

A contratação e o registro digital no Programa Minha Casa Minha Vida: solução jurídica para atendimento do princípio constitucional da eficiência ou abertura para fraudes cibernéticas? A segurança jurídica nas transações digitais aos olhos do direito empresarial eletrônico

Enliu Rodrigues Taveira

*Advogado da CAIXA no Mato Grosso do Sul
Especialista em Direito Processual Civil pela Rede LFG*

RESUMO

O direito empresarial é amplo e irradia os seus efeitos para os demais ramos, no intuito de que eles propiciem elementos jurídicos que resguardem as operações empresariais. Em razão disso, com a edição da Lei nº 11.977/09, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida, surgiram inovações que contribuíram com o direito, em especial, com o direito empresarial digital, ao prever mecanismos para a troca de informações contratuais, inclusive aquelas que possuem força de escritura pública, pela rede de computadores. Por outro lado, esse mecanismo não poderá funcionar sem a assistência do direito penal e registral, razão pela qual questões relevantes desses pontos são aqui abordadas. Por fim, conclui-se pela positiva repercussão dessas inovações no campo empresarial digital.

Palavras-chave: Circulação de riquezas. Contrato digital. Registro eletrônico. Arquitetura digital.

ABSTRACT

The business law is broad and radiates its effects for the other branches, with the intention that they propitiate legal elements that protect business operations. On this account, with issue of Law nº 11.977/09, establishing the program Minha Casa Minha Vida, innovations emerged that contributed to the law, in particular, the digital business law to provide mechanisms to

exchange contractual information, including those that have the force of a public deed, by computer network. Furthermore, this mechanism can not function without the assistance of criminal and registral law, reason why relevant questions of these points are addressed here. Finally, we conclude by the positive impact of these innovations in the digital business field.

Keywords: Circulation of wealth. Digital contract. Electronic registration. Digital architecture.

Introdução

A Caixa Econômica Federal (CEF) é a base do sistema habitacional brasileiro, na medida em que administra diversos programas e políticas governamentais, como o Minha Casa Minha Vida, FAR, FDS, PNHR, FGTS, contribuindo para o crescimento do país e garantindo dignidade a todas as classes sociais. Noutro ponto, deve-se atentar que a população brasileira cresce a cada ano e já ultrapassa 200 milhões de habitantes, assim como a renda das famílias aumenta a cada ano, fatos estes que estimulam a aquisição da casa própria.

Desse modo, como a CEF atua diretamente nesse segmento, a formalização dos contratos habitacionais avolumou-se, ocasionando acréscimos vultosos de custos operacionais, em razão do demasiado uso de papel, energia, estrutura, deslocamentos e pessoal, ou seja, de recursos que poderiam ser utilizados de outra forma. Do outro lado, o direito empresarial tem interesse nesse programa, em razão do volume de negócios, atos e dinheiro envolvidos; por isso, o uso do meio digital para a formação de contratos e registros apresenta-se *a priori* como um meio rápido, econômico e eficiente para atender a demanda crescente e, ao mesmo tempo, reduzir os custos operacionais.

No entanto, será que esse sistema é seguro e está livre de fraudes cibernéticas? Como o direito societário visualiza e protege essas operações dos riscos jurídicos inerentes a essa atividade comercial. Será que essa digitalização estende-se para outros contratos?

1 Programa Minha Casa Minha Vida

1.1 Introdução

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e tinha como principal objetivo propiciar financiamento a baixo custo, por meio de subsídios, à população com renda de até R\$ 4.650,00 para a produção

ou aquisição de novas unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos, com ênfase nas moradias destinadas às famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Essa iniciativa do Governo Federal alcançou expressivo êxito e, após a contratação de 1 milhão de unidades pelo programa, foi instituída a segunda fase do PMCMV pela edição da Medida Provisória nº 514/2010, em que se tinha como objetivo a contratação e entrega de mais de 2 milhões de unidades.

Esse objetivo já foi alcançado, conforme notícia do Blog do Planalto (CAFÉ..., 2014), que informou já terem sido contratados mais de 3 milhões de moradias em todo o país, dos quais 1,4 milhão de casas e apartamentos já foram entregues.

Noutro ponto, além da finalidade social desse programa, ele tem como missão alavancar o Produto Interno Bruto (PIB) do país, haja vista a circulação de riquezas proporcionada pela construção civil.

Nesse sentido, temos a dissertação de Shimizu (2010, p. 55 e 56), que, entre as conclusões do seu trabalho, apontou o seguinte:

Além de levar ao crescimento da economia, essa alocação de recursos do programa levará à redução da desigualdade regional. O índice de Gini da distribuição do PIB per capita regional antes dos investimentos do PMCMV é de 0,282 e estima-se que depois dos investimentos apresente uma redução de 1,4% da desigualdade, com índice de 0,278, *ceteri paribus*.

[...]

A Fundação Getúlio Vargas (2009) realizou um estudo em que o investimento em moradias de R\$ 39,5 bilhões divididos em dois anos levaria ao aumento do PIB de 0,7% em cada ano e à criação de 300 mil empregos na construção civil e outros 229 mil empregos indiretos. Os resultados obtidos neste trabalho são compatíveis com os resultados da FGV, dado as hipóteses adotadas, em particular a menor quantidade de recursos considerada neste trabalho, de R\$ 26 bilhões, e o maior prazo de construção das moradias, de 4 anos.

