CARTILHA

PRONTUÁRIO DE IDENTIFICAÇÃO E DE FINALIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo
Outubro de 2026

FÓRUM NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Sumário

Sobre o Fórum 03

Apresentação 05

1. O que são os prontuários de que trata o Provimento n.º 149/2023 do CNJ? 08

2. Por que é preciso haver a identificação do requerente de serviços no Registro de Imóveis? 10

3. Por qual razão se obriga a motivação do pedido em algumas situações, frente ao que reza o art. 17 da LRP? 12

4. Quais são as consequências da recusa do fornecimento das informações? 15

5. Como pode ocorrer a identificação segura do requerente? 17

6. Quem pode acessar as informações registradas nos prontuários? 19

Considerações finais 21

Expediente

Membros do Fórum Nacional 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 e Natália Brotto
CBIC: Martha Leal
Irib: Frederico Assad e Priscila Correa
ONR: Daniela Cabella e Tatiana Manera
RIB: João Vitor Rezende Evaristo

Conteúdo: Daniel Ribeiro, Gabriel Ferreira e Luís Acioly

Projeto gráfico e diagramação: Prefácio Comunicação

Versão 1.0
Publicação digital (outubro/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.

APRESENTAÇÃO

Entre os desafios da compatibilização das diretrizes inerentes ao registro público de imóveis com o direito fundamental à proteção de dados pessoais está a compreensão adequada dos instrumentos de viabilização da autodeterminação informativa[1].

A Lei Federal n.º 13.709/2018 (conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) estabelece um rol de direitos que podem ser exercidos pelo titular de dados pessoais, no intuito de garantir a eficácia da aplicação da norma na esfera individual.

Nessa linha, o Provimento n.º 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial ou CNN/CN/CNJ – Extra) editou uma robusta regulamentação voltada à aplicação da LGPD no ambiente extrajudicial, inclusive quanto ao alcance e à extensão do direito de acesso a dados pessoais[2].

Entre as matérias abordadas, a norma incorporou o dever de formação, pelas serventias de Registro de Imóveis, de prontuários relacionados aos serviços de publicidade registral, bem como o direito de acesso, pelo titular das informações divulgadas, às informações sobre a finalidade dos pedidos e identificação dos requerentes nele contidas:

> ***Art. 128.*** *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.*
>
> ***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.*

1 Adota-se, nesse caso, a noção de autodeterminação informativa consubstanciada por Acioly et al., como o conjunto de direitos de informação, acesso e controle da disposição dos próprios dados pessoais, que se relaciona com o livre desenvolvimento da personalidade, cerne do direito fundamental à dignidade da pessoa humana ("ACIOLY, Luis Henrique de Menezes; SILVA, Matheus Fernandes da; MONTEIRO NETO, João Araújo. A Emenda Constitucional n.º 115 de 10 de fevereiro de 2022 e o *enforcement* da proteção de dados pessoais no Brasil. **Revista de Investigações Constitucionais**, Curitiba, vol. 11, n. 3, e275, set./dez. 2024. DOI: 10.5380/rinc.v11i3.92117").

2 O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário tem aplicado estudos sobre a aplicação dos direitos dos titulares no âmbito do Registro de Imóveis, resultando em cartilha disponível em forumimob.org.br/cartilhas.

Esta cartilha, resultante do consenso das entidades-membro do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI), tem por finalidade fornecer orientações práticas e sanar dúvidas recorrentes dos usuários do serviço registral quanto ao artigo mencionado e ao direito nele consignado.

Reforçam-se, ademais, questões importantes para a garantia da autodeterminação informativa no ambiente do Registro de Imóveis.

1. O QUE SÃO OS PRONTUÁRIOS DE QUE TRATA O PROVIMENTO N.º 149/2023 DO CNJ?

Na forma prevista no Provimento CNJ n.º 149/2023, os prontuários constituem repositórios de dados relativos à identificação do requerente e à finalidade dos pedidos de serviços envolvendo a publicidade registral imobiliária, nas hipóteses exigidas para atendimento na serventia.

