

# Notas Técnicas

## Registro de Imóveis

---

### ANOREG-PA e CRI-PA

Redator jurídico: Chezzi Advogados



# CONTÉÚDO



## I.

INTRODUÇÃO

## II.

NOTA TÉCNICA Nº 1  
Certidões em sentido estrito

## III.

NOTA TÉCNICA Nº 2  
Certidão de Documentos  
arquivados

## IV.

NOTA TÉCNICA Nº 3  
Pedidos de Certidão em bloco

## V.

NOTA TÉCNICA Nº 4  
Buscas por indicadores  
pessoal e real

## VI.

PRONTUÁRIOS



# INTRODUÇÃO

---

O Provimento nº 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), estabelece balizas para o alcance da conformidade das serventias extrajudiciais ao sistema protetivo da Lei Federal nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais" ou "LGPD").

As atividades notarial e de registro possuem caráter público, embora exercidas por agentes privados em colaboração com o Estado, que se consubstanciam pela gestão e publicização de informações referentes a pessoas, bens e documentos, garantindo a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Os serviços notariais e de registro se conformam ao tratamento<sup>1</sup> de dados pessoais por força de obrigação legal ou regulatória, atribuindo-lhe destaque por seu caráter público, nos termos do art. 23, § 4<sup>o</sup>, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD.

O notário ou registrador, no exercício de sua atividade, deve, por conseguinte, observar as diretrizes principiológicas da LGPD, entre as quais se encontram a finalidade<sup>7</sup>, adequação<sup>4</sup> e necessidade<sup>5</sup>.

Cumpra ainda, ao delegatário, garantir ao titular de dados, dentro das possibilidades técnicas e legais, o exercício da sua autodeterminação informativa,<sup>6-7</sup> que confere o direito a condições mínimas de controle do fluxo das suas informações pessoais, ainda que, contextualmente, não possa se opor ao seu uso.

<sup>1</sup> Art. 5º, X, LGPD: Para os fins desta Lei, considera-se: 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.

<sup>2</sup> Art. 23, § 4º, LGPD: 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.

<sup>3</sup> Art. 6º, I, da LGPD: finalidade: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades.

<sup>4</sup> Art. 6º, II, da LGPD: adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento.

<sup>5</sup> Art. 6º, III, da LGPD: 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.

<sup>6</sup> Art. 2º, II, LGPD: A disciplina da proteção de dados pessoais tem como fundamentos: a autodeterminação informativa.

<sup>7</sup> Art. 9º, *caput*, LGPD: O titular tem direito ao acesso facilitado às informações sobre o tratamento de seus dados, que deverão ser disponibilizadas de forma clara, adequada e ostensiva acerca de, entre outras características previstas em regulamentação para o atendimento do princípio do livre acesso (...).

É possível observar, ao longo do Provimento nº 134/2022 do CNJ, um esforço em conciliar as atividades Registro de Imóveis às diretrizes da LGPD, notadamente os princípios e fundamentos supramencionados, o que fica evidente nos artigos contidos nos capítulos X (Das certidões e compartilhamento de dados com centrais e órgãos públicos) e XIV (Do Registro de Imóveis) do ato da Corregedoria Nacional.

Há o estabelecimento de comandos a respeito da adequação e proporcionalidade do tratamento de dados para a comprovação de fato, ato ou relação jurídica, bem como sobre a identificação da finalidade de pedidos formulados às serventias e do seu requerente.

Nesse sentido, além de estabelecer medidas de adequação de atividades administrativas das serventias extrajudiciais, a referida norma regulamentou aspectos da atividade finalística dos cartórios, em especial no que toca a compatibilização entre o princípio da publicidade registral com os fundamentos e diretrizes da LGPD.

A publicidade imobiliária visa permitir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, por meio da publicização da situação do fato registrado<sup>8</sup>. Ainda, este princípio está intimamente relacionado ao desenvolvimento econômico e do tráfego imobiliário, garantindo confiabilidade às instituições bancárias para a liberação de créditos e influenciando, de forma direta, no desenvolvimento de políticas e de operações de combate à fraude.<sup>9</sup>

A partir do exposto, observa-se quatro principais objetivos da publicidade, sendo eles:

- (i) conhecimento da sociedade acerca da extensão e dos limites dos direitos reais sobre imóveis, com o objetivo de embasar as suas decisões na prática de negócios jurídicos;
- (ii) proporcionar insumos robustos às instituições para formulação de políticas públicas;
- (iii) permitir o exercício do poder de polícia que recaiam sobre a propriedade imobiliária;
- (iv) proteger o direito individual do proprietário, uma vez que a partir do registro do imóvel, cria-se uma obrigação negativa para o resto da coletividade<sup>1, 0</sup>.

