



CARTILHA

DIREITOS DOS TITULARES DE DADOS PESSOAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo
Maio de 2026



**FÓRUM NACIONAL DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Sumário

1. Sobre o Fórum	03
2. Apresentação	05
3. Por que o cartório utiliza dados pessoais em suas atividades?	07
4. Quais os direitos conferidos ao titular pela LGPD?	09
5. Quais direitos não podem ser exercidos perante o Registro de Imóveis?	12
6. Como exercer os direitos dos titulares perante o cartório?	18
7. Quais informações poderão ser solicitadas do titular requerente?	21
8. Qual o prazo do cartório para responder ao requerimento?	23
9. Considerações finais	25

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)
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)
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, Natália Brotto e Ramon Ayres

CBIC: Martha Leal

Irib: Frederico Assad e Priscila Correa

ONR: Daniela Cabella, Julie Cerqueira e Tatiana Manera

RIB: João Vitor Rezende

Conteúdo: Daniel Ribeiro e Luis Acioly

Projeto gráfico e diagramação:

Prefácio Comunicação

Versão 1.0

Publicação digital (maio/2026)



SOBRE O FÓRUM



Cooperação Diálogo

SINERGIA

Digitização Otimização

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

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 seis relevantes instituições desses setores: a Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip); a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc); a Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC); o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib); o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR); 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 extrapola o alcance da autorregulação propositiva.

Esta cartilha foi elaborada pelo Grupo de Trabalho da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (GT-LGPD), com detalhes sobre a relação da atual lei de proteção de dados pessoais com o trabalho realizado pelos cartórios de Registro de Imóveis.

2

APRESENTAÇÃO

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 13.709/2018, conhecida como LGPD) resulta de uma discussão social que tem por cerne a proteção da autodeterminação informativa.

A autodeterminação informativa significa não apenas a possibilidade de oposição ao tratamento de dados, mas, também, a de interagir e intervir no tratamento de dados pelo controlador e por terceiros que, eventualmente, tenham acesso a informações pessoais – razão pela qual é prevista como fundamento para a disciplina da proteção de dados pessoais no Brasil.

Visando instrumentalizar o exercício da autodeterminação informativa, a LGPD dispõe de um conjunto de direitos deferidos ao titular. Contudo, deve-se considerar que a lei, como está em sua denominação, é geral, aplicável a diversas realidades a partir de um exercício de compatibilidade com o sistema normativo específico do setor.

No âmbito do Registro de Imóveis, a LGPD se compatibiliza com a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973, conhecida como LRP) tendo por norte a promoção das funções registrais – sejam elas a prestação do serviço público de publicidade, bem como a validade e a eficácia dos negócios jurídicos imobiliários – a partir do dever de proteger os dados pessoais.

É necessário, assim, observar os critérios eleitos para a governança de dados pessoais nas serventias extrajudiciais, inicialmente disciplinadas no Provimento n.º 134/2022, da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), posteriormente incorporado ao Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído via Provimento n.º 149/2023, bem como adequar o modelo estrutural dos direitos do titular à realidade do registro imobiliário, elucidando a extensão desses direitos no contexto registral.

A presente cartilha busca orientar os titulares e esclarecer questões envolvendo o exercício de seus direitos no contexto do tratamento de dados pessoais realizado por serventias de Registro de Imóveis, tema de notável relevância para as entidades membro do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário.



3

**POR QUE O CARTÓRIO
UTILIZA DADOS PESSOAIS
EM SUAS ATIVIDADES?**

As serventias extrajudiciais têm suas atividades voltadas à garantia de publicidade, de autenticidade, de segurança e de eficácia dos atos jurídicos. Os dados dos usuários são imprescindíveis para o desenvolvimento dessa atuação, como nome, número de identidade, CPF, endereço, estado civil, entre outros, especialmente no contexto do Registro de Imóveis e da proteção da propriedade imobiliária.

