

GUIA PRÁTICO

ORIENTAÇÕES SOBRE PEDIDOS APRESENTADOS EM BLOCOS NOS REGISTROS DE IMÓVEIS

São Paulo
Maio de 2023



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Sumário

1. Sobre o Fórum	03
2. Apresentação	06
3. O Provimento nº 134/2022 do CNJ	08
4. O que são pedidos apresentados em bloco?	10
5. Princípios do Registro Público de Imóveis e da LGPD: como conciliar?	14
6. Repercussão nos pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco	17
7. Hipóteses positivas para atendimento de pedidos em bloco	21
8. Considerações finais	29

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 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)

Coordenação: Daniel Ribeiro

Abecip: Aline Virmo

Abrainc: Danila Oleinik e Marcia Bonilha

CBIC: Martha Leal

Irib: Priscila Correa

RIB: João Vitor Rezende

Conteúdo

Daniel Ribeiro, Manuela Oliveira e Luis Acioly

Projeto gráfico e diagramação

Prefácio Comunicação

Versão 1.0

Publicação digital (maio/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

DIGITIZAÇÃO

Otimização Sinergia

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 Orientativo é fruto do primeiro trabalho técnico do GT de LGPD do Fórum, que buscou dirimir um ponto delicado da regulamentação da Lei nº 13.709/2018, os chamados pedidos de certidão, buscas e informações apresentados em bloco, nos termos do Provimento nº 134/2022 do CNJ. Parabenizamos a todos especialistas que construíram para esses importantes estudos.

O Fórum está a serviço e à disposição de todos os stakeholders e da sociedade brasileira.



**ACESSE O SITE DO FÓRUM E CONHEÇA
MAIS SOBRE ESSE MOVIMENTO:**

FORUMIMOB.ORG.BR



2

APRESENTAÇÃO

Diariamente, o registrador de imóveis e os seus prepostos precisam emitir certidões, atender os usuários do cartório, levar informações a registro em seu acervo, dentre outras atribuições relacionadas aos seus serviços.

As atividades desenvolvidas pelas serventias extrajudiciais são realizadas a partir do tratamento de dados pessoais, ou seja, por meio de operações como coleta, acesso, compartilhamento, armazenamento e descarte. A título de exemplo, quando um registrador expede uma certidão, seja em relatório, inteiro teor ou por quesitos, este está compartilhando informações pessoais dos proprietários e dos demais envolvidos no ato com terceiros.

Por esta razão, a prestação dos serviços registrais está submetida à Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais ou LGPD), que surge com o objetivo de regular o tratamento de dados pessoais por pessoas jurídicas ou naturais, como delegatários de cartórios (art. 23, § 4º)¹.

Com o objetivo de estabelecer as medidas a serem adotadas pelas serventias para o processo de adequação à LGPD, foi editado o Provimento nº 134/2022 da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) – estruturado para assegurar a conformidade dos cartórios ao cenário de proteção de dados vigente².

A norma do CNJ apresenta diretrizes específicas sobre a publicidade de dados nos cartórios de Registro de Imóveis, dando atenção especial aos pedidos de certidão, buscas e informações apresentados em bloco (art. 45, § 3º), tema que desperta discussões.

Nesse sentido, este valoroso compilado visa contribuir com o consenso e dar nortes ainda mais seguros para a solicitação de informações, ante dúvidas e vaguezas, sem prejuízo das disposições que venham a ser determinadas pela Corregedoria Nacional de Justiça.

O Guia é acompanhado de orientações técnicas, como resultados de estudos do grupo dedicado à proteção de dados e prática registral imobiliária, buscando realizar o que pede a LGPD em seu artigo 50.

1. Lei nº 13.708/2018 (LGPD): “**art. 23** (...) § 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”

2. 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-dadosnos-cartorios>>. Acesso em: 20 de janeiro de 2023.

3. 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

**O PROVIMENTO
Nº 134/2022 DO CNJ**

Após a publicação de diversos provimentos estaduais sobre a adequação das serventias extrajudiciais à LGPD e diante da necessidade de uniformização sobre o assunto, a Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do CNJ, editou o Provimento nº 134/2022.

A norma de foro extrajudicial foi elaborada de acordo com a terminologia e estrutura da lei brasileira de proteção de dados, incorporando as diretrizes de segurança da informação a serem adotadas pelos delegatários e colaboradores, alinhadas às boas práticas de adequação e de governança de dados pessoais estabelecidas pela LGPD.

