

GUIA PRÁTICO

PEDIDOS DE CERTIDÃO DE DOCUMENTOS ARQUIVADOS

São Paulo
Setembro de 2023



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Sumário

1. Sobre o Fórum	03
2. Apresentação	05
3. Princípios do Registro de Imóveis e da LGPD: como conciliar?	08
4. Por que direcionar atenção específica para certidão de documento arquivado?.....	11
4.1. Certidão de documento com previsão legal ou normativa de arquivamento	13
4.2. Certidão de documento arquivado sem previsão legal específica de expedição	15
5. Prontuários de identificação do requerente e registro da finalidade do pedido.....	20
6. Considerações finais	22

Expediente

Membros do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC)

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib)
Registro de Imóveis do Brasil (RIB)

Coordenação geral: Bernardo Chezzi

Grupo de Trabalho – LGPD

Coordenação: Daniel Ribeiro

Abecip: Aline Virmo

Abrainc: Danila Oleinik, Marcia Bonilha e Natália Brotto

CBIC: Martha Leal

Irib: Priscila Correa

RIB: João Vitor Rezende

Conteúdo: Daniel Ribeiro, Manuela Oliveira, Luis Acioly

Projeto gráfico e diagramação:

Prefácio Comunicação

Versão 1.0

Publicação digital (setembro/23)

A large, faint, light blue outline of a house shape is centered in the background. The house has a gabled roof and a chimney on the left side.

SOBRE O FÓRUM

Cooperação Diálogo

SINERGIA

Digitização **Otimização**

Essas são algumas das ideias que confluem para os propósitos do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário (FDI).

O Fórum é um movimento de cooperação permanente entre registro de propriedades, mercado imobiliário e mercado de financiamento a imóveis no Brasil em prol de consensos que existam entre 5 relevantes instituições desses setores: a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC); a Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP); a Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC); o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB); e o Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

Agindo por meio político e técnico, as entidades no Fórum buscam melhorar o ambiente de negócios, fortalecendo o sistema de garantias, digitizando processos e aperfeiçoando as condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto em nossa Constituição.

Na parte técnica, grupos de trabalho temáticos com grandes especialistas nacionais indicados pelas entidades debatem consensos para nortes ainda mais seguros das práticas imobiliárias. O foco é o cidadão, o registrador, os desenvolvedores imobiliários, os agentes de financiamento, com orientações para questões que possam ser nodais ao dia a dia.

Também, ainda, sob o viés técnico, trabalham-se notas propositivas aos agentes reguladores, quando o assunto extrapole o alcance da autorregulação propositiva.

Este guia prático foi elaborado pelo Grupo de Trabalho da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (GT-LGPD), com diretrizes a serem seguidas pelos cartórios para tratamento de dados pessoais em pedidos de certidão de documentos arquivados com ou sem previsão legal ou normativa.

2

APRESENTAÇÃO

Diante da existência de operações de tratamento de dados pessoais nos cartórios, os serviços extrajudiciais também estão submetidos à Lei nº 13.709/2018, conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Ela regula como pessoas jurídicas ou naturais, como os delegatários (art. 23, § 4º, da LGPD), devem realizar esse processo.

Por ser uma lei geral, o referido diploma, apesar de mencionar expressamente os serviços notariais e de registro, não se debruça a regular como suas disposições devem ser aplicadas por tais atividades.

Esse papel coube ao Provimento nº 134/2022, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que estabeleceu as medidas a serem adotadas pelos cartórios no processo de adequação à LGPD, de modo a assegurar que eles entrem em conformidade com o cenário de proteção de dados vigente¹.

A norma foi elaborada seguindo a terminologia e a estrutura da lei brasileira de proteção de dados, incorporando as diretrizes de segurança da informação a serem adotadas pelos delegatários e pelos colaboradores, alinhadas às boas práticas de adequação e de governança de dados pessoais estabelecidas pela LGPD. Dessa maneira, o referido Provimento fornece diretrizes para o tratamento de dados pessoais tanto no âmbito da gestão administrativa e financeira quanto da atividade finalística do Registro Público.