As informações neles contidas podem ser requisitadas pelos titulares dos dados pessoais envolvidos na prestação do serviço realizada pelo cartório. Poderão compor o prontuário e ser compartilhados pela serventia com o titular requisitante:

- Quem solicitou o serviço – nome completo e número de CPF/CNPJ;
- Espécie do serviço solicitado – se busca, pedido de informação ou certidão, e em qual formato;
- Método de recebimento da solicitação – se presencialmente ou via RI Digital;
- Data da recepção da solicitação e de seu atendimento;
- Qual a finalidade foi apresentada, se for caso de sua exigibilidade;
- Se a solicitação foi recusada, nas hipóteses em que a norma permite; e
- Quais categorias de dados pessoais geralmente estão presentes no serviço solicitado.

O procedimento mencionado se trata de direito autônomo, voltado à concretização da autodeterminação informativa do titular e não se confunde com o direito de acesso previsto no art. 18, II, da LGPD[3], que, conforme art. 98 do Provimento n.º 149/2023, do CNJ[4], é mitigado frente ao rito específico de obtenção de informações contidas no acervo registral.

Nesse sentido, o prontuário conterá apenas a categoria dos dados pessoais envolvidos (ex.: CPF, endereço), sem informar o conteúdo dessas informações.

Caso o usuário queira acessá-las, deverá recorrer aos fluxos prescritos na Lei Federal n.º 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP) para obtenção de informações do registro, tais como realização de buscas por indicador pessoal e emissão de certidão, o que inclui o pagamento dos emolumentos pertinentes.

3 **Lei Federal n.º 13.709/2018:** *"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: (...) II - acesso aos dados".*

4 **Provimento CNJ 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."*

2. POR QUE É PRECISO HAVER A IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE DE SERVIÇOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS?

A atividade registral imobiliária é baseada no tratamento de informações pessoais. Os cartórios de Registro de Imóveis constituem um repositório de dados concernentes à propriedade imobiliária e às garantias reais, e nesse escopo, contribuem para o atendimento da legítima expectativa da sociedade na preservação adequada desse conjunto informacional.

Por sua vez, a publicidade registral imobiliária é o caminho estruturado pela legislação brasileira para viabilizar, de forma segura, o fluxo de informações do cartório para a sociedade, garantindo a autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos registrados.

Nesse contexto, a identificação de quem está requerendo acesso às informações registradas em cartório de Imóveis contribui para a segurança do fluxo informacional próprio da publicidade registral imobiliária.

Recai sobre os oficiais de registro o dever de atender ao princípio da segurança no tratamento de dados pessoais, descrito na LGPD como "a utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão".

Seguindo essa linha, o Provimento n.º 149/2023, do CNJ, estabelece a obrigatoriedade de identificação do requerente em todos os procedimentos relacionados à publicidade registral no cartório de imóveis, inclusive nos casos em que a informação não é fornecida por certidão.

Para a regularidade dessas operações e o atendimento ao princípio da responsabilização e prestação de contas[5] pelo oficial de Registro de Imóveis, a identificação do requerente constitui etapa imprescindível.

5 **Lei Federal n.º 13.709/2018:** *"Art. 6º As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios: (...) X – responsabilização e prestação de contas: demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas."*

Ademais, a identificação contribui para a definição, na forma do art. 127 da norma do CNJ[6], quanto à necessidade ou não de indicação de finalidade nos casos de requerimento de informações não veiculadas por certidão.

Ao obter a identificação do requerente, o cartório de Imóveis pode formular o prontuário respectivo, tendo em vista a posterior disponibilização dessas informações, caso requisitado, ao titular dos dados pessoais tratados por meio da publicidade registral, garantindo o atendimento ao direito fundamental à autodeterminação informativa.

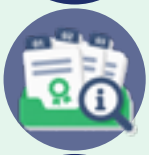
6 **Provimento CNJ n.° 149/2023:** "Art. 127. *O fornecimento, pelo registrador, por qualquer meio, de informações sobre o registro não veiculadas por certidão dependerá da segura identificação do solicitante e da indicação da sua finalidade, exceto nos casos em que o solicitante figure no registro em questão.*"

3. POR QUAL RAZÃO SE OBRIGA A MOTIVAÇÃO DO PEDIDO EM ALGUMAS SITUAÇÕES, FRENTE AO QUE REZA O ART. 17 DA LRP?

Para garantir a segurança de toda operação associada à publicidade registral imobiliária, o Provimento CNJ n.º 149/2023 estabelece a obrigatoriedade de apresentação da finalidade do requerimento para a realização do atendimento em determinadas hipóteses.