Dessa maneira, o referido Provimento fornece orientações para uso de dados pessoais em operações que visam a realização da atividade finalística da serventia – a prestação de serviços de registro público –, além de trazer diretrizes para tratamentos que envolvem a sua gestão administrativa e financeira, isto é, a atividade meio necessária para o bom funcionamento do cartório e para a prestação do serviço final com qualidade e eficiência.

Este Guia se aterá ao fornecimento de orientações sobre o tratamento de dados pessoais para a realização da atividade fim das serventias extrajudiciais, notadamente para atendimento a pedidos de certidão, buscas e informações apresentados em bloco, dada a presença do tema na relação estabelecida entre os representados pelas entidades-membro do Fórum.



4

**O QUE SÃO PEDIDOS
APRESENTADOS
EM BLOCO?**

O Provimento nº 134/2022 do CNJ, embora tenha deferido ao delegatário a prerrogativa de negar, em certas circunstâncias, o atendimento de pedidos apresentados em bloco, não trouxe um conceito expresso e objetivo sobre esse tipo de solicitação, estando a cargo da hermenêutica jurídica a sua compreensão.

Anota-se que a compreensibilidade deste conceito advém do exercício de interpretação lógico-sistemática entre a LGPD, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos ou LRP), a Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores ou LNR) e o próprio Provimento nº 134/2022. Os serviços registrais têm a finalidade precípua de garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, nos termos do art. 1º, da LNR.

Ainda, veda-se aos registradores a terceirização da sua função a outrem e busca-se evitar a transferência da sua base de dados, seja para órgão público ou ente privado, sem a prévia existência de finalidade legítima e/ou autorização normativa específica, nos termos dos arts. 23 e 24, do Provimento nº 134/2022.

Os pedidos de certidão, buscas e informações apresentados em bloco se delineiam em situação na qual determinado solicitante pretende ter acesso a uma parcela de informações do registro público, a partir da provocação do cartório por meio de solicitações agrupadas que podem resultar em reprodução em massa do acervo serventia.

A tentativa de acesso em bloco a informações do acervo registral pode ser identificada, inclusive, mediante fragmentariedade de solicitações, quando o requerente realiza requerimentos menores, mas em curtos espaços de tempo, com o objetivo de ocultar a prática e suas intenções.



TIPOS DE PEDIDOS APRESENTADOS EM BLOCO

1.

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



2.

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



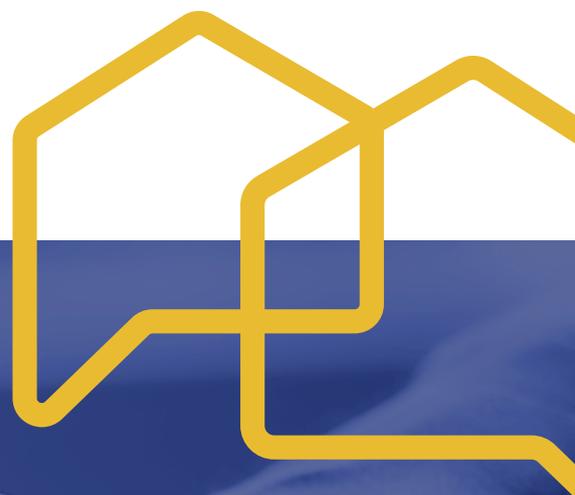
O conceito aplicado no **primeiro item** pressupõe a presença de volume relevante que justifique a mobilização do delegatário para registro da finalidade do pedido e sua avaliação, razão pela qual não basta que o pleito seja não unitário para que este seja considerado em bloco.

A ausência de parâmetro volumétrico previamente definido pelo CNJ, contudo, atribui ao responsável pela serventia a sua definição, que deve ocorrer contextualmente, considerando as especificidades de cada cartório, e ser alinhada com os prepostos para identificação dos pedidos que se enquadram nos critérios estabelecidos, sem prejuízo de eventual consulta ao juízo competente.

O conceito aplicado no **item 2**, por sua vez, pressupõe a recorrência de pedidos unitários, pelo mesmo requerente e em curtos espaços de tempo, sobre informações contidas no acervo da serventia. Aqui, a existência de volume relevante de pedidos unitários também é levada em conta.

Considerar a possibilidade posta no parágrafo anterior permitirá ao delegatário a avaliação de situações que, por meios indiretos, figurem tentativa de reprodução em massa da base de dados do cartório ou de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da LGPD.

