



NOTA TÉCNICA

TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo
Setembro de 2023

Sumário

1. Sobre o Fórum	03
2. Introdução	05
3. Escopo fundamentado	09
3.1. O Registro de Imóveis pode tratar dados sensíveis?	10
3.2. É necessário anonimizar dados sensíveis ao emitir certidões?	13
3.3. Deve-se indicar a finalidade de pedidos de registro e publicidade de atos com dados sensíveis?.....	16
3.4. Pode-se negar a emissão de certidão ao detectar que dados sensíveis serão expostos?	18
3.5. É preciso obter consentimento para tratar dados sensíveis na atividade finalística do cartório?.....	20
4. Conclusão	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 of the page. 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.

Esta é a primeira norma técnica emitida pelo Grupo de Trabalho da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (GT-LGPD) do Fórum, que avaliou a legislação existente para traçar os casos em que os dados sensíveis devem ser preservados na atividade registral imobiliária, de modo a respeitar os direitos dos titulares das informações.

2

INTRODUÇÃO

A Lei nº 13.709/2018, também conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), tem o objetivo de **regular o tratamento de dados pessoais**, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou pessoa jurídica de direito público ou privado, com vistas a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade dos indivíduos.

A LGPD se aplica à realidade dos cartórios extrajudiciais tanto pela amplitude conceitual do termo “tratamento de dados pessoais” quanto pela previsão disposta no art. 23, § 4º, da referida norma¹. Frisa-se, ainda, que as serventias extrajudiciais são reconhecidas por guardarem uma grande quantidade de informações, ou seja, por serem complexos repositórios de documentos, fazendo-se necessário estabelecer medidas para garantir a segurança do acervo público de registro².

Na relação entre a LGPD e a Lei de Registros Públicos (LRP – Lei nº 6.015/1973), destaca-se que os diplomas legais são perfeitamente compatíveis, uma vez que o primeiro (lei geral) se refere ao dever de tutela de dados pessoais e amolda-se aos objetivos da função pública registral – dar publicidade, validade e eficácia aos negócios jurídicos imobiliários – ou para cumprir com os objetivos administrativos e financeiros da própria gestão da serventia.

A Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por meio do Provimento nº 134/2022, definiu diretrizes para uniformizar as medidas que devem ser adotadas no processo de adequação dos cartórios à LGPD, trazendo uma série de orientações sobre a governança de dados pessoais, inclusive de dados sensíveis.

● LGPD: 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.



Entende-se como dados sensíveis aqueles elencados no art. 5º, II, da LGPD, em razão da preocupação do legislador com seu potencial discriminatório e com os danos que seu uso indevido pode causar:

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

(...)

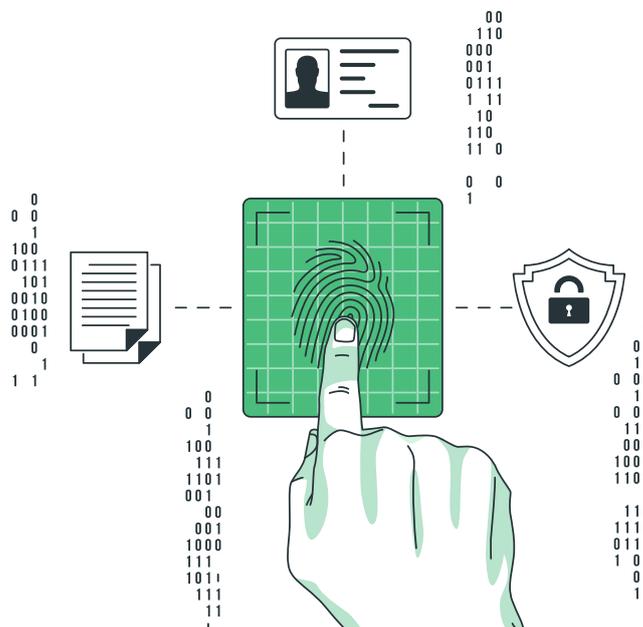
II - dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural.

É preciso cuidado para não classificar como sensível dados não incluídos no rol mencionado no box acima (art. 5º, II, da LGPD), uma vez que foram listados pelo legislador de forma taxativa. Dados financeiros, por exemplo, por mais delicados que sejam, não estão no conjunto definido pela Lei nº 13.709/2018.

