

## **O REGISTRO DE IMÓVEIS E A PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD**

(Prov.149, do CNJ)

No decorrer do Provimento nº 134/2022 do CNJ, hoje contido dentro do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, Provimento 149/2023, são observados esforços em demonstrar a adequação dos princípios e fundamentos da LGPD com os princípios da atividade registral.

A LGPD é uma norma principiológica, que leva em consideração a busca pelo fortalecimento da privacidade e da proteção de dados pessoais do titular. Por isso, ela confere a este a prerrogativa de controle do fluxo sobre suas informações, ainda que não possa se opor ao seu tratamento, em respeito ao direito à autodeterminação informativa.

O princípio da finalidade apresenta relevância ao dispor que todos os dados pessoais devem ser tratados para a realização de propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados, sem a possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas motivações. Isso significa que o compartilhamento de dados realizado pelas serventias de Registro de Imóveis deve se dar para atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público envolvido nessa atribuição cartorária e com o objetivo de executar suas competências legais (art. 23, caput e § 4º, da LGPD).

A publicidade registral imobiliária visa permitir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos pela divulgação da situação do fato registrado. Essa questão está intimamente relacionada ao desenvolvimento econômico e ao tráfego imobiliário, sendo imprescindível para a construção de políticas e operações de combate à fraude. É direito da sociedade conhecer sobre a extensão e os limites dos direitos reais sobre os imóveis, seja para municiar as suas decisões de praticar ou não determinado negócio jurídico, seja para proporcionar insumos robustos às instituições para a formulação de políticas públicas ou, até mesmo, para exercer o poder polícia que recaia sobre determinada propriedade imobiliária. Por outro lado, o princípio da publicidade registral não deve criar riscos ao titular de dados pessoais, tendo em vista os fundamentos da LGPD e os seus princípios norteadores, como os da segurança (art. 6º, VII, LGPD) e prevenção (art. 6º, VIII, LGPD).

Diante desse cenário, o registrador e seus prepostos devem ter cautela no momento do compartilhamento de informações a terceiros, em especial no que diz respeito à emissão de certidão, a buscas e a informações em bloco. Para compatibilizar os fundamentos dos serviços de registro e da LGPD, os arts.123 e seguintes do Provimento nº 149/23, do CNJ, estabelecem novas diretrizes quanto às solicitações de informações do acervo do Registro de Imóveis: elas passam a ser acompanhadas de identificação do requerente e, em casos específicos, da motivação dos pedidos formulados.

Passamos a analisar o que dispõe cada artigo do Provimento nº 149/23, do CNJ, no que diz respeito a LGPD e as solicitações no Registro de Imóveis.

**Art. 123. DEPENDE** de identificação do requerente e **INDEPENDEM** de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito<sup>1</sup>, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

§ 1.º Também **DEPENDEM** de identificação do requerente e **INDEPENDEM** de indicação da finalidade os pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que haja previsão legal ou normativa específica de seu arquivamento no registro<sup>2</sup>.

§ 2.º Pedidos de certidão de documentos arquivados em cartório para a qual não haja previsão legal específica<sup>3</sup> de expedição **DEPENDEM** de identificação do requerente e indicação da finalidade, aplicando-se a regra do § 4.º deste artigo.

---

1 A expressão "**certidão de registros em sentido estrito**" pode ser entendida por meio da análise da Lei de Registros Públicos (LRP), norma regulamentadora do sistema de registro. Nesse sentido, é possível admitir que "certidão de registro em sentido estrito" se refere às certidões típicas de atribuição do ofício de Registro de Imóveis. A partir do exame da LRP, destaca-se a seguir o rol de certidões que possuem previsão legal de expedição nos Registros de Imóveis:

- a) Certidão de inteiro teor, relatório ou por quesitos concernentes às atribuições dos Registros de Imóveis (art. 19, da LRP);
- b) Certidão de situação jurídica atualizada do imóvel (art. 19, § 9º, da LRP);
- c) Certidão de matrícula ou do livro auxiliar (art. 19, § 10, I, da LRP);
- d) Certidão de averbação do ato registrado (art. 21, caput, da LRP);
- e) Certidões de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, contratos de locação, penhoras, usufruto, contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados, dentre outras hipóteses (art. 167, I, da LRP);
- f) Certidões de averbação, as quais incluem alteração do nome por casamento, atos pertinentes a unidades autônomas condominiais, cédulas hipotecárias, caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis, dentre outras hipóteses (art. 167, II, da LRP).

2 Situação em que o documento foi utilizado para prática do ato e foi arquivado no cartório por regra que o obriga, dispensa-se a indicação de finalidade pelo requerente, posto se tratar de certidão típica do Registro de Imóveis.