O tratamento desses dados pessoais não ocorre por mera faculdade do oficial do Registro, mas por preceitos legais e regulamentares específicos, que estabelecem não só as informações a serem coletadas, mas a finalidade, o tempo de guarda e a forma de publicação, bem como as hipóteses em que as bases ou os documentos em que constam os dados podem ser eliminados.



4

**QUAIS OS DIREITOS
CONFERIDOS AO TITULAR
PELA LGPD?**

A LGPD defere ao titular uma série de direitos, consoante fundamento da autodeterminação informativa, que se correlaciona com o contexto que se dá o manejo dos dados pessoais, notadamente a partir da base legal eleita e a segurança oferecida na operação. Os artigos 18 e 20 da LGPD conferem os seguintes direitos:

Art. 18. *O titular dos dados pessoais tem direito a obter do controlador, em relação aos dados do titular por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição:*

I – confirmação da existência de tratamento;

II – acesso aos dados;

III – correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;

IV – anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto nesta Lei;

V – portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa, de acordo com a regulamentação da autoridade nacional, observados os segredos comercial e industrial;

VI – eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular, exceto nas hipóteses previstas no art. 16 desta Lei;

VII – informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados;

VIII – informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;

IX – revogação do consentimento, nos termos do § 5º do art. 8º desta Lei.

(...)

§ 2º O titular pode opor-se a tratamento realizado com fundamento em uma das hipóteses de dispensa de consentimento, em caso de descumprimento ao disposto nesta Lei.

Art. 20. *O titular dos dados tem direito a solicitar a revisão de decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais que afetem seus interesses, incluídas as decisões destinadas a definir o seu perfil pessoal, profissional, de consumo e de crédito ou os aspectos de sua personalidade.*

§ 1º O controlador deverá fornecer, sempre que solicitadas, informações claras e adequadas a respeito dos critérios e dos procedimentos utilizados para a decisão automatizada, observados os segredos comercial e industrial.

Dentre os direitos elencados, há um espectro que não possui aplicabilidade absoluta ao ambiente registral, que é regido por normas específicas de sua atividade, notadamente quanto ao registro e publicidade de atos envolvendo imóveis.



5

**QUAIS DIREITOS NÃO PODEM
SER EXERCIDOS PERANTE O
REGISTRO DE IMÓVEIS?**

Buscando viabilizar a compatibilidade entre os direitos do titular de dados pessoais e a atividade dos cartórios extrajudiciais, o Conselho Nacional de Justiça estabelece um norte importante no Provimento n.º 149/2023:

Art. 98. *A gratuidade do livre acesso dos titulares de dados (art. 6º, IV, da LGPD) será restrita aos dados pessoais constantes nos sistemas administrativos da serventia, não abrangendo os dados próprios do acervo registral e não podendo, em qualquer hipótese, alcançar ou implicar a prática de atos inerentes à prestação dos serviços notariais e registrais dotados de fé-pública.*

O CNJ, portanto, define que os dados pessoais tratados no âmbito da atividade típica da serventia sofrem restrição quanto ao livre acesso de que trata a LGPD, devendo ser observadas as regras de publicidade inerentes ao serviço de registro público, inclusive, com o pertinente pagamento de emolumentos, quando for o caso. Como consequência, outros direitos previstos na Lei exigem uma análise sob lente semelhante.

Temos, assim, o seguinte panorama:

Confirmação da existência de tratamento (art. 18, I, da LGPD)

Acesso aos dados pessoais (art. II da LGPD)