São ocasiões em que se verifica a possibilidade de tratamento de dados pessoais sem o devido lastro legal ou regulatório, ou, ainda, um nível diferenciado de risco a direitos fundamentais, razões pelas quais se exige proporcionalmente uma esfera de segurança maior. São elas:

- Pedidos de certidão de documentos arquivados em cartório para a qual não haja previsão legal específica de expedição[7] (art. 123, § 2º, do Provimento CNJ n.º 149/2023);



- Pedidos de certidão, de busca e de informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados[8] (art. 123, § 3º, do Provimento CNJ n.º 149/2023);

- Pedidos de certidão de atos anteriores da cadeia filiatória de imóvel que já foi objeto de matrícula eletrônica (art. 125, parágrafo único, do Provimento CNJ n.º 149/2023);

- Buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real (art. 126 do Provimento CNJ n.º 149/2023); e

- Fornecimento, pelo registrador, 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. 127 do Provimento CNJ n.º 149/2023).

7 O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário realizou estudos sobre a interpretação desse dispositivo, resultando no Guia Prático Orientativo disponível em https://forumimob.org.br/wp-content/uploads/2024/05/Guia-pra%CC%81tico-%E2%80%93-Pedidos-de-certida%CC%83o-de-documentos-arquivados.pdf.

8 O Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário realizou estudos sobre a interpretação desse dispositivo, resultando no Guia Prático Orientativo disponível em https://forumimob.org.br/wp-content/uploads/2024/07/Guia-Pratico-Pedidos-de-certidao-busca-e-informacoes-apresentados-em-bloco-FDI.pdf.

Por outro lado, o CNJ dispensou a apresentação da finalidade para realização do atendimento nos seguintes casos:

1. Pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade (art. 123, caput, do Provimento CNJ n.º 149/2023); e

2. Pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que haja previsão legal ou normativa específica de seu arquivamento no registro (art. 123, § 1º, do Provimento CNJ n.º 149/2023).

A adoção dessa sistemática relaciona-se diretamente com a compatibilização do art. 17 da Lei de Registros Públicos[9], que prevê a dispensa de motivação de pedidos de "certidão do registro", com a lógica jurídica trazida pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Por seu status de direito fundamental, a proteção de dados pessoais tem aplicabilidade direta e imediata a agentes públicos e privados[10]. Isso acarreta o dever de readequação de práticas e de procedimentos no âmbito do cartório.

Esse esforço de conciliação tem reflexos no acervo de dados pessoais armazenados na serventia não alcançados pelo que dispõe o art. 17, notadamente em razão da centralidade dada pela LGPD aos princípios da finalidade[11], da adequação[12] e da necessidade[13].

9 **Lei Federal n.º 6.015/1973:** *"Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido."*

10 SARLET, Ingo Wolfgang. Proteção de dados pessoais como direito fundamental na Constituição Federal brasileira de 1988: contributo para a construção de uma dogmática constitucionalmente adequada. **Direitos Fundamentais & Justiça**, [S.l.], a. 14, n.º 42, p. 179-218, 2020.

11 **Lei Federal n.º 13.709/2018:** *"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."*

12 **Lei Federal n.º 13.709/2018:** *"Art. 6º. As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios: (...) II - adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento."*

13 **Lei Federal n.º 13.709/2018:** *"Art. 6º. As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios: (...) 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."*

Por um lado, o Provimento CNJ n.º 149/2023 dispensa a apresentação de finalidade quando se tratar de "certidões de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas". Por outro, obriga sua indicação em casos que figurem fora desse enquadramento.

Com base na finalidade, o registrador poderá avaliar, nas hipóteses exigidas pela norma do CNJ, se há tentativa de tratamento de dados em desacordo com finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da LGPD, especialmente quando não se tratar de certidões de registros em sentido estrito.

A publicidade registral, na forma da Lei de Registros Públicos, está intimamente ligada ao desenvolvimento econômico e ao tráfego imobiliário, e visa permitir à sociedade o conhecimento do limite e da extensão de direitos reais sobre os imóveis, para benefício individual e coletivo.

Na perspectiva individual, a publicidade registral contribui para municiar pessoas e empresas para tomarem decisões sobre a prática ou não de negócios jurídicos ou no exercício das prerrogativas inerentes aos direitos reais[14].