Por outro lado, também é necessário observar que, conforme art. 11, §1º, da LGPD, qualquer tratamento que revele dados pessoais sensíveis e possa causar dano ao titular precisa estar contido nas hipóteses autorizadas no **referido artigo**. Com isso, também estão englobadas operações com dados pessoais não sensíveis que possam revelar dados sensíveis, como no caso de informações sobre o estado civil do titular que possa revelar sua orientação sexual.

O Art. 11 da LGPD

disciplina o regime jurídico imposto aos dados pessoais sensíveis, elencando, inclusive, as hipóteses permissivas do seu tratamento.



A presente Nota se aterá à análise do tratamento de dados sensíveis, no contexto da atividade finalística do Registro de Imóveis, com o objetivo de trazer elucidações sobre o tema, bem como auxiliar os delegatários sobre seu uso no Registro de Imóveis. Para tanto, serão respondidas perguntas frequentemente formuladas no dia a dia dos cartórios, de forma a pacificar compreensões em torno do tema.

As orientações apresentadas neste documento são realizadas em consideração ao cenário gerado pela LGPD – que ainda está em processo de regulamentação – e é fruto de entendimentos firmados pelo Grupo de Trabalho sobre Proteção de Dados do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário. O texto pode ser atualizado a qualquer tempo, considerando novas compreensões sobre o tema e eventuais modificações legais ou regulatórias.



1. CHEZZI, Bernardo. Aplicação da LGPD ao registro de imóveis. In: BRANDELLI, Leonardo; GALHARDO, Flaviano; NALINI, José; PARO, João (org.). **Direito Registral e Novas Tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 127.
2. CRUZ, Nataly. **Gestão dos documentos arquivísticos digitais**. *LGPD: Parecer, Provimento CGJSP e Portaria CNJ*. Disponível em: < <https://academia.irib.org.br/xmului/handle/123456789/24047>>. Acesso em: 12 de junho de 2023.

3

ESCOPO FUNDAMENTADO

3.1. O REGISTRO DE IMÓVEIS PODE TRATAR DADOS SENSÍVEIS?



O uso de dados pessoais no Registro de Imóveis é decorrente da prestação do serviço de registro público, visando a conferência da segurança, autenticidade e publicidade dos direitos de propriedade imobiliária³. Por meio do processamento de diversos dados pessoais – como nome, número de identidade, CPF, endereço, estado civil, profissão, entre outros – os cartórios podem proporcionar à sociedade o exercício dos direitos reais⁴.

Os serviços prestados pelos cartórios extrajudiciais estão submetidos a regramentos e procedimentos específicos, a exemplo das Leis nº 6.015/1973 e nº 8.935/1994 e normas das Corregedorias estaduais. Nesse sentido, dentre as hipóteses envolvendo o tratamento de dados pessoais, a que melhor se acomoda à atividade finalística das serventias é, em regra, a **prevista no art. 7º, II** combinada com o **art. 23, caput, da LGPD**, uma vez que realizam o tratamento de dados, inclusive sensíveis – nos termos do **art. 11, II, a, LGPD** –, para o cumprimento do conjunto de regras que regem sua atuação⁵.



● **LGPD: Art. 7º (...) II**

O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses: para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador.

● **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: (...).

● **LGPD: Art. 11. (...) II**

a) O tratamento de dados pessoais sensíveis somente poderá ocorrer nas seguintes hipóteses: sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para: cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador.

Nesse aspecto, cabe transcrever o art. 2º, do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

Art. 2º O tratamento de dados pessoais destinado à prática dos atos inerentes ao exercício dos respectivos ofícios, consistentes no exercício de competências previstas em legislação específica, 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 públicos delegados.

Ainda de acordo com o art. 11, II, a, da LGPD, o tratamento de dados pessoais sensíveis pode ser realizado na hipótese em que for indispensável ao controlador cumprir alguma obrigação legal ou regulatória. Portanto, o uso para protocolo de um título, análise de documentos ou emissão de certidões, desde que para o estrito cumprimento de atribuições legais ou regulatórias do Registro de Imóveis, representa uma operação lícita e justificada, podendo ser realizada pelas serventias.