Isso porque os registradores e seus prepostos comumente se deparam com pedidos de certidão de documentos arquivados no Registro de Imóveis. Eles podem conter diversos dados pessoais, tais como **nome das partes, endereço, telefone e, até mesmo, informações contidas nas cópias de documentos de identificação, a exemplo da Cédula de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF).**

Levando em consideração as informações contidas no art. 45, §§ 1º e 2º², este Guia Prático visa auxiliar delegatários e usuários no atendimento a solicitações dessa natureza. Serão fornecidas **orientações sobre o tratamento de dados pessoais para a realização da atividade fim das serventias**, notadamente, para atendimento a pedidos de certidão de documentos arquivados com previsão legal ou normativa específica de arquivamento e para os quais não há previsão legal específica de expedição, dada a presença do tema na relação estabelecida entre as entidades membro do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário.

Ressalta-se que o presente documento é fruto de entendimentos firmados pelo Grupo de Trabalho sobre LGPD do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário (FDI) e poderá ser atualizado a qualquer tempo, considerando as novas compreensões sobre o tema e as eventuais modificações legais ou regulatórias.



1. RIBEIRO, Daniel. **Novo marco de proteção de dados nos cartórios: saiba o que está valendo com o Provimento 134/22**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/372840/novo-marco-de-protecao-de-dados-nos-cartorios>>. Acesso em: 5 de setembro de 2023.
2. Provimento nº 134/2022, CNJ: “**art. 45** (...) § 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”.

3

PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS E A LGPD: COMO CONCILIAR?

A LGPD é uma norma principiológica, que busca pelo fortalecimento da privacidade e da proteção de dados pessoais do titular. Por isso, confere o direito de ter as informações tratadas de acordo com finalidades legítimas, ainda que não haja consentimento. Trata-se, portanto, da concretização do direito à autodeterminação informativa previsto no art. 2º, II, da referida norma³.

O princípio da finalidade (art. 6º, I, LGPD) dispõe que esses dados devem ser tratados para realização de propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados, sem a possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas motivações⁴. Isso significa que o compartilhamento de dados realizado pelas serventias de Registro de Imóveis deve atender sua finalidade pública, na persecução do interesse público envolvido na atribuição cartorária e com o objetivo de executar suas competências legais (art. 23, caput e § 4º, da LGPD).

A publicidade registral imobiliária visa permitir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos pela divulgação da situação do fato registrado. Está intimamente relacionada ao desenvolvimento econômico e ao tráfego imobiliário, sendo imprescindível para a construção de políticas e operações de combate à fraude⁵. Afinal, é direito da sociedade conhecer a extensão e os limites dos direitos reais sobre os imóveis, seja para municiar suas decisões de praticar ou não determinado negócio jurídico, seja para proporcionar insumos robustos às instituições para formulação de políticas públicas ou, até mesmo, para exercer o poder de polícia que recaia sobre determinada propriedade imobiliária⁶.



Por outro lado, o princípio da publicidade registral não deve criar riscos ao titular de dados pessoais, uma vez que este pode ser invocado por terceiros para acessar informações para finalidades alheias àquelas pertencentes aos registros públicos – o que ocasionaria um tratamento de dados indevido, trazendo riscos à privacidade.

Em busca da compatibilização entre os fundamentos dos serviços de registro e da LGPD, o Provimento nº 134/2022 estabeleceu novas diretrizes quanto às solicitações de informações do acervo do Registro de Imóveis, que passam a ser acompanhadas de identificação do requerente e, em casos específicos, da motivação dos pedidos formulados.

Portanto, é razoável a requisição da identificação do solicitante e da finalidade específica em algumas hipóteses de pedido de certidão de documento arquivado, que serão analisadas em tópico seguinte, pois, a partir desse registro, será possível realizar a devida ponderação entre a motivação indicada pelo solicitante e as finalidades lícitas que decorrem do princípio da publicidade imobiliária⁷.



3. MONTEIRO, Janice. **A LGPD aplicada às serventias extrajudiciais brasileiras**. In: TEIXEIRA, Tarcísio et al. (org.). *LGPD e cartórios: implementação e questões práticas*. São Paulo: Saraiva, 2021.
4. PINHEIRO, Patrícia. **Proteção de dados pessoais: comentários à Lei n. 13.709/2018-LGPD**. Saraiva Educação SA, 2020.
5. MELO, Marcelo. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.
6. PASSARELLI, Luciano. **Os livros 4 e 5 do registro imobiliário: os indicadores real e pessoal**. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 14, n. 2013, 4 jan. 2009. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/12125> >. Acesso em: 5 de setembro de 2023.
7. MIRANDA, Caleb. **Publicidade registral: considerações sobre a qualificação e a especialidade dos pedidos de publicidade**. Disponível em: < <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/24184> >. Acesso em: 5 de setembro de 2023.



