

CARTÓRIOS UMA ESPÉCIE EM EXTINÇÃO

ISABELLE RIBEIRO SIMÕES DE OLIVEIRA:

Bacharelada do curso de Direito da
Universidade Luterana do Brasil campus
Manaus

RUBENS ALVES DA SILVA¹

(orientador)

RESUMO: Novos tempos; novos procedimentos. As Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC's) e Internet mudaram muitas funções e atividades. Mas as atividades de cartórios sofrem pouca ou nenhuma influência até o momento das TIC's. Estas atividades tem sido a que menos se abala com as novas configurações da sociedade; mas, no entanto, se tem havido um aumento das reclamações contra cartórios por conta do seu excessivo uso de burocracia. Existem várias profissões jurídicas com diferentes configurações e características diferentes, algumas são profissões liberais enquanto tais, como o Advogado, outras implicam o exercício de um império do Estado, como o do Juiz e membros do Ministério Público que fazem parte de um dos Poderes do Estado e não exercem uma profissão liberal propriamente dita, embora em outros aspectos participem nas suas características; Outros, por fim, são intermediários entre os dois porque, embora sejam, em princípio, profissões liberais, têm funções exclusivas pré-atribuídas, cujas características de monopólio são reforçadas em alguns, como é o caso dos cartórios, contra cujas decisões cabem os recursos que fazem sua atuação têm muitos pontos de contato com uma atuação emanada de um órgão público. Assim indaga-se: o que a era digital reserva para os tabeliões brasileiros? Uma comparação de métodos tradicionais com as mais novas tecnologias emergentes revela o rápido ritmo de mudança que agora está em andamento. Os tópicos de discussão incluem uma visão geral do cartório tradicional, funções relacionadas com soluções eletrônicas; a expansão da função de validação de terceiros em prova de identidade; a introdução de serviços remotos de cartório eletrônico, já em curso em alguns países; opiniões sobre registro no diário; comentários sobre métodos de tratamento de documentos e ramificações para o setor de hipotecas; e, as possibilidades de aproveitar uma nova estrutura de dados revolucionária conhecida como *blockchain*.

¹ Mestre em Direito do Trabalho Faculdade de Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas em 2013 e professor do curso de Direito do CEULM/ULBRA, Manaus-AM, advocacia@rubensalves.com.br.

Palavras-Chave: Cartórios. Serviço notarial eletrônico. Inovação.

ABSTRACT: New Times; new procedures. Information and Communication Technologies (ICTs) and the Internet have changed many functions and activities. But the activities of notary offices suffer little or no influence until the moment of the ICT's. These activities have been the least affected by the new configurations of society; but, nevertheless, there has been an increase in complaints against notaries on account of their excessive use of bureaucracy. There are several legal professions with different configurations and different characteristics, some are liberal professions as such, such as the Lawyer, others imply the exercise of a State empire, such as that of the Judge and members of the Public Ministry who are part of one of the State Powers and do not exercise a liberal profession as such, although in other aspects they participate in its characteristics; Others, in the end, are intermediaries between the two because, although they are, in principle, liberal professions, they have pre-assigned exclusive functions, whose monopoly characteristics are reinforced in some, as is the case of notary publics, against whose decisions the resources can be made. who perform their work have many points of contact with a performance emanating from a public agency. So it is asked: what does the digital age hold for Brazilian notaries? A comparison of traditional methods with the newest emerging technologies reveals the rapid pace of change that is now underway. Discussion topics include an overview of the traditional registry, functions related to electronic solutions; the expansion of the third-party validation function in proof of identity; the introduction of remote electronic notary services, already underway in some countries; opinions on journaling; comments on document handling methods and ramifications for the mortgage industry; and, the possibilities to take advantage of a revolutionary new data structure known as blockchain.

Keywords: Notaries. Electronic notary service. Innovation.

1 INTRODUÇÃO

As origens dos tabeliões remontam ao antigo Egito - uma época em que registrar transações oficiais se tornou importante para a humanidade. Os antigos "sesh" ou "escribas" egípcios foram estabelecidos no Reino Antigo e foram os primeiros cronistas de comunicações oficiais conhecidos na história registrada (ROSSI, 1994).

Os escribas constituíam todo um nível da antiga burocracia egípcia. Cartas pessoais, proclamações oficiais, registros fiscais e outros documentos, todos passaram por suas mãos. O registro dos eventos foi tão valorizado que o Faraó Tutancâmon até incluiu equipamento de escrita em seu túmulo para a vida após a morte (ROSSI, 1994).

Mas foi no Império Romano, que os verdadeiros ancestrais dos notários nasceram. Muitos consideram o primeiro Tabelião da história um escravo romano chamado Tiro, que desenvolveu um sistema de taquigrafia que chamou de *notae* para

anotar os discursos do famoso orador Cícero. Outras estenógrafas testemunhas passaram a ser conhecidas como *notarii* e *scribae*. Como a alfabetização não era muito difundida, o Tabelião, ou “Notário” como eram chamados, servia para preparar contratos, testamentos e outros documentos importantes por uma taxa. À medida que o Império Romano crescia e a alfabetização aumentava, a demanda pelo Notário também aumentava (IGLESIAS, 2011).

Os Cavaleiros Templários eram uma ordem militar monástica formada no final da Primeira Cruzada com o mandato de proteger os peregrinos cristãos a caminho da Terra Santa. De origens humildes, em dois séculos eles se tornaram poderosos o suficiente para desafiar tudo, exceto o trono papal, e criaram o sistema moderno de bancos, hipotecas e empréstimos. O clero da Ordem era altamente educado e tornou-se notários de importância crítica para todos os negócios, documentos oficiais, ordens e proclamações dos Templários que expandiram seus costumes rapidamente pela Europa (ROSSI, 1994).

