

Certidão imobiliária: desafios e perspectivas à luz dos princípios da publicidade registrária, da proteção de dados pessoais e do Provimento nº 134/2022 do CNJ

Luciana Amicucci Campanelli

RESUMO

O objetivo deste artigo é analisar a função registrária, bem como a expedição de certidão e a informação imobiliária a qualquer interessado como expressão do princípio da publicidade, previsto nos artigos 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP), frente ao princípio da privacidade e proteção de dados e disposições protetivas constantes da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD). Nesse contexto, embora tais princípios aparentemente resguardarem valores opostos, ante a relevância de ambos no Estado Democrático de Direito, serão abordadas formas de harmonização de tais dispositivos, notadamente a indicação de finalidade prevista no item 45 do Provimento nº 134/2022 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e a emissão de certidão da situação jurídica atualizada do imóvel prevista na Lei nº 14.382/2022, que incluiu o § 9º no artigo 17 da Lei nº 6.015/1973.

Palavras-chave: Princípio da publicidade. Proteção de dados pessoais. Lei de Registros Públicos. Lei Geral de Proteção de Dados. Provimento nº 134/2022 do Conselho Nacional de Justiça.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	3
1 ATIVIDADE REGISTRÁRIA.....	5
1.1 Função	5
1.2 Princípio da publicidade registral: conceito e função.....	7
1.3 Análise dos artigos 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973	9
1.4 Certidões: aspectos gerais e publicidade	11
1.5 Distinção entre princípio e regra	13
2 LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS.....	16
2.1 Aspectos gerais e aplicabilidade à atividade notarial e registral	17
2.2 Dados pessoais e dados pessoais sensíveis.....	19
2.3 Tratamento de dados: obrigação legal e consentimento	20
2.4 Proteção de dados e sigilo de dados	24
2.5 Provimento nº 23/2020 da CGJ-SP	26
3 COTEJAMENTO DOS ARTIGOS 16 E 17 DA LRP, DA LGPD E DO PROVIMENTO Nº 134/2022 DO CNJ	28
3.1 Finalidade do pedido: artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ.....	29
3.2 Considerações sobre a indicação da finalidade do pedido	33
3.3 Via conciliadora: sugestões de harmonização	35
3.4 Análise da finalidade e recusa fundamentada do registrador	36
3.5 Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel.....	38
3.6 Considerações sobre a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel.....	40
CONCLUSÃO.....	42
REFERÊNCIAS	45

INTRODUÇÃO

O princípio da publicidade previsto no artigo 37, *caput*, da Constituição Federal de 1988 aplica-se a todos os registros públicos e constitui fundamento do sistema registrário, uma vez que propicia a cognoscibilidade das informações e a adequada tutela dos direitos envolvidos. Por esse motivo, a Lei de Registros Públicos – LRP (Lei nº 6.015/1973) impõe ao registrador a emissão de certidões e de informações quando solicitado, independentemente de motivação, conforme previsto nos artigos 16 e 17.

No entanto, com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei nº 13.709/2018), importante marco civilizatório na sistemática de proteção de dados no Brasil e aplicável às atividades notariais e registrais, conforme artigo 23, §§ 4º e 5º, da mencionada lei, a publicidade inerente àqueles serviços públicos precisou ser ressignificada.

Isso porque a LGPD, visando à tutela do direito constitucional da intimidade e da privacidade de dados, contém normas de conteúdo programático e principiológico que requerem a adoção de medidas e adequações para o exercício das atividades nela contempladas.

Com o intuito de regulamentar a aplicação da LGPD nos serviços extrajudiciais de notas e de registro e, bem assim, nortear a adequação das serventias, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (CGJ-SP) editou o Provimento nº 23/2020, datado de 02/09/2020, que incluiu os itens 127 a 152.1 no Capítulo XIII das NSCGJ-SP, o qual, dentre outras alterações, previu a possibilidade de se exigir a identificação do solicitante e da finalidade da solicitação para emissão de certidões ou informações em bloco, assim como a negativa, em nota fundamentada, nos casos em que as circunstâncias apontem que a finalidade estaria em desacordo com os objetivos e princípios da Lei n. 13.709/2018 (itens 144 a 144.2).

Em ato subsequente e também com o intuito de estabelecer medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais de todo o país para adequação à Lei Geral de Proteção de Dados, foi editado o Provimento nº 134/2022, de 24/08/2022, pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que prevê no item 45 a obrigatoriedade de indicação do requerente e da finalidade para pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, sendo possível, outrossim, recusa pelo oficial em nota fundamentada, da qual caberá revisão pelo juízo competente.

Nesse contexto, evidencia-se a aparente antinomia entre a publicidade registrária e a proteção e privacidade dos dados pessoais, especificamente quanto à emissão de certidão e prestação de informação nos registros imobiliários.

Por esse motivo, tendo em vista que os princípios da publicidade e da privacidade e proteção de dados aparentemente apontam para direções opostas, mostra-se atual e relevante o debate do tema.

Sendo assim, considerando que a publicidade é elemento intrínseco à atividade registrária, considerando que a proteção de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, constitui irrefreável avanço para estabelecer segurança jurídica no tratamento e proteção dos referidos dados e, por fim, considerando a relevância de ambas no Estado Democrático de Direito, pretende-se, neste trabalho, analisar o princípio da publicidade exteriorizado na emissão de certidão e prestação de informação no registro imobiliário (artigos 16 e 17 da LRP), à luz do princípio da privacidade e proteção de dados pessoais previstos na LGPD, assim como a indicação da finalidade do pedido (artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ) e a emissão de certidão de situação jurídica atualizada do imóvel (artigo 19, § 9º da LRP, com nova redação dada pela Lei nº 14.382/2022) como instrumentos de harmonização da publicidade registral imobiliária e da proteção de dados pessoais.

1 ATIVIDADE REGISTRÁRIA

O atual sistema registrário brasileiro, fruto do Poder Constituinte de 1988, é exercido em caráter privado por delegação do Poder Público, conforme dispõe o artigo 236 da Constituição Federal de 1988 (CF), além de constituir modelo mundialmente conhecido pela sua segurança e eficiência¹.

A fim de regulamentar o artigo 236 da Constituição Cidadã, entrou em vigor a Lei nº 8.935/1994 e, posteriormente, foram editados pelo Conselho Nacional de Justiça os Provimentos nº 80 e nº 81 de 2009, os quais ensejaram a realização de diversos concursos em diferentes Estados da Federação, fato esse que acarretou melhorias significativas na prestação de serviço público, tendo em vista a qualificação técnica dos delegatários².

Com efeito, embora a atividade registrária seja tipicamente estatal, considerando a impossibilidade de o Estado exercê-la de forma satisfatória, seu exercício é delegado a particular após aprovação e nomeação em rigoroso concurso público para desempenho privado da citada atividade, a quem o Estado confere fé pública para garantir a veracidade dos dados e dos fatos firmados, nos termos do artigo 3º da referida Lei nº 8.935/1994³.

Como dispõe o artigo 3º da Lei nº 8.935/1994, “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

1.1 Função

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

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

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

²AHUALLI, Tânia Mara; BENACCHIO, Marcelo (Coords.). **Direito notarial e registral:** homenagem às varas de registros públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016. p. 45.

³ROCHA, Wanderson Xavier. **O registro de imóveis e a proteção da propriedade.** Cotia: Editora do Autor, 2021. p. 17.

A atividade registrária se destina a conferir segurança jurídica aos negócios entabulados e, assim, reduzir conflitos, visto que garante a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme previsto no artigo 1º da Lei nº 8.935/1994⁴.

Os atos desempenhados pelos delegatários no exercício da função fundamentam-se, preponderantemente, pelo regime jurídico de direito público e configuram atos administrativos, para os quais vigora o princípio da legalidade estrita, atualmente inserido em contexto mais amplo, denominado princípio da juridicidade⁵.

Nesse contexto, a qualificação registrária do título constitui a expressão máxima do princípio da legalidade, pois viabiliza a subsunção do caso concreto às prescrições legais, jurisprudenciais e normativas vigentes.

Dessa forma, a inscrição de um título no assento imobiliário, seja por intermédio de ato de registro ou de averbação (artigo 167 da LRP), presume verdadeiro o direito nele consubstanciado até prova em contrário, de maneira que prevalece a favor ou contra quem por ele for atingido⁶.

Logo, a atividade registrária é vinculada, sendo que a própria Lei nº 8.935/1994 estabelece como infração disciplinar a inobservância das prescrições legais e normativas, constituindo dever do registrador a análise da legalidade do título e a adequação dos seus elementos aqueles constantes do fólio registral⁷.

Assim, de acordo com o artigo 31 da Lei nº 8.935/1994:

São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;

II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;

III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;

IV - a violação do sigilo profissional;

V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.

⁴ **Art. 1º:** Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

⁵ ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. **Direito administrativo descomplicado**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 191.

Especificamente quanto ao princípio da juridicidade: GUSSOLI, Felipe Klein. Mutações no princípio da legalidade: a juridicidade no direito administrativo. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 6 out. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-out-06/gussoli-juridicidade-norma-motora-direito-administrativo>. Acesso em: 2 abr. 2023.

⁶ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. p. 194.

⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021. p. 279.

Destaca-se que o princípio da legalidade está diretamente relacionado ao princípio da publicidade registrária, posto que não há como o registro ser público se não for conhecido e não há como ter oponibilidade *erga omnes* se o ato não estiver em consonância com os preceitos legais e puder ser comprovado documentalmente⁸.

1.2 Princípio da publicidade registral: conceito e função

A publicidade possui fundamento constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, da Constituição Federal de 1988)⁹ e a publicidade registrária é garantida infraconstitucionalmente pela Lei nº 6.015/1973 e pela Lei nº 8.935/1994.

O princípio da publicidade registrária está diretamente relacionado à cognoscibilidade das informações constantes do registro imobiliário porque tutela e assegura estabilidade jurídica às negociações imobiliárias ao publicar o tráfego negocial, máxima consubstanciada no artigo 1245 do Código Civil¹⁰.

Isso porque se faz necessário, para a produção de efeitos perante terceiros, que o contrato celebrado entre as partes seja registrado no registro de imóveis competente, posto que, no direito brasileiro, a aquisição da propriedade decorre do registro e não da mera pactuação contratual.

A inscrição de um título no fólio registral se justifica pela necessidade de a coletividade ter ciência da existência de um direito real nele contido para que possa respeitá-lo. Portanto, a relação imobiliária realizada entre partes somente terá efeito *erga omnes* se realizado o registro, razão pela qual a publicidade está intrinsecamente ligada ao princípio da inscrição¹¹.

⁸ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de imóveis. In: GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros públicos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p.363.

⁹**Art. 5º, inciso XXXIII:** todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

¹⁰**Art. 1245:** Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

¹¹CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.p. 163.

Para o referido autor, o princípio da inscrição configura a versão contemporânea da tradição do direito romano, já que o direito real imobiliário decorre de dois elementos diferentes: o título, que consubstancia a vontade das partes e a inscrição, que transforma o direito obrigacional em direito real e possui efeito perante toda a coletividade. Dessa forma, a inscrição tem o mesmo papel da tradição do direito romano.

Dessa forma, o intuito do princípio da publicidade registrária, como a própria terminologia sugere, é viabilizar que as informações constantes da matrícula do imóvel sejam passíveis de amplo conhecimento, prestigiando, conseqüentemente, a segurança dos negócios e a higidez econômica.

Nota-se que o princípio da publicidade aplica-se a todos os registros públicos, em graus e de formas diferentes, a depender da especialidade, e constitui a *ratio* do sistema registrário, encerrando seu grau supremo no registro de imóveis.

O sistema normativo confere aos atos registrários alguns dos atributos típicos de atos administrativos, quais sejam, presunção de validade, eficácia e veracidade, pois o registrador desempenha serviço público¹².

Por conseguinte, a publicidade registrária visa à proteção tanto da segurança jurídica estática, que é a proteção do direito do titular dominial contra terceiros, quanto à segurança jurídica dinâmica, intitulada segurança do tráfego, cujo objetivo é proteger terceiros (pretensos titulares de um direito real), viabilizando, assim, a circulação de bens e de riquezas¹³.