Desse modo, o PMCMV tem altíssima relevância social e econômica para o país, tendo em vista a sua repercussão junto às famílias de baixa renda e à nova classe média, bem como para a economia e o PIB.

1.2 Legislação

O PMCMV tem a sua previsão legal na Lei nº 11.977, de 2009, que foi modificada pela Medida Provisória nº 514, de 2010, convertida na Lei nº 12.424, de 2011, e regulamentada atualmente pelo Decreto nº 7.499, de 2011.

Esse arcabouço normativo apresenta as disposições legais que regulam as contratações, desde o perfil dos beneficiados, os subsídios aplicados, os impedimentos para obtenção do benefício, os fundos garantidores do programa, os percentuais de redução dos emolumentos para os registros, as custas até as regularizações fundiárias.

Igualmente, há previsão de pontos modificadores do sistema jurídico, como, por exemplo, a instituição do registro eletrônico, conforme artigos 37 a 41 da Lei nº 11.977/2009, *in verbis*:

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Destarte, visualiza-se que a lei trouxe previsão expressa para a instituição do sistema de registro eletrônico de imóveis no Brasil, com data-limite para a sua efetivação até 8 de julho de 2014, fato este que é muito relevante para o país, na medida em que a digitalização dos atos registrais propiciarão maior facilidade e celeridade do ingresso das operações no fôlio real, contribuindo para a circulação de riquezas no país.

1.3 Contratação

A contratação do financiamento pelo PMCMV pode ser realizada pelo beneficiário final, pela construtora ou pela entidade organizadora, conforme o estágio do empreendimento contratado.

Igualmente, aponta-se que as partes poderão receber subsídios nos juros incidentes sobre a operação, por meio de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e outros, tendo em vista a finalidade social do programa.

As contratações são formalizadas normalmente por meio de instrumento particular com força de escritura pública, conforme disposições do § 4º do art. 79-A da Lei nº 11.977/2009, art. 38 da Lei nº 9.514/1997 e § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64.

Diante dos elementos acima expostos, compreende-se que os contratos dentro do PMCMV assinados na CAIXA possuem atribuição para formalizar operações imobiliárias sem a necessidade de escritura pública. Isso decorre da necessidade de facilitar-se as operações imobiliárias, propiciando a circulação de riquezas e reduzindo-se os custos burocráticos para os beneficiários finais, sem prejudicar a segurança, autenticidade e eficácia dos atos praticados.

1.4 Conclusão do tópico

O PMCMV possui números expressivos e tem participação relevante no PIB do país, haja vista os seus efeitos sobre a economia, consistentes na contratação das unidades, da mão de obra, do material, ou reflexo disso em outras áreas, contribuindo para o crescimento do Brasil.

Diante disso, impõe-se a necessidade da adoção de mecanismos que propiciem efetividade, celeridade, segurança, autenticidade nessas contratações e no seu registro, no intuito de que as operações possam ocorrer de modo seguro e adequado para todas as partes, seja como beneficiário, como construtora ou como agente financeiro.

2 Da contratação ao registro

2.1 Introdução

A etapa de contratação de um financiamento habitacional e, em especial, do financiamento pelo Programa Minha Casa Minha Vida é um marco na vida de qualquer cidadão, na medida em que representa a aquisição da moradia própria, o que em nosso país é

tratado como uma das prioridades na vida de um cidadão, tanto que o direito à moradia foi elevado a *status* constitucional, conforme art. 6º da Carta Magna.

A formalização do contrato é realizada de diversos modos, conforme a renda do beneficiário e do programa optado, no intuito de garantir-se a isonomia, a descentralização de responsabilidades, a celeridade da operação, porém sem relativização das formalidades intrínsecas que envolvem operações imobiliárias.

Assim, realizar-se-á a abordagem do trâmite de alguns programas para a contratação de empreendimento e com os beneficiários da Faixa I.

2.2 Aquisição por meio de cadastro na prefeitura

A aquisição por esse meio é a mais divulgada na mídia e pelos agentes políticos, tendo em vista a repercussão social existente na construção de moradias pelos entes públicos, contribuindo para a realização do direito constitucional à moradia.

Essa forma de aquisição é direcionada aos beneficiários estabelecidos na Faixa I do programa, ou seja, aqueles em que a família possui rendimentos de até R\$ 1.600,00 por mês.

Nesse caso, o pretendente dirige-se até a prefeitura do local onde está sendo construído o imóvel e inscreve-se no processo de seleção como interessado, após comprovação dos requisitos determinados pelo município. Caso o número de pretendentes seja maior do que o número de unidades, compete à legislação municipal definir os escolhidos, seja por sorteio ou critérios de desempate.

Em seguida, o município encaminhará à CAIXA a relação dos pretendentes selecionados, com a respectiva documentação apresentada e, a partir desse momento, compete a ela analisar a documentação dos requerentes, de acordo com as regras do programa, no intuito de validá-la para a operação.

No entanto, caso algum documento exigido para o programa e/ou para o ingresso do contrato no registro de imóveis não tenha sido apresentado, será de responsabilidade do agente operador (CEF) solicitá-lo, a fim de garantir a higidez das informações para a operação.

Regularizada a situação por ventura pendente, ou já estando a documentação em ordem, o contrato será feito, preferencialmente em nome da mulher, e será registrado na matrícula do imóvel como financiamento com garantia de alienação fiduciária. Assim, caso ocorra inadimplência, o imóvel será retomado, por meio da consolidação da propriedade, e direcionado a outro selecionado do programa.