O delegatário deve adotar medidas para proteger os dados sensíveis de acessos não autorizados e de **situações acidentais ou ilícitas de tratamento**. Também é preciso estar em constante vigilância para garantir que o uso ocorra para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma **incompatível com essas finalidades**, bem como limitar o uso ao mínimo necessário para a **realização de tais finalidades**.

Nesse sentido, conforme indica o art. 21 do Provimento nº 134/2022, o registrador, na emissão de certidão, deverá observar o conteúdo obrigatório estabelecido na legislação específica, adequado e proporcional à finalidade de comprovação de fato, ato ou relação jurídica. Na mesma linha, cabe ao delegatário apurar a adequação, necessidade e proporcionalidade de particular conteúdo em relação à finalidade da certidão, quando este não for explicitamente exigido ou quando for apenas autorizado pela legislação específico.



● **LGPD: art. 46**

Os agentes de tratamento devem adotar medidas de segurança, 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 qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

● **LGPD: art. 6º. (...) I**

As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios: finalidade: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades.

● **LGPD: art. 6º. (...) III**

As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios: necessidade: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados.

3. CHEZZI, Bernardo. **Aplicação da LGPD ao registro de imóveis**. In: BRANDELLI, Leonardo; GALHARDO, Flaviano; NALINI, José; PARO, João (org.). *Direito Registral e Novas Tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 128.
4. CHEZZI, Bernardo. **Aplicação da LGPD ao registro de imóveis**. In: BRANDELLI, Leonardo; GALHARDO, Flaviano; NALINI, José; PARO, João (org.). *Direito Registral e Novas Tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 128.
5. VERDE, Hilda; STINGHEN, João; TEIXEIRA, Tarcísio. *Motivações para a adequação das serventias extrajudiciais à LGPD: mudança cultural e conscientização*. In: TEIXEIRA, Tarcísio et al. (org.). **LGPD e cartórios: implementação e questões práticas**. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 62

3.2. É NECESSÁRIO ANONIMIZAR DADOS SENSÍVEIS AO EMITIR CERTIDÕES?



Conforme já mencionado, a finalidade dos Registros de Imóveis é proporcionar a publicidade, a validade e a eficácia dos negócios jurídicos imobiliários (art. 1º, da Lei dos Notários e Registradores), tendo em vista a confiabilidade das informações contidas nos acervos registrais⁶.

A publicidade registral formal está intimamente relacionada à lisura e à transparência da informação registrada, a qual passa a ter crivo e possibilidade de controle social, nos termos do art. 17, da Lei nº 6.015/1973⁷. Afinal, é direito da sociedade conhecer a extensão e os limites dos direitos reais sobre imóveis e eventuais ônus incidentes sobre eles, seja para melhor embasar decisões sobre determinado negócio jurídico, para formular políticas públicas ou para o exercício de poder de polícia que recaia sobre a propriedade imobiliária, direta ou indiretamente⁸.

Nesse sentido, faz-se imprescindível a divulgação dos atos via publicidade registral, na exata forma como a norma determina, pois ainda que os atos sejam constituídos ou declarados por meio do registro, é função do Registro de Imóveis dar conhecimento aos direitos reais das pessoas ali inscritas e dos interessados, não sendo compatível com essa realidade a **anonimização de dados**, cujas leis ou regulamentos específicos entendem como fundamentais para concretização da referida publicidade.

● LGPD: art. 5º (...) XI

Para os fins desta Lei, considera-se: anonimização: utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis no momento do tratamento, por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo.

Considerando que o conteúdo de uma certidão é vinculado ao conjunto legal e regulatório que rege a atividade do registrador, a anonimização de dados pessoais somente poderia ocorrer se houvesse respaldo normativo. Ou seja, todas as informações pessoais cuja publicização na certidão é determinada por lei ou regulamento devem estar em estado que preservem a possibilidade de sua associação a uma pessoa natural, ainda que tenham natureza de dados sensíveis – salvo disposição legal ou regulatória em contrário.

Cumpra ressaltar que o Provimento nº 134/2022 do CNJ, em especial o capítulo XIV (Do Registro de Imóveis), ao reunir esforços para compatibilização da publicidade registral com os princípios da LGPD, direcionou procedimentos específicos para mediá-la. Um exemplo é a necessidade de identificar o requerente e a finalidade do pedido em solicitações de certidão, busca e **informações apresentadas em bloco** e em requisições de buscas fundadas no **indicador pessoal ou real**.