Logo, referido princípio figura como verdadeiro guardião do direito de propriedade constitucionalmente previsto (artigo 5º, inciso XXII, da CF/88)¹⁴, haja vista a efetiva proteção dos direitos reais e a decorrente segurança conferida ao seu titular, de forma que se tornou modelo para diversos países, destacando-se, em especial, os Estados Unidos, que estudam a viabilidade de adotar o sistema brasileiro para diminuir a burocracia envolvida nas aquisições de imóveis em solo americano¹⁵.

A característica do sistema de registro do direito brasileiro é a máxima concentração possível das informações no fôlio registral, previsto na Lei nº 13.097/2015 (princípio da concentração). Assim, em virtude de os atos serem praticados com observância dos princípios informadores da atividade, dentre eles, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva e o princípio da continuidade, têm-se que as informações assentadas são confiáveis e trazem segurança jurídica, a qual é possível em decorrência da publicidade inerente ao sistema, importante arma de conhecimento para adequada tutela dos direitos envolvidos¹⁶.

¹² SALLES, Venicio Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006.p.5.

¹³KÜMPPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021.p. 262.

¹⁴**Art. 5º, inciso XII:** é garantido o direito de propriedade.

¹⁵NALINI, José Renato. Registro de imóveis ecológico. **Academia Paulista de Letras**, São Paulo, [s.d.]. Disponível em: <https://www.academiapaulistadeletras.org.br/artigos.asp?materia=2958>. Acesso em: 16 abr. 2022.

¹⁶KOCH. Lucas Paes. O fôlio real como matriz integrativa e informativa para a adequada tutela do meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 43, v. 89, jul./dez. 2020.p. 38-49.

De fato, do fôlio registral decorre a oponibilidade *erga omnes* e a garantia aos titulares de que, enquanto não cancelado, o direito real registrado produz efeitos legais, ainda que por outro modo se prove que esteja desfeito, anulado, extinto ou rescindido (artigo 252 da LRP)¹⁷.

Dessa forma, eventual cancelamento do registro somente poderá se efetivar nas hipóteses previstas no ordenamento jurídico, por determinação judicial, por requerimento unânime das partes que participaram do registro ou por requerimento do interessado instruído com documento hábil, conforme artigo 250 da LRP¹⁸.

Tal situação se justifica porque o Brasil adotou o sistema romano de propriedade, segundo o qual a aquisição da propriedade *inter vivos* decorre do registro e não da mera celebração do contrato¹⁹, motivo pelo qual o modelo registrário pátrio protege, ao mesmo tempo, titular e adquirente do direito real, figurando a matrícula imobiliária como expressão máxima dessa proteção legal, demonstrando a relevância da publicidade na atividade registrária.

1.3 Análise dos artigos 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973

A LRP garante o direito constitucional do acesso às informações de caráter público, conforme se infere dos artigos 16 e 17, que impõem ao registrador a obrigatoriedade na emissão de certidões e de informações quando solicitado, independentemente do motivo ou do interesse do pedido e de determinação judicial. A saber:

Art.16: Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas.

¹⁷**Art. 252:** O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

¹⁸**Art.250:** Far-se-á o cancelamento:

I- em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II- a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III- a requerimento do interessado instruído com documento hábil.

IV- a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

¹⁹ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. **Código civil comentado artigo por artigo**. 2. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.p. 1273.

Art. 17: Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos que envolvam imóveis.

Destaca-se que a expressão máxima do princípio da publicidade no registro imobiliário está contida nos artigos 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973, os quais determinam ao oficial o dever de emitir certidão e de prestar informações, quando solicitado, mesmo sem a apresentação das razões do pedido formulado.

Todavia, com a entrada em vigor da LGPD, inauguraram-se disciplinas para o tratamento de dados pessoais realizado por pessoas físicas ou jurídicas, de direito público e privado, conforme artigo 1º da referida legislação, aplicável às atividades notariais e registras. Veja-se:

Artigo 1º da Lei nº 13.709/2018:

Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. Parágrafo único. As normas gerais contidas nesta Lei são de interesse nacional e devem ser observadas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Soma-se a isso o fato de que, com o intuito de regulamentar os dispositivos previstos na Lei nº 13.709/2018, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo editou o Provimento nº 23, datado de 02 de setembro de 2020, que incluiu itens às Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais e, posteriormente, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 134, datado de 24 de agosto de 2022, que estabeleceu medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais.

Nesse cenário, houve premente necessidade de compatibilizar o princípio da publicidade, norteador da atividade registrária, com os dispositivos de proteção e tratamento de dados pessoais e da privacidade previstos na Lei nº 13.709/2018 e referidos provimentos, notadamente o Provimento nº 134/2022.

1.4 Certidões: aspectos gerais e publicidade

A Lei nº 6.015/1973 prevê duas formas diferentes de publicidade do registro, quais sejam: emissão de certidão e prestação de informação, sendo essas geralmente verbais, muito embora possam ser fornecidas por escrito, quando assim solicitado pela parte.

As certidões podem ser lavradas em inteiro teor (transcrição integral, *ipsis litteris* da matrícula); em breve relatório (apenas informações essenciais e atuais do imóvel e dos titulares); por quesitos (somente respostas às indagações formuladas pela parte); ou certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, as quais são instrumentalizadas em papel de segurança ou de forma eletrônica, nos termos do artigo 19, § 9º da LRP, com nova redação dada pela Lei nº 14.382/2022²⁰.

Importante consignar que a certidão eletrônica pode ser solicitada por intermédio do SERP (Registro Eletrônico dos Registros Públicos) e materializada por qualquer registrador, assinada com o uso de assinatura avançada ou qualificada (artigo 17, § 1º, da LRP), ou pelo próprio usuário mediante simples impressão, tratando-se de grande facilitador para propagação da publicidade dos assentos imobiliários (artigo 19, § 5º, da LRP), que são, eminentemente, públicos.

Assim, tais como os demais tipos de certidão, a emissão de certidão eletrônica sofre os mesmos influxos no tocante à proteção de dados pessoais e, independentemente da modalidade, deverão constar das certidões emitidas as prenotações não vencidas que tenham como objeto o mesmo imóvel, o que denota a relevância da publicidade para o sistema registrário²¹.

Nota-se que a publicidade registrária é indireta, visto que não há o acesso ou a exibição dos livros propriamente ditos, mas a divulgação do teor dos registros pela prestação de informações, constituindo dever do oficial manter em segurança os livros e documentos,

²⁰**Art. 19:** A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

[...]

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro.

[...]

§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

²¹KUMPEL, Vitor Frederico. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020, v. 5, tomo 1.p.550.

respondendo pela sua ordem e conservação, nos termos dos artigos 24 da Lei nº 6.015/1973 e 30, inciso I, da Lei nº 8.935/1994²².

A despeito da publicidade registrária indireta, os atos do registro são públicos ante à própria natureza da atividade, característica essa que permite a cognoscibilidade das informações e, bem assim, a segurança jurídica do mercado imobiliário²³. Isso porque as matrículas contêm todo o histórico do imóvel, tanto dos elementos objetivos quanto dos elementos subjetivos.

Nesse sentido, a emissão de certidões e a prestação de informações constituem meio de efetivação da publicidade do sistema registrário imobiliário, intitulada segurança dinâmica, que permite a transação segura dos negócios e configura elemento imprescindível não só ao fomento da economia em geral, como à prevenção de litígios a serem dirimidos pelo Poder Judiciário²⁴.

Logo, as matrículas têm o condão de comprovar a titularidade dos direitos reais e todos os atos que possam interferir nessa titularidade (efeito positivo) e, por consequência, também acarretam o efeito negativo consubstanciado na presunção de que aqueles não inscritos no fôlio registral não são titulares de ditos direitos reais²⁵.

Ressalta-se que o dever legal do registrador emitir certidão e fornecer informação, seja ela verbal, escrita ou eletrônica, quando solicitado, é expressão máxima da publicidade registral passiva, posto que incumbe à parte interessada requerer a prática do ato (princípio da rogação ou instância), momento a partir do qual decorre o efeito *erga omnes* dos elementos constantes do registro.

Assim, constituem formas de acesso aos elementos constantes do registro e não podem ser obstadas pelo registrador, sob pena de descumprimento de preceito legal (artigo 17 da LRP) e caracterização de infração disciplinar prevista no artigo 31, inciso I, da Lei nº 8.935/1994²⁶.

²²**Art. 24:** Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

²³KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021.p.306.

²⁴ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. A (in)segurança jurídica do adquirente de imóveis: o princípio da concentração e as indisponibilidades, o descompasso temporal entre sistemas e a necessidade de acesso às centrais eletrônicas. **Migalhas Edilícias**, São Paulo, 3 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/284921>. Acesso em: 18 set. 2022.p.3.

²⁵KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020, v. 5, tomo 1.p.272.

²⁶**Art. 31:**São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:

I - a inobservância das prescrições legais ou normativas; [...]

Por esse motivo, a emissão de certidão e a prestação de informação devem ser disponibilizadas a qualquer interessado, seja pessoa física ou jurídica, independentemente de motivação (artigo 17 da LRP), exceção feita às hipóteses legais, as quais não se aplicam ao registro imobiliário.

É evidente que emissão de certidão imobiliária e a prestação de informação constituem obrigação legal do registrador e configuram atividade fim, razão pela qual não caracterizam compartilhamento de dados, nos termos previstos no artigo 7º, inciso II, da LGPD²⁷.

A publicidade do ato registral é tão valorosa para o sistema normativo vigente e segurança dos negócios jurídicos que se impõe ao oficial a menção na certidão de qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é emitida, sob pena de responsabilidade civil e criminal, conforme artigo 21 da LRP²⁸, em observância ao princípio da veracidade registral.

Todavia, embora a publicidade seja da essência do registro imobiliário e pressuposto basilar dos direitos reais, de modo a garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, conforme artigo 1º da Lei nº 8.935/1994, com a entrada em vigor da LGPD e do Provimento nº 134/2022 do CNJ, iniciaram-se debates sobre a aparente colidência e formas de compatibilização do princípio da publicidade e do princípio da proteção e tratamento de dados pessoais, notadamente quanto à indicação da identificação do requerente e da análise da finalidade para expedição de certidão imobiliária.

1.5 Distinção entre princípio e regra

Nesse contexto, para melhor análise e contextualização do tema proposto, tendo em vista a aparente antinomia havida entre a atividade notarial, que se fundamenta nos princípios da legalidade estrita e da publicidade dos atos, e o princípio da proteção de dados pessoais, previsto na Lei nº 13.709/2018 e no Provimento nº 134/2022 do CNJ, importante tecer breves considerações sobre a função dos princípios no ordenamento jurídico, bem como a diferença entre esses e as regras ou normas jurídicas.

²⁷ LIMA, Cintia Rosa Pereira de; LIMA, Marília Ostini Ayello Alves de. Proteção de dados pessoais e publicidade registral: uma longa caminhada de um tema inesgotável. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 12 nov. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/354779/publicidade-registral-uma-longa-caminhada-de-um-tema-inesgotavel>. Acesso em: 12 dez. 2022.

²⁸ **Art. 21:** Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95.
Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo.

Isso porque, em um primeiro momento, há aparente colisão entre o princípio da publicidade registrária, que permite a emissão de certidão e de prestação de informação, independentemente da parte requerente (artigos 16 e 17 da LRP), e o princípio da proteção de dados pessoais previsto na LGPD, que, inserido no texto constitucional pelo artigo 5º, inciso LXXIX, da Constituição Federal de 1988, foi alçado a direito fundamental²⁹.

A definição de princípio jurídico é tarefa desafiadora, tendo em vista a complexidade e abstração do próprio termo, comumente associada aos vocábulos generalidade, relatividade e valoração, os quais se referem à função dele propriamente dita.

De forma concisa, os princípios são verdades fundamentais de um sistema jurídico e servem de alicerce à atividade interpretativa, constituindo verdadeiros vetores ao operador do direito³⁰ e viabilizando adequada e harmônica interpretação do sistema normativo vigente.

Os princípios conferem unidade, harmonia e coesão ao sistema, integrando suas partes e dirimindo conflitos normativos, razão pela qual serve de guia ao intérprete, o qual deve identificar o princípio maior aplicável ao tema apreciado até chegar à formulação da regra que regerá a espécie³¹.