Os notários não foram introduzidos na Inglaterra até o final dos séculos 13 e 14, quando o direito consuetudinário inglês se desenvolveu separadamente da maioria das influências do direito romano. Os notários eram freqüentemente nomeados pelo Legado Papal ou pelo Arcebispo de Canterbury, e naqueles primeiros dias muitos eram membros do clero. Com o passar do tempo, os membros do clero deixaram de se envolver em negócios seculares; assim, leigos nas cidades e centros comerciais começaram a assumir o caráter oficial e as funções de um notário moderno (IGLESIAS, 2011).

Os notários acompanharam Colombo em todas as suas viagens para garantir ao rei Fernando e à rainha Isabel que todos os tesouros descobertos fossem contabilizados. Eles testemunharam atos notáveis, como quando Colombo viu o Novo Mundo pela primeira vez em 1492 ao pousar na Ilha de San Salvador, nas Bahamas (BRAGA, 2017).

Na América colonial, apenas pessoas de alto caráter moral eram nomeadas como notários públicos para certificar e manter os documentos seguros. Suas contribuições para a vida colonial são amplamente vistas como o motivo pelo qual os negócios americanos se tornaram um grande sucesso. Por exemplo, nos tempos coloniais, os notários eram inestimáveis para o comércio transatlântico, uma vez que as partes em ambos os lados dependiam deles para serem terceiros honestos ao relatar danos ou perdas à carga de um navio (ROSSI, 1994).

Embora os notários fossem muito considerados durante esse tempo, a vida dos notários no início da América não era nada fácil. Alguns foram mortos por seu envolvimento na autenticação de documentos oficiais e manutenção de registros enquanto facções conflitantes lutavam pelo controle do Novo Mundo (BRAGA, 2017).

Foi John Coolidge que nasceu em 1845 e tinha 78 anos quando ficou famoso como Tabelião Público em Plymouth Notch, Vermont. Seu filho era Calvin Coolidge, foi eleito vice-presidente de Warren G. Harding em 1921. Quando Harding morreu em 1923, Coolidge foi empossado como o 30º presidente dos Estados Unidos por seu pai - o único presidente a ser empossado por um Notário (AHLERS, 2018).

A partir desse momento, os cartórios ganharam importância ímpar no sistema jurídico por que passaram a ser responsáveis pelos registros públicos. No Brasil essa atribuição era da Igreja Católica, mas a partir da criação do Estado laico em 1889 com a proclamação da República os cartórios se efetivaram definitivamente no Brasil (ROSSI, 1994).

Mas eles ainda são necessários em sua composição tradicional? Em tempos de TIC's os cartórios e sua estrutura altamente burocrática, são necessários? Para responder a esse questionamento foram traçados os seguintes objetivos: objetivo geral; analisar se os serviços cartoriais são uma espécie em extinção na sua forma tradicional. Objetivos específicos: identificar a visão geral do cartório tradicional; verificar quais as funções relacionadas com soluções eletrônicas; e analisar a expansão da função de validação de terceiros em prova de identidade.

Com isso sabe-se que quem um tabelião público ou notário é um funcionário público que autentica documentos. O escritório remonta à época dos romanos. Os poderes e as qualificações do cargo variam de acordo com a tipologia do cartório, sendo os poderes dos notários do Brasil geralmente mais limitados do que os de outros países, onde os notários são geralmente advogados licenciados. Significativamente, os notários - ao contrário dos advogados - têm um dever com a transação como um todo, e não com uma das partes, garantindo que ela seja realizada com honestidade e veracidade (ROSSI, 1994).

2 O CARTÓRIO

Um cartório pode ser definido como uma entidade que tem por função autenticar documentos e realizar outros atos que variam pela tipologia do cartório. De um modo geral, um notário público tem poderes que são muito mais limitados do que o papel de um notário civil no resto do mundo. Para fins de autenticação, a maioria dos países exige que os documentos comerciais ou pessoais originados ou assinados em outro país sejam autenticados antes de serem usados ou oficialmente registrados antes de terem qualquer efeito legal (ROSSI, 1994).

Em alguns países, os tabeliões são obrigados a receber treinamento específico no desempenho de suas funções. Muitos também devem servir primeiro como aprendizes antes de serem contratados ou licenciados para praticar sua profissão. Mesmo os advogados licenciados devem passar por treinamento adicional e

aprendizagem, em alguns países, antes de serem autorizados a exercer a profissão de notário (BRAGA, 2017).

Ao contrário da maioria dos países, a maioria daqueles comissionados como tabeliões públicos no Brasil não são advogados licenciados admitidos na ordem dos advogados. Alguns países consideram a profissão de tabelião civil, em si, a prática da lei. Muitos até possuem institutos de ensino superior que emitem diplomas na área (ROSSI, 1994).

No Reino Unido, por exemplo, um tabelião público pode desempenhar qualquer tarefa que um advogado possa desempenhar, além de suas funções notariais, com a única exceção de representar outros perante os tribunais, a menos que também sejam licenciados como tal (BRAGA, 2017).

Os serviços cartoriais Exige que o tabelião examine primeiro o signatário. Isso envolve a revisão de certidões de nascimento, de títulos de imóveis e todos os serviços cartoriais no Brasil. Em alguns países, além dessas funções exige-se que revisam carteiras de identidade (como carteira de motorista) ou depoimento de uma ou mais testemunhas de identificação confiáveis; o signatário é responsável por trazer a identificação necessária ou testemunhas (AHLERS, 2018).