<sup>8</sup> MARANHÃO, Juliano. Proteção de Dados e Registro Imobiliário. Disponível em: <<https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/24047/2020-0362-BIR.pdf>>. Acesso em: 21 de dezembro de 2022.

<sup>9</sup> MELO, Marcelo. Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016, p. 118-119.

<sup>10</sup> PASSARELLI, Luciano. Os livros 4 e 5 do registro imobiliário: os indicadores real e pessoal. Revista Jus Navegandi. ISSN 1518-4862, Teresina, ano 14, n. 2013.

Após breve contexto acerca dos princípios norteadores do presente documento, passa-se para a análise das disposições do Provimento nº 134/2022 do CNJ sobre 4 eixos de repercussão na publicidade registral no sentido formal:

- 1 - Atendimento de pedidos de certidões em sentido estrito no âmbito do Registro de Imóveis;
- 2 - Atendimento de pedidos certidões de documentos arquivados no âmbito do Registro de Imóveis;
- 3 - Atendimento de pedidos de certidões, busca e informações apresentados em bloco no âmbito do Registro de Imóveis;
- 4 - Atendimento de pedidos de buscas fundadas exclusivamente em indicador real ou indicador pessoal no âmbito do Registro de Imóveis.

Cumprе ressaltar que a aplicação da LGPD e do Provimento nº 134/2022 do CNJ deve se dar de forma a não inviabilizar ou burocratizar a atividade-fim das serventias extrajudiciais. As normas que regulamentam o tratamento de dados pessoais nos serviços de Registro de Imóveis visam, tão somente, proporcionar novas diretrizes quanto ao compartilhamento de informações do acervo e, conseqüentemente, diminuir os riscos à privacidade dos titulares de dados no momento da transmissão de informações a terceiros.

Ainda, reforça-se que as Notas a seguir apresentam orientações em consideração ao cenário trazido pela LGPD e pela Nova Lei de Registros Públicos. Nesse sentido, é sabido que alguns temas tratados ainda estão em processo de regulamentação e adaptação pelos Oficiais de Registro de Imóveis – a exemplo da emissão de certidões nato digitais e certidões de situação jurídica atualizada do imóvel – uma vez que a Lei nº 14.382/2022 disciplinou tais assuntos e institucionalizou novos procedimentos para os cartórios extrajudiciais.

Em razão da falta de regulamentação estadual sobre os referidos temas e da consequente atualização da tabela de emolumentos, importa pontuar que a ANOREG/PA e o Colégio de Registradores de Imóveis do Pará (CRI/PA) estão em diálogo com o Tribunal de Justiça do Estado (TJ/PA) para a realização das adequações necessárias.

Anota-se, contudo, que a não existência de regulamentação estadual não suspende os efeitos da Lei nº 14.382/2022. Por esta razão, recomenda-se que o delegatário consulte o Juízo competente em caso de solicitação das certidões exemplificadas acima, inclusive, para a correta cobrança dos emolumentos, em observância ao art. 30, II e VIII, da Lei nº 8.935/1994, e em virtude da natureza jurídica de taxa dos valores recebidos pelos cartórios extrajudiciais e repassados, parcialmente, ao TJ/PA<sup>11</sup>

<sup>11</sup> STF. Ação Direta de Inconstitucionalidade: ADI 1378 ES. Relator: Celso de Mello. Publicação: 30/11/95.

# NOTA TÉCNICA Nº 01

---

Assunto: Atendimento de pedidos de certidões em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, à luz do Provimento nº 134/2022, da Corregedoria Nacional de Justiça.

## 1. Escopo Fundamentado

### A. Certidão de registro em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas

O Provimento nº 134/2022 do CNJ estabelece, no art. 45, *caput*, diretrizes para solicitação de certidão e concretização do princípio da publicidade registral. Dessa forma, tratando-se de certidão em sentido estrito o seguinte dispositivo deve ser aplicado:

Art. 45. Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade. (grifos nossos)

Em primeiro momento, cumpre delimitar o conceito da expressão “certidão de registros em sentido estrito” para o correto cumprimento do art. 45, *caput*, do referido Provimento pelos delegatários.