Por esse motivo, os princípios não se excluem ou se anulam, posto que coexistem no sistema jurídico, e devido à abstração e generalidade que lhes são inerentes, constituem mandados de otimização conforme o caso concreto analisado³².

Assim, configuram vetores e normas de direcionamento que determinam o caminho a ser seguido pelo legislador e pelo operador do direito, porque constituem normas fundamentais do ordenamento jurídico, expressas ou não, e exprimem conteúdo valorativo de notável generalidade, relatividade e abstração, que irradia sobre todo o conjunto normativo e serve de fonte para a sua interpretação e integração³³.

As regras ou normas jurídicas, por sua vez, contêm comandos específicos e determinados, sendo aplicáveis da maneira do “tudo ou nada”, o que vale dizer que as regras se auto-excluem, tendo em vista a incidência de uma ou outra no caso concreto em virtude da objetividade do comando que encerram.

²⁹ **Art. 5º, inciso LXXIX:** é assegurado, nos termos da lei, o direito à proteção dos dados pessoais, inclusive nos meios digitais.

³⁰ REALE, Miguel. **Filosofia do direito**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.p. 59.

³¹ BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro. **Revista Diálogo Jurídico**, Salvador, ano 1, v. 1, n. 6, set. 2001.p. 20.

³² ALEXY, Robert. **Teoría de los derechos fundamentales**. Tradução de Ernesto Garzón Valdés. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2002. p. 86.

³³ CAMPANELLI, Luciana Amicucci. **Os poderes instrutórios do juiz e a isonomia processual**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006.p.11.

Portanto, são ou não são inteiramente aplicáveis a uma determinada situação³⁴. Dessa forma, as regras devem guardar consonância com os princípios, sob pena de serem extirpadas do ordenamento jurídico por inconstitucionalidade.

Feitas tais ponderações, verifica-se suposto conflito entre o princípio da publicidade registrária e o princípio da proteção de dados pessoais, eis que protegem valores constitucionais distintos e indicam direções diversas para a solução de controvérsias em decorrência da estrutura aberta da Constituição Federal de 1988, que ao consagrar valores diferentes em razão de seu caráter compromissário, deixa ao intérprete espaços para valorações³⁵.

Assim, tendo em vista que princípios coexistem e se complementam, pois não se excluem como se regras fossem, é desafiadora a compatibilização do princípio constitucional da publicidade previsto na LRP com o princípio constitucional da proteção e tratamento de dados previsto na LGPD, além do Provimento nº 134/2022 do CNJ.

Nesse panorama e após abordar conceitos e aspectos específicos da lei protetiva de dados, assim como do Provimento nº 23/2020 da CGJ-SP e do Provimento nº 134/2022 do CNJ, serão apresentadas sugestões para harmonização dos dispositivos em comento, com o intuito de viabilizar a coesão e unicidade do sistema normativo vigente.

³⁴ DWORCKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.p.39.

³⁵ SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais e a ponderação de bens. *In*: TORRES, Ricardo Lobo (Org.). **Teoria dos direitos fundamentais**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.p. 36.

2 LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Com o advento da Constituição Federal de 1988, a proteção da privacidade obteve guarida em diversos dispositivos do artigo 5º. A título exemplificativo citam-se: a inviolabilidade da intimidade e da vida privada (inciso X); a vedação à invasão de domicílio (inciso XI); e a inviolabilidade de correspondência, das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas (inciso XII).

No entanto, a proteção de dados pessoais apenas encontrava respaldo se considerada como extensão do direito de privacidade, pois não há previsão expressa como garantia constitucional, sendo anteriormente associada somente à proteção de direitos individuais³⁶.

De fato, é recente a estruturação da proteção de dados no sistema jurídico brasileiro, que ocorreu com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018).

Todavia, diversas leis tangenciaram a proteção e privacidade de dados, assim como o acesso à informação, tais como: Lei de Proteção e Defesa do Usuário do Serviço Público do Estado de São Paulo (Lei Estadual nº 10.294/1999); Lei do Cadastro Positivo (Lei Federal nº 12.414/2011); Lei de Acesso à Informação (Lei Federal nº 12.527/2011); Lei do Marco Civil da Internet (Lei Federal nº 12.965/2014); e Lei sobre Participação, Proteção e Defesa dos Direitos do Usuário dos Serviços Públicos da Administração Pública (Lei Federal nº 13.460/2017).

Com efeito, a LGPD mostra-se um marco civilizatório na sistemática de proteção de dados no Brasil, que inspirada na legislação vigente na Europa, contém normas de conteúdo programático e principiológico, exigindo a adoção de medidas e adequações para o exercício das atividades nela contempladas.

Assim, em um mundo dinâmico e em constante movimento, no qual os dados são cada vez mais expostos à fluidez e globalização da líquida vida moderna³⁷, haja vista o crescente e irrefreável compartilhamento de informações, inclusive no meio digital, a legislação protetiva do tratamento de dados pessoais revela-se de central importância.

³⁶DONEDA, Danilo. **Da privacidade à proteção de dados pessoais: fundamentos da Lei Geral de Proteção de Dados**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021.p.24.

³⁷ A velocidade das mudanças e a superficialidade das relações foram metaforicamente chamadas pelo filósofo polonês Zygmunt Bauman de “mundo líquido porque, como todos os líquidos, ele jamais se imobiliza nem conserva sua forma por muito tempo. Tudo ou quase tudo em nosso mundo está sempre em mudança”. (*In: 44 cartas do mundo líquido moderno*. Tradução de Vera Pereira. Rio de Janeiro: Zahar, 2011.p.7).

2.1 Aspectos gerais e aplicabilidade à atividade notarial e registral

A LGPD notoriamente trouxe grandes avanços na proteção de dados pessoais, uma vez que impôs diretrizes e previu princípios para regular atividades.

Embora o termo privacidade não seja sinônimo de proteção de dados pessoais, muitas vezes assim se apresenta, já que diretamente associado à informação³⁸, o que pode ser comprovado pela similitude conceitual inserta na LGPD e na Lei de Acesso à Informação (Lei nº 12.527/2011). A saber:

Artigo 5º da Lei nº 13.709/2018:

Para os fins desta Lei, considera-se:

I- dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;

Artigo 4º da Lei nº 12.527/2011:

Para os fins desta Lei, considera-se:

[...]

IV- informação pessoal: aquela relacionada à pessoa natural identificada ou identificável;

Em que pese o equívoco na utilização de uma terminologia pela outra, como se sinônimas fossem, as mencionadas legislações visam proteger direitos diferentes.

Isso porque as diretrizes específicas para o tratamento de dados pessoais previstas na LGPD têm como intuito, preponderante, o respeito à privacidade, à dignidade e ao exercício da cidadania pelas pessoas naturais, embora também proteja o desenvolvimento econômico, tecnológico e inovação (artigo 2º), ao passo que os dispositivos contidos na Lei nº 12.527/2011 estabelecem os procedimentos a serem observados pelas pessoas jurídicas de direito público interno para garantir o acesso a informações, conforme previsto na Constituição Federal.

Assim, resta evidente que com a entrada em vigor da LGPD houve mudança de paradigma quanto ao tratamento e à proteção de dados pessoais, tanto por pessoa natural, quanto por pessoa jurídica, de direito público e privado, visto que instituiu ferramentas específicas para a tutela, a proteção e o tratamento de dados, conforme se depreende do artigo 1º da Lei nº 13.709/2018.

³⁸LIMA, Cintia Rosa Pereira de; SOUSA, Maria Eduarda Sampaio de. Microssistema de proteção de dados pessoais dos cidadãos como instrumento de controle legislativo à desinformação. *In*: LIMA, Cintia Rosa Pereira de (Coord.). **ANPD e LGPD: desafios e perspectivas**. São Paulo: Almedina, 2021.p.154.

Acrescenta-se que a mencionada lei modificou a sistemática vigente no país no tocante à proteção de dados e, por expressa previsão legal, aplica-se às atividades notariais e registras, cujo exercício encerra o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, seja de pessoa natural identificada ou identificável, nos termos do artigo 23, §§ 4º e 5º, da LGPD. Cita-se:

Art. 23: O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que:

I - sejam informadas as hipóteses em que, no exercício de suas competências, realizam o tratamento de dados pessoais, fornecendo informações claras e atualizadas sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para a execução dessas atividades, em veículos de fácil acesso, preferencialmente em seus sítios eletrônicos;

[...]

§ 4º Os serviços notariais e de registro exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas referidas no caput deste artigo, nos termos desta Lei.

§ 5º Os órgãos notariais e de registro devem fornecer acesso aos dados por meio eletrônico para a administração pública, tendo em vista as finalidades de que trata o caput deste artigo.

Destaca-se que somente com o advento da LGPD foi imposto aos serviços notariais e de registro, notadamente ao registro imobiliário, o tratamento de dados pessoais (artigo 23, *caput* e § 4º), assim como a observância da boa-fé e demais princípios quando da prática de atos relacionados ao mencionado tratamento (artigo 6º), razão pela qual é reconhecida como um marco do assunto em todos os âmbitos³⁹.

³⁹**Art.6º da LGPD:**As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios:

I- finalidade: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades;

II- adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento;

III-necessidade: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados;

IV- livre acesso: garantia, aos titulares, de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integralidade de seus dados pessoais;

V- qualidade dos dados: garantia, aos titulares, de exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados, de acordo com a necessidade e para o cumprimento da finalidade de seu tratamento;

VI- transparência: garantia, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial;

VII- segurança: utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;

Desse modo, é inconteste que a LGPD causou impacto direto e relevante nas atividades notarial e registral, visto que, diariamente, o desempenho de tais funções enseja o trabalho e o tratamento de dados pessoais.

2.2 Dados pessoais e dados pessoais sensíveis

Considerando que a Lei Geral de Proteção de Dados adota terminologias e conceitos próprios, para a devida contextualização e análise do tema proposto são apresentadas, a seguir, algumas definições.

De modo geral, as informações pessoais, compreendidas em sua ampla acepção, podem ser agrupadas em duas categorias diferentes: dados pessoais e dados pessoais sensíveis.

De fato, a classificação dos dados pessoais sensíveis decorreu da análise prática dos efeitos potencialmente discriminatórios da ampla veiculação de tais elementos. Assim, para que eventual divulgação se prestasse a fins legítimos e lícitos, mostrou-se necessário estabelecer limites ou áreas específicas para sua propagação⁴⁰.

Assim, a LGPD prevê capítulo específico para tratamento de dados pessoais (artigos 7º) e para tratamento de dados pessoais sensíveis (artigo 11), os quais, segundo o artigo 5º, são assim definidos:

Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;

II - dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural; [...]

VIII- prevenção: adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;

IX- não discriminação: impossibilidade de realização do tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos;

X- responsabilização e prestação de contas: demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas.

⁴⁰DONEDA, Danilo. **Da privacidade à proteção de dados pessoais**: fundamentos da lei geral de proteção de dados. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021.p.148.

Verifica-se que a preocupação com a não discriminação de pessoas com base em características pessoais é um dos objetivos da Lei nº 13.709/2018, na qual tais dados são denominados dados pessoais sensíveis posto que o tratamento deles pode ensejar riscos a direitos e garantias fundamentais⁴¹.

Nesse sentido, um dos princípios previstos na LGPD é o da não discriminação, o qual se refere à impossibilidade de realização de tratamento de dados para fins discriminatórios, ilícitos e abusivos (artigo 6º, inciso IX), o que vale dizer que a diferenciação no tratamento de dados é possível, desde que necessária, posto que inexistente vedação geral ou absoluta na lei.

Logo, demonstra-se viável a instituição de normas públicas (políticas públicas afirmativas) que, visando efetivar a não discriminação, acabam por criar mecanismos para identificação de dados pessoais como modo de eliminar ou corrigir eventuais desigualdades.

No entanto, tais diferenciações não podem ser feitas pelo registrador, sob pena de afronta ao artigo 5º, inciso XLI, da CF/88, pois ausente interesse legal que a justifiquem.