Pontua-se que a alienação fiduciária não poderá seguir as regras que lhe são próprias, as da Lei nº 9.514/97, tendo em vista a vinculação do imóvel e do FAR a sua finalidade social de moradia, fato este que impede o leilão do imóvel.

Igualmente, aponta-se que a consolidação da propriedade e o seu encaminhamento a outro beneficiário demandarão nova intervenção do Cartório de Registro de Imóveis, tendo em vista o registro já existente, o que exige eficiência do delegatário, no intuito de propiciar dinamismo nessas operações.

2.3 Aquisição por meio de movimentos sociais (entidade organizadora)

A contratação de unidade habitacional, por essa modalidade do programa, ocorre por meio da intervenção de uma entidade sem fins lucrativos que tenha como uma de suas finalidades organizar e apoiar as famílias com renda de até R\$ 1.600,00 para a solução de problemas habitacionais. Nesse caso, compete à Entidade Organizadora (EO) selecionar e indicar as famílias beneficiadas, desde que elas enquadrem-se nos requisitos do programa.

Igualmente, competirá à EO encaminhar à CAIXA a relação dos pretendentes selecionados com a respectiva documentação apresentada e, a partir desse momento, compete à empresa pública analisar a documentação dos requerentes de acordo com as regras do programa, no intuito de validá-la para a operação.

No mais, a operação segue o mesmo rito da aquisição por cadastro da prefeitura.

2.4 Aquisição por meio de financiamento direto

A aquisição da moradia por meio de financiamento direto é o modo ordinário de aquisição dos imóveis, em que o cliente seleciona aquele que mais lhe convém e comparece ao banco solicitando o financiamento habitacional.

Do mesmo modo que nas outras operações, o cliente deverá apresentar o rol de documentos, só que nesse caso diretamente à CAIXA.

Com relação ao registro, o contrato habitacional com força de escritura pública é entregue ao contratante, para que este o leve ao registro de imóveis e apresente-o posteriormente à agência, para liberação do crédito ao vendedor, e, com isso, complete o contrato, a fim de que este surta todos os seus efeitos.

2.5 Conclusão do tópico

Conforme os pontos abordados anteriormente, os contratos firmados dentro do PMCMV pela CAIXA possuem força de escritura pública e podem ser registrados no Registro de Imóveis para que sejam transmitidos, extintos ou modificados direitos reais sobre os imóveis objetos das contratações.

Desse modo, compete à CAIXA em regra receber a documentação dos particulares, da EO, da prefeitura e, após análise, contratar a operação, sendo que o contrato formalizado será encaminhado para o competente registro, seja pela empresa pública ou pelo cliente, conforme o caso.

Assim, percebe-se a intensa circulação de documentos que possuem alto valor econômico e social para o país, tendo em vista os mais de 3 milhões de unidades habitacionais, fato este que necessita do direito empresarial, no intuito de que se contribua com a maior celeridade e segurança para as operações, colaborando para a circulação de riquezas no país.

3 Do direito eletrônico

3.1 Introdução

Com a expansão do acesso à tecnologia pelos cidadãos comuns, fato este iniciado no final do século XX e intensificado no século XXI, a estrutura até então existente de informática e internet foi modificando-se, no intuito de buscar e fidelizar todos esses novos usuários, tanto para o acesso a informações e negócios, quanto para o acesso a relações sociais, contribuindo para o fortalecimento desse canal de tecnologia.

No entanto, o direito não conseguiu acompanhar a destreza do desenvolvimento tecnológico e das novas relações formadas, haja vista a natural morosidade da função legislativa.

Desse modo, novos crimes chamados cibernéticos foram surgindo, os quais são realizados pelos denominados Crackers, que podem ser definidos, segundo a Wikipédia, como “o indivíduo que pratica a quebra (ou cracking) de um sistema de segurança, de forma ilegal ou sem ética”. A origem desse termo, conforme a mesma fonte, data de 1985, em razão da necessidade de os hackers defenderem-se do “uso jornalístico errôneo do seu termo. O uso deste termo reflete a forte revolta destes contra o roubo e vandalismo praticado pelo cracking”.

Diante disso e de outros fatores, promoveu-se um contra-ataque de inteligência, no intuito de garantir a utilização segura da internet, para que ela pudesse permitir a circulação de riquezas e a

rápida e confiável troca de informações. Os instrumentos utilizados para isso foram o antivírus, a criptografia, os protocolos de segurança e no Brasil, em especial, a infraestrutura de chaves públicas (ICP) e os Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico do Brasil (e-PING).

Os e-PING, segundo a Wikipédia,

é o conjunto de premissas, políticas e especificações técnicas que regulamentam a utilização da Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) no governo federal, estabelecendo as condições de interação com os demais poderes e esferas de governo e com a sociedade em geral.

A escolha por essa arquitetura decorreu da necessidade do Estado brasileiro de formar o seu alicerce para a interoperabilidade e gerenciamento de informações virtuais, além da racionalização dos investimentos na Tecnologia da Informação, sem prejuízo da segurança e privacidade das informações, impulsionando e estimulando a economia nacional.

Já a ICP, conforme o Instituto Nacional de Tecnologia da Informação,

é uma cadeia hierárquica e de confiança que viabiliza a emissão de certificados digitais para identificação virtual do cidadão. Observa-se que o modelo adotado pelo Brasil foi o de certificação com raiz única, sendo que o ITI, além de desempenhar o papel de Autoridade Certificadora Raiz (AC-Raiz), também tem o papel de credenciar e descredenciar os demais participantes da cadeia, supervisionar e fazer auditoria dos processos.