● **Provimento nº 134/2022 do 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.

● **Provimento nº 134/2022 do CNJ: art. 48.**

O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real pressupõe a identificação segura do solicitante, bem como a indicação da finalidade, de tudo mantendo-se o registro em meio físico ou virtual.



Não há, entretanto, qualquer diretriz no ato do CNJ que respalde a anonimização de dados em certidões, tampouco há na LGPD regra que justifique a sua realização nos casos em que uma lei ou regulamento determinam que sejam divulgados. Nesse contexto, considerando a análise sistêmica apresentada, salienta-se que as regras insculpidas no **art. 25 do Provimento nº 134/2022** não se aplicam à publicidade registral, mas se restringem ao acesso e transferência de dados realizados no compartilhamento com centrais eletrônicas e órgãos públicos, como medidas de segurança de tais operações.

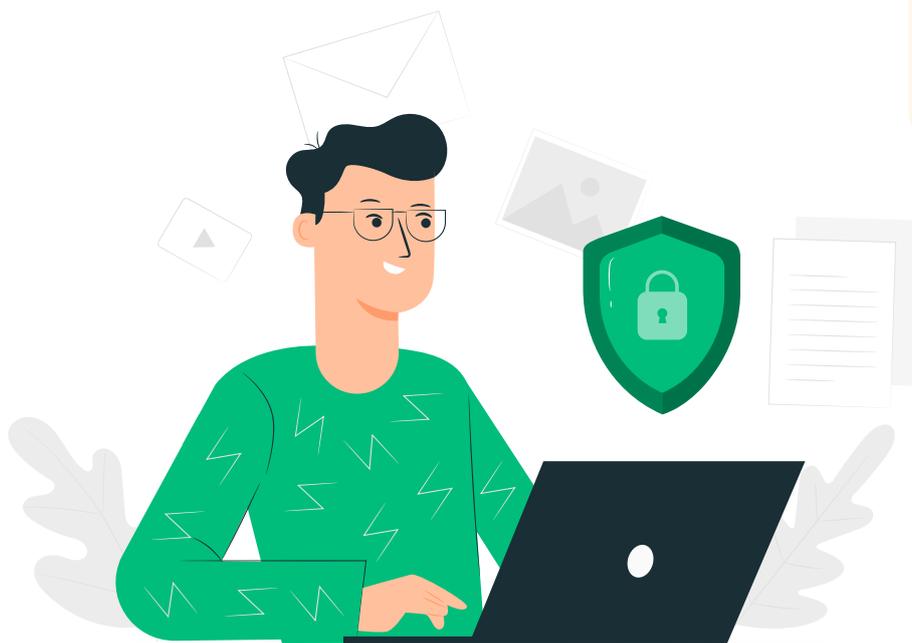
No tocante ao **art. 26** do mesmo ato, a anonimização mencionada se refere tão somente à realizada para remessa de dados às entidades previstas em lei ou regulamento para a formação de indicadores estatísticos.

Provimento nº 134/2022 do CNJ: art. 25.

O responsável pela serventia extrajudicial efetuará, sempre que possível, aplicável e compatível com a finalidade perseguida e o tipo de tratamento, a criptografia ou a pseudonimização de dados pessoais para o acesso a informações ou transferência dos dados para terceiros, inclusive centrais de serviços eletrônicos compartilhados e órgãos públicos.

Provimento nº 134/2022 do CNJ: art. 26.

Os registradores e notários remeterão dados com a finalidade da formação de indicadores estatísticos às entidades previstas em lei ou regulamento, garantindo que sejam anonimizados na origem, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.



6. LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. São Paulo: Editora Método, 2020, p. 591.

7. KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. vol. 5. Et. Al. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 272.

8. 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: 13 de jun. de 2023.