A expressão acima pode ser entendida por meio da análise da Lei de Registros Públicos (LRP), norma regulamentadora do sistema de registro. Nesse sentido, é possível admitir que “certidão de registro em sentido estrito” se refere às certidões típicas de atribuição do ofício de Registro de Imóveis.

A partir do exame da LRP, destaca-se a seguir o rol de certidões que possuem previsão legal de expedição nos Registros de Imóveis:

- Certidão de inteiro teor, relatório ou por quesitos concernentes às atribuições dos Registros de Imóveis (art. 19, da LRP);
- Certidão de situação jurídica atualizada do imóvel (art. 19, § 9º, da LRP);
- Certidão de matrícula ou do livro auxiliar (art. 19, § 10, I, da LRP);
- Certidão de averbação do ato registrado (art. 21, caput, da LRP);
- Certidões de hipotecas legais, judiciais ou convencionais, contratos de locação, penhoras, usufruto, contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados, dentre outras hipóteses (art. 167, I, da LRP).
- Certidões de averbação, as quais incluem alteração do nome por casamento, atos pertinentes a unidades autônomas condominiais, cédulas hipotecárias, caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis, dentre outras hipóteses (art. 167, II, da LRP).

A partir da leitura do art. 45, *caput*, do referido Provimento 134, observa-se que a publicidade ampla permanece como regra, existindo, assim, nítida consonância com a disposição do art. 17, da LRP. Vejamos:

*Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.*

Importa destacar que a Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores) prevê, em seu art. 1º, que os serviços de registro são destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o que demonstra a essencialidade do referido princípio.

Dessa forma, o Provimento 134 objetiva reafirmar o caráter formal da publicidade imobiliária, bem como compatibilizar o direito de acesso a estas informações – por meio de certidão – com a tutela da privacidade dos titulares inscritos no fôlio real.

Destaca-se que a LRP foi publicada em 1973, antes da existência de grandes discussões relacionadas à proteção das informações e as implicações das novas tecnologias no âmbito dos serviços de registro.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. São Paulo: Editora Método, 2020, p. 598. Em sentido semelhante, 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. 135: "É cediço que esses desafios da modernidade não eram objeto de preocupação do legislador original da Lei de Registros Públicos, que introduziu um regime de acesso irrestrito às certidões registraes nos arts. 16 e 17".

Com o advento da LGPD e o do *status* da proteção de dados pessoais como um direito fundamental autônomo (Emenda Constitucional nº 155/2022), no entanto, surge a preocupação de proporcionar mecanismos de defesa do direito à privacidade e proteção de dados dos titulares, bem como de adequar os procedimentos existentes às novas obrigações legais relacionadas ao tema.

Com o objetivo de diminuir o descompasso entre a lei específica que regulamenta a atividade de registro e o novo panorama de defesa dos dados pessoais, o capítulo XIV do Provimento nº 134/2022 do CNJ estabeleceu, como caráter essencial para emissão de qualquer certidão, o registro da identificação do requerente.

O espírito do dispositivo supramencionado está ancorado na necessidade de proporcionar o exercício do direito à autodeterminação informativa ao titular inscrito no fôlio real, nos termos do art. 2º, II e do art. 9º, da LGPD, conferindo condições mínimas de controle do fluxo das informações compartilhadas, a partir da identificação de quem as solicitou.

## 2. Conclusões

1. Na solicitação de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, o delegatário deve consignar a identificação do requerente, de forma física ou digital.
2. Entende-se por certidão de registros em sentido estrito aquelas expedidas na forma do art. 19 da LRP e cujo conteúdo trate sobre o rol do art. 167 da mesma norma, bem como as correlatas normativas do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do TJPA.
3. Os pedidos enquadrados no *caput* do art. 45 do Provimento são dispensados de motivação pelo requerente.

\* \* \* \*



# NOTA TÉCNICA Nº 02

---

**Assunto:** Atendimento de pedidos de certidão de documento arquivado, à luz do Provimento nº 134/2022, da Corregedoria Nacional de Justiça.

## 1. Escopo Fundamentado

### A. Certidões de documentos arquivados

O Provimento nº 134/2022 do CNJ estabelece em seu art. 45 novas diretrizes quanto à solicitação de certidão de documentos arquivados no cartório.