No cenário acima, também predomina a discricionariedade do delegatário no enquadramento dos pedidos no conceito de "em bloco", sem prejuízo de eventual consulta ao juízo competente.



5

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



No decorrer do Provimento nº 134/2022 do CNJ, são observados esforços em demonstrar a adequação dos princípios e fundamentos da LGPD com os princípios da atividade registral, o que se evidencia nos artigos contidos nos capítulos X (Das certidões e compartilhamento de dados com centrais e órgãos públicos) e XIV (Do Registro de Imóveis).

A LGPD é uma norma principiológica, que leva em consideração a busca pelo fortalecimento da privacidade e da proteção de dados pessoais do titular. Por isso, ela confere a este a prerrogativa de controle do fluxo sobre suas informações, ainda que não possa se opor ao seu tratamento, em respeito ao direito à autodeterminação informativa previsto no art. 2º, II, da referida norma⁴.

O princípio da finalidade (art. 6º, I, LGPD) apresenta relevância ao dispor que todos os dados pessoais devem ser tratados para a realização de propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados, sem a possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas motivações⁵. Isso significa que o compartilhamento de dados realizado pelas serventias de Registro de Imóveis deve se dar para atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público envolvido nessa atribuição cartorária e com o objetivo de executar suas competências legais (art. 23, caput e § 4º, da LGPD).

A publicidade registral imobiliária visa permitir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos pela divulgação da situação do fato registrado. Essa questão está intimamente relacionada ao desenvolvimento econômico e ao tráfego imobiliário, sendo imprescindível para a construção de políticas e operações de combate à fraude⁶.

É direito da sociedade conhecer sobre a extensão e os limites dos direitos reais sobre os imóveis, seja para municiar as suas decisões de praticar ou não determinado negócio jurídico, seja para proporcionar insumos robustos às instituições para a formulação de políticas públicas ou, até mesmo, para exercer o poder polícia que recaia sobre determinada propriedade imobiliária⁷.

Por outro lado, o princípio da publicidade registral não deve criar riscos ao titular de dados pessoais, tendo em vista os fundamentos da LGPD e os seus princípios norteadores, como os da segurança (art. 6º, VII, LGPD) e prevenção (art. 6º, VIII, LGPD).

Diante desse cenário, o registrador e seus prepostos devem ter cautela no momento do compartilhamento de informações a terceiros, em especial no que diz respeito à emissão de certidão, a buscas e a informações em bloco⁸.

Para compatibilizar os fundamentos dos serviços de registro e da LGPD, o Provimento nº 134/2022 estabelece novas diretrizes quanto às solicitações de informações do acervo do Registro de Imóveis: elas passam a ser acompanhadas de identificação do requerente e, em casos específicos, da motivação dos pedidos formulados.

Portanto, é razoável a requisição da identificação do solicitante e da finalidade específica dos pedidos apresentados em bloco (art. 45, § 3º, Provimento nº 134/2022), pois, a partir desse registro, será possível a avaliação comparativa entre a motivação indicada pelo solicitante e as finalidades lícitas que decorrem do princípio da publicidade imobiliária⁹.

4. 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.

5. PINHEIRO, Patricia. **Proteção de dados pessoais: comentários à Lei n. 13.709/2018-LGPD**. Saraiva Educação SA, 2020.

6. MELO, Marcelo. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.

7. 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: 20 de janeiro de 2023.

8. 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: 19 de janeiro de 2023.

9. OLIVEIRA, Manuela. **A aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) nos cartórios extrajudiciais: uma análise acerca da expedição de certidões em escritórios de registro de imóveis da Bahia**. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/handle/ri/36291>>. Acesso em: 17 de janeiro de 2023.

6

REPERCUSSÕES

A publicidade registral não deve ser um vetor de geração de riscos ao titular de dados pessoais. O amadurecimento do direito à proteção de dados, especialmente após o seu reconhecimento como direito fundamental de forma expressa na Constituição, possibilitou um olhar mais atento da sociedade para as vulnerabilidades advindas do acesso indiscriminado de informações do acervo registral¹⁰.

Em decorrência da era da comunicação em rede, a discussão ganhou ainda mais notoriedade, uma vez que, atualmente, as informações pessoais podem ser facilmente agrupadas para a extração de perfis comportamentais (*profiling*) por meio do processamento de dados em massa, processo também conhecido como mineração de dados¹¹.