Esse instrumento, de acordo com a Wikipédia:

permite que informações transitem pela Internet com maior segurança. Igualmente, com a utilização da certificação digital, é possível, por exemplo, evitar que crackers interceptem ou adulterem as comunicações realizadas via Internet. Também é possível saber, com certeza, quem foi o autor de uma transação ou de uma mensagem, ou, ainda, manter dados confidenciais protegidos contra a leitura por pessoas não autorizadas.

Assim, o certificado digital permite que as partes de um negócio jurídico realizado por meio da internet confirmem com segurança as suas identidades e garantam a higidez das informações trocadas, tendo em vista os mecanismos de segurança desse instrumento, o qual evita a interceptação ou adulteração das informações pelos crackers.

Destarte, a presença de toda essa estrutura visa à efetiva segurança e autenticidade das informações dispostas e trocadas pelo meio digital, haja vista a necessidade desses elementos para a realização de operações comerciais e de comunicação seguras, contribuindo para o fomento de negócios.

3.2 Do marco civil da internet

O Projeto de Lei nº 2.126/11, mais conhecido como Marco Civil da Internet, consiste no conjunto de princípios e regras que pretende regulamentar e fundamentar as garantias, os direitos e os deveres para o uso da internet no Brasil.

Esse embrião de constituição da internet no país apresenta como alguns de seus fundamentos a livre-iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor, que se encontram presentes em nossa Carta Magna, e como alguns de seus princípios a proteção e preservação da privacidade e dos dados pessoais na rede, a estabilidade, segurança e funcionalidade dela e a responsabilização dos agentes de acordo com suas atividades.

Igualmente, apresenta um rol de direitos e garantias aos usuários e eleva o acesso à internet ao *status* de serviço essencial, como, por exemplo, o fornecimento de energia e de água.

Por conseguinte, esse projeto, caso convertido em lei, será mais um instrumento, entre todos os existentes, que aumentará a segurança no uso e na troca de informações pelo ambiente virtual, na medida em que permitirá e auxiliará de modo específico a punição na seara cível das condutas indevidas nesse ambiente, além de ajudar o legislador na fundamentação dos futuros tipos penais contra o furto e a adulteração de informações, fortalecendo o sistema como um todo.

3.3 Dos crimes eletrônicos

O crescimento da utilização do ambiente virtual para troca de informações e realização de negócios influenciou a prática de crimes virtuais, na medida em que o furto de informações sigilosas e/ou a realização de outras condutas ilícitas e antiéticas propiciam elevados lucros e baixo risco para os seus executores, relativizando a credibilidade do sistema.

Os crimes eletrônicos são definidos, em regra, pela conduta praticada e pelo benefício pretendido; por isso, o conhecimento deles pelos usuários do sistema é de suma importância. Desse modo, segundo o trabalho organizado pela OAB/SP, destacam-se como cibercrimes:

o *cracking* ou quebra de um sistema de segurança, de forma ilegal e sem ética, por um cracker. O *phishing scam*, técnica que permite que piratas virtuais roubem informações de uma máquina com o objetivo principal de burlar transações financeiras. [...] o pichamento digital – inserção de textos ou figuras de terceiros em sites sem a autorização destes – e a espionagem eletrônica (SANTOS; FRAGA, 2010, p. 31).

Por outro lado, a tipificação dessas condutas criminosas já é objeto de projetos de lei, como o PLC 89/03, que tipifica o acesso de terceiros não autorizados a informações privadas mantidas em redes de computadores; o PLS 76/00, que caracteriza diversas condutas ilícitas no ambiente cibernético; bem como o PLS 137/00, que estabelece nova pena aos crimes cometidos com a utilização de meios de tecnologia de informação e telecomunicações.

Ressalta-se, por oportuno, que a legislação penal brasileira passou por algumas alterações com relação aos crimes eletrônicos, como, por exemplo, no art. 313-B do Código Penal. Porém, a situação somente ganhou ênfase após a publicação de fotos pessoais da atriz brasileira Carolina Dieckmann, o que ocasionou a edição da Lei n° 12.737/12, a qual tipificou a conduta de invasão de dispositivo informático conectado ou não à rede de computadores, além da previsão de qualificadoras e majorantes.

Nesse sentido, as condutas ilícitas consistentes no furto, adulteração e divulgação de informações sigilosas sem a autorização do seu dono, com a utilização ou não da rede de computadores, foram criminalizadas; por isso, não subsiste mais o jargão popular de que a internet é uma terra sem lei.

Portanto, os crimes eletrônicos ou informáticos já se encontram tipificados, haja vista as alterações legislativas ocorridas, reduzindo com isso o sentimento de impunidade e de vulnerabilidade do sistema.

3.4 Conclusão do tópico

O direito eletrônico brasileiro possui e poderá ampliar os meios garantidores da eficácia, autenticidade e segurança nas trocas de informações pela rede de computadores, na medida em que a arquitetura tecnológica para isso já se encontra presente e consolidada, tornando o sistema mais confiável.

Igualmente, as condutas ilícitas no meio informático já estão ou poderão ser criminalizadas, situação que contribui e contribuirá para o fortalecimento e a garantia da credibilidade do sistema, haja vista o temor ocasionado pela criminalização de condutas até então atípicas, colaborando para a redução da criminalidade cibernética.