Quando tais solicitações forem atinentes a documentos arquivados, há específico regramento:

*Art. 45. (...)*

*§ 1º Também dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que haja previsão legal ou normativa específica de seu arquivamento no registro (grifos nossos).*

*§ 2º Pedidos de certidão de documentos arquivados em cartório para a qual não haja previsão legal específica de expedição dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade, aplicando-se a regra do § 4º deste artigo (grifos nossos).*

Conforme contido na Nota Técnica nº 01, os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade, dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade, conforme reza o *caput* do art. 45 do Provimento<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Art. 45, *caput*, Provimento CNJ nº 134/2022: Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

Trata-se de regra de acomodação entre o art. 7º, II, da LGPD<sup>2</sup>e o art. 17 da Lei nº 6.015/1994, que dispõe o que segue:

*Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.*

De acordo com o § 1º art. 45 do Provimento 134, desde que haja previsão legal ou normativa específica de arquivamento de documentos no acervo registral, a exemplo de instrumentos particulares (art. 806, do Código de Normas do TJ-PA), a indicação da finalidade da solicitação será dispensada, devendo o registrador anotar, tão somente, a identificação do solicitante.

Por sua vez, conforme § 2º art. 45, diante de pedidos de certidão de documentos arquivados para a qual não haja previsão legal específica de expedição, o registrador deverá anotar a identificação do requerente e a finalidade da solicitação, podendo o oficial, nos termos do § 4º do mesmo artigo<sup>3</sup>, recusar o atendimento por meio de nota fundamentada. Trata-se, neste caso, de certidão atípica, uma vez que não possui base normativa que a vincule às funções do Registro de Imóveis.

Importa observar que, se por um lado, o § 1º do art. 45 do Provimento, condiciona o pedido de finalidade à inexistência de previsão legal ou normativa de arquivamento do documento, por outro, o § 2º, condiciona-o à inexistência de previsão legal para expedição de certidão do documento. Nesse sentido, a mera existência de norma infralegal (sem respaldo legal equivalente), que eventualmente preveja expedição de certidão específica não é suficiente para a dispensa da motivação do pedido.

## B. Certidões atípicas

Pela literalidade do § 1º do art. 45, na existência de previsão legal ou normativa de arquivamento do documento, não se exige a avaliação, pelo oficial, da motivação apresentada pelo requerente.

<sup>2</sup> Art. 7º, II, LGPD: O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses: (...) para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador.

<sup>3</sup> Art. 45, § 4º, Provimento nº 134/2022 do CNJ: 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

Essa disposição merece atenção, notadamente no que toca às seguintes situações:

- (i) Documentos arquivados sem previsão legal ou normativa: situação em que o documento foi arquivado para mero controle do cartório, mas não foi utilizado para prática do ato pela serventia.
- (ii) Documentos arquivados com respaldo legal ou normativo: situação em que o documento foi utilizado para prática do ato e foi arquivado no cartório por regra que o obriga.

Na situação trazida no item (i), uma vez que não há previsão legal ou normativa de arquivamento do documento no cartório, na hipótese de solicitação de certidão sobre ele, entende-se também pela aplicação dos §§ 2º e 4º, do art. 45, uma vez que, por consequência, também não há respaldo jurídico prévio e específico para expedição da certidão.

No tocante à situação abordada no item (ii), o cartório pode receber solicitação de certidão de documentos que foram arquivados para a prática de ato específico, mas cuja expedição de certidão individualizada, em princípio, não se relaciona com as funções típicas do Registro de Imóveis (ex.: certidão de documentos pessoais e procurações). Também se entende, nessas situações, pela aplicação dos §§ 2º e 4º, do art. 45.

Isso porque é preciso levar em conta, para atendimento do pedido, o contexto de inclusão do documento no registro e averiguar se o pleito está associado ao ato praticado (existência de interesse legítimo) ou se o demandante apenas busca ter acesso a dados pessoais de terceiros via Registro de Imóveis, sem relação com a razão que levou à sua inclusão no arquivo do cartório.

Dessa forma, caso na avaliação realizada pelo delegatário fique constatada violação às finalidades do Registro de Imóveis e à LGPD, poderá o oficial recusar seu fornecimento, por nota fundamentada, cabendo ao juiz competente a suarevisão, posto se compatibilizar com o rito elegido para as certidões atípicas do Registro de Imóveis, aplicando-se a disposição contida no § 4º, do art. 45 do Provimento.