Terminada a triagem, o tabelião deve concluir o ato notarial e registrar a ação em um diário. A lei antifraude de alguns países exige uma impressão digital na entrada do diário para certos tipos de transações. Documentos com espaços em branco não podem ser autenticados, mais uma medida antifraude. O que não ocorre no Brasil. Dois tipos de serviços primários são "reconhecimentos" e "jurados". Um reconhecimento é um atestado por um notário de que uma pessoa provou a contento do notário a sua identidade e assinou o documento em questão na sua presença (SOUZA, 2010).

Em alguns países essa função varia de acordo com a jurisdição. Mas no Brasil, não. Os reconhecimentos podem ser executados em ações, documentos que afetam a propriedade e assim por diante. A declaração assinada pelo notário prova que o signatário compareceu pessoalmente perante o notário, é pessoalmente conhecido ou foi identificado positivamente pelo notário e reconheceu ter assinado o documento (SOUZA, 2010).

Um jurado é a declaração oficial por escrito de um notário público de que ele administrou e testemunhou uma afirmação em uma declaração juramentada e que a pessoa jurou ou afirmou a veracidade das informações contidas em um documento, sob pena de perjúrio (LOPES, 2005).

Em primeiro lugar, o dever do notário é para com a transação como um todo e não apenas para com uma das partes. Em certas circunstâncias, um notário pode agir por ambas as partes em uma transação, desde que não haja conflito entre as partes.

Nesses casos, é dever do notário garantir que a transação por eles celebrada seja justa para ambas as partes (CAVAGLIERI, et al., 2009).

Em segundo lugar, o notário identifica-se nos documentos pelo uso do seu selo individual. Esses selos têm origens históricas e são considerados pela maioria dos outros países como de grande importância para estabelecer a autenticidade de um documento (CAVAGLIERI, et al., 2009).

Em terceiro lugar, um notário frequentemente precisará colocar e preencher uma cláusula especial ou anexar um certificado especial, em um documento a fim de torná-lo válido para uso (CAVAGLIERI, et al., 2009).

2.1 Cartórios e tecnologia

Os sistemas administrativos foram interligados com a manutenção de registros e tecnologia desde o início da civilização. Entre os primeiros mantenedores de registros conhecidos estavam os escribas egípcios. Uma figura semelhante ao atual tabelião público atual (ARELLANO, 2014).

O tabelio, surgiu na República Romana. Como o papel ainda não havia sido inventado no Ocidente, os documentos eram desenhados em papiro e peles de animais. O tabelio facilitou a transferência de propriedade em virtude de *fides publica*, um conceito que se traduz como “confiança e segurança públicas”. Provas legais das transações foram fornecidas (IGLESIAS, 2011).

Embora os registros de terras e propriedades não existissem como se conhece hoje, os bens de cada família foram inventariados pelo Censo Romano. Hoje, mais de 2.000 anos depois, a nobre tradição de *fides publica* sobrevive. Todos os tabeliões do Brasil são nomeados em nível estadual pelo judiciário, pós realização de concurso público (IGLESIAS, 2011).

Aqui estão alguns destaques das últimas duas décadas com relação aos esforços legislativos para acompanhar o ritmo das tecnologias emergentes. Foi nos Estados Unidos, no Estado de Utah que surgiu o primeiro sistema de assinatura digital no ano de 1995. Em 1996 a *American Bar Association* emitiu as primeiras Diretrizes sobre assinaturas digitais (BATALHA, 2017).

No ano 2000, ainda nos Estados Unidos nasceu a primeira assinatura criptografada com sua assinatura digital. Foi à assinatura da Lei de Assinaturas Eletrônicas no Comércio Global e Nacional (E-SIGN), pelo então presidente americano Bill Clinton (MENDES, 2018).

Desde então, usa-se cartões de crédito na Internet com a mesma facilidade com que se usa em lojas físicas. Clinton declarou: “Segundo esta legislação histórica, os

contratos *online* terão a mesma força jurídica que os contratos em papel equivalentes” (BRANDELLI, 2016).

No ano de 2010 foi promulgada nos Estados Unidos a Lei de Reconhecimento de Notarizações Interestaduais (FERRO) que aprovada pelo Congresso, mas vetado pelo presidente Barack Obama em 8 de outubro. Uma tentativa de anular o veto falhou na Câmara em 17 de novembro (PRIETO, 2015).

A legislação exigiria que “qualquer tribunal federal ou estadual reconhecesse qualquer notarização feita por um tabelião público licenciado por um estado diferente do estado onde o tribunal está localizado quando tal notarização ocorre ou afeta o comércio interestadual” (ROSSI, 1994).

Essas medidas nos Estados Unidos incentivaram grande parte dos países ocidentais a seguirem o mesmo caminho. A União Europeia aprovou em 2007 uma Lei que permitia que todos os serviços notariais fossem eletrônicos, mesmo a despeito da manutenção das estruturas anteriores (BRAGA, 2017).

Apenas se formalizou que a documentação e as relações cartoriais poderiam ser realizadas por meio eletrônico, além da quebra da barreira das fronteiras para os serviços dos cartórios (AHLERS, 2018).