Isso porque, especificamente no Registro de Imóveis, pesquisas com base em dados pessoais sensíveis configurariam tratamento de dados para fins discriminatórios, o que é vedado pela lei protetiva de dados, porque contraria os princípios da finalidade, da adequação e da necessidade previstos no artigo 6º, incisos I, II e III, da LGPD.

2.3 Tratamento de dados: obrigação legal e consentimento

Conforme o artigo 5º da Lei Geral de Proteção de Dados, o tratamento de dados refere-se:

Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

[...]

X - tratamento: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração;

⁴¹WIMMER, Miriam. A LGPD e o balé dos princípios: tensões e convergências na aplicação dos princípios de proteção de dados pessoais ao setor público. *In*: FRANCOSKI, Denise de Souza Luiz; TASSO, Fernando Antonio (Coords.). **A lei geral de proteção de dados pessoais: aspectos práticos e teóricos relevantes no setor público e privado**. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021.p.181.

Vislumbra-se da inteligência desse dispositivo que as atividades relacionadas ao tratamento de dados constituem rol meramente exemplificativo (*numerus apertus*), ampliando a extensão da aplicabilidade da lei protetiva de dados pessoais, imperiosa em virtude da complexidade das relações sociais atuais, as quais demandam visão ampla do operador do Direito, notadamente em temas relacionados à esfera individual das pessoas⁴².

Em que pese a privacidade ser elemento central na lei protetiva de dados pessoais, na qual estão baseados princípios, diretrizes, atividades de tratamento, boas práticas, governança, fiscalização e sanções, as garantias atinentes à privacidade são analisadas sob uma ótica mais abrangente, que considera também os demais interesses envolvidos⁴³.

Assim, com o intuito de abarcar outros interesses além da proteção de dados pessoais, a LGPD prevê hipóteses para as quais não se faz necessário apresentar o consentimento do titular para realização do tratamento dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis, especialmente nos casos de cumprimento de obrigação legal ou regulatória do controlador, consoante artigo 7º, inciso II, e artigo 11, inciso II, “a” e itens 130.1 e 131 do capítulo XIII das NSCGJ-SP⁴⁴.

Nesse caso excepcional, encaixa-se a atividade notarial e registral, já que o exercício dessas atividades requer o tratamento diário de dados pessoais para que seja possível garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos atinentes à propriedade imobiliária (artigo 1º da Lei nº 6.015/1973 e o artigo 1º da Lei nº 8.935/1994)⁴⁵.

⁴²PODESTÁ, Fabio Henrique. A privacidade e o consentimento (informado) em face da nova lei de proteção de dados. *In*: LUCCA, Newton de; SIMÃO FILHO, Adalberto; LIMA, Cíntia Rosa Pereira de; MACIEL, Renata Mota (Coords.). **Direito & internet: sistema de proteção de dados pessoais**. São Paulo: Quartier Latin. 2019, v. 4, p. 81.

⁴³DONEDA, Danilo. **Da privacidade à proteção de dados pessoais: fundamentos da lei geral de proteção de dados**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021. p.178.

⁴⁴**Art. 7º:** O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:

I - mediante o fornecimento de consentimento pelo titular;

II - para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador

[...]

IX - quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais;

[...]

Art. 11. O tratamento de dados pessoais sensíveis somente poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - quando o titular ou seu responsável legal consentir, de forma específica e destacada, para finalidades específicas;

II - sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para:

a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

[...]

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo a qualquer tratamento de dados pessoais que revele dados pessoais sensíveis e que possa causar dano ao titular, ressalvado o disposto em legislação específica.

⁴⁵BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 368.

Essa medida de exceção é absolutamente justificável no tocante à atividade notarial e registral, visto que o tratamento de dados destina-se ao atendimento da finalidade pública e à execução das competências e atribuições legais a eles impostas, que não podem depender de eventual consentimento da parte, sob pena de comprometer a publicidade e a segurança jurídica decorrentes do registro em caso de negativa do consentimento.

De qualquer forma, como medidas de transparência, deverão ser disponibilizadas pelos responsáveis das serventias informações adequadas quanto ao tratamento de dados pessoais, que podem ser feitas por intermédio de aviso de privacidade e proteção de dados, avisos de *cookies* no portal e aviso de privacidade para navegação no *website* da serventia, se houver, consoante previsto no artigo 19 do Provimento nº 134/2022 do CNJ⁴⁶.

Nota-se que a inexigibilidade do consentimento do titular, aliado à imposição de divulgação das medidas de tratamento de dados, demonstram a transparência e constituem ponto de convergência e equilíbrio da LRP, LGPD e Provimento nº 134/2022 do CNJ.

Embora não seja objeto deste trabalho, mas apenas com o intuito de demonstrar que, de fato, para cumprimento de obrigação legal se faz necessário excepcionar a apresentação de consentimento para o tratamento de dados pessoais, citam-se algumas atividades correlatas e essenciais à execução da atividade registrária que exigem o compartilhamento de informações aos seguintes órgãos: Receita Federal para emissão de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI (Instrução Normativa RFB nº 1112/2010); COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Provimento nº 88/2019 do CNJ); INCRA e CGJ-SP, nos casos de aquisição de imóvel por estrangeiro (itens 98 e seguintes, do capítulo XX, das NSCGJ-SP).

De qualquer forma, ainda que dispensado o consentimento do titular, no mencionado compartilhamento de dados, seja com órgãos públicos, que pressupõe lei ou ato normativo do solicitante ou convênios que tenham objetos compatíveis com as atribuições legais da atividade notarial e registral, seja com centrais de serviços eletrônicos, também incidem os citados comandos protetivos.

Assim, impõe-se ao delegatário do serviço público a obrigatoriedade de informar às partes a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para realização de compartilhamento e de tratamento de dados, conforme dispõem o artigo 23 da LGPD e os itens 23 e 24 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

⁴⁶ **Artigo 19 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:** Deverão ser disponibilizadas pelos responsáveis pelas serventias informações adequadas a respeito dos procedimentos de tratamento de dados pessoais, nos termos do art. 9º da LGPD, por meio de: I – aviso de privacidade e proteção de dados; II – avisos de *cookies* no portal de cada serventia, se houver; e III – aviso de privacidade para navegação no *website* da serventia, se houver.

LGPD:

Art. 23: O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que:

I - sejam informadas as hipóteses em que, no exercício de suas competências, realizam o tratamento de dados pessoais, fornecendo informações claras e atualizadas sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para a execução dessas atividades, em veículos de fácil acesso, preferencialmente em seus sítios eletrônicos;

Provimento nº 134/2022:

Artigo 23. O compartilhamento de dados com centrais de serviços eletrônicos compartilhados é compatível com a proteção de dados pessoais, devendo as centrais observar a adequação, necessidade e persecução da finalidade dos dados a serem compartilhados, bem como a maior eficiência e conveniência dos serviços registrais ou notariais ao cidadão.

Parágrafo único. Deverá ser dada preferência e envidados esforços no sentido de adotar a modalidade de descentralização das bases de dados entre a central de serviços eletrônicos compartilhados e as serventias, por meio do acesso pelas centrais às informações necessárias para a finalidade perseguida, evitando-se a transferência de bases de dados, a não ser quando necessária para atingir a finalidade das centrais ou quando o volume de requisições ou outro aspecto técnico prejudicar a eficiência da prestação do serviço.

Artigo 24. O compartilhamento de dados com órgãos públicos pressupõe lei ou ato normativo do órgão solicitante, ou convênio ou outro instrumento formal com objeto compatível com as atribuições e competências legais da atividade notarial e registral.

§ 1º O compartilhamento deverá ser oferecido na modalidade de fornecimento de acesso a informações específicas adequadas, necessárias e proporcionais ao atendimento das finalidades presentes na política pública perseguida pelo órgão, observando-se os protocolos de segurança da informação e evitando-se a transferência de bancos de dados, a não ser quando estritamente necessária para a persecução do interesse público.

§ 2º Caso o registrador ou notário entenda haver desproporcionalidade na solicitação de compartilhamento de dados pelo órgão público, deverá consultar a Corregedoria Nacional de Justiça, no prazo de 24 horas, oferecendo suas razões, à luz do disposto neste artigo.

Ademais, impõe-se também ao registrador o dever de informar ao referido titular, de forma clara, precisa e de fácil acesso, a realização do tratamento de dados, ainda que realizado em cumprimento de obrigação legal, em observância ao princípio da transparência previsto no artigo 6º, inciso VI, da LGPD⁴⁷.

⁴⁷**Art. 6º:** As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os princípios: [...]

Soma-se a isso o fato de que a LGPD determina as informações que devem ser disponibilizadas aos titulares de dados pessoais, tais como a finalidade, a forma e a duração do tratamento, de modo a viabilizar o atendimento ao princípio do livre acesso, consoante artigo 9º da referida legislação⁴⁸.

De qualquer forma, tais informações não significam pedido de consentimento do titular, tampouco poderiam, sob pena de afronta à Lei nº 13.709/2018 e item 131, do Capítulo XIII, das NSCGJ-SP, com redação dada pelo Provimento nº 23/2020 da CGJ, que desobrigam o consentimento do titular para tratamento de dados pessoais no exercício da atividade registrária imobiliária⁴⁹.

Acrescenta-se que a Lei nº 8.935/1994 estabelece como infração disciplinar a inobservância das prescrições legais e normativas, permitindo afirmar que o exame da legalidade e a averiguação das formalidades constituem dever do registrador⁵⁰, justificando, assim, a conduta em comento.

2.4 Proteção de dados e sigilo de dados

A proteção de dados não se confunde com o sigilo ou resguardo de dados, posto que a Lei nº 13.709/2018, embora disponha acerca da utilização dos dados pessoais, não veda ou garante o sigilo deles, e sequer seria razoável fazê-lo, porque especificamente quanto aos serviços notariais e registrais o sigilo se revela incompatível com a atividade⁵¹.

Nota-se que a proteção de dados significa o adequado e correto tratamento das referidas informações pessoais, cujas formas de fazê-lo estão previstas na LGPD, as quais

§ VI - transparência: garantia, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial.

⁴⁸**Art.9º:** O titular tem direito ao acesso facilitado às informações sobre o tratamento de seus dados, que deverão ser disponibilizadas de forma clara, adequada e ostensiva acerca de, entre outras características, previstas em regulamentação para o atendimento do princípio de livre acesso:

I-finalidade específica do tratamento;

II-forma e duração do tratamento, observados os segredos comercial e industrial;

III-identificação do controlador;

IV-informações de contato do controlador;

V-informações acerca do uso compartilhado de dados pelo controlador e a finalidade;

VI-responsabilidades dos agentes que realizarão o tratamento; e

VII-direitos do titular, com menção explícita aos direitos contidos no art.18 desta Lei. [...]

⁴⁹**Item 131, Capítulo XIII das NSCGJ-SP:** O tratamento de dados pessoais destinados à prática dos atos inerentes ao exercício dos ofícios notariais e registrais, no cumprimento de obrigação legal ou normativa, independe de autorização específica da pessoa natural que deles for titular.

⁵⁰KÜMPPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021.p.279.

⁵¹GAGLIARDI, Andreia Ruzzante; SALAROLI, Marcelo; CAMARGO NETO, Mario de Carvalho. **Registro civil das pessoas naturais**. 4. ed. Indaiatuba: Foco, 2022.p.506.

devem ser realizadas considerando a finalidade, a boa-fé e o interesse público, nos termos do artigo 7º, § 3º, da citada lei.

Ademais, é certo que a LGPD não contempla o sigilo ou segredo de dados ou de informações, mas somente formas de proteção desses elementos, conforme previsto no artigo 18 da aludida legislação⁵². Logo, proteção de dados se difere de sigilo de dados.

Salienta-se, em adendo, que o direito à proteção de dados também se distingue do direito à privacidade, muito embora ambos possam se tangenciar em situações diversas⁵³.

Com efeito, a privacidade constitui direito fundamental e se relaciona intrinsecamente com o princípio da dignidade da pessoa humana, sendo tal proteção efetivada pelas regras estabelecidas para preservação das informações⁵⁴.