No mesmo diapasão, o marco civil da internet propiciará o maior controle sobre os provedores, o que auxiliará na retenção de informações sobre a identidade dos usuários, fortalecendo o conjunto probatório contra os cibercriminosos.

Desse modo, constata-se que as informações que tramitam e tramitarão pelos meios digitais estão protegidas, seguras e garantidas pelo sistema até então vigente, tendo em vista toda a estrutura formada, contribuindo para a utilização empresarial da internet.

4 Do contrato habitacional digital e do registro digital no PMCMV aos olhos do direito empresarial e do direito digital

4.1 Introdução

O direito empresarial é amplo e não se restringe apenas à regulação de atividades econômicas organizadas para a produção ou a circulação de bens e serviços, como disposto no art. 966 do Código Civil.

Esse ramo do direito, como bem definido pela Wikipédia, compreende também

o conjunto de normas disciplinadoras da atividade negocial do empresário, e de qualquer pessoa física ou jurídica, destinada a fins de natureza econômica, desde que habitual e dirigida à produção de bens ou serviços conducentes a resultados patrimoniais ou lucrativos, e que a exerça com a racionalidade própria de “empresa”, sendo um ramo especial de direito privado.

Destarte, entende-se que o direito empresarial é formado por um conjunto variado de matérias, as quais irradiam os seus efeitos para os demais ramos jurídicos, no intuito de que eles propiciem os elementos mínimos e auxiliares que garantam a segurança das próprias relações comerciais.

Por isso, o estudo específico de um ponto do direito comercial não pode ser realizado sem a análise do conjunto sistemático de normas vigentes, além da observação das demais que por ventura sejam editadas para a solução de lacunas normativas, independentemente do ramo jurídico, caso exista convergência da sua finalidade com as diversas atividades empresariais.

Nesse sentido, o PMCMV tem relevante contribuição para o direito empresarial, na medida em que contribui diretamente para a circulação de riquezas no país, ao fomentar a construção e a comercialização de unidades habitacionais, além de alterar o direito registral e estimular o desenvolvimento e a utilização dos meios tecnológicos, favorecendo o desenvolvimento do país como um todo.

4.2 Do contrato digital no PMCMV

A Lei nº 11.977/09, regulamentada atualmente pelo Decreto nº 7.499/11, previu, a partir do seu art. 37 e seguintes, a utilização de documentos eletrônicos para a formalização dos contratos habitacionais envolvendo o PMCMV, além de determinar aos serviços de registro de imóveis a digitalização do seu acervo e a adoção do sistema eletrônico para a recepção, registro e fornecimento de informações e certidões, *in verbis*:

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico (grifos nossos).

Por conseguinte, a validade e a eficácia do contrato digital, com força de escritura pública, foram autorizadas pela lei, permitindo-se que os contratos de imóveis dentro do PMCMV sejam realizados por meio digital, independentemente das partes envolvidas, ou seja, podendo-se abranger os beneficiários finais e as construtoras.

A conveniência desse tipo de operação no âmbito imobiliário registral não encontra precedentes na estrutura jurídico-formal brasileira, tendo em vista as solenidades ordinariamente exigidas pela lei para que os contratos ou escrituras públicas ingressem no fôlio real.

Desse modo, as operações comerciais imobiliárias, dentro do PMCMV, serão beneficiadas pelo dinamismo e desburocratização do novo sistema, sem a redução ou minimização da segurança e solenidades exigidas para os negócios que envolvam imóveis, fortalecendo a circulação de riquezas.

Noutro ponto, a arquitetura digital para essas operações já está solidificada no país, em razão dos padrões e-PING, da Infraestrutura de Chaves Públicas e de outros elementos existentes de segurança eletrônica, que garantem a segura identificação das partes envolvidas no ambiente digital e a integridade das informações trocadas.

Todavia, poder-se-ia alegar que o risco da interceptação e violação de dados transmitidos e armazenados no ambiente virtual pelos crackers não compensaria o ganho efetivo com a nova ferramenta de negócios, na medida em que as operações poderiam ser alteradas e, por consequência, causar enormes prejuízos financeiros, inclusive para a instituição financeira e os oficiais de registro de imóveis.

Ocorre, porém, que as mencionadas condutas já estão tipificadas no Código Penal, conforme se depreende do art. 154-A e parágrafos e art. 313-A e 313-B, *in verbis*:

Art. 154-A. Invadir dispositivo informático alheio, conectado ou não à rede de computadores, mediante violação indevida de mecanismo de segurança e com o fim de obter, adulterar ou destruir dados ou informações sem autorização expressa ou tácita do titular do dispositivo ou instalar vulnerabilidades para obter vantagem ilícita:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, e multa.

[...]

Art. 313-A. Inserir ou facilitar, o funcionário autorizado, a inserção de dados falsos, alterar ou excluir indevidamente dados corretos nos sistemas informatizados ou bancos de dados da Administração Pública com o fim de obter vantagem indevida para si ou para outrem ou para causar dano:

Pena - reclusão, de 2 (dois) a 12 (doze) anos, e multa.

Art. 313-B. Modificar ou alterar, o funcionário, sistema de informações ou programa de informática sem autorização ou solicitação de autoridade competente:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 2 (dois) anos, e multa.

No mesmo sentido, as condutas ilícitas também se amoldam aos tipos penais ordinários, em especial os crimes contra a fé pública; conseqüentemente, pode-se considerar que o bem jurídico consistente na fé pública das operações digitais já está resguardado penalmente.