Em 2012, a comunidade da Virgínia, nos Estados Unidos se tornou o primeiro estado a permitir que um signatário de documento estivesse em um local remoto, enquanto tinha um documento autenticado eletronicamente por um "e-notário" usando tecnologia de conferência audiovisual. Isso se expandiu rapidamente para outros países como os países da UE e o Canadá, além do Japão e da Coreia do Sul. No Brasil, tem-se a digitalização dos documentos, mas não se pode dizer que os serviços foram realmente informatizados (CENEVIVA, 1996).

2.2 Tradição encontra tecnologia moderna

Para melhor compreender o encontro entre tradição e inovação, começa-se por rever as funções básicas desempenhadas pelo tradicional tabelião público. O que os notários realmente fazem? A palavra notarizar é útil, mas muito amplo. Os notários realizam atos específicos conforme autorizado pela lei estadual. O ato notarial mais comumente realizado é o reconhecimento (Figuras 1 e 2):

Figura 1– Reconhecimento de firma tradicional



Fonte: Solano (2019, p. 3)

Figura 2 – Reconhecimento de firma digital



Fonte: Solano (2019, p. 4)

Como se pode ver a partir desses dois certificados, o *layout* e o conteúdo não mudaram muito, neste tempo todo de existência. Os certificados de reconhecimento são, em geral, inseridos pela pessoa que está preparando a documentação ou por um paralegal trabalhando sob a responsabilidade de um advogado. Por exemplo, as hipotecas têm certificados de reconhecimento incorporados a eles pelo agente de liquidação, que é o procurador que representa o credor (BRAGA, 2017).

Na mesa de encerramento, quando a hipoteca é assinada pelo mutuário, o tabelião preenche o certificado, verifica a identidade. Deveria também realizar a cerimônia oral perguntando: "Você está assinando de sua própria vontade e acordo, para os objetivos declarados no documento?" (SOUZA, 2010).

Mas isso no Brasil nunca ocorre. É razoável supor que os reconhecimentos, conforme descritos, podem ser automatizado? Os defensores dos métodos eletrônicos não estão sugerindo a automação no atacado do processo inteiro (LOPES, 2005).

A tecnologia audiovisual preserva o relacionamento entre o tabelião e o documento signatário sob as novas regras sem precedentes o Brasil. Procedimentos específicos permitem aos tabeliões que usem as TIC's para conduzir entrevistas

"virtuais" com signatários por meio de uma Internet segura; bancos de dados de terceiros podem ser consultados para verificar a identidade (CAVAGLIERI, et al., 2009).

Da mesma forma, um serviço cartorial virtual permite, no caso dos cartórios dos tribunais permitem que testemunhas deponham em processos judiciais através de circuito interno de televisão (ARELLANO, 2014).

Nos Estados Unidos, principalmente no Estado da Virgínia, as principais características do quadro jurídico predispõem este estado particular a emergir na vanguarda da mudança. Para todos outros estados, bem como o distrito de Columbia, as regras tradicionais ainda se aplicam; os protocolos "remoto" e "webcam" não atendem aos requisitos de aparência pessoal (BATALHA, 2017).

Os signatários devem comparecer pessoalmente perante o notário - na mesma sala onde estão respirando o mesmo ar e podem se olhar nos olhos. Em seminários de treinamento em todos os estados, candidatos a tabeliões nos Estados Unidos são advertidos para não oficializar na ausência do signatário (MENDES, 2018).

No Brasil este processo vive em duplicidade. Com relação aos cartórios dos tribunais, a oitiva de réus, muito perigosos e que estão no Regime Disciplinar Diferenciado (RDD) já ocorre por teleconferência, mas as de testemunhas não. O processo de oitiva de testemunhas continua presencial, mesmo com os réus presentes virtualmente. (BRANDELLI, 2016).

No caso dos cartórios de títulos e documentos. No Brasil, percebe-se a presença dos dois sistemas, tanto do tradicional como do eletrônico, mas não se pode dizer que se têm, No Brasil cartórios eletrônicos como so da Virgínia nos Estados Unidos (FILIPO, 2006).

É importante ressaltar que os tabeliões tradicionais do Brasil podem exibir documentos eletrônicos em uma tela de computador durante uma reunião pessoal com o signatário. O selo digital à prova de violação e a assinatura do tabelião são incorporados ao documento eletrônico final. São atos eletrônicos, mas não eletrônicos remotos. As assinaturas digitais são legalmente equivalentes às assinaturas de tinta úmida (LIMA, 2011).

O ponto a ser entendido é o seguinte: diferentes tipos de atos oficiais são praticados; tabeliões fazem não apenas "notarizar". Para ilustrar ainda mais, outros atos oficiais são: tomar depoimentos no caso dos cartórios dos tribunais, realizar protesto de títulos negociáveis, fazendo inventário, preenchimento de petições de nomeação de candidatos que concorrem a cargos públicos e muito mais (PRIETO, 2015).

3 O ESPAÇO DA IDENTIDADE

A identidade pessoal é um dos temas mais relevantes no que diz respeito à ascensão do consumidor moderno a tecnologia. Quando as transações financeiras são conduzidas por meio de redes, ao invés de face a face, precisa-se de proteções aprimoradas para evitar violações de dados e roubo de identidade (CENEVIVA, 1996).

Redes confiáveis são caracterizadas por uma pergunta simples: Como se pode saber se a pessoa é quem diz ser? O método mais básico de identificação é por meio do conhecimento pessoal. Conhecendo as pessoas, se está em uma boa posição para identificá-los por meio de conhecimento, que emana da família, da comunidade e do local de trabalho (FILIPO, 2006).