Ainda, o tratamento de dados sensíveis pode ser feito, sem consentimento do seu titular, nos casos de cumprimento de obrigação legal (artigo 11, II, “a”, da Lei nº 13.709/2018) e neste cenário a emissão de certidões imobiliárias e a prestação de informações configuram obrigação do registrador (artigo 16, 17 e 18 da LRP).

Portanto, resta evidente que a lavratura de certidão e a prestação de informações imobiliárias têm como finalidade a publicidade registral, sendo instrumento válido e dotado de fé pública para celebração de negócio relacionado a determinado bem e para oponibilidade perante terceiros ante a fé pública do registrador. Assim, os atos constituem expressão da verdade contida no fôlio registral, razão pela qual não significam propagação ou difusão de informações ou de dados pessoais.

Dessa forma, afirma-se que a lavratura de certidões e a emissão de informações não objetivam veicular informações, mas produzir prova, cumprindo ao oficial o dever de guardar os dados e de processá-los estritamente para cumprimento de sua finalidade legal⁵⁵.

⁵²LIMA, Cintia Rosa Pereira de; LIMA, Marília Ostini Ayello Alves de. Proteção de dados pessoais e publicidade registral: uma longa caminhada de um tema inesgotável. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 12 nov. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/354779/publicidade-registral-uma-longa-caminhada-de-um-tema-inesgotavel>. Acesso em: 12 dez. 2022.

Art. 18 do Provimento nº 134/2022 do CNJ: Deverão ser divulgadas em local de fácil visualização e consulta pelo público as informações básicas a respeito dos dados pessoais e procedimentos de tratamento, os direitos dos titulares dos dados, o canal de atendimento disponibilizado aos titulares de dados para que exerçam seus direitos e os dados de qualificação do encarregado, com nome, endereço, e meios de contato.

⁵³LIMA, Cintia Rosa Pereira de; DENSA, Roberta. A notável contribuição feminina à proteção de dados. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 10 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/382812/a-notavel-contribuicao-feminina-a-protecao-de-dados>. Acesso em: 21 mar. 2023.

⁵⁴LIMA; LIMA, Proteção de dados pessoais e publicidade registral: uma longa caminhada de um tema inesgotável.

⁵⁵MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque (Coord). **Proteção de dados e registro imobiliário**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário Brasileiro – IRIB; Núcleo de Estudos Avançados sobre Registro de Imóveis

2.5 Provimento nº 23/2020 da CGJ-SP

Com o intuito de regulamentar a aplicação da LGPD nos serviços extrajudiciais de notas e de registro e, bem assim, nortear a adequação das serventias, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo editou o Provimento nº 23/2020.

Tal normativa inovou ao alterar e incluir itens no capítulo XIII das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça (itens 127 a 152.1), dispondo requisitos mínimos e essenciais para execução da atividade, tais como: a possibilidade do titular da delegação nomear operadores e encarregado, terceirizados ou empregados; o sistema de controle de fluxo abrangendo a coleta, tratamento, armazenamento e compartilhamento de dados; a inexistência do direito de portabilidade dos dados pessoais; e as cautelas (prerrogativas) para exigir do solicitante identificação e finalidade para emissão de certidões solicitadas por meio eletrônico ou em bloco.

Isso porque os delegatários (titulares, interventores ou interinos) dos serviços extrajudiciais de notas e registro, no exercício da função, são controladores e responsáveis pelas decisões referentes ao tratamento de dados pessoais, embora tal tratamento independa de autorização específica da pessoa natural titular (itens 129 e 131 e 131.1, capítulo XIII, das NSCGJ-SP)⁵⁶.

Eletrônicos – NEAR, 2020. Disponível em: <https://institutoigpd.com/wp-content/uploads/2020/07/LGPDEstudoIRIB.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.16-18.

⁵⁶**Capítulo XIII das NSCGJ-SP:Item 129:** Os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, na qualidade de titulares, interventores ou interinos, são controladores e responsáveis pelas decisões referentes ao tratamento dos dados pessoais.

Item 130: O tratamento de dados pessoais destinado à prática dos atos inerentes ao exercício dos respectivos ofícios será promovido de forma a atender à finalidade da prestação do serviço, na persecução do interesse público, e com os objetivos de executar as competências legais e desempenhar atribuições legais e normativas dos serviços público delegados.

130.1: Consideram-se inerentes ao exercício dos ofícios os atos praticados nos livros mantidos por força de previsão nas legislações específicas, incluídos os atos de inscrição, transcrição, registro, averbação, anotação, escrituração de livros de notas, reconhecimento de firmas, autenticação de documentos; as comunicações para unidades distintas, visando as anotações nos livros e atos nelas mantidos; os atos praticados para a escrituração de livros previstos em normas administrativas; as informações e certidões; os atos de comunicação e informação para órgãos públicos e para centrais de serviços eletrônicos compartilhados que decorrerem de previsão legal ou normativa.

131: O tratamento de dados pessoais destinados à prática dos atos inerentes ao exercício dos ofícios notariais e registrais, no cumprimento de obrigação legal ou normativa, independe de autorização específica da pessoa natural que deles for titular.

131.1: O tratamento de dados pessoais decorrente do exercício do gerenciamento administrativo e financeiro promovido pelos responsáveis pelas delegações será realizado em conformidade com os objetivos, fundamentos e princípios decorrentes do exercício da delegação mediante outorga a particulares.

Aludido provimento incluiu, também, a hipótese de identificação do solicitante e da finalidade para pedido de emissão de certidões ou informações em bloco, assim como a negativa em nota fundamentada quando as circunstâncias da solicitação indicarem finalidade de tratamento de dados pessoais, pelo solicitante ou por outrem, de forma contrária aos objetivos, fundamentos e princípios da LGPD, nos termos dos itens 144 a 144.2⁵⁷.

É certo que o Provimento nº 23/2020 da CGJ-SP objetivou adequar a prestação dos serviços notariais e de registro à LGPD, bem como normatizar procedimentos a serem seguidos pelos responsáveis pelas delegações no Estado de São Paulo.

Dessa forma, os serviços prestados se compatibilizam com a tutela dos direitos fundamentais previstos na lei protetiva de dados, demonstrando, assim, o impacto e a relevância dessa lei no cenário jurídico⁵⁸.

⁵⁷**Capítulo XIII das NSCGJ-SP:Item 144:** Para a expedição de certidão ou informação restrita ao que constar nos indicadores e índices pessoais poderá ser exigido o fornecimento, por escrito, da identificação do solicitante e da finalidade da solicitação.

144.1: Igual cautela poderá ser tomada quando forem solicitadas certidões ou informações em bloco, ou agrupadas, ou segundo critérios não usuais de pesquisa, ainda que relativas a registros e atos notariais envolvendo titulares distintos de dados pessoais.

144.2: Serão negadas, por meio de nota fundamentada, as solicitações de certidões e informações formuladas em bloco, relativas a registros e atos notariais relativos ao mesmo titular de dados pessoais ou a titulares distintos, quando as circunstâncias da solicitação indicarem a finalidade de tratamento de dados pessoais, pelo solicitante ou outrem, de forma contrária aos objetivos, fundamentos e princípios da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018.

⁵⁸SILVA, José Marcelo Tossi. O provimento 23/2020 da corregedoria geral da justiça do Estado de São Paulo: a LGPD e os serviços extrajudiciais de notas e de registro. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 5 mar. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/341184/o-provimento-23-2020-da-corregedoria-geral-da-justica-do-estado-de-sp>. Acesso em: 26 set. 2021.p.1-6.

3 COTEJAMENTO DOS ARTIGOS 16 E 17 DA LRP, DA LGPD E DO PROVIMENTO Nº 134/2022 DO CNJ

A Lei Geral de Proteção de Dados aplica-se às serventias extrajudiciais (artigo 23, § 4º), porque realizam tratamento de dados de pessoas naturais (artigo 3º), aplicando-se especificamente aos registros públicos imobiliários, que publicizam a terceiros as informações contidas em seus assentamentos com o intuito de conferir conhecibilidade dos direitos reais.

A disposição na LRP acerca da imposição, aos oficiais, para a lavratura de certidão do que for requerido e o fornecimento de informações solicitadas, sem que haja indicação do motivo ou do interesse do pedido (artigo 16 e 17) e independentemente de despacho judicial (artigo 18), posto que as exceções legais se aplicam estritamente ao Registro Civil de Pessoas Naturais, deixa evidente que a publicidade permeia a atividade registrária⁵⁹.

Por outro lado, a LGPD prevê o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, bem como meios de defesa desses direitos e interesses por seus titulares (artigo 1º e artigo 22), o que sugere aparente conflito.

Todavia, o intuito da Lei nº 13.709/2018 não é atravancar a atividade notarial e registral, que é pública, embora exercida em caráter privado, mas apenas e tão somente sujeitar o seu desempenho às boas práticas e à transparência.

Logo, os comandos da Lei Protetiva de Dados devem ser interpretados em consonância como sistema normativo vigente (interpretação sistemática) e as mitigações para conferir segurança aos titulares de dados pessoais não podem colocar em risco a publicidade registral. Desse modo, o desafio central é dirimir eventuais conflitos entre a publicidade registrária e a privacidade de dados pessoais⁶⁰.

Nesse sentido, o artigo 64 da LGPD dispõe que os direitos e os princípios expressos na referida Lei não excluem outros previstos no ordenamento jurídico pátrio

⁵⁹ **Art. 18 da LRP:** Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7º, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório.

⁶⁰ CHEZZI, Bernardo. Aplicação da LGPD ao registro de imóveis. *In:* GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p.134-136.

relacionados à matéria ou nos tratados internacionais de que o Brasil seja parte, devendo coexistir de forma cumulativa e harmônica⁶¹.

Nesse contexto, ressalta-se a relevância da compatibilização contida na LRP com a exigência de indicação de finalidade para emissão de certidão ou de prestação de informação, especificamente no Registro de Imóveis, conforme artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ.

Em linhas gerais, o referido Provimento nº 134 do CNJ foi editado para estabelecer medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais do país para proceder à adequação à Lei Geral de Proteção de Dados, já que compete ao mencionado órgão a função regulatória das atividades notariais e registrais, conforme previsto no artigo 236, § 1º, da CF/88.

Assim, para cumprir tal comando constitucional, o CNJ pode expedir provimentos, instruções, orientações e outros atos normativos.

O Provimento nº 134/2022, a par das disposições gerais referentes ao tratamento de dados pessoais, governança, mapeamento das atividades de tratamento, revisão de contratos, funções do encarregado, relatório de impacto, medidas de segurança, técnicas e administrativas, compartilhamento de dados e informações com centrais e órgãos públicos, também disciplina questões específicas relacionadas a cada especialidade das serventias extrajudiciais, limitando-se este trabalho à análise de questões atinentes ao Registro de Imóveis.

3.1 Finalidade do pedido: artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ

Em que pese a discussão envolvendo a indicação de finalidade nos pedidos de certidão ou informação, é assente que os dados sensíveis têm que ser protegidos pelo oficial independentemente da motivação do pedido, embora o tratamento desses mesmos dados seja realizado a despeito da vontade do titular.

Segundo o artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações,

⁶¹**Art. 64 da LGPD:** Os direitos e princípios expressos nesta Lei não excluem outros previstos no ordenamento jurídico pátrio relacionados à matéria ou nos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

§ 1º 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.

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

§ 3º Pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados, dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade.

§ 4º 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, poderá o oficial recusar o fornecimento em nota fundamentada, do que caberá revisão pelo juízo competente.

Como regra geral, a emissão de certidões imobiliárias, seja de matrículas, transcrições ou de documentos arquivados, em qualquer modalidade, requer apenas a identificação do requerente, não sendo necessária a menção à finalidade do pedido, hipótese essa que guarda consonância com os artigos 16 e 17 da LRP, que impõem ao registrador a obrigatoriedade de emissão da certidão a pedido de qualquer pessoa, independentemente de motivo ou do interesse.