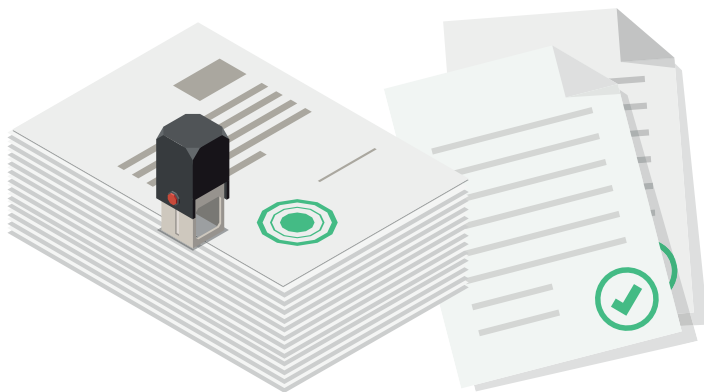
O fluxo para que o usuário confirme a existência de tratamento de dados na atividade típica do cartório (a exemplo de sua inserção no registro) e acesse as informações próprias do acervo registral deverá observar o específico procedimento prescrito na LRP (ex.: realização de buscas por indicador pessoal, emissão de certidão), o que inclui o pagamento dos emolumentos pertinentes.

Informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados (art. 18, VII, da LGPD)

Instrumentalizando essa disposição, é possível requerer acesso ao prontuário de atendimento, na forma do art. 128 do Provimento n.º 149/CNJ, que permite que o titular saiba, nas situações em que tiver sido exigida a identificação do solicitante e a indicação de finalidade do pedido, com quem os seus dados foram compartilhados a título de prestação de informações, emissão de certidões e atendimento a buscas por indicadores real e pessoal – observadas as hipóteses de exclusão da aplicação da LGPD, elencadas em seu artigo 4º, como finalidades expressas de “segurança pública” ou “atividades de investigação e repressão de infrações penais”, hipóteses em que as informações sobre quem efetuou a busca e a finalidade não devem ser compartilhadas com a pessoa investigada, nos termos da legislação.

Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados (art. 18, III, da LGPD)

O direito de exigir a modificação de seus dados caso estejam incompletos, inexatos ou desatualizados é mitigado, pois a correção ou atualização do acervo registral imobiliário segue o específico regime atribuído pela LRP, concernente à averbação e retificação do registro. Ressalta-se que tanto a averbação (art. 167, II, LRP) quanto a retificação são procedimentos que demandam o conhecimento do ofício sobre o que se busca alterar no Registro de Imóveis, revestindo o ato da segurança inerente à função do delegatário (art. 1º, da Lei n.º 8.935/1994).



Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou desconformes com a LGPD (art. 18, IV, da LGPD)

Oposição a tratamento realizado com fundamento em uma das hipóteses de dispensa de consentimento, em caso de descumprimento ao disposto na LGPD (art. 18, § 2º, da LGPD)

Eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular (art. 18, VI, da LGPD)

Informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa (art. 18, VIII, da LGPD)

Revogação do consentimento (art. 18, IX, LGPD)

A possibilidade de atendimento desses direitos deve ser ponderada com os fundamentos e as finalidades do tratamento de dados pessoais no fôlio real. A anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou desconformes com a LGPD requer a comprovação dessa irregularidade à luz dos fins da publicidade registral e do dever de conservação de dados do registro.

Documentos dotados de fé pública encontram-se embasados em específicas normas regulamentares, como leis e provimentos nacionais e estaduais.

A adoção de medidas técnicas e organizacionais para salvaguarda, por sua vez, também é embasada em normas de segurança da informação, como o Provimento n.º 74/2018, do CNJ. Nessa linha, eventual anonimização, bloqueio ou eliminação de dados do Registro de Imóveis sem a comprovação da irregularidade pode impedir o regular exercício dos serviços da serventia.

De forma semelhante, a oposição só é cabível quando comprovado descumprimento da LGPD, inclusive quanto à base legal que, em relação aos atos registrares, é o cumprimento de obrigação legal ou regulamentar (art. 7º, II, e art. 11, II, alínea "a", da LGPD).

Os direitos estatuídos nos incisos VI, VIII e IX, do art. 18 da LGPD se vinculam diretamente à base legal do "consentimento" (art. 7º, I, ou art. 11, I, LGPD), que não possui tipicamente aplicabilidade na atividade-fim do Registro de Imóveis.