Ademais, a arquitetura digital existente no país e os outros mecanismos de proteção eletrônica, como já argumentado, garantem a higidez das informações trocadas pela rede de computadores, minimizando a exposição aos riscos cibernéticos.

Diante dos elementos expostos, conclui-se que o contrato digital, nas operações do PMCMV, é uma realidade jurídica que está lastreada por toda a arquitetura digital de segurança em operação no país, propiciando-lhe elementos fáticos e materiais para a sua segura utilização.

4.2.1 Do registro digital e a iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

A realização dos contratos digitais e a sua recepção e registro no ambiente, igualmente virtual, são uma realidade procedimental a ser buscada e concretizada pelos operadores do sistema, no intuito de concretizar o disposto na legislação.

Assim, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da sua Corregedoria, dentro das suas competências, alterou as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, inserindo a regulamentação para recebimento e registro dos documentos eletrônicos, conforme o provimento CG nº 11/2013.

A norma regulamentou para as Serventias Registrais de Imóveis do Estado de São Paulo o recebimento dos contratos digitais com força de escritura pública, bem como a recepção por extrato das informações contidas neles, garantindo-se a boa-fé e a credibilidade nas operações digitais, *in verbis*:

104.3. Poderão os Oficiais de Registro de Imóveis receber, para fins do procedimento registral, dos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e das companhias de habitação integrantes da administração pública, Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Extrato), desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (eXtensible Markup Language), em conformidade com modelos definidos por Portaria da Corregedoria-Geral da Justiça.

104.3.1. O Extrato, para que possa ser recepcionado, deverá estar assinado pelo representante legal do emissor e conter declaração de que os dados correspondem ao instrumento particular com efeitos de escritura pública que se encontra em seu arquivo.

104.3.2. Para fins de apresentação eletrônica aos serviços de registro de imóveis e respectivo procedimento registral, o Extrato substitui o contrato.

104.4. A descrição, no Extrato, dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, com indicação de valor e da data do recolhimento, dispensa a anexação do comprovante.

104.4.1. Os documentos que acompanharem o Extrato, e o comprovante de recolhimento do imposto, caso tenha havido menção genérica, deverão ser apresentados em documento eletrônico nativo. Caso sejam digitalizados, deverá ser observado o formato PDF/A, com certificado digital.

104.5. Será considerada regular a representação, dispensada a exibição dos documentos e conferência pelo

Oficial do Registro de Imóveis, quando houver expressa menção no Extrato: a) à data, livro, folha e cartório em que foi lavrada a procuração; b) ao tipo de ato constitutivo e seu número de registro na Junta Comercial do Estado ou outro órgão de registro da entidade, quando se tratar de pessoa jurídica.

104.6. Será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o regime de bens e os dados de seu registro sejam indicados no *Extrato*.

104.7. Adotadas as cautelas e formato do Extrato, poderá ser recepcionado *Extrato de Cédula de Crédito (ECC)*, com a indicação de seus favorecidos, aditivos e endossos.

Por consequência, visualiza-se que o sistema registral do Estado de São Paulo está apto e preparado para recebimento, troca, registro e envio de informações pela rede de computadores, permitindo-se a imediata utilização desses serviços.

Igualmente, de outro lado, a CEF, como principal agente operador do Sistema Financeiro de Habitação e, em especial, do PMCMV, é agente certificador digital, o que lhe garante os elementos necessários para a aplicação desse procedimento aos seus produtos; por isso, ela tem a obrigação de utilizar todo esse aparato nas suas operações, para que ela possa atender a um dos seus princípios fundamentais, o da eficiência, conforme o *caput* do art. 37 da Constituição Federal.

Ademais, a efetiva utilização dessa plataforma virtual no Estado de São Paulo contribuirá para que a base normativa vigente nessa Unidade da Federação seja utilizada como referência pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para a edição de provimento contemplando esse assunto, além de subsidiar a edição de decreto regulamentando a mesma questão pela Presidência da República, haja vista a omissão desse assunto no Decreto nº 7.499/11.

Nesse sentido, compete à CEF, em razão das suas qualificações e deveres já mencionados, por meio das suas unidades jurídicas garantir junto aos órgãos e poderes competentes a rápida e efetiva implementação do sistema e práticas abordadas, tendo em vista o interesse público e social envolvido, além do próprio interesse empresarial.

4.3 Da extensão dos benefícios dos contratos e registros digitais ao direito empresarial digital

A utilização dos contratos digitais com força de escritura pública e do seu registro, por transmissão de dados no ambiente virtual, terá forte contribuição para o direito empresarial, na medida

em que fortalecerá o sistema eletrônico na troca de informações, valorizando a celeridade das operações.

Nesse sentido, ressalta-se que o direito empresarial tem por finalidade propiciar elementos materiais e imateriais que contribuam direta ou indiretamente para a circulação de riquezas de maneira segura e rápida, porquanto, por sua natureza, as formalidades e solenidades em excesso devem ser mitigadas, no intuito de facilitar a realização de negócios, com base no princípio da boa-fé, a fim de que formas e solenidades não sejam um fim em si mesmas.

Essa natureza é apresentada de modo prático nos títulos de créditos, em que, *a priori*, não há necessidade da utilização de papel específico e da inserção de informações desnecessárias no documento, bastando, por exemplo, o simples lançamento da assinatura no título para a formalização do endosso.

Por isso, a criação do contrato particular digital propicia a utilização, seja por analogia ou por edição de outras normas, da estrutura digital existente, para que as diversas operações particulares gozem de plena validade jurídica e irradiem seus efeitos em todo o sistema.

Destarte, percebe-se, por exemplo, que os contratos ou títulos de créditos com garantia fiduciária sobre imóvel já podem ser realizados, transmitidos e recepcionados por meio digital, tendo em vista a inexigibilidade da escritura pública para isso, o que facilita as contratações e contribui para a tão almejada desburocratização do sistema sem a fragilização da segurança.

Portanto, aos olhos do direito empresarial digital, a Lei do PMCMV permitiu a melhoria da infraestrutura empresarial eletrônica, com base na revolução digital e no princípio da boa-fé, sem mitigação da segurança jurídica nas operações.

4.4 Conclusão do tópico

A utilização do meio digital para formalização de contratos, operações imobiliárias, contratação de crédito e instituições de garantias já não é uma expectativa, mas sim realidade, haja vista a implementação normativa pátria para isso, auxiliando a circulação de bens, direitos, riquezas.

Desse modo, conclui-se que a existência do direito empresarial digital no Brasil é uma realidade, a qual merece ser utilizada, tendo em vista que os seus efeitos transcendem a relação de consumo, ao propiciar segurança noutras operações, contribuindo para a geração e circulação de riquezas em nosso país.

Conclusão

O direito empresarial é um dos ramos jurídicos mais dinâmicos, na medida em que estuda, protege e contribui para a circulação de riquezas ao criar e apresentar meios para a segurança dessas operações, possibilitando o efetivo desenvolvimento econômico e social das nações.

Já o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é uma política de Estado, que tem como objetivo estimular e desenvolver a construção civil e o mercado imobiliário, principalmente para famílias de baixa renda, garantido com isso a implementação do direito constitucional à moradia.

Apesar dessas diferenças estruturais, o direito empresarial e o PMCMV estão intrinsecamente ligados, tendo em vista a vultosa movimentação de recursos gerada pelo programa, todas as suas repercussões na economia nacional e o ato de formalização da contratação.

Neste trabalho, abordou-se a criação, pela Lei do PMCMV, do registro imobiliário digital e da autorização, por interpretação analógica, do contrato digital com força de escritura pública, com as suas repercussões para o direito empresarial, além de outras questões como a segurança dessas operações.

Isso não poderia ser realizado sem o conhecimento das modificações introduzidas pelo direito penal eletrônico e pela arquitetura digital vigente no país; por isso, apontaram-se as inovações mais relevantes nessas áreas.

O PMCMV, como já abordado, é relevante para a sociedade, para a economia brasileira, para o mercado de trabalho e para o PIB, na medida em que, segundo o estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV) apresentado por Shimizu (2010) e comparado com as suas conclusões, o investimento em moradias levaria ao aumento de 0,7% do PIB a cada ano e à criação de 300 mil empregos na construção civil e de outros 229 mil indiretos.

Noutro ponto, a Lei nº 11.977/09, que institui o programa, tratou de diversos temas, em especial, do registro público eletrônico e dos documentos públicos eletrônicos expedidos e recebidos pelos serviços de registros imobiliários, possibilitando a alteração da infraestrutura de circulação dos contratos, principalmente daqueles que necessitam ingressar no fôlio real para completar a sua formação.

Essa inovação não surgiu por acaso, mas decorreu da intensa necessidade de racionalização da troca de informações pela rede de computadores no Brasil e garantia da segurança, integridade, confidencialidade e autenticidade dos documentos transmitidos e recebidos por esse meio.

Assim, com a implementação da arquitetura digital no Brasil, denominada de e-PING, e da Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP), propiciaram-se os elementos eletrônicos de segurança que garantem a higidez das informações.

Por outro lado, a legislação foi e está adequando-se à realidade digital na área penal, processual e empresarial e na própria regulação da internet. No que se refere às disposições penais, apontaram-se os projetos de lei que, se aprovados, tipificarão diversas condutas classificadas atualmente como crimes cibernéticos, assim como abordaram-se as condutas já criminalizadas, como nos artigos 313-A e 313-B do Código Penal.

Ademais, também foi apresentada a Lei nº 12.737/12, conhecida como Lei Carolina Dieckmann, a qual tipificou a conduta de invasão de dispositivo informático, conectado ou não à rede de computadores.

Desse modo, constatou-se a existência fática e legal da infraestrutura eletrônica para o compartilhamento de contratos e informações de natureza econômica ligadas à atividade empresarial, com o mínimo de segurança exigível para isso e com a tipificação penal das condutas ilícitas e imorais que violarem as operações concretizadas por meio dessa estrutura.

Por isso, o registro digital imobiliário, cuja existência foi determinada pela Lei do PMCMV, já possui arquitetura eletrônica para a sua utilização. Nesse sentido, a Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo editou o provimento CG nº 11/2013, o qual regulamentou o recebimento, o registro e a troca de documentos pela infraestrutura digital nos serviços de registro imobiliário do Estado de São Paulo.

Diante disso, a Caixa Econômica Federal, como empresa pública, instituição financeira, agente efetivo do PMCMV e maior parceiro das políticas sociais governamentais, tem por obrigação a utilização dessa estrutura digital para as suas contratações, para que seja observado o princípio da eficiência da Administração Pública.

Por conseguinte, com a criação e uso desse mecanismo digital, as atividades empresárias, como a emissão de cédula de crédito rural ou industrial, o penhor rural, a transferência de imóvel a sociedade na integralização de capital social, a alienação fiduciária, também serão beneficiadas, haja vista a existência de segurança jurídica para a recepção, registro e devolução desses documentos.

Portanto, a criação do registro digital e da autorização para utilização dos documentos eletrônicos pelo PMCMV foi uma revolução na infraestrutura jurídica brasileira, na medida em que permitiu e fortaleceu a realização de operações imobiliárias, além de irradiar efeitos sobre outras operações imobiliárias, garantindo

destaque ao direito empresarial digital e contribuindo para a efetiva circulação de riquezas e desenvolvimento social do país.

Referências

CADASTRO na prefeitura. CAIXA, 2014. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/minha_casa/compra/mcmv/habitacao_urbana/fam_renda_1.600.00/prefeitura/index.asp>. Acesso em: 15 jan. 2014.

CAFÉ com a Presidenta: Minha Casa Minha Vida já contratou mais de 2 milhões de moradias. Blog do Planalto, 2014. Disponível em: <<http://blog.planalto.gov.br/cafes-com-a-presidenta-minha-casa-minha-vida-ja-contratou-mais-de-2-milhoes-de-moradias/>>. Acesso em: 9 jan. 2014.

CARTA de crédito CAIXA FGTS – Individual, CAIXA, 2014. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/novo/carta_cred_fgts/hab_res_aq_nv_fgtind_det.asp>. Acesso em: 20 jan. 2014.

CONSTRUÇÃO civil. CAIXA, 2014. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/novo_habitacao/minha_casa/compra/mcmv/habitacao_urbana/pod_pub_cons_civil_mov_soc/cons_civil/index.asp>. Acesso em: 13 jan. 2014.

CRACKER. WIKIPÉDIA, 2014. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Cracker>>. Acesso em: 24 jan. 2014.

DECRETO nº 7.499, de 16 de junho de 2011. Planalto, 2014. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2011-2014/2011/Decreto/D7499.htm#art30>. Acesso em: 9 jan. 2014.

DIREITO comercial. Wikipédia, 2014. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Direito_comercial>. Acesso em: 25 jan. 2014.

E-PING. Wikipédia, 2014. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/E-PING>>. Acesso em: 24 jan. 2014.

INFRAESTRUTURA de Chaves Públicas. Wikipédia, 2014. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Infraestrutura_de_Chaves_P%C3%Bablicas>. Acesso em: 24 jan. 2014.

INSTITUTO Nacional de Tecnologia da Informação. Governo Federal, 2014. Disponível em: <<http://www.iti.gov.br/icp-brasil>>. Acesso em: 24 jan. 2014.

LEI nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Planalto, 2014. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em: 9 jan. 2014.

MANUAL do Programa Minha casa Minha vida – Entidades. CAIXA, 2014. Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/habita/mcmv/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.zip>. Acesso em: 15 jan. 2014.

MARCO civil da internet. Câmara, 2014. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=912989&filename=PL+2126/2011>. Acesso em: 24 jan. 2014.

MINHA casa minha vida. CAIXA, 2014. Disponível em: <<http://mcmv.caixa.gov.br/mais-3-691-unidades-habitacionais-sao-entregues-pelo-mi>>

nha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 13 jan. 2014.

MINHA casa minha vida. CAIXA, 2014. Disponível em: <<http://mais-de-700-unidades-foram-entregues-pelo-minha-casa-minha-vida-na-ultima-semana>>. Acesso em: 13 jan. 2014.

MINHA casa, minha vida. Wikipédia, 2014. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Minha_Casa_Minha_Vida>. Acesso em: 9 jan. 2014.

PADRÕES de Interoperabilidade de Governo Eletrônico. Ministério do Planejamento, 2014. Disponível em: <<http://www.governoeletronico.gov.br/acoes-e-projetos/e-ping-padroes-de-interoperabilidade>>. Acesso em: 24 jan. 2014.

PLC – Projeto de Lei da Câmara n° 89 de 2003. Senado, 2014. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=63967>. Acesso em: 24 jan. 2014.

PLS – Projeto de Lei do Senado n° 137 de 2000. Senado, 2014. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/detalhes.asp?p_cod_mate=44045>. Acesso em: 24 jan. 2014.

PLS – Projeto de Lei do Senado n° 76 de 2000. Senado, 2014. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/atividade/Materia/detalhes.asp?p_cod_mate=43555>. Acesso em: 24 jan. 2014.

PROGRAMA minha casa minha vida. CAIXA, 2014. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp>. Acesso em: 9 jan. 2014.

SANTOS, Coriolano Aurélio de Almeida Camargo; FRAGA, Ewelyn Schots. **As múltiplas faces dos Crimes Eletrônicos e dos Fenômenos Tecnológicos e seus reflexos no universo jurídico**. 2ª ed. São Paulo: OABSP, 2010. Disponível em: <<http://www.oabsp.org.br/comissoes2010/direito-eletronico-crimes-alta-tecnologia/livro-sobre-crimes-eletronicos/Livro2Edicao.pdf/download>>. Acesso em: 23 jan. 2014.

SHIMIZU, Júlio Yukio. **Projeção de impactos econômicos do Programa Minha Casa, Minha Vida: Uma abordagem de Equilíbrio Geral Computável**. Dissertação (Mestrado em Economia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://web.cedeplar.ufmg.br/cedeplar/site/economia/dissertacoes/2010/Julio_Yukio_Shimizu.pdf>. Acesso em: 9 jan. 2014.