Entende-se por nota fundamentada aquela que estruturalmente elenca os elementos específicos do caso correlacionando-os à ponderação jurídica. Não se considera fundamentada a nota que:

- Limitar-se à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com o caso;
- Empregar conceitos jurídicos genéricos ou indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;
- Invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outro caso.

O cuidado dispensado à expedição de certidão de documento arquivado se relaciona diretamente com o dever do delegatário de garantir a segurança e adequação do serviço registral, na forma da Lei Federal nº 8.935/1994, bem como em respeito aos fundamentos da privacidade, inviolabilidade da intimidade, honra e imagem e os demais princípios previstos na Lei nº 13.709/2018.

## 2. Conclusões

1. Na solicitação de certidão de documento arquivado para a qual exista previsão legal ou normativa de sua expedição, dispensa-se a indicação de finalidade pelo requerente, aplicando-se o entendimento do art. 45, § 2º, do Provimento nº 134/2022 do CNJ, posto se tratar de certidão típica do Registro de Imóveis.
2. Na hipótese de documento arquivado apenas para mero controle da serventia, mas sem previsão legal ou normativa de arquivamento, recomenda-se que o atendimento ao pedido de certidão seja precedido de avaliação da sua finalidade, por não haver respaldo jurídico prévio e específico para expedição da certidão.
3. É preciso administrar com atenção o arquivamento de documentos sem previsão legal ou normativa para guarda. Tal prática, além de aumentar o volume de documentação com possíveis dados pessoais sob controle da serventia, tem o condão de elevar a carga de trabalho do Oficial, que passará a ter que se debruçar na avaliação de que trata o item 2.

4. Na hipótese de documento arquivado com previsão legal ou normativa de arquivamento, mas cuja expedição de certidão individualizada possa não se relacionar com as funções típicas do Registro de Imóveis, recomenda-se que o atendimento ao pedido de certidão seja precedido de avaliação da sua finalidade.
5. A finalidade da solicitação de certidão de documento arquivado, nos casos em que for solicitada, deve ser objeto de apreciação pelo delegatário, que pode, em caso de tentativa de utilização do acervo registral em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e aos princípios da LGPD, proceder à recusa de seu fornecimento por meio de nota fundamentada.
6. A nota deve conter os elementos específicos do caso concreto com a correlata fundamentação jurídica. Não se recomenda a utilização de termos genéricos, conceitos jurídicos indeterminados e motivos que se prestariam a justificar qualquer outro caso.

\* \* \* \*



# NOTA TÉCNICA Nº 03

---

**Assunto:** Atendimento de pedidos de certidões, busca e informações através de pedidos apresentados em bloco, à luz do Provimento nº 134/2022 da Corregedoria Nacional de Justiça.

## 1. Escopo Fundamentado

### A. Realização de pedidos em bloco

Conforme visto na Nota Técnica nº 01, o Provimento nº 134/2022 do CNJ estabelece em seu art. 45 novas diretrizes quanto a solicitações de certidões, buscas e informações do acervo do Registro de Imóveis, que passam a ser acompanhadas, em casos específicos, de identificação do requerente e da motivação dos pedidos.<sup>1</sup>

Solicitações de certidão, busca e informações, quando apresentadas em bloco possuem o seguinte regramento:

*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.*

*§ 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 (grifos nossos).*

Busca-se aqui evitar o atendimento de pedidos em larga escala sem finalidade associada às funções do Registro de Imóveis ou aos princípios da LGPD.

<sup>1</sup> Art. 45, caput, Provimento CNJ nº 134/2022: Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

O Provimento nº 134/2022, contudo, não conceitua “pedido apresentado em bloco” ou traz parâmetros para definição de uma régua volumétrica para enquadramento de solicitações em tal conceito.

Espera-se que a Comissão de Proteção de Dados da Corregedoria Geral de Justiça, ainda a ser criada, venha pacificar o entendimento em relação ao tema. Enquanto não houver definição de métricas para o assunto, caberá ao delegatário decidir quando pedir a indicação do requerente e a finalidade em pedidos não unitários.

A identificação do solicitante, estabelecida para todas as hipóteses do art. 45 do Provimento CNJ nº 134/2022, também serve à caracterização da tentativa de obtenção de certidão, buscas e informações em bloco por meio de fragmentariedade da solicitação, ou seja, um mesmo solicitante utilizando requerimentos unitários em curtos espaços de tempo.