4

**POR QUE DIRECIONAR
ATENÇÃO ESPECÍFICA
PARA CERTIDÃO DE
DOCUMENTO ARQUIVADO?**

Os documentos arquivados no acervo do Registro de Imóveis são utilizados, em regra, para realizar registros ou averbações, a exemplo de contratos particulares, memoriais descritivos, overlays, instrumentos de procuração e cópias de documento de identificação para a qualificação das partes, entre outros. A depender do documento cuja certidão estiver sendo solicitada, seu fornecimento pode gerar riscos aos titulares dos dados envolvidos, uma vez que poderão ser expostas diversas informações pessoais nele contidas.

ATENÇÃO

O Registro de Imóveis não pode ser um meio para que alguém possua acesso, via documentos arquivados, a dados pessoais de terceiros, sem existência e comprovação de interesse legítimo e sem que este esteja relacionado aos objetivos do registro público de imóveis.

Por isso, visando a mitigação de riscos e diminuição do uso de dados pessoais para fins ilegítimos e contrários aos objetivos da publicidade registral, o Provimento nº 134/2022 criou salvaguardas para a expedição de certidões de documentos arquivados pautadas na identificação do requerente e, notadamente, na indicação da finalidade do pedido.



4.1. CERTIDÃO DE DOCUMENTO ARQUIVADO COM PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA DE ARQUIVAMENTO

É PRECISO INDICAR A FINALIDADE DO PEDIDO EM REQUISIÇÃO DE DOCUMENTO ARQUIVADO COM RESPALDO LEGAL/NORMATIVO?



Nos termos do § 1º, art. 45, do Provimento nº 134/2022, a indicação da finalidade da solicitação será dispensada desde que haja previsão legal ou normativa específica de arquivamento do documento no registro, devendo o registrador anotar, tão somente, a identificação do solicitante. Trata-se de uma regra de acomodação entre o art. 7º, II, e o art. 23, § 4º, da LGPD, e o art. 17 da Lei nº 6.015/1973 – legislação que dispõe sobre o princípio da publicidade registral.

Nesse sentido, se o documento possui previsão legal ou normativa para arquivamento – compondo o título a ser registrado, nos termos do art. 194, da LRP –, a emissão de uma certidão é um ato típico da serventia e a legitimação da publicidade se encontra no atendimento de sua finalidade pública, cumprindo a atribuição legal do serviço delegado.



COMO SABER QUAIS DOCUMENTOS POSSUEM RESPALDO LEGAL OU NORMATIVO PARA ARQUIVAMENTO?



Para registrar um título, os Registros de Imóveis podem requisitar e armazenar diversos documentos. Cada processo possui regras específicas sobre quais devem ser arquivados, as quais precisam ser consultadas contextualmente.

Sob a ótica normativa, é válido se atentar para o Código de Normas (ou Normas de Serviço) da unidade federativa da serventia, uma vez que existem previsões específicas para arquivamento de documentos para prática de atos e procedimentos. Do ponto de vista legal, porém, dispositivos como os arts. 167 e 221 da Lei nº 6.015/1973 apontam os instrumentos cujo armazenamento é permitido ao cartório.

EXEMPLOS



Contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (art. 167, I, 3, da LRP)



Cédulas de crédito, industrial (art. 167, I, 14, da LRP)



Contrato de penhor rural (art. 167, I, 15, da LRP)



Cédulas hipotecárias (art. 167, II, 7, da LRP)



Formais de partilha (art. 221, V, da LRP)

4.2. CERTIDÃO DE DOCUMENTO ARQUIVADO PARA A QUAL NÃO HAJA PREVISÃO LEGAL ESPECÍFICA DE EXPEDIÇÃO

Nos termos do § 2º do art. 45 do Provimento nº 134/2022, o fornecimento de certidão de documento arquivado sem que haja previsão legal específica de expedição depende de identificação do requerente e da indicação da finalidade do pedido. Considerando que a regra abordada no § 2º joga luz sobre a ausência de previsão legal específica para a expedição da certidão, caso venha a ser fornecida, tratar-se-á de uma atividade atípica da serventia e, por isso, precisará estar devidamente associada a um propósito legítimo.