As serventias extrajudiciais estão submetidas a regras dispostas em leis específicas, como a Lei de Registro Público e a Lei n.º 8.935/1994, além de normas das Corregedorias Estaduais.

Nesse cenário, as operações que envolvam o tratamento de dados pessoais são, em regra, balizadas na hipótese prevista no art. 7º, II, combinada com o art. 23, caput, da LGPD, uma vez que os cartórios realizam o tratamento de dados de orientação pública, sempre que necessário para o cumprimento das diretrizes específicas de sua atividade.

Por conseguinte, tais direitos são inaplicáveis no contexto das serventias de Registro de Imóveis, não podendo realizar alterações nas atividades desenvolvidas no cartório.

Portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto (art. 18, V, da LGPD)

A serventia extrajudicial não se equipara a fornecedores de serviços ou produtos para efeito de portabilidade de dados pessoais, mediante solicitação por seus titulares. Dessa forma, o serviço prestado aos seus usuários é regido por normas de direito público, que deferem a cada ofício de Registro de Imóveis uma circunscrição territorial competente para processamento dos respectivos pedidos, conforme local de situação do imóvel (art. 169, da LRP).

Por conseguinte não há viabilidade para o exercício do direito de portabilidade no âmbito dos dados tratados na atividade típica do Registro de Imóveis.

Revisão de decisões automatizadas (art. 20, caput e § 1º, da LGPD)

O usuário possui o direito de revisar decisões que sejam tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais.

Embora de aplicação restrita, considerando que toda decisão tomada em cartório deve ser validada pelo escrevente autorizado ou pelo próprio oficial, caso ocorra tratamento totalmente automatizado, o exercício desse direito deve ser efetivado mediante pedido de reconsideração, aplicando-se ao protocolo e à prenotação o prazo legal do respectivo procedimento.

No âmbito dos dados pessoais tratados no gerenciamento administrativo-financeiro da serventia, é possível o exercício dos direitos previstos na LGPD sem as restrições incidentes sobre a atividade-fim do cartório.

PRONTUÁRIO DE ATENDIMENTO

O art. 128 do Provimento n.º 149/2023 do CNJ prevê a obrigação de as serventias de Registro de Imóveis adotarem um prontuário com informações relacionadas aos atendimentos que envolvem a publicidade registral, nas hipóteses em que a identificação do requerente e a indicação da finalidade do pedido tenham sido exigidas.

Nesse prontuário devem constar os dados coletados para os fins mencionados acima e o titular das informações tratadas para atendimento do pedido tem o direito de requisitá-los.

Trata-se, nesse caso, de instrumentalização da autodeterminação informativa e dos direitos previstos na LGPD no contexto da prestação de informações, emissão de certidões e atendimento a buscas por indicadores real e pessoal.

Assim, o titular de dados pessoais tem o direito de:

Saber com quem a serventia compartilhou seus dados pessoais no âmbito da prestação dos serviços de publicidade registral e a finalidade manifestada pelo requerente – nos casos em que tiver sido exigida;



Ter conhecimento sobre as categorias de dados pessoais compartilhados e receber informação específica sobre o contexto do compartilhamento – como e quando o tratamento ocorreu na efetivação desses serviços.



O conhecimento deferido às informações do prontuário não concede o direito de acesso ao teor dos dados do acervo registral compartilhados no atendimento de serviços do cartório.

Conforme art. 98, caput, do Provimento n.º 149/2023 do CNJ, a gratuidade do livre acesso dos titulares a seus dados pessoais não alcança informações próprias do acervo da serventia. Nesse sentido, caso o titular deseje acessá-los, recomenda-se o cumprimento do rito específico de publicidade registral previsto em lei.

Ressalta-se a impossibilidade de compartilhamento das informações do prontuário nas hipóteses elencadas no art. 4º da LGPD.

6

COMO EXERCER OS DIREITOS DOS TITULARES PERANTE O CARTÓRIO?

