

Técnicas Jurídicas para a **SEGURANÇA** de **DOCUMENTOS** no **MUNDO DIGITAL**



Luis Fernando Gardel Deak
Advogado Direito Imobiliário e Digital

A ERA DIGITAL DOS DOCUMENTOS JURÍDICOS

A transição para o ambiente digital transformou a gestão de documentos, mas também introduziu novos desafios jurídicos. Este guia prático aborda as técnicas essenciais para assinar e proteger documentos eletrônicos, garantindo sua validade e segurança jurídica em transações, especialmente no mercado imobiliário.

SUMÁRIO

- 03 A Essência do Acordo e a Validade Jurídica
- 04 Principais Riscos e Fraudes no Ambiente Digital
- 05 Requisitos Técnicos e Motivos de Recusa em Cartórios
- 06 A Anatomia dos Documentos: Físico, Nato-Digital e Híbrido
- 07 Elementos Essenciais do Documento Eletrônico
- 08 Desvendando as Assinaturas Eletrônicas
- 09 Guia Prático: Assinando, Validando e Digitalizando Corretamente
- 11 Sobre



capítulo 1

A ESSÊNCIA

do acordo e a validade jurídica

No direito brasileiro, a validade de um contrato depende da clara manifestação de vontade das partes, não necessariamente de uma forma específica. Um exemplo notável foi a decisão judicial que validou um emoji de "joinha" no WhatsApp como aceite de uma proposta comercial.

Contudo, para atos de maior complexidade, a forma da assinatura é crucial. Cada modalidade – da assinatura manual à digital qualificada – confere diferentes níveis de segurança e efeitos jurídicos distintos. A escolha correta é o que garante a validade do negócio.

capítulo 2

PRINCIPAIS RISCOS

e fraudes no ambiente digital



Falsidade Ideológica
Assinatura de documentos em nome de terceiros.



Adulteração de Arquivos
Modificação de conteúdo em arquivos PDF ou DOCX.



Fraudes de Biometria
Uso de artifícios, como fotos, para burlar sistemas de identificação facial.



Criação de Empresas Fictícias
Uso de contratos de locação falsos para abrir CNPJs e aplicar golpes.

capítulo 3

Requisitos técnicos
e motivos de

RECUSA EM CARTÓRIOS

A recusa de documentos digitais em cartórios de registro de imóveis (RI) geralmente ocorre por falhas técnicas. Os principais motivos incluem:

Motivo 01	Ausência do padrão <i>PDF/A</i> , que garante a integridade e a preservação do documento a longo prazo.
Formato Inadequado	
Motivo 02	Uso de assinaturas simples ou digitalizadas em atos que exigem segurança avançada ou qualificada.
Tipo de Assinatura Inválida	
Motivo 03	Arquivos corrompidos, ilegíveis, adulterados ou com assinaturas faltantes.
Falhas no Documento	



capítulo 4

ANATOMIA DOS DOCUMENTOS

Físico, Nato-Digital e Híbrido

Compreender a estrutura dos documentos é o primeiro passo para prevenir fraudes.

Físico: Documentos em papel, assinados manualmente. Sua validade pode ser reforçada por reconhecimento de firma ou notarização.

Híbrido: Resultam da transição entre meios (ex: documento físico digitalizado). Exigem atenção redobrada para garantir a validade jurídica da cadeia de autenticidade.

Nato-Digital: Criados e mantidos exclusivamente em meio eletrônico. Sua integridade é garantida por tecnologias como o hash criptográfico.

ELEMENTOS

Essenciais do doc Eletrônico



Container

O arquivo em si (PDF, DOCX, JPG), que armazena o conteúdo e os metadados de segurança.



Conteúdo (Ideias)

O texto, as imagens e os dados que compõem o ato jurídico.



Hash de Segurança

Um código criptográfico único que funciona como um selo de integridade. Qualquer alteração no documento invalida o hash, denunciando a adulteração.



Assinatura Eletrônica

A manifestação de concordância, que vincula a identidade do signatário ao documento.

DESVENDANDO

as Assinaturas Eletrônicas

Finalidade e Efeitos Jurídicos

A assinatura confirma três pilares: a **identidade** do signatário, sua **capacidade** jurídica (lucidez, idade) e sua **vontade livre** e consciente. Juridicamente, seus efeitos podem ser inter partes (válidos apenas entre os signatários) ou erga omnes (oponíveis contra terceiros), o que geralmente exige registro público para ser efetivado.

Classificação das Assinaturas (Lei nº 14.063/2020)

- **Digitalizada:** Imagem da assinatura inserida em um arquivo. *Possui baixo valor probatório*, pois não garante autoria nem integridade.
- **Eletrônica Simples:** Autenticação básica, como login e senha.
- **Eletrônica Avançada:** Utiliza mecanismos de verificação mais robustos, como biometria, tokens ou acesso via conta bancária (ex: Gov.br nível prata).
- **Eletrônica Qualificada:** Exige o uso de um certificado digital no padrão ICP-Brasil, oferecendo o mais alto nível de segurança e presunção de veracidade legal.
- **Notarizada:** Realizada perante um tabelião, presencialmente ou por videoconferência, que confere fé pública ao ato.

GUIA PRÁTICO

Assinando, Validando e Digitalizando Corretamente

Como Assinar com Segurança Jurídica

1

Para garantir a aceitação e a segurança, utilize plataformas reconhecidas:

e-Notariado: Plataforma oficial dos cartórios, com validação de identidade que confere fé pública.

Assinador ONR: Padrão avançado, amplamente aceito no mercado imobiliário.

Plataformas com Certificado ICP-Brasil: Oferecem o mais alto nível de segurança (assinatura qualificada).

Gov.br (Nível Prata): É uma assinatura avançada válida, mas sua natureza assíncrona (sem verificação simultânea do ato) pode ser um ponto de fragilidade em negócios que exigem maior formalidade.

A presença de um profissional habilitado (advogado, corretor) durante o ato de assinatura, mesmo que por vídeo, reforça a validade e a segurança da manifestação de vontade.

Como Validar Documentos e Assinaturas

2

Sempre verifique a autenticidade de um documento recebido. Utilize os validadores oficiais:

Portal do ITI: validar.iti.gov.br

e-Notariado: Portal próprio para validação de seus documentos.

RI Digital: ridigital.org.br/validacao.aspx

Como Digitalizar Documentos com Valor Jurídico

3

Ao digitalizar um documento físico, siga o Decreto nº 10.278/2020. Utilize ferramentas como o **Scanner do ONR** (scanner.onr.org.br), que gera o arquivo no formato **PDF/A**, insere os metadados obrigatórios e aplica uma assinatura qualificada. Esse processo confere ao documento digitalizado os mesmos efeitos de um documento nato-digital, garantindo sua preservação e validade a longo prazo.

Sobre **LUIS DEAK**

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.



contato

@luisdeakadvogado

+55 11 97625-1288

www.luisdeak.com.br