Todavia, em que pese nas considerações iniciais do referido provimento haver alusão ao artigo 17 da LRP⁶², expressão do princípio da publicidade, nos §§2º e 3º do artigo

⁶² **Provimento nº 134/2022 do CNJ:** A CORREGEDORA NACIONAL DE JUSTIÇA, no uso de suas atribuições legais e regimentais, CONSIDERANDO que é missão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) desenvolver políticas judiciárias que promovam a efetividade e a unidade ao Poder Judiciário, incluindo-se as serventias extrajudiciais, para os valores de justiça e de paz social; CONSIDERANDO a competência dos órgãos judiciários para exercerem função regulatória das atividades prestadas nas serventias notariais e registras (CRFB, art. 236, § 1º); CONSIDERANDO que o § 2º do art. 5º da Emenda Constitucional n. 45/2004, dispõe que, até que entre em vigor o Estatuto da Magistratura, o Conselho Nacional de Justiça, mediante resolução, disciplinará seu funcionamento e definirá as atribuições do Ministro Corregedor; CONSIDERANDO que, em cumprimento desse citado mandamento constitucional, o Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça estabelece que compete ao Corregedor Nacional de Justiça, entre outras competências, expedir provimentos, instruções, orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços auxiliares do Poder Judiciário e dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X); CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar as disposições da Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, considerando as resoluções aplicáveis, como a Resolução CD/ANPD n. 02, de 27 de janeiro de 2022; CONSIDERANDO o princípio da publicidade que orienta a prática dos atos registras e notariais, possibilitando, inclusive, que a pessoa possa requerer certidão sem informar o motivo ou o interesse do pedido (Lei n. 6.015/1973, art. 17; Lei n. 8.934/1994, art. 1º); CONSIDERANDO a obrigação das serventias extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994); CONSIDERANDO o fato de haver tratamento de dados pessoais, sensíveis ou não, na prestação das atividades notariais e registras, sendo os responsáveis pelas delegações dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, no desempenho de suas atividades, controladores de

45 do Provimento é determinado indicar a finalidade para pedidos de certidão, buscas e informações em bloco, assim como para emissão de certidões de documentos arquivados para a qual não haja previsão legal específica, o que novamente sugere aparente contradição⁶³.

Assim, *a priori*, afigura-se haver conflito entre lei especial anterior (LRP) e lei geral posterior (LGPD), enquanto as máximas existentes para dirimir conflitos, quando da entrada em vigor no ordenamento jurídico de uma nova lei, não se mostram suficientes para solução dessa situação, que é agravada pela inexistência de previsão legal objetiva acerca da definição do termo finalidade.

Ademais, o critério temporal, de que a lei posterior revoga a anterior quando tratar integralmente do mesmo tema, e o critério material, de que lei específica superveniente não derroga norma geral anterior, são critérios para solução de conflitos entre normas, e não entre princípios, como ocorre no caso em discussão, conforme se depreende do artigo 2º, §§ 1º e 2º, da LINDB⁶⁴.

Apesar de haver leis específicas que regulamentam os registros públicos (Lei nº 6.015/1973) e lei específica que regulamenta a proteção de dados (Lei nº 13.709/2018), é cediço que a LGPD, como o próprio nome sugere, constitui lei geral e, por isso, não tem o condão de revogar nem de modificar disposições previstas na lei específica da atividade notarial e registral (Lei nº 6.015/1973). Assim, tão somente previu novos e adicionais regramentos para o exercício daquelas atividades, sem, contudo, modificar a lei especial que as regem.

Nesse cenário, importante a aplicação de hermenêutica jurídica para solução da demanda, de modo a procurar o sentido, os fins sociais e os valores que se pretende garantir, ou seja, a *mens legis*, tanto da LRP quanto da LGPD⁶⁵.

dados pessoais; CONSIDERANDO o compartilhamento de dados pessoais pelos responsáveis das serventias extrajudiciais com as centrais de serviços eletrônicos compartilhados, decorrente de previsões legais e normativas; RESOLVE: [...]

⁶³FALEIROS JÚNIOR, José Luiz de Moura; PERROTTA, Maria Gabriela Venturoti. O provimento 134/22 do CNJ e a aplicação da LGPD aos serviços notariais e de registro. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 16 set. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais>. Acesso em: 4 mar. 2023.

⁶⁴**Art.2º da LINDB:**Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

§ 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

§ 3º Salvo disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.

⁶⁵DINIZ, Maria Helena. **Lei de introdução ao código civil brasileiro interpretada**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.p.145-147.

Com base nessa premissa, a mitigação para expedição de certidão e informação nos casos previstos nos §§ 2º e 3º do artigo 45 do Provimento nº 134/2022 tutela o desvio do espírito do sistema registrário, que se destina atornar público os atos de um registro específico em forma de certidão, e não a publicizar informações pessoais em massa destinadas para pesquisa ou mapeamento de perfis específicos para fins não contemplados pela lei de registros públicos⁶⁶.

Verifica-se que a aludida justificação do interesse (finalidade) aplica-se inclusive para as certidões solicitadas perante as Centrais, denominadas certidões por via telemática, nos termos do artigo 22 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

Art.22: Em caso de requerimento de certidões por via telemática, havendo necessidade de justificação do interesse na certidão, o solicitante será identificado por meio idôneo, reconhecido pela entidade responsável pela tramitação do serviço eletrônico compartilhado da respectiva especialidade cartorial.

Nesse contexto, importante mencionar que também depende de indicação de finalidade a expedição de certidão de atos anteriores da cadeia filiatória do imóvel, salvo se emitida certidão eletrônica de situação jurídica atualizada, nos termos do artigo 47 do mencionado provimento:

Art.47: As certidões dos imóveis que já forem objeto de matrícula eletrônica, após a “primeira qualificação eletrônica”, serão expedidas, independentemente de indicação de finalidade, em formato nato-digital estruturado, contendo a situação jurídica atual do imóvel, ou seja, sua descrição, titularidade e os ônus reais não cancelados. 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.

Logo, sob essa ótica, o apontamento do interesse ou finalidade do pedido formulado, embora configure relativização do princípio da publicidade registral, corrobora a intenção legislativa da proteção de dados pessoais.

Portanto, em última instância, o adequado tratamento dos dados pessoais configura forma de equalização da suposta colidência entre os princípios da publicidade e o da privacidade e proteção de dados pessoais, confirmando sua notória relevância.

⁶⁶CHEZZI, Bernardo. Aplicação da LGPD ao registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p.146.

3.2 Considerações sobre a indicação da finalidade do pedido

Não obstante o Provimento nº 134/2022 do CNJ se revele importante instrumento de efetivação na atividade registrária dos abstratos ditames previstos na LGPD, especificamente quanto à obtenção de certidões imobiliárias, ensejam-se algumas ponderações.

De fato, a inclusão no artigo 45 do conceito aberto “finalidade do pedido”, de conteúdo e valoração eminentemente subjetivos, mais parece uma tentativa de adequação formal da privacidade e proteção de dados à atividade registrária do que, propriamente, via concreta de efetivação de tais direitos.

Há que se analisar se cumpre ao registrador imobiliário indagar as razões e os motivos da solicitação feita pela parte ou se a submissão de tal pedido ao Juízo competente está em dissonância com a exegese do artigo 18 da Lei nº 6.015/1973, do artigo 10, inciso IV, e do artigo 13, inciso III, da Lei nº 8.935/1994⁶⁷.

Ademais, a expedição de certidões, bem como a prestação de informação apenas mediante indicação e conseqüente análise da legitimidade ou da finalidade do pedido não tem o condão de evitar eventuais danos ao titular do direito real, visto que após a emissão de tais documentos, inexistente qualquer controle do que será feito pela parte solicitante ou por terceiros.

Logo, impor a dita indicação sob o argumento de proteger os dados pessoais não se mostra efetivo o suficiente para restringir a publicidade registrária, que potencialmente pode causar maior dano à segurança dos negócios e à própria economia do que à propagação de dados pessoais constantes do fôlio, que, repisa-se, são públicos por natureza.

Logo, aparenta descabido qualquer juízo de valor ou interpretação pessoal que ultrapasse os limites da estrita correlação entre os dados informados e aqueles lançados no

⁶⁷KÜMPPEL, Vitor Frederico. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020, v. 5, tomo 1.p.550.

Lei nº 8.935/1994:

Art. 10. Aos tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos compete:

[...]

IV- expedir traslados e certidões.

Art. 13: Aos oficiais de registro de distribuição compete privativamente:

[...]

III- expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

assento imobiliário, visto que a certidão emitida espelha, exatamente, a situação jurídica existente no assento imobiliário⁶⁸.

De outra parte, não se olvide que a LGPD constitui relevante avanço na proteção dos dados pessoais, os quais se mostram cada vez mais vulneráveis diante da irrefreável exposição causada pela rede mundial de computadores. Todavia, a imposição de mecanismos que possam impactar a publicidade dos atos registrários imobiliários parece não se coadunar com a sistemática do sistema registral.

Ademais, há que se mencionar que a LGPD normatiza cuidados com os dados pessoais numa sociedade exibicionista, que abusando das redes sociais demanda proteção daquilo que o próprio titular espontaneamente dispõe. Logo, o princípio da transparência deveria ganhar maior guarida do que o princípio da proteção de dados⁶⁹.

Acrescenta-se que, hodiernamente, informações são valiosos ativos financeiros, sendo necessário minimizar a circulação e a propagação dos dados para que não sirvam somente como fonte de monetização, contrariando o espírito da sistemática registrária.

Dessa maneira, a exigência de motivação para emissão de certidão imobiliária não só colide com o artigo 17 da LRP, como causa potencial problema de ordem pública, que devido à grande demanda de pedidos no país poderia ensejar maior burocratização do serviço, tornando-o menos eficiente e célere, o que, nitidamente, não é o intuito⁷⁰.

Portanto, a indicação da finalidade para expedição de certidões de matrículas ou de documentos arquivados na serventia, conforme previsto no artigo 45, §§ 2º e 3º, do Provimento nº 134/2022, não se coaduna com a publicidade inerente ao sistema registrário, cujo objetivo é conferir segurança aos negócios jurídicos, possibilidade essa concedida a todas as pessoas, independentemente da legitimidade ou finalidade do pedido.

⁶⁸COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípio da publicidade. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Princípios do registro de imóveis brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020, v. 2. p. 280.

⁶⁹NALINI, José Renato. Registro de imóveis ecológico. **Academia Paulista de Letras**, São Paulo, [s.d.]. Disponível em: <https://www.academiapaulistadeletras.org.br/artigos.asp?materia=2958>. Acesso em: 16 abr. 2022.p. 1-2.

Embora no texto o autor afirme ser sua posição isolada, como apresenta uma dura crítica à realidade atual, objetivando enriquecer o debate, transcreve-se: “Pareceu-me algo bizarro normatizar o zelo por dados pessoais, numa sociedade exibicionista, que está constantemente nas redes sociais a mostrar sua felicidade, que abusa dos *selfies*, que anseia por seus cinco minutos de fama. Tive a impressão de que a Lei Geral de Proteção de Dados seria uma tentativa inócua de resguardar aquilo que o próprio indivíduo quer disseminar. (...) o duelo privacidade *versus* transparência era o de mais singela solução: a transparência ganha por nocaute. Principalmente por ser um princípio republicano e a privacidade um resquício de uma sociedade individualista, egoísta e narcisista”.

⁷⁰CHEZZI, Bernardo. Aplicação da LGPD ao registro de imóveis. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.p.140.

Ademais, até este momento, inexistente qualquer previsão de indicação de finalidade no artigo 17 da LRP, e como a estrita legalidade figura como um dos princípios registrários, haveria espaço interpretativo para justificar tal dispensa, potencialmente obstando a ampla publicidade a terceiros dos direitos reais.

Ainda que se admita a necessidade de indicação da finalidade ou do interesse do requerente para expedição de certidão, busca e informação em bloco, há de se destacar que o artigo 45, § 4º, do Provimento nº 134/2022 não indica, de forma objetiva, em que consiste a caracterização de 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.

Isso posto, a generalidade e a abstração do termo deixam espaço interpretativo indesejável e, ainda, impedem a padronização de conduta entre as serventias extrajudiciais, dificultando a adequada prestação do serviço público em prejuízo do usuário.

Essa situação causa desconforto nos delegatários do serviço público registrário ante a inexistência de previsão legal expressa e delimitação de critérios objetivos para análise e eventual negação do pedido, ensejando responsabilização civil, a depender do caso.