Não por outra razão, a regra do § 4º do art. 45 do Provimento deverá ser aplicada nos casos mencionados. Ou seja, caberá ao delegatário promover a avaliação da finalidade indicada pelo requerente.

À luz das informações prestadas pelo solicitante, o oficial poderá recusar o fornecimento da certidão em nota fundamentada caso seja caracterizada uma tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da Lei LGPD – podendo ser revisto pelo juízo competente. Nesse contexto, faz-se necessário dedicar atenção a duas situações:

CENÁRIO 1



DOCUMENTO ARQUIVADO SEM PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA

Situação em que o documento foi arquivado para mero controle do Registro de Imóveis ou com a finalidade de complementar informações para a prática de um ato, sem regra que respalde seu armazenamento na serventia.

CENÁRIO 2



DOCUMENTO ARQUIVADO COM PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA

Situação em que o documento foi utilizado para prática de um ato e arquivado no Registro de Imóveis em razão da existência de regra que respalda seu armazenamento.

Os cenários apontados costumam gerar as seguintes dúvidas:

CASO O DOCUMENTO TENHA SIDO ARQUIVADO PELA SERVENTIA APENAS POR PRECAUÇÃO (SEM PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA), É POSSÍVEL EXPEDIR CERTIDÃO SEM MOTIVAÇÃO DECLARADA OU AVALIAÇÃO PELO DELEGATÁRIO?



Essa pergunta se enquadra no **cenário 1**. Caso seja solicitada uma certidão, entende-se pela aplicação dos §§ 2º e 4º do art. 45 do Provimento nº 134/2022, uma vez que não há previsão legal ou normativa de arquivamento do documento no Registro de Imóveis – por consequência, também não há respaldo jurídico prévio e específico para expedição da certidão.

Assim, além da necessária identificação do requerente, caberá ao delegatário registrar a finalidade do pleito e avaliar, à luz da motivação explicitada, se o pedido está em acordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da LGPD para decidir sobre o atendimento.

CASO O DOCUMENTO TENHA SIDO ARQUIVADO COM RESPALDO LEGAL OU NORMATIVO, HÁ ALGUMA POSSIBILIDADE DE NEGATIVA DO FORNECIMENTO DA CERTIDÃO POR PARTE DO DELEGATÁRIO?



Essa pergunta amolda-se ao **cenário 2**, mas algumas camadas precisam ser aprofundadas.

Como já foi pontuado neste Guia Prático, o documento arquivado com respaldo legal ou normativo poderá ter uma certidão expedida sobre ele sem que o requerente aponte a finalidade do pleito. O cartório, contudo, pode receber uma solicitação de certidão de documento armazenado regularmente para a prática de um ato específico, mas cujo fornecimento individualizado pode não se relacionar com as funções típicas do Registro de Imóveis (ex.: certidão de documentos acessórios ao registro, como RG, CNH e certidão de casamento).

Trata-se de contexto em que o usuário do cartório pode estar utilizando-o como meio para acesso, via certidão de documentos arquivados no acervo, a dados pessoais de terceiros, sem qualquer elo jurídico que respalde seu fornecimento por uma serventia dessa especialidade.

Ainda que se trate de documento arquivado com respaldo legal ou normativo, é razoável que o delegatário possa solicitar a finalidade do pedido – **desde que no contexto apresentado**, a exemplo da emissão de certidão de documentos acessórios ao registro – nos termos do §§ 2º e 4º do art. 45 do Provimento nº 134/2022 do CNJ. Assim, é possível evitar o compartilhamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis.

EXEMPLO

Um usuário solicita a certidão, via cópia reprográfica, de uma certidão nascimento que instruiu uma averbação na matrícula de um imóvel registrado no cartório. A solicitação abarca apenas o documento mencionado, de forma que o cartório certificaria apenas este.

O delegatário poderá solicitar a finalidade específica do pedido para averiguar a compatibilidade da solicitação com as finalidades e atribuições do Registro de Imóveis, ainda que a certidão de nascimento seja um documento com previsão legal/normativa de arquivamento. Assim, o responsável pela serventia poderá aplicar o disposto no art. 45, § 4º, do Provimento nº 134/2022, a fim de evitar o compartilhamento de dados em desacordo com as finalidades da atividade registral.

ENTÃO...

Na situação trazida, após ser consultado, o usuário informou a seguinte finalidade para o pedido: utilização na qualificação do titular do documento em processo judicial por danos morais, movido por ofensa praticada em rede social.