Com relação ao tabelião pergunta-se. Quantas pessoas os conhecem? No Brasil existem milhares de tabeliões. No entanto, o ciclo de amizade desses profissionais é igual à de qualquer pessoa. Por exemplo, ao processar empréstimos hipotecários residenciais, o agente de assinatura do cartório é normalmente direcionado para obter prova documental de identidade satisfatória, mesmo quando o conhecimento existe (LIMA, 2011).

De acordo com as das leis notariais do Brasil, o conhecimento pessoal por si só não é prova de identidade mais satisfatória. Na ausência de uma carteira de identidade nacional, a carteira de motorista é a forma padrão de identificação. Cada estado emite carteiras de motorista, só que com caráter nacional, já que o automóvel é parte integrante da vida cotidiana, e a identidade é estabelecida através deste fio comum relativo ao transporte (PRIETO, 2015).

No México, a principal forma de identificação para adultos é a Credencial para Votar, ou Cartão de Eleitor, por ser um documento nacional. Em algumas províncias do Canadá, o cartão de saúde provincial é usado junto com as carteiras de motorista. No estado de Nova York, nos Estados Unidos ainda não está em conformidade com as novas especificações federais para motoristas. Isso significa que, estritamente falando, uma carteira de motorista de Nova York não será válida para embarque em aeronaves comerciais regulamentadas pelo governo federal a partir de 2016 (PRIETO, 2015).

No Brasil a carteira de identidade é um documento de caráter estadual. Já o Título de eleitor é um documento de caráter nacional, mas não tem foto. A carteira de motorista é um documento nacional emitida pelos departamentos de trânsito estaduais, mas vinculadas ao departamento nacional. O passaporte é outro documento de caráter nacional, com foto, mas restrito a pessoas que viajam ao exterior (ROENICK, 2002).

(SILVA, 2000).

Existem movimentos parlamentares em curso para formatação de um documento de identificação nacional único, chamado de Identidade Digital que poderá

se acessado em *tablets* e telefones celulares Figura 3, mas ainda muito restrito (SILVA, 2000).

Figura 3 – Identidade Tradicional e Identidade Digital



Fonte: Solano (2017, p. 7)

Esse documento vai facilitar certamente todas as atividades do cartório que poderá acesoar um banco de dados nacional e identificar as pessoas rapidamente. Mas também, poderá perder um fonte de receita importante que é o serviço de autenticação da documentação (AHLERS, 2018).

3.1 O controle dos registros

Uma das melhores práticas recomendadas para notários e um requisito comum em muitos países, e também no Brasil é a manutenção de um diário de atos oficiais. O diário de papel tradicional é um livro razão contínuo consistindo em um volume encadernado à prova de violação. Cada nova entrada é feita imediatamente após o anterior sem pular as linhas intermediárias (SILVA, 2000).

Este método não deixa espaço em branco para entradas para ser inserido arbitrariamente. Assim, os atos notariais são listados em ordem cronológica. Entradas típicas têm a data, nomes dos signatários do documento, título do documento sendo assinado, tipos de identificação apresentados e os números de identificação, data de emissão e datas de validade (ROENICK, 2002).

O tabelião não guarda cópias da identidade, mas anota os fatos pertinentes. Há sim alguma variação de estado para estado, de cartório para cartório. Por exemplo, em

alguns cartórios, números de série do cartão de identificação não são anotados. O tipo de ato oficial pode ser descrito, e. reconhecimento, juramento, etc.(ROENICK, 2002).

Conseqüentemente, quando o registro no diário é feito de maneira adequada, os detalhes associados a cada ato estão disponíveis para consulta. Dados ausentes também podem contar uma história. Qualquer roubo de identidade do tabelião para fins fraudulentos, como quando a identidade de um notário é roubada e sua assinatura forjada, resulta em omissões conspícuas de um histórico de contratações bem documentado (AHLERS, 2018).

Nos Estados Unidos tem-se o caso de Christopher J. Warren, que foi acusado de fraudar um credor antes de fugir para Beirute, Líbano em um jato fretado privado, envolveu o roubo de pelo menos a identidade de um tabelião como parte de um esquema de hipoteca fraudulento (AHLERS, 2018).

Warren foi preso posteriormente ao tentar entrar novamente nos EUA com um passaporte falsificado e milhares de dólares escondidos em suas botas de cowboy. Agentes do FBI apreenderam um cofre alugado por ele sob um nome falso, contendo 276 moedas de ouro. Ele era condenado a mais de 14 anos de prisão e condenado a pagar uma restituição de \$ 19 milhões. Enquanto dando um depoimento em um processo civil relacionado com o caso, o tabelião roubado usou seu diário para ajudar a provar que ela não havia realizado as Notarizações (SOUZA, 2010).

4 CARTÓRIOS E TECNOLOGIA

No nível mais básico, quando visto da perspectiva de um tabelião, a funcionalidade dos novos dados e estrutura tem uma grande semelhança com o fluxo de trabalho do registro no modo tradicional. Na verdade, o processo de arquivamento eletrônico em camadas sobre as atividades diárias do cartório, denominados no mundo das TIC' s de *blockchain*, é consistente com o tradicional e os padrões de registro em que as entradas são sequenciais e com registro de data e hora (SOUZA, 2010).

Em teoria, uma única entrada ou o agrupamento de entradas do diário de um tabelião pode ser criptografado e registrado permanentemente. Nos próximos anos, se será possível que se seja, o surgimento de registros confiáveis e econômicos por meio de "aplicativos" de *software* ancorados ao *blockchain* com a finalidade de cartório *online fazer um registro seguro* (SILVA, 2000).