Poderá o delegatário, a seu critério, aplicar o que reza o art. 45, §§ 3º e 4º, do Provimento 134 ao tipo de situação abordada no parágrafo anterior, a fim de avaliar a adequação dos pedidos, caso entenda que existe tentativa de camuflar solicitações em bloco.

## B. Possibilidade de recusa do pedido

O Provimento nº 134 permite que nos pedido de certidão, busca e informações apresentados em bloco, vislumbrando-se motivação em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e com os princípios da LGPD, o delegatário possa recusar o seu fornecimento, por nota fundamentada, ação que poderá ser revisada pelo juízo competente, nos termos do art. 45, § 4º.

Entende-se por nota fundamentada aquela que estruturalmente elenca os elementos específicos do caso correlacionando-os à ponderação jurídica. Não se considera fundamentada a nota que:

- Limitar-se à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com o caso;
- Empregar conceitos jurídicos genéricos ou indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;
- Invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outro caso.

Portanto, vislumbrando-se motivação destoante das finalidades precípua do Registro de Imóveis e às diretrizes de proteção de dados, estar-se-á diante de requerimento apto a ter seu atendimento recusado pelo delegatário.

A atuação do delegatário, nessas situações, deve buscar a conciliação entre o dever de verificação da motivação do pedido (e sua consonância com o Registro de Imóveis e a LGPD) e a missão de viabilizar o princípio da publicidade registral, de forma que uma atuação atenta às obrigações regulatórias não comprometa a qualidade e a fluidez dos serviços prestados.

### C. Atendimento a pedidos do Poder Público

A outro giro, quando o requerimento em bloco for realizado por ente público, por meio de requerimento formal ou comunicação oficial, cumprirá a observância das diretrizes estampadas no art. 24 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

*Art. 24. O compartilhamento de dados com órgãos públicos pressupõe lei ou ato normativo do órgão solicitante, ou convênio ou outro instrumento formal com objeto compatível com as atribuições e competências legais da atividade notarial e registral.*

*§ 1º O compartilhamento deverá ser oferecido na modalidade de fornecimento de acesso a informações específicas adequadas, necessárias e proporcionais ao atendimento das finalidades presentes na política pública perseguida pelo órgão, observando-se os protocolos de segurança da informação e evitando-se a transferência de bancos de dados, a não ser quando estritamente necessária para a persecução do interesse público.*

*§ 2º Caso o registrador ou notário entenda haver desproporcionalidade na solicitação de compartilhamento de dados pelo órgão público, deverá consultar a Corregedoria Nacional de Justiça, no prazo de 24 horas, oferecendo suas razões, à luz do disposto neste artigo.*

É necessário ainda observar as diretrizes apostas no Guia Orientativo do Tratamento de Dados Pessoais pelo Poder Público da Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD<sup>2</sup>, o qual estabelece requisitos para o compartilhamento de bases de dados entre entes públicos:

- 1) Formalização e Registro do uso compartilhado;
- 2) Objetividade e detalhamento dos dados pessoais que compõem o objeto do compartilhamento;
- 3) Existência de base legal aplicável ao caso;
- 4) Estabelecimento de período de duração do uso compartilhado de dados;
- 5) Observância da transparência e outros direitos dos administrados;
- 6) Estabelecimento de medidas de segurança técnicas e administrativas;
- 7) Possibilidade de Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais.

Atentando-se a esses requisitos, o Provimento nº 134/2022 reverbera a exigência de lei ou ato normativo do órgão solicitante, ou convênio ou outro instrumento formal com objeto compatível com as atribuições e competências legais da atividade notarial e registral para legitimar a transferência total ou parcial do acervo da serventia.

Ainda, institui como medida administrativa de prevenção e segurança a primazia da modalidade de "fornecimento de acesso", de forma a evitar a transferência da base de dados para o órgão solicitante.

Ante a especificidade do § 2º do art. 24 do mesmo Provimento, o delegatário, ao entender por desproporcionalidade no fornecimento de certidão, buscas e informações em bloco para o órgão público, terá que submeter suas razões, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, à Corregedoria Nacional de Justiça para que aprecie.

Importa pontuar que o regramento trazido no art. 24 não se restringe aos pedidos em bloco, mas também recai sob pedidos realizados pelo Poder Público de forma unitária.