Por sua vez, em âmbito coletivo, as informações constantes em fólio real contribuem para o fornecimento de insumos às instituições e órgãos públicos na formulação de políticas sociais e no exercício da fiscalização administrativa[15].

Nesse contexto, a divulgação de dados pessoais no âmbito da publicidade registral imobiliária deve estar associada às finalidades a que se destina a prestação, pela serventia de Registro de Imóveis, do tipo de informação requisitada.

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

15 CASTRO, Manuella Santos. **Registro de Imóveis na Era Digital: Impactos das novas tecnologias no sistema registral brasileiro**. 2021, 306 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

4. QUAIS SÃO AS CONSEQUÊNCIAS DA RECUSA DO FORNECIMENTO DAS INFORMAÇÕES?

Os serviços notariais e de registro são destinados a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. Para tanto, têm em sua base o atendimento às diretrizes legais e regulamentares que dizem respeito à atribuição correspondente.

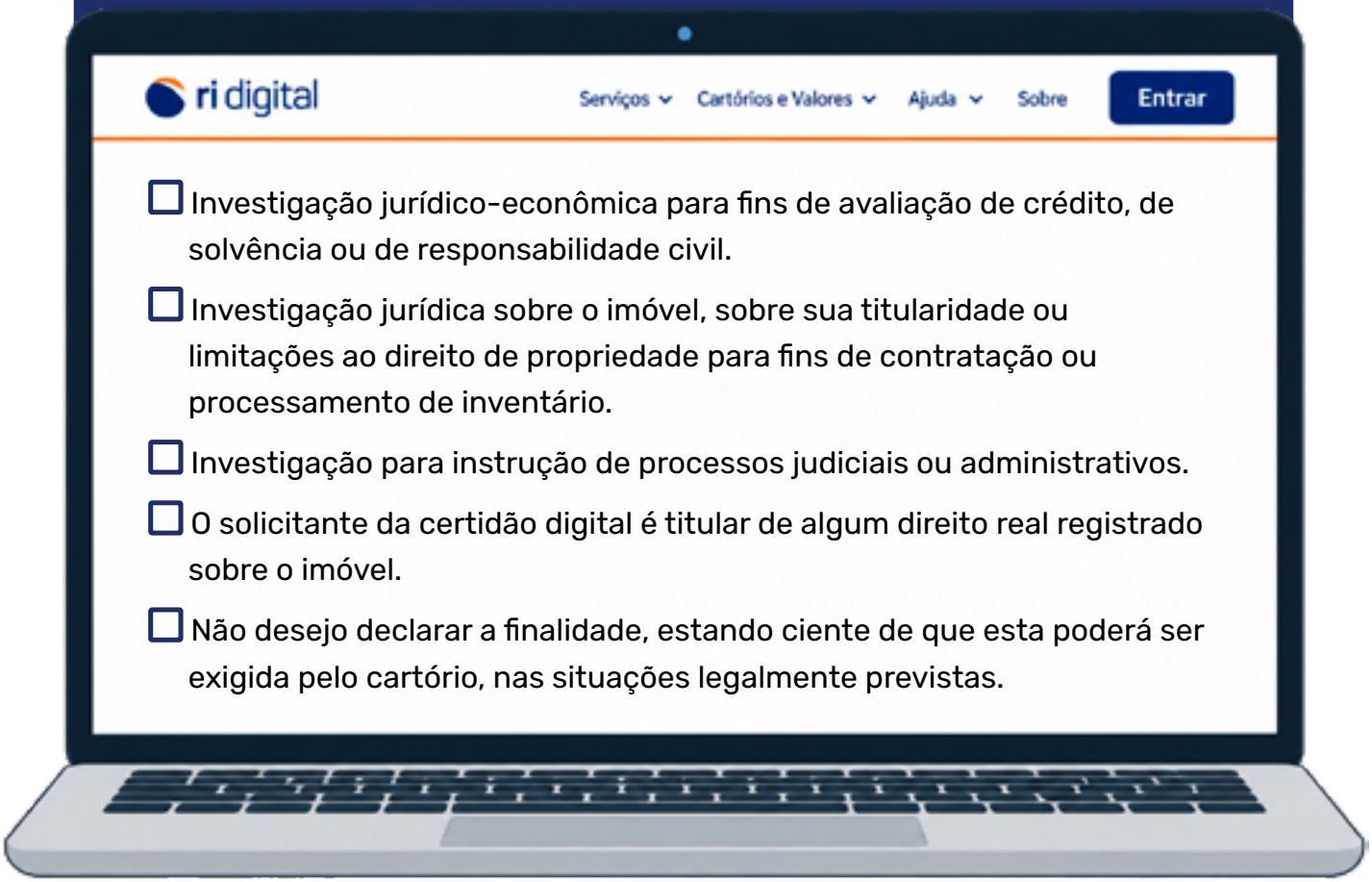
Com base na estrita legalidade, o rito procedimental é imprescindível para a segurança jurídica dos atos praticados no Registro de Imóveis, especialmente para a garantia do pleno alcance da função social da publicidade registral.