Eventualmente, esses aplicativos estarão em conformidade com os requisitos de relatórios que variam de país para país, de estados para estados e de cartórios para cartórios. Um subproduto da interação entre aqueles que se tornam agentes de mudança – *software*, desenvolvedores, tabeliões, autoridades e associações - é provável que seja a consolidação e realinhamento de procedimentos padronizados para registro no diário (SILVA, 2000).

Mas há muito mais a ganhar com o tremendo potencial desta tecnologia. Aproveitando a onda de publicidade favorável junto com crescente aceitação pelos reguladores, os defensores da tecnologia *blockchain* preveem oportunidades nos principais setores, começando com imobiliário, jurídico, financeiro, seguros e saúde (LOPES, 2005).

No caso dos registros imobiliários. O permanente, modelo descentralizado e sem confiança ajudará países estrangeiros que são desafiados por fraudes de terras. Em pelo menos um país da América Latina já está em andamento um estudo em resposta a um cenário onde os administradores supostamente excederam sua autoridade ao alterar a cadeia de títulos ou história de propriedade, de propriedades de terra dentro de seus registros oficiais, para ganho pessoal. Os desafios no Brasil são qualitativamente diferentes. Para começar, os sistemas de registro de propriedade aqui no Brasil são altamente confiáveis e há poucos incentivos para os cartórios pensarem em reestruturá-los (LOPES, 2005).

Mesmo se apresentados com novas alternativas, os próprios proprietários continuarão a contar com as proteções legais dos procedimentos de registro padrão do cartório de registro de imóveis (CAVAGLIERI, et al., 2009).

Aliás, as seguradoras de títulos junto com escritórios de advocacia imobiliária e uma série de intermediários são fontes de trabalho para agentes tabeliões, também conhecidos como notários. Esses notários são especializados em assinaturas de empréstimos hipotecários. Qualquer coisa que aconteça dentro da indústria como um todo é relevante para seus meios de subsistência (CAVAGLIERI, et al., 2009).

Embora os sistemas de registro de propriedade estejam em perfeito estado de funcionamento, ainda se estar chegando a termos com as consequências de práticas de crédito questionáveis. A indústria de hipotecas ainda está assombrada pela crise de execução hipotecária que eclodiu em 2008 (ROENICK, 2002).

Os eventos foram fruto de um veto do Presidente dos Estados Unidos Barack Obama que culminou com uma crise mundial que atingiu o Brasil e que o ex presidente Luiz Ignácio Lula da Silva, chamou de "marolinha". Cinco grandes bancos foram ordenados a fornecer \$ 26 bilhões em alívio a mutuários em dificuldades e em pagamentos diretos ao estados e governo federal. Penalidade subsequente relacionada a investimentos garantidos por hipotecas ascendeu a mais bilhões (ARELLANO, 2014).

As controvérsias apontaram para um problema que os tabeliões conhecem muito bem, a carga de papelada associada aos pacotes de documentos de hipoteca. O tamanho médio de arquivos de hipotecas varia de banco para banco para banco (BATALHA, 2017).

Hipotecas de 15-20 páginas de comprimento, junto com todas as divulgações que acompanham, declarações de títulos e documentação relacionada, e cópias extras para serem executadas, podem chegar a 150 páginas para propriedades residenciais em bairros nobres das grandes capitais no Brasil e todos os documentos dentro de um determinado pacote têm uma duração legal, medida em anos, para a qual deve ser retido e colocado à disposição das autoridades caso necessitem dela, em no caso de uma auditoria (MENDES, 2018).

4.1 Cartório eletrônico, tendência irreversível

O rápido crescimento dos sistemas de correio eletrônico, sistemas eletrônicos de transferência de fundos, sistemas de transferência eletrônica de documentos e similares aumentaram as preocupações com a segurança dos dados transferidos por canais de comunicação não seguros (ARELLANO, 2014).

Os sistemas criptográficos são amplamente utilizados para garantir a privacidade e a autenticidade das mensagens comunicadas por meio desses canais não seguros. Um serviço cartorial digital gera documentos digitais, independentemente do programa usado para transmitir os documentos. Por meio do uso do Serviço cartorial digital, o usuário pode armazenar o documento e a Assinatura digital correspondente em um armazenamento de dados persistente e, posteriormente, verificar a integridade do documento e a autenticidade do Signatário digital (ROENICK, 2002).

Portanto, a capacidade de verificar e autenticar um documento não depende de nenhum aplicativo específico, como um programa de e-mail. Em uma modalidade, o serviço de assinatura digital importa um certificado para um usuário. Para assinar digitalmente um documento, o usuário identifica um documento para assinatura e o serviço de assinatura digital gera uma assinatura digital para o documento (ARELLANO, 2014).

A assinatura digital consiste em um resumo da mensagem que define uma impressão digital exclusiva do documento. Em uma modalidade, o serviço de assinatura digital gera um único arquivo de assinatura que inclui o certificado do usuário, o documento e a assinatura digital (BATALHA, 2017).

Em uma modalidade, o certificado, o documento e a Assinatura digital são gravados no arquivo de Assinatura como um objeto serializado. Com o arquivo de Assinatura, o usuário pode agora armazenar e/ou transmitir o documento usando qualquer programa de armazenamento e transmissão de arquivos, enquanto mantém os recursos de integridade e autenticidade associados às assinaturas digitais (ROENICK, 2002).