Nesse contexto, pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, quando atendidos sem as devidas cautelas, podem facilitar a replicação indevida do acervo registral e a prática do *profiling*, que pode ser utilizada para o cometimento de infrações penais, fraudes, manipulações políticas e ideológicas e, até mesmo, para fins discriminatórios¹².



Visando a diminuição dessa prática, bem como a diminuição do uso dos dados pessoais para fins ilegítimos e contrários aos objetivos da publicidade registral, o Provimento nº 134/2022 do CNJ criou mecanismo de proteção de dados pessoais com vistas a controlar o compartilhamento de informações no âmbito da atividade finalística de registro.

Cumpre reforçar que a Lei de Registros Públicos foi elaborada antes de movimentações jurídicas efetivas sobre o direito à privacidade e proteção de dados, sendo posto o desafio regular o princípio da publicidade imobiliária sem trazer grandes impactos e burocracias às atividades dos cartórios extrajudiciais.

Considerando o potencial lesivo ao titular de pedidos apresentados em bloco, o Provimento nº 134/2022, em seu art. 45, § 4º ¹³, prevê a possibilidade de recusa do atendimento em nota fundamentada, do que caberá revisão pelo juízo competente.

Para que haja a negativa, deve estar caracterizada uma 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.

Note-se que é obrigatória a avaliação, pelo delegatário, da motivação dos pedidos formulados em bloco, sendo facultativa apenas a recusa.

ATENÇÃO

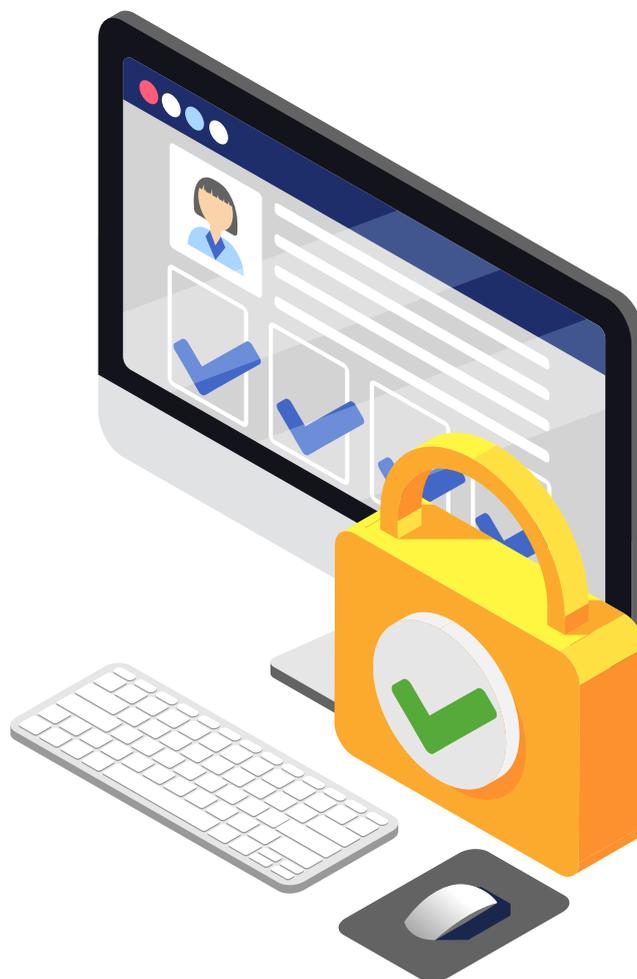
A motivação informada e a identificação de quem apresentou os pedidos em bloco devem ser arquivadas pelo cartório em prontuário físico ou digital (art. 50, caput, Provimento nº 134/2022)¹⁴. Recomenda-se que isso seja realizado em formulário específico, no momento da apresentação da demanda pelo usuário.



Cumpra-se pontuar que o titular dos dados pessoais solicitados tem direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados (art. 50, parágrafo único, Provimento nº 134/2022)¹⁵.

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 somente poderão ser acessadas pelo titular dos dados envolvidos nas demandas atendidas. Por isso deverá a serventia realizar a sua identificação antes de fornecer o acesso, de forma a se certificar de que está dando informações ao real interessado e evitar incidentes de segurança.



10. 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.

11. MARANHÃO, Juliano. **A publicidade jurídico-registral, seu objeto e veículo de sua difusão**. Disponível em: <<https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/24184>>. Acesso em: 18 de janeiro de 2023.

12. 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.

13. Provimento nº 134/2022, CNJ: “**art. 45** (...) § 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”.

14. Provimento nº 134/2022, 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”.

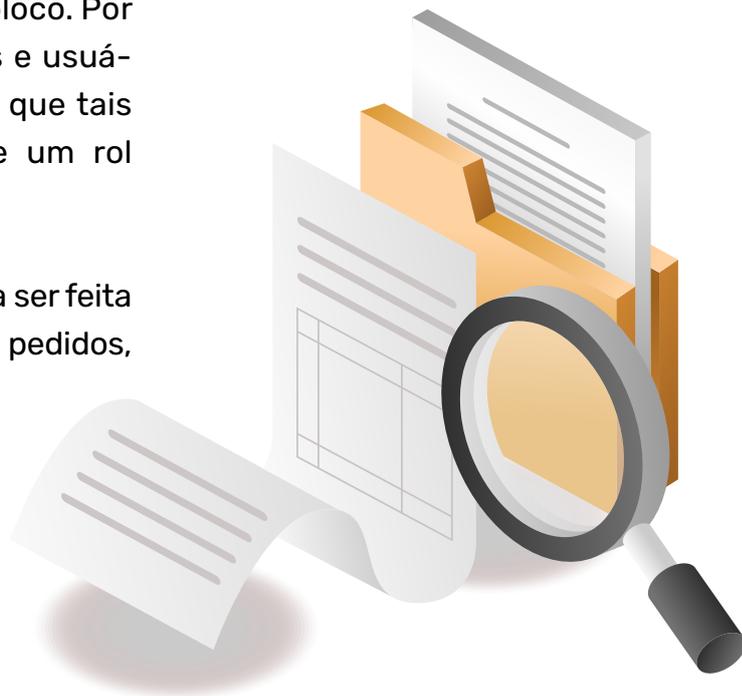
15. Provimento nº 134/2022, CNJ: “**Art. 50**. (...) Parágrafo único. O titular dos dados pessoais solicitados terá direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados em virtude de buscas ou pedidos de informações e certidões para os quais foi exigida a identificação do solicitante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

7

HIPÓTESES POSITIVAS PARA ATENDIMENTO DE PEDIDOS EM BLOCO

A análise de finalidade é elemento central quando se trata de pedidos apresentados em bloco. Por isso, com o objetivo de orientar cartórios e usuários quanto às hipóteses aceitáveis para que tais solicitações sejam atendidas, elenca-se um rol exemplificativo de tais situações.

As hipóteses trazidas simulam a avaliação a ser feita pelo delegatário quando da apreciação dos pedidos, à luz da finalidade indicada.



EXEMPLO 1

Finalidade indicada pelo requerente

Busca de bens para a realização de *due diligence* para compra de imóvel.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: resguardo do comprador de imóvel em caso de responsabilidade patrimonial (art. 789, do Lei nº 13.105/2015);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 2

Finalidade indicada pelo requerente

Cumprimento das exigências da Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: aprovação de projeto de loteamento ou desmembramento do solo (art. 18, I, II e IV, "c" e § 1º, da Lei nº 6.766/1979);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 3

Finalidade indicada pelo requerente

Cumprimento de exigências da Lei de Incorporação.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: apresentação do histórico dos títulos de propriedade do imóvel para alienação ou oneração de frações ideais de terrenos e acessões (art. 32, "c", da Lei nº 4.591/1964);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 4

Finalidade indicada pelo requerente

Análise entre os antigos e atuais sucessores na cadeia de confrontantes em procedimento de retificação de área.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: viabilização do requerimento do interessado para inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área (art. 213, II, § 2º, da Lei nº 6.015/1973);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 5

Finalidade indicada pelo requerente

Busca de bens para processo de partilha em ação de divórcio e inventário.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: viabilização do requerimento para exercício de regular direito em processo de partilha de bens (art. 1.581 e art. 2.013 e seguintes da Lei nº 10.406/2002);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 6

Finalidade indicada pelo requerente

Busca de bens para execução extrajudicial.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: viabilização de regular exercício de direito, relacionados à busca de bens em processo de execução extrajudicial (arts. 789 e 790 da Lei nº 13.105/2015);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 7

Finalidade indicada pelo requerente

Busca de unidades imobiliárias para atuação em processo de destituição do incorporador.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: viabilização da realização, pela "comissão de representantes", do processo de destituição do incorporador (art. 43, da Lei nº 4.591/1964);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 8

Finalidade indicada pelo requerente

Busca de bens para a realização de due diligence em negociação que importe na averiguação da solvência do proprietário tabular (ex.: parcerias comerciais, estabelecimento de sociedade em conjunto etc.).

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: resguardo do contratante acerca da solvência da contraparte para cumprimento do contrato (art. 789, da Lei nº 13.105/2015);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 9

Finalidade indicada pelo requerente

Levantamento da situação jurídica de imóveis pelo incorporador para viabilização do exercício de defesa em situações de IPTU não transferido.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
- Propósito legítimo: conhecimento pelo incorporador da situação jurídica de seus imóveis para verificar questões envolvendo o pagamento de IPTU (arts. 31 a 34 da Lei nº 5.172/1966).
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

EXEMPLO 10

Finalidade indicada pelo requerente

Realização dos instrumentos de alienação das unidades de um empreendimento imobiliário.

Checklist

- Finalidade foi indicada pelo requerente;
- Finalidade indicada é específica;
Propósito legítimo: ter a ciência da situação do empreendimento para alienação de unidades (art. 481 e seguintes da Lei nº 10.406/2002, art. 32, parágrafos 1º-A e 2º da Lei nº 4.591/1964 e art. 26 da Lei nº 6.766/1979);
- Finalidade indicada é compatível com fins do Registro Imobiliário.

Resultado da análise efetuada



POSITIVA: pedido apto para atendimento.

O cartório pode se deparar, contudo, com situações em que a motivação indicada se desvia das finalidades do Registro de Imóveis e dos princípios da LGPD, a exemplo do caso abaixo:

Um escritório de advocacia solicitou a expedição de certidões de todas as cédulas de crédito rural arquivadas na serventia no período de junho de 2018 a janeiro de 2023, tendo como credora uma famosa instituição bancária.

1.

O pedido ora analisado pode ser considerado em bloco, uma vez que é composto por solicitação, apresentada pelo mesmo requerente, num único requerimento, com potencial para reprodução de volume numérico considerável de parte do acervo.



2.

Dessa forma, o registrador deve anotar a identificação e a finalidade específica do pedido e arquivar em prontuário físico ou digital, nos termos do art. 45, § 3º c/c art. 50, caput, do Provimento nº 134/2022.



3.

Após anotação da finalidade do pedido, cumprirá ao delegatário a sua avaliação para decidir pelo fornecimento ou não das certidões.



4.

O art. 45, § 4º, do Provimento nº 134/2022, permite que os pedidos de certidão apresentados em bloco que indiquem motivação em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da LGPD sejam recusados por nota fundamentada, ato que pode ser revisado pelo juízo competente.



Na situação analisada, caso o escritório de advocacia não apresente finalidade específica ou apresente finalidade fundamentada na “análise do perfil dos titulares para envio de propostas comerciais”, por exemplo, esta deve ser considerada ilegítima e, portanto, deve ser recusada pelo registrador.

A motivação acima foge do escopo das finalidades do Registro Público e fere o direito à proteção de dados dos titulares, pois as pessoas envolvidas no título registrado poderão ser afetadas pela tomada de decisões de terceiros com base em perfis, não sendo um compartilhamento de informações seguro e transparente.

8

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Guia foi elaborado com o objetivo de orientar os registradores e os usuários de todo o Brasil 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, buscas e informações apresentados em bloco.

Para tanto, buscou-se trazer o espírito do Provimento nº 134/2022 do CNJ, entendimento sobre o conceito de pedidos em bloco, ponderação entre os princípios do Registro Público de Imóveis e da LGPD, repercussões advindas destes pedidos e, por último, rol exemplificativo de hipóteses positivas – ou seja, finalidades legítimas para atendimento de pedidos em bloco.

Realizou-se, ainda, a pontuação do dever de avaliação da finalidade apresentada pelo requerente de um pedido em bloco. Essa apreciação é incumbida ao delegatário, que a fará no âmbito da sua independência funcional no exercício da atividade delegada de que é titular.

Ressalta-se que este Guia poderá sofrer adequações futuras em virtude de novos entendimentos e futuras alterações legais e regulatórias sobre o assunto. 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.

Contato

 forumimob.org.br

 contato@forumimob.org.br



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**