3.3. DEVE-SE INDICAR A FINALIDADE DE PEDIDOS DE REGISTRO E PUBLICIDADE DE ATOS COM DADOS SENSÍVEIS?



Nem a LGPD nem o Provimento nº 134/2022 trazem qualquer obrigação de indicação, pelo usuário do Registro de Imóveis, da finalidade do pedido de certidão, busca e informações, tão só pelo fato de envolver dados sensíveis. Observa-se, a partir da leitura do ato do CNJ, que há algumas situações em que, no âmbito da publicidade registral, é necessária a indicação e registro da finalidade do pleito, quais sejam:

- Pedidos de certidão de documentos arquivados sem previsão legal ou normativa específica do arquivamento (art. 45, §1º);
- Pedidos de certidão de documentos arquivados para a qual não haja previsão legal específica de expedição (art. 45, §2º);
- Pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados (art. 45, §3º);
- Pedidos de emissão de certidão de atos anteriores da cadeia filiatória de imóvel que já tiver sido objeto de matrícula eletrônica e de sua “primeira qualificação eletrônica” (art. 47, parágrafo único);
- Pedidos de buscas fundados exclusivamente no indicador pessoal ou real (art. 48, caput);
- Pedidos de fornecimento, por qualquer meio, de informações sobre o registro não veiculadas por certidão, exceto nos casos em que o solicitante figure no registro em questão (art. 49, caput).

Como se vê, o rol elencado não foi instituído à luz da natureza dos dados, mas a partir do contexto do pedido, não havendo distinção de procedimentos para publicização dos que são sensíveis. Assim, a existência de dado sensível que pode vir a ser publicizado, por si só, não demanda a indicação da finalidade do pedido de certidão, busca e informações, tampouco sua anotação e **arquivamento em prontuário**.

● **Provimento nº 134/2023 do CNJ: art. 50.**

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

3.4. PODE-SE NEGAR A EMISSÃO DE CERTIDÃO AO DETECTAR QUE DADOS SENSÍVEIS SERÃO EXPOSTOS?



A mera existência de dados sensíveis numa certidão não deve gerar óbice à emissão e entrega ao solicitante. Como já pontuado, o conteúdo de documento dessa natureza, em regra, é respaldado por legislação específica, devendo o delegatário observar e cumprir o conteúdo obrigatório previsto normativamente. É nesse sentido que dispõe o art. 21, caput do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

Art. 21. Na emissão de certidão o Notário ou o Registrador deverá observar o conteúdo obrigatório estabelecido em legislação específica, adequado e proporcional à finalidade de comprovação de fato, ato ou relação jurídica.

Ou seja, se os dados pessoais sensíveis devem ser publicizados por imposição normativa, não cabe ao responsável pela serventia se recusar a expedir a certidão.

Adicionalmente, o parágrafo único do art. 21 dispõe que toda emissão de certidão com conteúdo que não for explicitamente exigido ou que for apenas autorizado pela legislação específica deverá passar por juízo de adequação, necessidade e proporcionalidade à luz da finalidade do documento:

*Art. 21 (...)
Parágrafo único. Cabe ao Registrador ou Notário, na emissão de certidões, apurar a adequação, necessidade e proporcionalidade de particular conteúdo em relação à finalidade da certidão, quando este não for explicitamente exigido ou quando for apenas autorizado pela legislação específica.*

Dessa forma, na ausência de norma que respalde a utilização de dado pessoal específico ou na situação em que houver discricionariedade do delegatário no tocante à sua inclusão na certidão, os princípios insculpidos no **art. 6º, incisos I, II e III da LGPD** deverão ser invocados para análise.

Como é possível observar, a regra acima impõe só uma análise de pertinência dos dados pessoais (sensíveis ou não) a serem publicizados, os quais devem ser avaliados de forma particularizada, ao invés de inviabilizar a expedição da certidão como um todo.

LGPD: art. 6º

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 pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados.

3.5. É PRECISO OBTER CONSENTIMENTO PARA TRATAR DADOS SENSÍVEIS NA ATIVIDADE FINALÍSTICA DO CARTÓRIO?



De acordo com o art. 7º, I, da LGPD, o tratamento de dados pessoais poderá ser realizado mediante fornecimento do consentimento do titular. Trata-se de base legal amplamente utilizada nas situações em que não há leis ou regulamentos que respaldem o uso desses dados. Por esta razão, traz consigo uma série de requisitos para que seja considerada válida:

- O consentimento deverá ser fornecido por escrito ou por outro meio que demonstre a manifestação de vontade do titular (art. 8º, caput, LGPD);
- Cabe ao controlador o ônus da prova de que o consentimento foi obtido em conformidade com o disposto na LGPD (art. 8º, §2º, LGPD);
- O tratamento deve ser realizado sem vício de consentimento (art. 8º, §3º, LGPD);
- O consentimento deve se referir a finalidades determinadas, e as autorizações genéricas para o tratamento de dados pessoais serão nulas (art. 8º, §4º, LGPD).