Ademais, em plena era dos instrumentos fomentadores da desjudicialização, em que o sistema normativo atribui cada vez competências aos cartórios extrajudiciais com o intuito de imprimir celeridade às demandas (v.g. usucapião, adjudicação compulsória, inventários e partilhas em separações e divórcios), não se revela razoável submeter ao Juízo Corregedor Permanente a reanálise de pedidos de emissão de certidões, buscas e informações em bloco.

Soma-se a isso o fato de que a certidão ou a informação, embora contenham dados pessoais, não são discriminatórias ou danosas em si, e ainda não caracterizam ferramentas para a prática de atos em desacordo com o sistema legal vigente, razão pela qual não há justificativa para a defesa da mitigação da publicidade nessa situação específica.

3.3 Via conciliadora: sugestões de harmonização

A publicidade registrária em contraponto à proteção de dados pessoais tem dividido opiniões no âmbito acadêmico e prático, visto que tais princípios parecem apontar para sentidos diversos, razão pela qual o debate sobre mecanismos de harmonização de ambos na atividade notarial e registral é relevante, tendo em vista a unicidade do sistema jurídico.

O desafio decorre do fato de que os princípios não são grandezas quantitativas mensuráveis, de modo com que não é possível atribuir a eles parâmetros legais objetivos ou critérios fixos para aferição de valor, até porque inexistente hierarquia entre eles, o que vale dizer que o princípio da publicidade registrária não deve preponderar sobre o princípio da proteção de dados, e vice-versa.

Assim, como não existe prevalência de um princípio constitucional sob outro, também inexistente posicionamento mais acertado, motivo pelo qual, à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, que funcionam como diretrizes de bom-senso aplicadas ao Direito, mostra-se importante o debate e a reflexão jurídica do tema.

Portanto, com base na Teoria de Robert Alexy, a melhor forma de solucionar a colisão de princípios é por intermédio da ponderação dos valores e dos bens jurídicos envolvidos que se pretende preservar, o que vale dizer que, no caso apresentado, significa estabelecer instrumentos de harmonização entre tais princípios envolvidos.

Desse modo, considerando o paradoxo entre a pertinência da indicação e análise da finalidade pelo registrador do pedido formulado pelo requerente e os comandos previstos na LRP, sugere-se duas formas para harmonização dos dispositivos, quais sejam: verificação do interesse da parte e eventual recusa fundamentada do registrador, assim como a expedição de certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, tendo em vista a ausência de outros critérios, pelo menos até o presente momento.

3.4 Análise da finalidade e recusa fundamentada do registrador

Tendo em vista a relevância das disposições contidas na LGPD e no artigo 45 do Provimento nº 134/2022, que objetivam regulamentar as relações sociais e proteger os dados e informações pessoais, assim como a aplicabilidade e observância obrigatória no exercício da atividade notarial e registral, revela-se essencial a compatibilização com a publicidade inerente aos registros públicos.

Nesse cenário, tecendo um paralelo entre o pedido de expedição de certidões, informações e buscas que dependam de indicação de finalidade e análise pelo registrador, com a qualificação registrária dos títulos apresentados às serventias imobiliárias, verifica-se que a previsão inserta no artigo 45 do Provimento nº 134/2022 denota-se absolutamente plausível e em consonância com a sistemática dos registros públicos.

Isso porque, em termos gerais, a qualificação do título visa averiguar sua aptidão de ingresso no assento imobiliário pela higidez à luz do princípio da legalidade e dos demais princípios registrários, atividade essa que constitui poder-dever do registrador⁷¹, à qual ficam submetidos, inclusive, os títulos judiciais, conforme pacífico posicionamento do Conselho Superior da Magistratura Paulista e determinação contida no item 117, do capítulo XX das NSCGJ-SP⁷².

Assim, a ponderação do motivo de tal solicitação efetivará a preservação da intimidade e da privacidade das pessoas, sem comprometer o sistema registrário⁷³, medida essa que permite compatibilizar os ditames protetivos de dados pessoais à publicidade inerente ao registro.

A possibilidade de o registrador negar a expedição de certidões, informações ou buscas se entender que há tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis, embora de conteúdo abstrato e, portanto, dotado de subjetividade, não acarreta prejuízos imediatos ao requerente, uma vez que a negativa deve ser devidamente fundamentada e fica submetida à revisão pelo Juízo Corregedor.

Novamente a mencionada revisão judicial se assemelha ao Pedido de Suscitação de Dúvida ou Pedido de Providências previstos nos itens 39 e seguintes, do capítulo XX, das NSCGJ-SP, artigo 198 da LRP e artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, que têm como intuito submeter à requalificação pelo Juízo competente da qualificação registrária negativa de título apresentado à serventia.

É importante, ainda, mencionar que pedidos de buscas fundados somente em indicador pessoal ou real também ficam sujeitos à indicação e análise da finalidade, o que mais uma vez demonstra a preocupação em compatibilizar o binômio: publicidade e proteção de dados pessoais.

Segundo o artigo 48 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ao real pressupõe a identificação segura do solicitante,

⁷¹KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Registro de imóveis**. 2. ed. São Paulo: YK, 2022, v. 5, p.104.

⁷²**Item 117 do Capítulo XX das NSCGJ-SP:** Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

⁷³ Em sentido análogo, abordado o suposto paradoxo existente entre o direito ao esquecimento e o direito à desindexação perante os registros públicos e a forma de dirimi-lo por: LIMA, Cintia Rosa Pereira de. Direito ao esquecimento e os registros públicos. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 43, v. 89, jul./dez. 2020.p. 15-17.

bem como a indicação da finalidade, de tudo mantendo-se o registro em meio físico ou virtual.

Embora não constitua objeto deste trabalho, a imposição de limites para emissão de certidões ou de informações, em sentido amplo, é mais abrangente no exercício da atividade no Registro Civil de Pessoas Naturais, que já possuía regulamentação especial no capítulo XVII das NSCGJ-SP, pois absolutamente salutar para proteger os dados pessoais dos titulares.

3.5 Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel

A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel constitui nova modalidade de certidão imobiliária prevista pela Lei nº 14.382/2022, que incluiu o § 9º no artigo 19 da Lei nº 6.015/1973, figurando instrumento apto a compatibilizar a publicidade do registro e a proteção de dados pessoais.

Segundo referido artigo 19:

A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

[...]

§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. [...]

Como a própria nomenclatura sugere, a certidão em referência tem como intuito indicar somente a descrição e a situação jurídica do imóvel quando de sua expedição, de forma com que não constarão atos já cancelados ou registros anteriores.

Dessa feita, tal modalidade de certidão será mais inteligível, facilitando a compreensão do usuário do serviço, especialmente aos que não têm familiaridade com o registro imobiliário⁷⁴.

⁷⁴JACOMINO, Sergio. A MP 1.085/2021: breves comentários parte III: certidão da situação jurídica atualizada do imóvel. **Migalhas Notariais e Registrais**, São Paulo, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/361567/a-mp-1-085-2021--breves-comentarios--parte-iii>. Acesso em: 16 abr. 2022.p.2.

Isso porque referida certidão indicará somente os atos (registros e averbações) vigentes, de modo com que dados pessoais de antigos titulares dominiais e credores não serão consignados, ou seja, nessa modalidade a publicidade registrária será mitigada, posto que se restringe somente aos atuais titulares de domínio e eventuais credores, quando for o caso.

Assim, a certidão de situação jurídica atualizada do imóvel abrange a declaração de existência ou inexistência de ônus, pois apenas as informações vigentes serão noticiadas ou publicizadas, o que propiciou a alteração da dinâmica imobiliária⁷⁵.

Na verdade, embora a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel retome o conceito da antiga certidão negativa de ônus reais, que deixou de fazer sentido a partir da expedição da certidão integral da matrícula, na qual são praticados todos os atos atinentes ao imóvel (fólio real)⁷⁶, não se nega a relevância da previsão legislativa inserida na Lei nº 14.382/2022.

Isso porque referida certidão, ainda que por vias transversas, porque não foi o objetivo almejado pelo legislador, viabiliza a compatibilização da proteção de dados pessoais prevista na LGPD e no artigo 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ, com a previsão inserta nos artigos 16 e 17 da LRP, a qual dispensa a indicação de motivação para emissão de certidão.

Logo, é evidente que a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel constitui importante marco de compatibilização do acesso às informações registrais e da proteção de dados pessoais, posto que evita a desnecessária exposição de dados não mais vigentes, os quais, portanto, não possuem mais relevância jurídica na atualidade⁷⁷.

Outro questionamento que se coloca é se a expedição de certidão de situação jurídica atualizada do imóvel requerida em bloco se sujeitaria à indicação de finalidade e análise pelo registrador.

Tal questão é posta porque o artigo 45, § 3º, do Provimento nº 134/2022 exige a indicação da finalidade para qualquer modalidade requerida em bloco, visto que não apresenta nenhuma distinção à regra geral.

⁷⁵CHEZZI, Bernardo. A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382: saiba o que está valendo. **Migalhas**, São Paulo, 7 jul. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 22 mar. 2023. p. 7.

⁷⁶JACOMINO, Sergio. A MP 1.085/2021: breves comentários parte III: certidão da situação jurídica atualizada do imóvel. **Migalhas Notariais e Registrais**, São Paulo, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/361567/a-mp-1-085-2021--breves-comentarios--parte-iii>. Acesso em: 16 abr. 2022.p.3.

⁷⁷RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Registro de imóveis: anotações à lei 14.382/2022**. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p.75.

3.6 Considerações sobre a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel

Embora a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel constitua alternativa viável e efetiva para compatibilização dos princípios da publicidade registrária e da proteção de dados pessoais, importante tecer algumas ponderações contrárias à emissão de tal certidão.

A primeira delas se refere ao fato de que inexiste consenso se os cancelamentos indiretos, que ocorrem quando a inscrição de um ato subsequente acarreta a extinção do ato anterior⁷⁸, deverão ou não constar das certidões da situação jurídica do imóvel, questão essa que até o presente momento não possui qualquer normativa a respeito, o que fomenta ainda mais o dissenso.

Também se afirma que o prazo de 1 (um) dia estipulado para emissão da certidão atualizada do imóvel, conforme artigo 19, § 10º, II, da Lei nº 6.015/73, é inexecutável para a maioria das serventias, já que tal expedição pode consumir mais tempo do que a certidão de transcrição, que possui prazo de até 5 (cinco) dias úteis para ser emitida, conforme artigo 19, § 10º, III, da mencionada lei⁷⁹.

A segunda refere-se à efetivação concreta da abstrata previsão legal, que embora se refugie da área acadêmica deve ser considerada. A maioria das serventias não está preparada para a emissão dessa certidão no prazo previsto na Lei nº 6.015/1973, que requer a análise cuidadosa e individual de cada imóvel, em verdadeira qualificação registrária.

Tal emissão demanda prévia análise pormenorizada dos atos vigentes, tais como a verificação de eventuais cancelamentos indiretos, penhoras, indisponibilidades e demais ônus, de forma com que não se restringe à mera reprodução da matrícula⁸⁰.

Portanto, o atendimento ao lapso temporal para sua emissão acarretará potencial insegurança jurídica, o que não é intenção do legislador, em absoluto.

⁷⁸CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.p. 184.

⁷⁹JACOMINO, Sergio. A MP 1.085/2021: breves comentários parte III: certidão da situação jurídica atualizada do imóvel. **Migalhas Notariais e Registrais**, São Paulo, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/361567/a-mp-1-085-2021--breves-comentarios--parte-iii>. Acesso em: 16 abr. 2022.p. 11-12.

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

[...]

§ 10. As certidões do registro de imóveis, inclusive aquelas de que trata o § 6º deste artigo, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

[...]

II - 1 (um) dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III - 5 (cinco) dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.

⁸⁰JACOMINO, Sergio. A MP 1.085/2021: breves comentários parte III: certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, p. 13-14.

Não se desconhece as celeumas que envolvem a emissão da certidão de situação jurídica atualizada do imóvel, tampouco se pretende atribuir à população o ônus desse problema. Todavia, essa modalidade de certidão pode figurar instrumento de harmonização da legislação protetiva de dados e da publicidade imobiliária.