3 Na hipótese de **documento arquivado apenas para mero controle da serventia, mas sem previsão legal ou normativa de arquivamento**, recomenda-se que o atendimento ao pedido de certidão seja precedido de avaliação da sua finalidade, por não haver respaldo jurídico prévio e específico para expedição da certidão. Na hipótese de **documento arquivado com previsão legal ou normativa de arquivamento, mas cuja expedição de certidão individualizada** possa não se relacionar com as funções típicas do Registro de Imóveis (exemplo: certidão de documentos pessoais e procurações), recomenda-se que o atendimento ao pedido de certidão seja precedido de avaliação da sua finalidade. A finalidade da solicitação de certidão de documento arquivado, nos casos em que for solicitada, deve ser objeto de apreciação pelo delegatário, que pode, em caso de tentativa de utilização do acervo registral em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e aos princípios da LGPD, proceder à recusa de seu fornecimento por meio de nota fundamentada. A nota deve conter os elementos específicos do caso concreto com a correlata fundamentação jurídica. Não se recomenda a utilização de termos genéricos, conceitos jurídicos indeterminados e motivos que se prestariam a justificar qualquer outro caso.

§ 3.º Pedidos de certidão, de busca e de informações apresentados em bloco<sup>4</sup>, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados, **DEPENDEM** de identificação do requerente e indicação da finalidade.

**Observações:**

a) Certidões em bloco ou narratórias por relatório não suficientemente justificadas, podem ser expedidas com autorização judicial (conforme orientação constante do Comunicado Conjunto nº001/2023<sup>5</sup>).

b) Mais informações sobre as certidões de bloco, vide guia prático constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/download/17017849425702>

§ 4.º Na hipótese do parágrafo anterior, caracterizada tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)**, poderá o oficial recusar o fornecimento em nota fundamentada do que caberá revisão pelo juízo competente.

**Art. 124.** Ressalvadas as hipóteses que tenham previsão legal ou normativa expressa, como as certidões de filiação de imóveis, ou de propriedade com negativa de ônus e alienações, ou outras compatíveis com as finalidades dos registros de imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) não serão expedidas certidões cujo conteúdo envolva informações sobre dados pessoais extraídos de mais de uma matrícula, assentamento do registro auxiliar, transcrição ou inscrição.

**Art. 125.** As certidões dos imóveis que já forem objeto de matrícula eletrônica<sup>6</sup>, após a “primeira qualificação eletrônica”<sup>7</sup>, serão expedidas, **INDEPENDENTEMENTE** de indicação de finalidade, em formato nato-digital estruturado, contendo a situação jurídica atual do imóvel, ou seja, a sua descrição, a titularidade e os ônus reais não cancelados.

---

4 O Provimento nº 134/2022 do CNJ, hoje contido dentro do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, provimento 149/2023, embora tenha deferido ao delegatário a prerrogativa de negar, em certas circunstâncias, o atendimento de pedidos apresentados em bloco, não trouxe um conceito exposto e objetivo sobre esse tipo de solicitação, estando a cargo da hermenêutica jurídica a sua compreensão. Anota-se que a compreensibilidade deste conceito advém do exercício de interpretação lógico-sistemática entre a LGPD, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos ou LRP), a Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores ou LNR) e o próprio Provimento nº 134/2022. Os serviços registrais têm a finalidade precípua de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, nos termos do art. 1º, da LNR. Ainda, veda-se aos registradores a terceirização da sua função a outrem e busca-se evitar a transferência da sua base de dados, seja para órgão público ou ente privado, sem a prévia existência de finalidade legítima e/ou autorização normativa específica, nos termos dos arts. 23 e 24, do Provimento nº 134/2022. **Os pedidos de certidão, buscas e informações apresentados em bloco se delineiam em situação na qual determinado solicitante pretende ter acesso a uma parcela de informações do registro público, a partir da provocação do cartório por meio de solicitações agrupadas que podem resultar em reprodução em massa do acervo serventia. A tentativa de acesso em bloco a informações do acervo registral pode ser identificada, inclusive, mediante fragmentariedade de solicitações, quando o requerente realiza requerimentos menores, mas em curtos espaços de tempo, com o objetivo de ocultar a prática e suas intenções.**

**TIPOS DE PEDIDOS APRESENTADOS EM BLOCO:**

a) Requerimentos de certidão, buscas e informações, apresentados pelo mesmo solicitante, de uma só vez, que possam resultar em reprodução de volume numérico considerável de parte do acervo;

b) Requerimentos unitários apresentados em volume numérico considerável, pelo mesmo solicitante, em curtos espaços de tempo, com potencial de camuflar pretensão de reprodução em massa do acervo registral.

5 Disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/download/17017984002073>

6 **A matrícula eletrônica** deve conter dados estruturados que podem ser extraídos de forma automatizada, contendo seções relativas aos controles, atos e situação jurídica do imóvel, constituindo-se em um documento natodigital de conteúdo estruturado (art.10, VII, do Provimento nº 89/19 do CNJ).