Além de toda a gestão exigida do delegatário, o consentimento pode ser revogado a qualquer momento mediante **manifestação expressa do titular**, que também poderá solicitar a eliminação dos dados tratados com a sua anuência. Esse cenário, por óbvio, não coaduna com a lógica normativa e procedimental existente no registro público.

LGPD: art. 8º (...) § 5º

O consentimento pode ser revogado a qualquer momento mediante manifestação expressa do titular, por procedimento gratuito e facilitado, ratificados os tratamentos realizados sob amparo do consentimento anteriormente manifestado enquanto não houver requerimento de eliminação, nos termos do inciso VI do caput do art. 18 desta Lei.

Não é razoável, por exemplo, que se peça consentimento para inserção de dados pessoais no registro de um imóvel, visto que, uma vez inserido, seu tratamento (ex.: armazenamento e publicidade) não poderá ser interrompido por revogação da anuência concedida, tampouco os dados inseridos no registro poderão ser eliminados por requisição do titular.

Conforme apontado nesta nota técnica, as hipóteses de uso de dados pessoais, em regra, são vinculadas a leis e regulamentos – portanto, respaldadas no art. 7º, II, e no art.11, II, a, combinados com o art. 23, caput, da LGPD –, seja para registro de um título, averbação de informações ou publicidade referente a uma matrícula. Assim, se houver respaldo normativo para uso de dados sensíveis nos procedimentos da atividade fim, não há que se falar em obtenção do consentimento do titular.

O uso da base legal do consentimento no âmbito das serventias extrajudiciais é uma excepcionalidade. Na atividade finalística, por exemplo, pode ser vinculada à utilização de dados de contato de usuários para envio de informativos institucionais. No gerenciamento administrativo financeiro, pode respaldar a utilização de fotos dos colaboradores em ações promocionais internas ou datas comemorativas.

Enquanto base legal excepcional, recomenda-se que o consentimento seja utilizado de forma subsidiária a outras previstas nos arts. 7º e 11 da LGPD, sobretudo em relação àquelas que deem maior segurança aos titulares e ao cartório, bem como respaldo ao tratamento, a exemplo da contida no art. 7º, II e no art.11, II, a, da LGPD (cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador).

4

CONCLUSÃO

Como pontuado ao longo desta nota técnica, as operações de tratamento de dados pessoais com dados sensíveis, embora exijam do agente de tratamento atenção especial, não deixarão de ser realizadas pelas serventias extrajudiciais quando houver respaldo legal ou regulatório. Na prestação dos serviços vinculados ao Registro de Imóveis, a base legal que predomina é a disposta no art. 11, II, a, da LGPD, que deve ser utilizada em conjunto com o art. 23, caput, pois os cartórios realizam seu tratamento, no bojo da sua atividade-fim, quando necessário para o cumprimento de normas específicas que regulam a atividade.

Por outro lado, a existência de arcabouço normativo vinculado ao uso de dados sensíveis pelo registrador não impede que este, nos casos indicados no art. 21 do Provimento nº 134/2022 do CNJ, atue de forma preventiva e em conformidade com os princípios da LGPD, sobretudo com os da finalidade, necessidade e adequação.

Conclui-se, ainda, que é lícito o tratamento de dados sensíveis pelos serviços públicos delegados na sua atividade finalística, desde que para o estrito cumprimento de atribuições legais ou regulatórias do Registro de Imóveis ou dentro das demais hipóteses previstas na LGPD. É preciso, apenas, cautela organizacional para evitar acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de uso dos dados e mitigar riscos de danos a titulares e terceiros.

Assim, a Lei nº 13.709/2018 não pode ser invocada para negar o atendimento a pedidos de certidão tão somente pela existência de dados sensíveis, para anonimizar dados sensíveis, ou para vincular o tratamento a um prévio consentimento do titular, pois tais práticas se desvirtuam da lógica normativa e procedimental existente no registro público.

Contato

 forumimob.org.br

 contato@forumimob.org.br



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**