A segurança jurídica decorrente da organização procedimental para atos registrais atende à legítima expectativa da sociedade e reforça a confiança no fólio real. Por isso, a eventual recusa do requerente em apresentar a identificação ou a finalidade, nos casos em que estas forem exigidas, impede o cumprimento de rito procedimental estruturado por norma regulamentar.

Nesse caso, o oficial não poderá seguir com a solicitação apresentada sem a observância das prescrições normativas, sob pena de incorrer em infração disciplinar[16].

16 **Lei Federal n.° 8.935/1994:** *"Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei: I - a inobservância das prescrições legais ou normativas."*

Em se tratando de solicitações feitas por meio do RI Digital[17], a plataforma disponibiliza um rol de finalidades possíveis para acesso aos serviços inerentes à publicidade registral:



Caso o pedido não esteja no rol dos condicionados à indicação da finalidade, poderá o usuário selecionar a última opção, sem prejuízo do atendimento pela serventia.

Se, contudo, o requerimento estiver entre as hipóteses em que o Provimento CNJ n.º 149/2023 exige informações quanto à motivação e o usuário selecionar a última opção, o cartório de Imóveis poderá, por meio do próprio RI Digital, solicitar a finalidade para prosseguir com o atendimento ou recusar, de imediato, sua realização por inobservância da prescrição normativa.

17 O RI Digital é uma plataforma disponível publicamente na internet, mantida e operada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), que viabiliza acesso a todas as unidades de Registro de Imóveis do Brasil em um único portal online. Por meio da plataforma, é possível solicitar certidões, realizar pesquisas para a localização de bens imóveis e direitos a eles relativos, encaminhar títulos e acompanhar o processo de registro, além de acessar outros serviços disponibilizados pelos registros de imóveis.

5. COMO PODE OCORRER A IDENTIFICAÇÃO SEGURA DO REQUERENTE?

A identificação segura do requerente é uma etapa essencial para a prestação de qualquer serviço no Registro de Imóveis. Ela assegura que a pessoa que está solicitando o serviço é, de fato, quem declara ser, protegendo não apenas o próprio requerente, mas também a regularidade dos atos praticados.

Essa identificação pode ocorrer de diversas formas, conforme o tipo de serviço solicitado, a forma de atendimento (presencial ou remoto) e os recursos tecnológicos inerentes aos mecanismos de autenticação de acesso à plataforma do RI Digital.

No atendimento presencial, a identificação ocorre mediante a apresentação de documento oficial com foto em bom estado de conservação, como RG, CNH, passaporte ou carteira de identidade profissional (OAB, CRM etc.). O atendente da serventia verificará se os dados são compatíveis com os da solicitação e conferirá a validade do documento.

Também pode ser colhida a assinatura do requerente em folha de registro do requerimento, como validação da finalidade manifestada.

No ambiente remoto, os cartórios de Registro de Imóveis prestam serviços exclusivamente dentro do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis[18], do qual o RI Digital é parte integrante.

18 **Provimento CNJ n.º 89/2019:** *"Art. 33. Aos ofícios de registro de imóveis é vedado: (...) III – prestar os serviços eletrônicos referidos neste provimento, diretamente ou por terceiros, fora do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI."*

Os serviços de pesquisas simples e qualificadas, emissão de certidão e visualização de matrícula, assim como os demais serviços integrantes do RI Digital, são acessíveis mediante *login* na plataforma, que pode ocorrer por acesso comum ou conveniado, mediante:

- Endereço de e-mail e senha cadastrados na plataforma;
- Certificado digital emitido por autoridade certificadora vinculada à ICP-Brasil;
- Conta associada à plataforma Gov.br;
- Conta associada à plataforma IdRC;
- Conta associada à plataforma e-Notariado.