Se o usuário transmitir o arquivo de assinatura a um destinatário, o destinatário utilizará o serviço de assinatura digital para verificar se o documento está inalterado em relação ao conteúdo original. O usuário também utiliza o Serviço de Assinatura

digital para autenticar, a partir do certificado, o Signatário digital. O serviço de assinatura de cartório possui aplicativo para uso como repositório seguro de documentos (BRANDELLI, 2016).

Para esta modalidade, um serviço de assinatura digital é acessado por meio de uma rede, como por meio de um site. Ao acessar o site, o usuário assina documentos digitalmente. Em uma modalidade, o serviço de assinatura digital importa um certificado para o usuário no serviço de assinatura digital. O certificado é obtido por meio de uma autoridade de certificação (BATALHA, 2017).

Para esta modalidade, um primeiro usuário invoca o serviço de cartório digital para gerar um primeiro arquivo de assinatura correspondente a um documento. O primeiro arquivo de assinatura contém a Assinatura, o documento e o certificado do primeiro usuário (FILIPO, 2006).

Após receber o primeiro arquivo de assinatura, um segundo usuário (por exemplo, uma parte de um contrato com o primeiro usuário) verifica, por meio do uso do serviço de assinatura digital, se o conteúdo do documento não é alterado e autentica, por meio do serviço de assinatura digital, o primeiro usuário como Signatário digital (MENDES, 2018).

Se o segundo usuário deseja assinar digitalmente o documento (por exemplo, assinar um contrato com o primeiro usuário), o segundo usuário invoca o serviço de assinatura digital para gerar um arquivo de segunda assinatura (BRANDELLI, 2016).

O arquivo de segunda assinatura encapsula o primeiro arquivo de assinatura e contém a assinatura digital do segundo usuário. Com o arquivo de Segunda Assinatura, a autenticação e Verificação do documento original são mantidas, e a assinatura digital do Segundo usuário é anexada (BATALHA, 2017).

Da mesma forma, qualquer número de Signatários digitais pode ser adicionado a um documento. Em outra modalidade, um usuário acessa o serviço de assinatura digital por meio de um site na Internet. Após gerar uma assinatura digital por meio do serviço de assinatura digital, o usuário transmite o arquivo de assinatura a um destinatário (BATALHA, 2017).

O destinatário também usa o serviço de assinatura digital para verificar se o usuário assinou digitalmente o documento e para autenticar o conteúdo do documento. O usuário também pode baixar o serviço de assinatura digital para um dispositivo de computador, para operação como um aplicativo cliente no computador do usuário (MENDES, 2018).

4.2 Repercussões

Uma das maiores reclamações com relação aos serviços de cartórios está relacionada aos custos dos serviços que são considerados muito caros. Registros de imóveis; inventário são dois serviços extremamente onerosos no Brasil e que muitas vezes causa desistência. E aqui está a resistência de muitos cartórios em provocar uma verdadeira revolução passada do modo tradicional, mesmo usado as TIC's para o mudo totalmente automatizado (LIMA, 2011).

Mas um tabelião não é apenas a pessoa que está basicamente exercendo a profissão notarial, possuindo experiência e competência profissional, mas também tem ética profissional (como honestidade, imparcialidade, objetividade, integridade, entusiasmo, senso de responsabilidade). Ao mesmo tempo, eles devem ter conhecimento de línguas estrangeiras e tecnologia da informação para atender às crescentes exigências da sociedade para reconhecimento de firma (BATALHA, 2017).

Os cartórios devem ter recursos de pessoal que operem no campo da assistência às atividades notariais e ao funcionamento geral do cartório. Há profissionais, contadores, tesoureiros, arquivo, escritório, segurança e motoristas. Em geral, os cartórios seguem aparelho de funcionamento à medida que foi apresentado o registro de funcionamento do cartório. Isso é considerado um fator em determinar o sucesso ou o fracasso das atividades notariais (MENDES, 2018).

Portanto, os tabeliões devem ser treinados para a profissionalização. Quanto às qualificações profissionais do pessoal que trabalha em cartórios, a maioria dos cartórios recrutou e treinou pessoal qualificado apropriado para suas posições nos escritórios para realizar trabalhos independentes como: Principal em contabilidade financeira para contadores, especialidade em arquivos para pessoal de arquivo, especialização em direito para pessoal de assistência em termos de orientação ao cliente, destinatário do dossiê, redação de documentos autenticados, etc. (BRANDELLI, 2016).

Alguns escritórios atribuem grande importância ao trabalho de treinamento profissional para funcionários de escritório por meio de reuniões regulares de troca de experiências ou convite de conhecimento relacionado para transmitir experiências e designação de pessoal para participar do curso de treinamento realizado pelo sistema de justiça. A qualificação profissional dos tabeliões, bem como de outros membros em cargos, é uma agenda difícil. Muitos registros de escritórios apresentam erros. O número de notários que já trabalharam em cartórios é relativamente pequeno (MENDES, 2018).

A carreira como profissão jurídica desses notários é excelente e eles podem compreender os procedimentos para certificação, mas não é simples reconhecer se os documentos autenticados são genuínos ou falsos, o que requer experiência e tempo para se adaptar ao trabalho. Portanto não é a informática que vai tirar do mercado os

cartórios e suas funções, mas apenas funcionará como um auxílio pra que os serviços sejam mais dinâmicos e mais baratos (BRANDELLI, 2016).

5 CONCLUSÃO

Assim como muitos livros cartoriais foram ancorados com segurança denominado blockchain (digitalização de processos cartoriais) como uma prova de conceito e demonstração, os documentos jurídicos serão indexados e armazenados da mesma forma, rotineiramente, no futuro.