Os direitos previstos na LGPD podem ser exercidos via canal de atendimento, que é uma estrutura própria do cartório para essa finalidade. Sobre o tema, recomenda-se atenção aos seguintes pontos:

- O canal de atendimento pode se viabilizar por meio da disponibilização de um e-mail para contato com o encarregado publicamente divulgado (preferencialmente, no endereço eletrônico da serventia) ou de formulário disponibilizado no site e na recepção do cartório para preenchimento pelo titular.

- As comunicações realizadas no canal de atendimento são direcionadas ao encarregado pelo tratamento de dados da serventia, a quem compete analisar os pedidos e intermediar sua viabilização junto aos setores do cartório.

- É importante que o titular, ao realizar o requerimento de direitos, certifique-se quanto ao contexto do tratamento dos dados ao qual pretende direcionar seu pedido – se na atividade típica do cartório ou no seu gerenciamento administrativo-financeiro –, a fim de verificar a viabilidade de seu atendimento de acordo com as exigências legais decorrentes do embasamento da atividade registral em normas regulamentares específicas, conforme explicado nesta cartilha.

- O encarregado da serventia realizará a análise de adequação do pedido às regras do microssistema registral, a fim de avaliar a possibilidade do seu atendimento.

Caso a serventia não disponha de canal de atendimento próprio, é possível usar da ferramenta do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), que se constitui num meio para contato dos titulares com os cartórios cadastrados na plataforma e permite o direcionamento das solicitações para os respectivos encarregados.



Acesse aqui



registrodeimoveis.org.br/lgpd

O exercício dos direitos previstos na LGPD pode ser exercido perante o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) nas operações de tratamento de dados pessoais em que figurar como usuário dos serviços fornecidos pela entidade, por meio do e-mail encarregado-dados@onr.org.br

7

**QUAIS INFORMAÇÕES
PODERÃO SER SOLICITADAS
DO TITULAR REQUERENTE?**

Para garantir a segurança no atendimento aos direitos do titular, é importante que o cartório tome algumas precauções, especialmente quanto à identidade do solicitante. Só assim será possível realizar a aferição de autenticidade do pedido, utilizando de documentos de identificação apresentados pelo titular ou por seu representante legalmente constituído, e de dados cadastrais, como número de RG, Cadastro de Pessoa Física (CPF), data de nascimento e filiação.

O encarregado poderá realizar averiguações internas a fim de comprovar os dados encaminhados e, sendo necessário, pedir a complementação de determinada informação ao solicitante pelo portal de atendimento ou via e-mail. A confirmação da identidade do solicitante é medida de segurança imprescindível para evitar o compartilhamento de informações a pessoas que não sejam as suas titulares ou seus representantes legalmente constituídos.

É importante ressaltar que, no manejo de dados pessoais para fins de identificação do solicitante, a serventia deverá observar os princípios da **necessidade** e da **prestação**

de contas para restringir os dados pessoais ao mínimo necessário para o atendimento dessa finalidade, ao mesmo tempo que deve realizar o registro de todo esforço para realizar essa autenticação, demonstrando o zelo na segurança da operação.

• **NECESSIDADE**

Limitação do tratamento ao mínimo necessário para realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados. (art. 6º, III, LGPD).

• **RESPONSABILIDADE 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. (art. 6º, X, LGPD).