Na realização do cadastro de usuário comum, o RI Digital possui uma camada adicional de segurança, que consiste na ativação por certificado digital válido, emitido por autoridade vinculada à ICP-Brasil, conta Gov.BR ou IdRC[19].

No caso de usuário conveniado, o cadastro requer o envio de dados de identificação do usuário para endereço eletrônico institucional, a fim de que o ONR faça a validação das informações à luz dos convênios mantidos pela entidade.

A segurança no registro relativo à identificação do requerente é medida extremamente importante para garantir ao titular dos dados pessoais informações precisas sobre com quem houve o seu compartilhamento, dando efetividade ao prontuário.

19 O manual de cadastro de usuário comum do RI Digital encontra-se disponível neste link: https://ridigital.org.br/Downloads/MANUALSAECCADASTRO.pdf.

6. QUEM PODE ACESSAR AS INFORMAÇÕES REGISTRADAS NOS PRONTUÁRIOS?

O Provimento CNJ n.º 149/2023 fornece ao titular de dados pessoais o direito de acesso às 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.

As informações relativas aos atendimentos prestados pela serventia estão resguardadas sob o sigilo profissional do oficial, na forma da Lei Federal n.º 8.935/1994[20].

Por conseguinte, o acesso às informações registradas nos prontuários é restrito ao delegatário e aos seus prepostos e somente o titular dos dados pessoais, ou seu representante legal, pode consultar as informações que lhe dizem respeito. Não se permite consultar prontuários relacionados a dados de terceiros.

Quando o titular não puder ou não quiser realizar pessoalmente a solicitação, ele pode ser representado por outra pessoa, desde que esteja legalmente autorizada, nos seguintes casos:

- Procuradores, mediante apresentação do instrumento de procuração.
- Pais ou responsáveis legais de menores de idade.
- Representante legal, constituído judicialmente.
- Curadores de pessoas interditadas.

20 **Lei Federal n.º 8.935/1994:** *"Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: (...) VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão."*

Quando houver falecimento do titular das informações, não mais se tratará de dados pessoais, tendo em vista que o caráter de pessoalidade do dado se perde com o encerramento da personalidade[21].

Nesse caso, a guarda dessas informações estará sujeita à proteção *post mortem* dos direitos da personalidade, que cabe, na forma do Código Civil, ao inventariante, ao testamenteiro, ao cônjuge sobrevivente, ou a qualquer parente em linha reta ou colateral até o quarto grau[22].

Somente essas pessoas são legitimadas ao acesso ao prontuário de informações de identificação e finalidade relativo a dados da pessoa falecida.

21 Conforme Nota Técnica n.º 3/2023/CGF/ANPD, disponível em: https://www.gov.br/anpd/pt-br/centrais-de-conteudo/documentos-tecnicos-orientativos/nota-tecnica-no-3-2023-cgf-anpd.pdf. Acesso em 18/06/2026

22 **Lei Federal n.º 10.406/2002:** *"Art. 12. Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei. Parágrafo único. Em se tratando de morto, terá legitimação para requerer a medida prevista neste artigo o cônjuge sobrevivente, ou qualquer parente em linha reta, ou colateral até o quarto grau."*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente cartilha teve como escopo oferecer diretrizes interpretativas e orientações operacionais voltadas à correta compreensão, por parte dos usuários do Registro de Imóveis, acerca dos prontuários de atendimento formados nas serventias dessa atribuição, em conformidade com o disposto no Provimento CNJ n.º 149/2023.

A harmonização entre a publicidade registral, elemento essencial à segurança jurídica das relações imobiliárias, e os direitos do titular de dados pessoais exige leitura técnica, sistemática e prudente, capaz de assegurar a efetividade das diretrizes normativas sem comprometer os fins do registro público de imóveis.

As orientações aqui dispostas fundamentam-se nos entendimentos consensuados pelo Grupo de Trabalho sobre LGPD do Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário quanto à interpretação da legislação e regulamentação atualmente vigentes. Podem, assim, ser objeto de revisão futura em razão de novas compreensões oriundas da Agência Nacional de Proteção de Dados (ANPD) ou do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), bem como de alterações normativas ou jurisprudenciais que venham a impactar a aplicação prática dos dispositivos examinados.

Contato

forumimob.org.br

contato@forumimob.org.br

@forumnacionalimobiliario

FÓRUM NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO