justa.³⁰ (MARCARO, A. L., p. 276, 2019)

Os contratos podem ser classificados como “eletrônicos” em razão de sua celebração depender de um sistema informatizado ou da intercomunicação entre eles, a fim de possibilitar a validação da manifestação de vontade entre as partes. Atualmente o Brasil já possui a infraestrutura das chamadas “Chaves Públicas” (ICP – BRASIL), instituída por meio da Medida

²⁹ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 01 jul. 2022.

³⁰ MARCARO, A. L. **Introdução ao estudo do direito**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019. p. 276-277.

Provisória 2.200/2001, com o intuito de reconhecer e organizar toda a documentação que é produzida de forma digital.

A partir dessa ferramenta, é possível realizar a assinatura com chaves privadas que podem ser reconhecidas posteriormente por essas chaves públicas, as quais possuem validade perante terceiros. Atualmente, apesar de já ser muito utilizada, a assinatura eletrônica ainda não é um requisito de validade para os contratos realizados por meio digital. As declarações constantes dos documentos e contratos produzidos a partir da forma eletrônica oriunda do processo de certificação da ICP-Brasil se presumem verdadeiros em relação a todos aqueles signatários, consoante o artigo 219 do Código Civil.³¹

Antes do início da internet, a manifestação de vontades era puramente estática pois não ultrapassava a interação entre a pessoa e a máquina. Contudo, a partir do uso comercial da internet, iniciou-se a possibilidade de intercomunicação de sistemas informáticos em razão da troca eletrônica de dados. Nesse sentido, a Lei 9.472, de 16 de julho de 1997, conhecida por “Lei das Telecomunicações”, que dispõe sobre a organização dos serviços de telecomunicações e o funcionamento dos órgãos reguladores do setor, define telecomunicações da seguinte forma:

Das Definições

Art. 60. Serviço de telecomunicações é o conjunto de atividades que possibilita a oferta de telecomunicação.

§ 1º Telecomunicação é a transmissão, emissão ou recepção, por fio, radioeletricidade, meios ópticos ou qualquer outro processo eletromagnético, de símbolos, caracteres, sinais, escritos, imagens, sons ou informações de qualquer natureza.

§ 2º Estação de telecomunicações é o conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de telecomunicação, seus acessórios e periféricos, e, quando for o caso, as instalações que os abrigam e complementam, inclusive terminais portáteis.³²

Veja-se, portanto, que a internet também deve ser enquadrada como um tipo de telecomunicação, e não apenas o serviço de telefonia ou rádio. Dada à importância do setor, ele é regulado por meio da Agência Nacional de Telecomunicações – ANATEL, que possui a incumbência de fiscalizar o serviço de telecomunicações prestado em regime público e de interesse coletivo, visto que a existência, universalização e sua continuidade devem ser assegurados pela União.

³¹BRANCHER, Paulo Marcos Rodrigues. **Contrato eletrônico.** Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/259/edicao-1/contrato-eletronico>> Acesso em: 30 nov. 2022.

³² BRASIL. **Lei das Telecomunicações.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19472.htm> Acesso em: 30 nov. 2022.

A Associação Brasileira de Telecomunicações publicou dados em 2018 que informavam que o Brasil continha em seu território nacional mais de 229.2 milhões de celulares e cerca de 31 milhões de assinantes de internet banda larga em suas residências, de modo que se demonstra a importância da regulação do setor pela ANATEL, ainda mais em relação ao tamanho do país, que necessita de fluxo de comunicação entre diferentes pontos do vasto território.

Contudo, de acordo com o Programa de Proteção e Defesa do Consumidor – PROCON, as empresas de telefonia estão entre o *ranking* dos piores serviços prestados no Brasil, o que se torna alarmante visto que a demanda do setor tem crescido exponencialmente considerando o avanço cada vez mais rápido da tecnologia, estimando-se que atualmente cerca de 70% da população brasileira já utiliza a internet, o que também demanda soluções de segurança mais robustas.³³

Nesse contexto, a validade dos contratos digitais já tem sido discutida por estudiosos, mormente em relação à ausência de assinatura, o que não representaria, em regra, uma invalidade do contrato celebrado entre as partes, visto que seria possível verificar a manifestação de vontade das partes por meio de recursos eletrônicos, tais como e-mails, mensagens instantâneas, verificação e resposta automática sem interferência de terceiros, entre outras.

A possibilidade de contratações eletrônicas por meio de computadores previamente cadastrados e programados para exibir catálogos, ofertar produtos e serviços, enviar formulários e obter a autorização de débito no cartão de crédito ou na própria conta corrente bancária são exemplos claros da desnecessidade de interação simultânea entre dois seres humanos para realização de um contrato, bastando-se a prévia manifestação de vontade do ofertante, a ser ratificada por meio de uma máquina. Há ainda quem defenda a modalidade de contrato entre presentes quando a contratação se dê por meio de comunicações eletrônicas, de modo que não seria necessário estar presente fisicamente, mas apenas constatando a simultaneidade dessa comunicação, ainda que os contratantes estejam a muitos milhares de distância.

³³ANDERSON. **O que é telecomunicação e quais as tendências do futuro no setor.** Disponível em: <<https://master.org.br/regulamentacao-anatel/telecomunicacao/#:~:text=Em%20termos%20mais%20pr%C3%A1ticos%2C%20a,aprender%20mais%20sobre%20o%20assunto.>> Acesso em: 30 nov. 2022.

4. CONCLUSÃO

Conforme exposto neste artigo, as serventias extrajudiciais têm a função de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos praticados, sendo de amplo conhecimento público que elas possuem um extenso acervo de armazenamento de dados, posto que tais armazenamentos fazem-se necessários frente à necessidade de publicizar a existência de relações jurídicas, por meio da prática de seus atos.³⁴

Mediante o avanço da tecnologia e modernização das atividades cotidianas, vê-se que a função de utilidade de cada ferramenta é medida através do bem-estar que proporciona aos indivíduos. Ao obter uma ordem de preferências sociais com relação à um determinado conjunto de fatores, é possível direcionar melhor políticas públicas e a alocações de recursos. Através da cooperação de agentes e fatores, é possível obter um resultado de equilíbrio, mediante simetria de informações para as pessoas elaborarem uma conciliação, evitando conflitos e ao mesmo tempo garantindo a segurança necessária durante a troca de dados, comunicações e a própria celebração de negócios jurídicos.

É, portanto, atribuição do Estado a responsabilidade para uma efetiva fiscalização, proteção, eficiência e uso correto da organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos celebrados por meio da tecnologia e dos atos que hoje são prestados pelos cartórios, principalmente em meio a tantas inovações.

Diante desse aparente cenário complexo e bipolar, em que pese a internet favorecer a prática de atos ilícitos, essa justificativa não pode ser a barreira para frear o desenvolvimento de toda uma nação. Devem-se criar possibilidades de acoplagem entre o mundo do direito e da tecnologia, uma vez que, possuindo uma tecnologia de ponta e de qualidade, será possível o melhor desenvolvimento de sistemas de pesquisa e repressão à diversos tipos de ataques, proporcionando maior segurança em todas as relações virtuais, vez que o fechamento autopoiético do sistema não pode aliená-lo do mundo extrajurídico.

Conforme exposto no presente artigo, a tecnologia auxilia na garantia de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos praticados. Com efeito, já existe um extenso acervo de armazenamento de dados e serviços indispensáveis à segurança jurídica dos negócios

³⁴ LIMA, Adriane Correia de. **LGPD e Cartórios: implementação e questões**. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. Pg. 74.

firmados pelos brasileiros, posto que tais armazenamentos fazem-se necessários frente à necessidade de publicizar a existência de relações jurídicas, por meio da prática de seus atos.³⁵

Demonstrou-se ser incontroversa a necessidade de implementação de novas tecnologias aplicáveis ao Direito, vez que a melhoria da internet no país possibilita a garantia de direitos fundamentais, além da melhoria da própria atividade jurisdicional no que tange aos seus procedimentos internos, oferecendo, assim, maior acesso à justiça, celeridade e economia processual e, conseqüentemente, criando ferramentas para garantir o estado democrático de direito.

Por fim, é necessário ressignificar padrões desatualizados do meio jurídico, de modo que é preciso atualizar os métodos que costumavam ser utilizados para celebrações de acordo de vontades, validação de documentos e contratos, a fim de acompanhar a evolução e a complexidade das novas relações jurídicas que estão surgindo entre as pessoas, de modo a capacitar o Direito para acompanhar todas essas transformações.

REFERÊNCIAS

ANDERSON. **O que é telecomunicação e quais as tendências do futuro no setor.** Disponível em: <<https://master.org.br/regulamentacao->

Assessoria de Comunicação Anoreg/BR. **Implementação da LGPD nos cartórios, significa o fortalecimento das relações democráticas com o cidadão.** Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2021/03/03/implementacao-da-lgpd-nos-cartorios-significa-o-fortalecimento-das-relacoes-democraticas-com-o-cidadao/>> Acesso em: 05 jun. 2022.

BELTRAME, Renan. **A importância e os impactos da relação entre direito e tecnologia.** [S. l.], 9 abr. 2019. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/direito-e-tecnologia/>>. Acesso em: 09 jun. 2022.

BRASIL. Lei nº 14.382/2022. **Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos.** Brasília, 2022. Disponível em: <<https://in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.382-de-27-de-junho-de-2022-410727955>> Acesso em: 26 jun. 2022.

BRASIL. **Lei das Telecomunicações.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19472.htm> Acesso em: 30 nov. 2022.

BRASIL. **Recomendação da Corregedoria nº 11. Conselho Nacional de Justiça.** Disponível em: <<https://www.poder360.com.br/opiniao/digitalizar-cartorios-e-impulso-para-brasil-modernizar/>> Acesso em: 29 jul. 2022.

CAMARGO, Coriolano Almeida. SANTOS, Cleórbete. **Direito digital: Novas teses jurídicas.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais. **Aspectos econômicos da previsão de cartórios de registro de imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.** Disponível em: <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/23->

³⁵ LIMA, Adriane Correia de. *LGPD e Cartórios: implementação e questões.* São Paulo: Saraiva Educação, 2021. Pg. 74.

%20Aspectos%20econ%C3%B4micos%20da%20previs%C3%A3o%20de%20cart%C3%B3rios%20de%20registro%20de%20im%C3%B3veis%20no%20ordenamento%20jur%C3%ADico%20brasileiro.pdf> Acesso em: 30 jul. 2022.

FONTEYNE, Alexis. **Digitalizar cartórios é impulso para o Brasil modernizar.** Disponível em: < <https://www.poder360.com.br/opiniaodigitalizar-cartorios-e-impulso-para-brasil-modernizar/>> Acesso em: 24 jul. 2022.

FUX, Luiz; BODART, Bruno. **Processo civil e análise econômica.** 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

LIMA, Adriane Correia de. **LGPD e Cartórios: implementação e questões práticas.** São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Serviços notariais e registrais: mapeamento e algumas propostas de aprimoramento – Parte I.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350974/servicos-notariais-e-registrais--parte-i>> Acesso em: 20 jul. 2022.

PORTELA, Júlia. **IPEC: 76% dos brasileiros são a favor da digitalização dos cartórios.** Disponível em <<https://www.metropoles.com/brasil/ipecc-76-dos-brasileiros-sao-a-favor-da-digitalizacao-dos-cartorios>> Acesso em: 10 jul. 2022.

PRIVACY TOOLS. **O que é o ROPA na LGPD?** Conheça os Registros das Atividades de Tratamento. Disponível em: < <https://www.privacytools.com.br/ropa-lgpd/>> Acesso em: 11 jun. 2022.

Provimento nº 74/2018 – CNJ. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2018/08/01/provimento-no-74-2018-dispoe-sobre-padroes-minimos-de-tecnologia-da-informacao/>> Acesso em: 05 jun 2022.

Publicada MP que cria Sistema Eletrônico de Registros Públicos. Disponível em: <<https://www.gov.br/secretariageral/pt-br/noticias/2021/dezembro/publicada-mp-que-cria-sistema-eletronico-de-registros-publicos>> Acesso em: 21 mar. 2022.

Revista Âmbito Jurídico. **A natureza dos serviços notariais e de registros.** Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-administrativo/a-natureza-juridica-dos-servicos-notariais-e-de-registros/>> Acesso em: 20 jul. 2022.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Curso de Direito e Processo Eletrônico:** Doutrina, jurisprudência e prática. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 67-70.

TV BRASILGOV. **Modernização/Digitalização de Cartórios.** Youtube, 28.06.2022. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=FVevikhv6yc>> Acesso em: 28 jul. 2022.

VRP/SP. **Cartórios – Personalidade Jurídica própria.** Disponível em: < <https://portaldori.com.br/2014/04/25/trt2a-regiao-cartorios-personalidade-juridica-propria-o-artigo-21-da-lei-no-8-93594-nao-deixa-margem-a-duvidas-ao-tratar-o-notario-ou-oficial-como-um-gestor-um-gerente-um-administrador/>> Acesso em: 06 mai. 2022.