7 **A “primeira qualificação eletrônica”** tem como objetivo permitir a migração de um registro de imóvel existente efetuado no livro em papel, seja transcrição ou matrícula, para o formato de registro eletrônico denominado matrícula eletrônica (art.10, III, do Provimento nº 89/19 do CNJ).

**Observação:** esta Serventia ainda não trabalha com matrículas eletrônicas.

**Parágrafo único.** A expedição de certidão de atos anteriores da cadeia filiatória do imóvel **DEPENDE** de identificação segura do requerente e de indicação da finalidade.

**Art. 126.** O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real<sup>8</sup> pressupõe (**DEPENDE**) a identificação segura do solicitante, bem como a indicação da finalidade, de tudo mantendo-se o registro em meio físico ou virtual.

**Observação:** salvo se o solicitante figure no registro pesquisado (conforme orientação constante do Comunicado Conjunto n°001/2023).

**Art. 127.** O fornecimento, pelo registrador, por qualquer meio, de informações sobre o registro não veiculadas por certidão **DEPENDERÁ** da segura identificação do solicitante e da indicação da sua finalidade, **exceto** (**INDEPENDENTE**) nos casos em que o solicitante figure no registro em questão.

**Art. 128.** Serão formados prontuários físicos ou digitais contendo os dados de identificação e indicação de finalidade em todas as hipóteses em que estas tenham sido exigidas.

**Parágrafo único.** O titular dos dados pessoais solicitados terá direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados em virtude de buscas ou pedidos de informações e certidões para os quais foi exigida a identificação do solicitante e a indicação de finalidade.

**Observação:** na qual deverão ser facilitadas, gratuitas e fornecidas no prazo de 05 dias úteis (conforme orientação constante do Comunicado Conjunto n°001/2023).

Havendo eventual negativa de fornecimento da certidão ou informação deverá ser devidamente fundamentada pelo Controlador de Dados, por escrito (art. 7º Prov. 08/2023-CGJ). Em caso de inconformidade com os termos da negativa, poderá o solicitante requerer que o Controlador de Dados suscite dúvida ao Juiz de Direito Diretor do Foro, caso em que será anotado seu endereço para efeito de notificá-lo pelos meios legais de comunicação.

O procedimento de dúvida acima referido poderá ser suscitado diretamente pelo solicitante ao Juiz de Direito Diretor do Foro, através de petição própria acompanhada da negativa fundamentada do Controlador de Dados.

Segue abaixo uma tabela que resume quando solicitar a identificação do requerente e a indicação da finalidade.

Tipo de serviço	Identificação do requerente	Indicação da finalidade
1) Pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.	<b>DEPENDE</b>	<b>INDEPENDENTE</b>
2) Pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que haja previsão legal ou normativa específica de	<b>DEPENDE</b>	<b>INDEPENDENTE</b>

<sup>8</sup> **Na solicitação de buscas fundadas exclusivamente em indicador pessoal ou real**, o delegatário deve exigir a indicação da finalidade e realizar a identificação segura do solicitante. Essa exigência normativa se mantém ainda que não se encontrem informações como resultados das buscas fundadas em indicador pessoal ou real, o que consubstanciaria a Certidão Negativa de Busca. A indicação de finalidade deve ser escrita e expressa e deve ser arquivada em prontuário físico ou digital. O registro de finalidade de solicitação de busca não obriga a sua avaliação, nem a recusa de seu fornecimento, salvo na hipótese de manifesta ilegalidade, caso em que o Oficial deverá negar o pedido por nota fundamentada. O serviço de busca fundada em indicador pessoal ou real não se confunde com o direito de acesso previsto na Lei nº 13.709/18, submetendo-se ao regime de emolumentos por se tratar de atividade finalística do Registro de Imóveis.

seu arquivamento no registro.		
<b>3)</b> Pedidos de certidão de documentos arquivados em cartório para a qual não haja previsão legal específica.	DEPENDENTE	DEPENDENTE
<b>4)</b> Pedidos de certidão, de busca e de informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados.	DEPENDENTE	DEPENDENTE
<b>5)</b> Certidões dos imóveis que já forem objeto de matrícula eletrônica, após a “primeira qualificação eletrônica”.	DEPENDENTE	INDEPENDENTE* <sup>9</sup>
<b>6)</b> O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real.	DEPENDENTE	DEPENDENTE
<b>7)</b> Fornecimento, pelo registrador, por qualquer meio, de informações sobre o registro não veiculadas por certidão.	DEPENDENTE	DEPENDENTE* <sup>10</sup>

9 \* **Observação:** a expedição de certidão de atos anteriores da cadeia filiatória do imóvel **DEPENDENTE** de identificação segura do requerente e de indicação da finalidade.

10 \* **Observação:** **INDEPENDENTE** nos casos em que o solicitante figure no registro em questão.