Como se vê, a finalidade anunciada não coaduna com a publicidade de dados cuja competência está tipicamente atribuída ao Registro de Imóveis, não possuindo qualquer relação com os negócios imobiliários. A certificação de informações relacionadas ao nascimento de uma pessoa natural, no contexto apresentado, deverá ser requisitada ao cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais.

Dessa forma, se o delegatário expedir tal certidão, poderá compartilhar dados pessoais fora das competências que lhe foram delegadas, incorrendo em violação às atribuições legais do Registro de Imóveis e aos princípios da adequação, da segurança e da prevenção previstos na LGPD.



É POSSÍVEL EMITIR A CERTIDÃO DE UM DOCUMENTO ARQUIVADO PARA REGISTRO DE UM TÍTULO QUE AINDA ESTÁ EM FASE DE PRENOTAÇÃO?



Ainda que a prenotação do título seja considerada o marco inicial do processo registral, esta é uma fase cautelar e preparatória, não sendo, assim, uma inscrição definitiva. A publicidade registral, nos termos do art. 16 e 17 da LRP, só pode ser reconhecida no contexto de títulos que estejam devidamente inscritos, ou seja, após a análise e a apuração de possíveis defeitos quanto ao aspecto formal para a prática do ato (art. 198, LRP).

Identifica-se, assim, a impossibilidade de emissão de certidão do documento solicitado, tendo em vista inexistência de ato registrado que permita a publicidade dos documentos arquivados em razão da sua prática, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.935/1994.





5

**PRONTUÁRIOS DE
IDENTIFICAÇÃO DO
REQUERENTE E REGISTRO
DA FINALIDADE DO PEDIDO**

O caput do art. 50 do Provimento nº 134/2022 determina a formação de prontuários físicos ou digitais contendo os dados de identificação e indicação de finalidade em todas as hipóteses em que estas tenham sido exigidas. Por isso, recomenda-se que a identificação do requerente e o registro da finalidade do pedido sejam realizados em um formulário específico, no momento da apresentação da demanda pelo usuário.

ATENÇÃO

O titular dos dados pessoais solicitados tem direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados (art. 50, parágrafo único, Provimento nº 134/2022) ⁸.

Esse franqueamento de acesso concretiza o direito à autodeterminação informativa do titular, podendo este, a partir das informações obtidas, exercer um mínimo de controle sobre seus dados e promover as medidas pertinentes em razão de eventual uso inadequado ou ilícito por quem os obteve.

As informações mantidas no prontuário só poderão ser acessadas pelo titular dos dados compartilhados nas demandas atendidas. Por isso, a serventia deverá realizar a identificação antes de fornecer o acesso, de forma a se certificar de que está dando informações ao real interessado e evitar incidentes de segurança.



8. Provimento nº 134/2022, CNJ: “Art. 50. (...) Parágrafo único. O titular dos dados pessoais solicitados terá direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados em virtude de buscas ou pedidos de informações e certidões para os quais foi exigida a identificação do solicitante e a indicação de finalidade”.

6

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Guia foi elaborado para orientar registradores e usuários dos serviços registrares imobiliários quanto às boas práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais na atividade finalística das serventias extrajudiciais, em especial no que tange ao atendimento de pedidos de certidão de documentos arquivados.

Para tanto, buscou-se trazer o espírito do Provimento nº 134/2022 do CNJ, o entendimento sobre o motivo da referida norma dedicar-se ao tema, uma ponderação entre os princípios do Registro Público de Imóveis e da LGPD e as repercussões advindas desses pedidos. Realizou-se, ainda, a pontuação do dever de avaliação da finalidade apresentada pelo requerente no tocante ao pedido de certidão de documento arquivado para a qual não haja previsão legal específica de expedição. Essa apreciação é incumbida ao delegatário, que a fará no âmbito da sua independência funcional no exercício da atividade delegada de que é titular.

Dessa forma, este material deve ser entendido como um norteador de boas práticas, que poderá ser utilizado para implementar medidas organizacionais de segurança da informação e facilitar o dia a dia dos delegatários e prepostos das serventias de registro de imóveis. Um material que poderá sofrer adequações futuras em virtude de novos entendimentos e futuras alterações legais e regulatórias sobre o assunto.

Contato

 forumimob.org.br

 contato@forumimob.org.br



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**