8

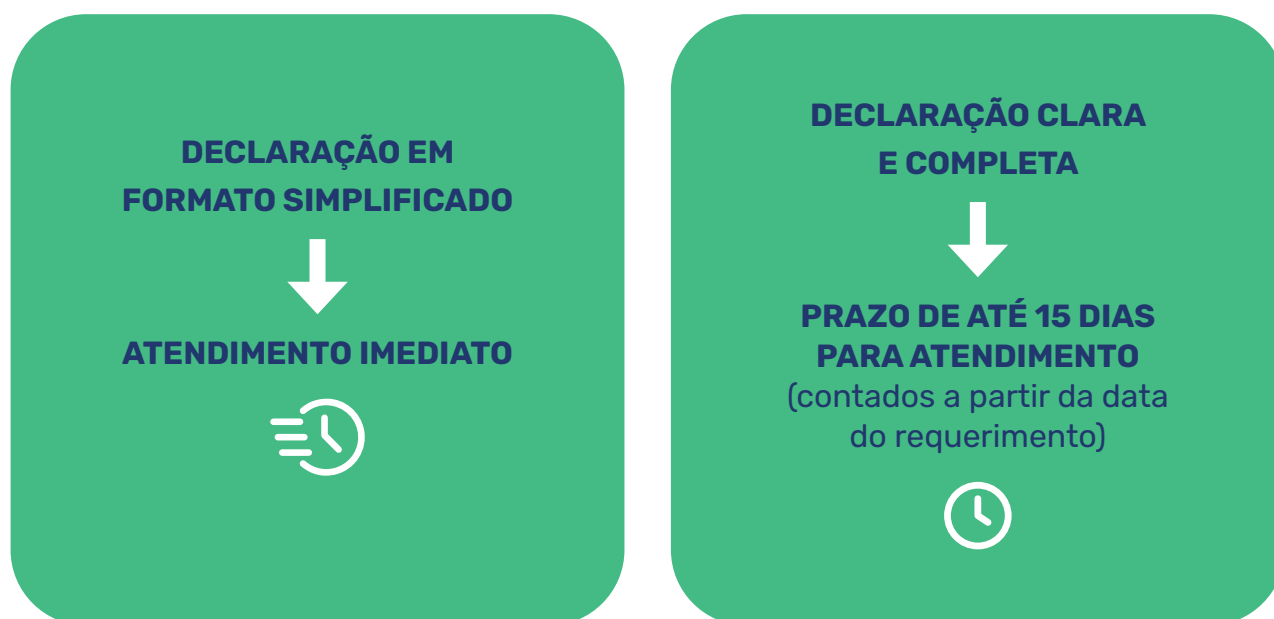
**QUAL O PRAZO DO CARTÓRIO
PARA RESPONDER AO
REQUERIMENTO?**

A LGPD prevê que o controlador deve adotar providência imediata para atendimento, sem custos, ao requerimento do titular. Caso isso não seja possível, a serventia deverá enviar resposta ao solicitante em que poderá:

- Comunicar que não é agente de tratamento dos dados e indicar, sempre que possível, o agente; ou

- Indicar as razões de fato ou de direito que impedem a adoção imediata da providência.

Cumpra-se observar que a LGPD traz menção específica quanto ao atendimento aos direitos de “confirmação de existência do tratamento” e de “acesso a dados pessoais”, estabelecendo duas maneiras possíveis de resposta ao titular:



A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) editará regulamento específico sobre o tema, inclusive para disciplinar o prazo para resposta pelo controlador, quando não houver possibilidade de atendimento imediato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desafio de se adequar a estrutura interna do cartório ao procedimento de atendimento do titular soma-se à tarefa de entender a aplicabilidade e extensão dos direitos dos titulares no sistema registral. A presente cartilha representa, assim, um instrumento de auxílio ao delegatário e encarregado na gestão da proteção de dados em seu ofício, e de elucidação do tema junto aos titulares.

As orientações esposadas neste material não possuem caráter vinculativo, mas representam um esforço de concordância interpretativa das entidades do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário no sentido de garantir a aplicação da LGPD no sistema registral sem prejuízo das disposições e princípios da LRP.

O presente documento, fruto de entendimentos firmados pelo Grupo de Trabalho sobre LGPD do FNDI, poderá ser atualizado a qualquer tempo, considerando novas compreensões sobre o tema e eventuais modificações legais ou regulatórias.

Entre em contato

 forumimob.org.br

 contato@forumimob.org.br



**FÓRUM NACIONAL DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**