Logo, partindo-se da premissa de que a certidão da situação jurídica do imóvel é realidade já imposta ao registrador imobiliário, possível inferir do sistema jurídico vigente que se trata de alternativa viável e eficiente para harmonizar os princípios da publicidade e da proteção de dados pessoais.

De qualquer forma, o assunto é desafiador, motivo pelo qual ampliar o debate revela-se de vital relevância para a construção de consensos, visto que a efetivação da abstrata previsão legal da proteção de dados pessoais e a extensão dos seus efeitos sobre cada modalidade registral é tarefa imposta cotidianamente ao operador do direito.

Por fim, utilizando-se dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, diretrizes de bom-senso aplicadas ao Direito, nas situações em que as exigências formais decorrentes do princípio da legalidade desvirtuam o próprio espírito da norma e, bem assim, comprometem garantias constitucionais de graus equivalentes, faz-se importante a revisitação do tema.

CONCLUSÃO

As considerações finais são resultado das deduções obtidas após pesquisas realizadas, especificamente no âmbito do Registro de Imóveis, as quais demonstram, em síntese: a relevância do princípio da publicidade na atividade registrária imobiliária como meio de conferir segurança jurídica às transações; a necessidade da proteção de dados pessoais, tendo em vista o irrefreável e crescente compartilhamento de informações; bem como a possibilidade de compatibilização dos ditames previstos na Lei nº 6.015/1973, na Lei nº 13.709/2018 e no item 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ, em que pese a aparente dicotomia existente.

É fato que a LRP impõe ao registrador a obrigatoriedade na emissão da certidão e o fornecimento de informações às partes, quando solicitado, sem que haja qualquer indicação do motivo ou interesse do pedido, haja vista a publicidade dos registros, conforme previsto nos artigos 16 e 17.

De outra parte, a LGPD tutela o tratamento e a proteção dos dados pessoais, inclusive nos meios digitais, com o objetivo de resguardar os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, consoante artigo 1º da mencionada lei.

Ademais, o Provimento nº 134/2022 do CNJ, ao estabelecer medidas a serem adotadas pelas serventias extrajudiciais para adequação à Lei Geral de Proteção de Dados, no capítulo destinado ao Registro de Imóveis, dispôs que pedidos de certidão de registro em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade, dependem da identificação do requerente e independem de indicação de finalidade.

No entanto, pedido de certidão, busca e informação apresentado em bloco ou certidão de documentos arquivados para a qual não haja previsão legal ou normativa específica para arquivamento requerem a identificação do requerente e a indicação da finalidade, as quais constituem objeto de análise e eventual recusa do registrador em nota fundamentada, consoante item 45, § 3º e 4º, do referido Provimento.

Nesse contexto, parece evidente a dualidade havida entre publicidade registrária e proteção e privacidade dos dados pessoais, mostrando-se relevante o debate do tema, tanto devido à sua interdisciplinaridade, quanto para viabilizar a compatibilização dos dispositivos e, conseqüentemente, a harmonização do sistema legal vigente, pois a legislação protetiva de

dados pessoais se aplica à atividade notarial e registral, conforme artigo 23, § 4º, da Lei nº 13.709/2018 e Provimento nº 23/2020 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que incluiu os itens 127 a 152.1 do Capítulo XIII das NSCGJ-SP.

A publicidade do registro imobiliário tem como intuito conferir segurança jurídica aos negócios pactuados, posto que a cognoscibilidade das informações viabiliza a oponibilidade dos direitos reais perante terceiros (efeito *erga omnes*), garantindo a autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

De outra parte, os benefícios da proteção de dados pessoais são evidentes e sua tutela se mostra cada vez mais necessária no mundo em constante mudança, ante a propagação de informações de maneira desenfreada, especialmente no meio digital.

Assim, à luz dos princípios da publicidade e da proteção e tratamento de dados pessoais, sugerem-se como formas de harmonização de tais valores a indicação e análise da finalidade do pedido de emissão de certidão imobiliária ou prestação de informação nas situações previstas no item 45, §§ 2º ao 4º, do Provimento nº 134/2022 do CNJ, assim como a emissão da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel prevista na Lei nº 14.382/2022, que incluiu o § 9º no artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

A primeira se revela efetiva porque a análise pelo registrador da finalidade do pedido do requerente permite verificar se o interesse está em consonância com a finalidade do Registro de Imóveis, preservando, assim, a intimidade e a privacidade das pessoas e, ao mesmo tempo, não compromete a publicidade do sistema registrário, haja vista que a negativa pode ser objeto de revisão pelo Juízo competente.

Por sua vez, a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel tem o condão de harmonizar os dispositivos em referência, posto que somente as informações vigentes serão publicizadas, preservando, assim, os dados pessoais de titulares ou credores pretéritos.

No entanto, a indicação da referida finalidade sofre críticas, no sentido de que a publicidade dos atos constantes do assento imobiliário não deveria ser mitigada porque inexistente previsão para tanto na LRP e, potencialmente, poderia haver prejuízos à segurança dos negócios imobiliários.

Por outro lado, a expedição da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel também padece de críticas, visto que a grande maioria das serventias extrajudiciais não está preparada para emití-la dentro do prazo previsto na Lei nº 6.015/73, eis que necessária prévia análise do registro como se qualificação registrária fosse, além de inexistir consenso sobre

eventuais cancelamentos indiretos, que até este momento não possui qualquer dispositivo legal ou normativo a disciplinar.

Dessa forma, tendo em vista que a publicidade registrária é essencial a conferir certeza jurídica aos atos negociais e que a proteção e o tratamento de dados pessoais são importantes para coibir abusos na propagação de informações, especialmente no meio digital, conclui-se que a compatibilização de ambas é a forma adequada e necessária para a harmonia do sistema jurídico vigente.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André; GOMIDE, Alexandre Junqueira. A (in)segurança jurídica do adquirente de imóveis: o princípio da concentração e as indisponibilidades, o descompasso temporal entre sistemas e a necessidade de acesso às centrais eletrônicas. **Migalhas Edilícias**, São Paulo, 3 ago. 2018. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/284921>. Acesso em: 18 set. 2022.

AHUALLI, Tânia Mara; BENACCHIO, Marcelo (Coords.). **Direito notarial e registral**: homenagem às varas de registros públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. **Direito administrativo descomplicado**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

ALEXY, Robert. **Teoría de los derechos fundamentales**. Tradução de Ernesto Garzón Valdés. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2002.

ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de imóveis. *In*: GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros públicos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro. **Revista Diálogo Jurídico**, Salvador, ano 1, v. 1, n.6, set. 2001.

BAUMAN, Zygmunt. **44 cartas do mundo líquido moderno**. Tradução de Vera Pereira. Rio de Janeiro: Zahar, 2011.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CAMPANELLI, Luciana Amicucci. **Os poderes instrutórios do juiz e a isonomia processual**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CHEZZI, Bernardo. Aplicação da LGPD ao registro de imóveis. *In*: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (Coords.). **Direito registral e novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CHEZZI, Bernardo. A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382: saiba o que está valendo. **Migalhas**, São Paulo, 7 jul. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 22 mar. 2023.

COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípio da publicidade. *In*: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Org.). **Princípios do registro de imóveis brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2020, v. 2.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de introdução ao código civil brasileiro interpretada**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

DONEDA, Danilo. **Da privacidade à proteção de dados pessoais: fundamentos da lei geral de proteção de dados**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021.

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

FALEIROS JÚNIOR, José Luiz de Moura; PERROTTA, Maria Gabriela Venturoti. O provimento 134/22 do CNJ e a aplicação da LGPD aos serviços notariais e de registro. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 16 set. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/373576/provimento-134-22-do-cnj-e-a-aplicacao-da-lgpd-aos-servicos-notariais>. Acesso em: 4 mar. 2023.

GAGLIARDI, Andreia Ruzzante; SALAROLI, Marcelo; CAMARGO NETO, Mario de Carvalho. **Registro civil das pessoas naturais**. 4. ed. Indaiatuba: Foco, 2022.

GUSSOLI, Felipe Klein. Mutações no princípio da legalidade: a juridicidade no direito administrativo. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 6 out. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-out-06/gussoli-juridicidade-norma-motora-direito-administrativo>. Acesso em: 2 abr. 2023.

JACOMINO, Sergio. A MP 1.085/2021: breves comentários parte III: certidão da situação jurídica atualizada do imóvel. **Migalhas Notariais e Registrais**, São Paulo, 16 mar. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrerais/361567/a-mp-1-085-2021--breves-comentarios--parte-iii>. Acesso em: 16 abr. 2022.

KOCH, Lucas Paes. O fólio real como matriz integrativa e informativa para a adequada tutela do meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 43, v. 89, jul./dez. 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020, v.5, tomo 1.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Registro de imóveis**. 2.ed. São Paulo: YK, 2022, v. 5.

LIMA, Cintia Rosa Pereira de. Direito ao esquecimento e os registros públicos. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 43, v. 89, jul./dez. 2020.

LIMA, Cintia Rosa Pereira de; DENSA, Roberta. A notável contribuição feminina à proteção de dados. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 10 mar. 2023. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/382812/a-notavel-contribuicao-feminina-a-protecao-de-dados>. Acesso em: 21 mar. 2023.

LIMA, Cintia Rosa Pereira de; LIMA, Marília Ostini Ayello Alves de. Proteção de dados pessoais e publicidade registral: uma longa caminhada de um tema inesgotável. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 12 nov. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/354779/publicidade-registral-uma-longa-caminhada-de-um-tema-inesgotavel>. Acesso em: 12 dez. 2022.

LIMA, Cintia Rosa Pereira de; SOUSA, Maria Eduarda Sampaio de. Microsistema de proteção de dados pessoais dos cidadãos como instrumento de controle legislativo à desinformação. *In*: LIMA, Cintia Rosa Pereira de (Coord.). **ANPD e LGPD: desafios e perspectivas**. São Paulo: Almedina, 2021.

MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque (Coord). **Proteção de dados e registro imobiliário**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário Brasileiro – IRIB; Núcleo de Estudos Avançados sobre Registro de Imóveis Eletrônicos – NEAR, 2020. Disponível em: <https://institutolgpd.com/wp-content/uploads/2020/07/LGPDEstudoIRIB.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2023.

NALINI, José Renato. Registro de imóveis ecológico. **Academia Paulista de Letras**, São Paulo, [s.d.]. Disponível em: <https://www.academiapaulistadeletras.org.br/artigos.asp?materia=2958>. Acesso em: 16 abr. 2022.

PODESTÁ, Fábio Henrique. A privacidade e o consentimento (informado) em face da nova lei de proteção de dados. *In*: LUCCA, Newton de; SIMÃO FILHO, Adalberto; LIMA, Cíntia Rosa Pereira de; MACIEL, Renata Mota (Coords.). **Direito & internet: sistema de proteção de dados pessoais**. São Paulo: Quartier Latin. 2019, v. 4.

REALE, Miguel. **Filosofia do direito**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Registro de imóveis: anotações à lei 14.382/2022**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

ROCHA, Wanderson Xavier. **O registro de imóveis e a proteção da propriedade**. Cotia: Editorado Autor, 2021.

ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETTO, Felipe. **Código civil comentado artigo por artigo**. 2.ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

SALLES, Venício Antonio de Paula. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006.

SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais e a ponderação de bens. *In*: TORRES, Ricardo Lobo (Org.). **Teoria dos direitos fundamentais**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

SILVA, José Marcelo Tossi. O provimento 23/2020 da corregedoria geral da justiça do Estado de São Paulo: a LGPD e os serviços extrajudiciais de notas e de registro. **Migalhas de Proteção de Dados**, São Paulo, 5 mar. 2021. Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-de-protecao-de-dados/341184/o-provimento-23-2020-da-corregedoria-geral-da-justica-do-estado-de-sp>. Acesso em: 26 set. 2021.

WIMMER, Miriam. A LGPD e o balé dos princípios: tensões e convergências na aplicação dos princípios de proteção de dados pessoais ao setor público. *In*: FRANCOSKI, Denise de Souza Luiz; TASSO, Fernando Antonio (Coords.). **A lei geral de proteção de dados pessoais**: aspectos práticos e teóricos relevantes no setor público e privado. São Paulo: Thomson Reuters; Revista dos Tribunais, 2021.