Os documentos serão protegidos por criptografia de nível militar, mas disponíveis em todos às vezes, desbloqueando-os com as chaves digitais adequadas. Trilhas de auditoria aprimoradas fornecerão evidências de competência, profissionalismo e conformidade no caso de surgirem dúvidas sobre uma determinada transação.

O papel do tabelião não é ameaçado por esses aparelhos eletrônicos emergentes. Protocolos e tabeliões obterão benefícios imediatos quando os recursos de registro são controlados por meio de aplicativos de *software*, sujeitos às leis.

Os tabeliões não devem se intimidar com as inovações tecnológicas que estão sendo processadas no ramo de cartórios, mas a resistência é grande com cartórios alertando seus cidadãos a não usarem reconhecimento de firma *online*. Embora o ceticismo e a oposição política considerassem devam ser superados com relação ao reconhecimento de firma eletrônico remoto, serviços tradicionais prestados pessoalmente por meio eletrônico por tabeliões habilitados encontrarão níveis crescentes de aceitação entre o público em geral.

Em termos mais gerais, os tabeliões são testemunhas oculares de novas expectativas em relação aos relacionamentos e confiança na era digital. Está crescendo o sentimento de que uma abordagem baseada no risco para qualquer transação envolvendo reconhecimento de firma é tão importante como o padrão tradicional de atendimento baseado no tipo de ato oficial que está sendo realizado.

Alguns dos vários atos oficiais realizados por tabeliões parecem ser mais adequados do que outros no que diz respeito ao desenvolvimento e implementação eletrônicos.

REFERÊNCIAS

AHLERS, S. G. O Impacto da Tecnologia no Processo Notarial. *John Marshall Law Review*, 31 (3), 911, 2018.

ARELLANO, M. A. **Preservação de documentos digitais**. Brasília: IBICT. Ciência da Informação. v. 33. n. 2, maio/ago. 2014.

BATALHA, W. de S. C. **Comentários à Lei de Registros Públicos - Lei n. 6015 de dezembro de 1973**, Rio de Janeiro: Editora Forense, 2017.

BRAGA, M. **Cartórios: a importância e a evolução histórica**. Disponível em: <<https://marceloadvbh.jusbrasil.com.br/artigos/390657528/cartorios-a-importancia-e-a-evolucao-historica>>. Artigo, 2017. Acesso em: 01 de nov de 2020.

BRANDELLI, L. **A função notarial na atualidade**. Revista de Direito Imobiliário. Vol. 80. Ano 39. P.55-78. São Paulo: Ed. RT, jan-jun./2016.

CAVAGLIERI, M.; LOPES, U. dos S.; ROSÁRIO, O. do. **Gestão de arquivos e a importância de um profissional da informação: análise do cartório do 2º ofício de registro de imóveis**. Revista ACB: Biblioteconomia em Santa Catarina, Florianópolis, v.14, n.1, p.216-237, jan./jun., 2009.

CENEVIVA, W. **Lei dos notários e dos registradores comentada** (Lei nº 8.935 de 18.11.1994). São Paulo: Saraiva, 1996.

FILIPO, F. de. **O Serviço Notarial à luz do artigo 236 da Constituição de 1988 e seus aspectos controvertidos**. 2006. 111 f. Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais –Mestrado)PUC/MG, 2006. Disponível em: <http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_DeFilippoF_1.pdf>. Acesso em: 03 de nov de 2020.

IGLESIAS, J. **Direito Romano**. Coleção Direito Europeu. (org.) MOLINA, Antonio García-Pablos de. São Paulo: RT, 2011.

LIMA, L. A. de L. **A Atividade Notarial e Registral e sua Natureza Jurídica**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XIV, n. 92, set 2011. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10253>. Acesso em:03 nov.2020.

LOPES, J. R. L. L. **Reformar cartórios para reformar a Justiça**. Folha de São Paulo, Tendências e Debates, 20 de dezembro de 2005.

MENDES, W. F. **A gestão dos serviços públicos de cartórios extrajudiciais face os postulados teóricos da teoria procedimental da democracia: a busca pela democratização**. Dissertação foi submetida ao Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado, Área de Concentração em Constitucionalismo Contemporâneo, Linha de Pesquisa em Democracia da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito. Santa Cruz do Sul, 2018.

PRIETO, P. S. **Intervención notarial y litigiosidade civil**. Madrid: Colegios Notariales de España, 2015.

ROENICK, H. H. de C. **Os tabeliões e os registradores e a aposentadoria compulsória**. Revista de direito imobiliário–Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Revista dos Tribunais Ltda: São Paulo, ano 25, n. 52, p.136-147, jan./jun. 2002.

ROSSI, A. Z. **A história nos arquivos cartorários**. Boletim do Centro de Memória da Unicamp, Campinas, v.6. n.12. jul./dez. 1994.

SILVA, O. A. B. **O notariado brasileiro perante a Constituição Federal**. Revista de direito imobiliário–Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Revista dos tribunais Ltda: São Paulo, ano 23, n.48, p.81-84, jan./jun.2000.

SOLANO, I. R. **Informatização de cartórios**. Boletim do Centro de Memória da Unicamp, Campinas, v.9. n.12. jul./dez. 2019.

SOUZA, C. A. de. **A Lei modelo para os cartórios em tempo de informática**: uma proposta. Revista ACB: Biblioteconomia em Santa Catarina, Florianópolis, v.16, n.3, p.233-256, jan./jun., 2010.