Disponível em:

<https://www.gov.br/anpd/pt-br/documentos-e-publicacoes/guia-poder-publico-anpd-versao-final.pdf>

## 2. Conclusões

1. Nas solicitações de certidões, buscas e informações do acervo do Registro de Imóveis, quando apresentadas em bloco, o delegatário deve exigir a indicação da finalidade e a identificação segura do solicitante.
2. A indicação de finalidade de solicitação de certidões, buscas e informações em bloco deve ser objeto de julgamento pelo delegatário, que deve proceder à recusa de seu fornecimento por nota fundamentada em caso de tentativa de utilização do acervo registral em desacordo com as finalidades do Registro de Imóveis e os princípios da LGPD.
3. A nota deve conter os elementos específicos do caso concreto com a correlata ponderação jurídica. Não se recomenda a utilização de termos genéricos, conceitos jurídicos indeterminados e motivos que se prestariam a justificar qualquer outro caso.
4. Pedidos em bloco formulados pelo Poder Público também se submetem às regras previstas no Provimento 134. Neste caso, o delegatário deve observar, supletivamente, as regras para atendimento estabelecidas no art. 24 do documento.

\* \* \* \*



# NOTA TÉCNICA Nº 04

---

**Assunto:** Atendimento de pedidos de buscas fundadas exclusivamente em indicador real ou indicador pessoal, à luz do Provimento nº 134/2022, da Corregedoria Nacional de Justiça.

## 1. Escopo Fundamentado

### A. Identificação do requerente e da finalidade nos pedido de buscas

O Provimento nº 134/2022 do CNJ estabelece em seu art. 48 novas diretrizes para a disponibilização de informações por meio de busca fundada exclusivamente em indicador real ou indicador pessoal, que consubstanciam o Livro nº 4 e o Livro nº 5 do Registro de Imóveis.

Quanto tais buscas se apresentarem, há específico regramento:

*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 registro em meio físico ou virtual (grifos nossos).*

Nesses termos, a solicitação de busca por indicador pessoal ou indicador real deve ser acompanhada da identificação segura do solicitante, bem como do registro de sua motivação. Tal exigência se mantém ainda que não se encontrem informações nos respectivos Livros do Registro de Imóveis, pois não se busca identificar o receptor da informação, mas aquele que requereu o serviço de busca.

Portanto, a expedição de Certidão Negativa de Busca deve ser precedida de pedido, cuja motivação e identificação do requerente tenham sido registradas.

Ademais, o Provimento não faz diferença se a busca fundada em indicador pessoal se refere à pessoa física ou jurídica, dispondo, em princípio, o mesmo regramento para ambas as situações.

---

Contudo, entende-se que, ante o caráter protetivo da LGPD, que busca tutelar a autodeterminação informativa e livre desenvolvimento da personalidade através de informações pessoais,<sup>1</sup> razão pela qual se protege o dado pessoal relacionado à pessoa natural identificada ou identificável,<sup>2</sup> deve-se restringir o elemento protetivo do dispositivo comentado às buscas fundadas em indicador pessoal de pessoa física.

Os Livros nº 4 e nº 5 do Registro de Imóveis podem ser escriturados de forma digital, conforme autorização normativa contida nos artigos 870<sup>3</sup> e 873<sup>4</sup> do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do TJPA.

A identificação e a informação da finalidade do pedido devem ser coletadas pelo delegatário no ato de recepção do requerimento e arquivados em prontuário, seja em meio digital, seja em meio físico (no balcão de atendimento), conforme reza o art. 48, *caput*, do Provimento nº 134/2022.<sup>5</sup>

Apesar de pedir o registro da finalidade da solicitação de buscas, o Provimento não traz a necessidade de análise da motivação, nem a possibilidade de recusa de seu atendimento pelo delegatário.

Ressalta-se que o serviço de busca fundada em indicador pessoal ou real não se confunde com o direito de acesso, deferido ao titular na forma do art. 18 da Lei nº 13.709/2018,<sup>6</sup> submetendo-se ao regime de emolumentos, como se observa do art. 20 do Provimento nº 134/2022 do CNJ:

*Art. 20. 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 defé-pública.*

<sup>1</sup> Alçadas ao patamar de fundamentos da disciplina da Proteção de Dados Pessoais pelo art. 2º da LGPD, ao lado de outros fundamentos (art. 2º, II e VIII, LGPD).

<sup>2</sup> O conceito de dado pessoal é dado pelo art. 5º, I, da LGPD, nesses termos. Adotou-se o conceito expansionista de dado pessoal, pelo qual se entende como tal a informação que direta ou indiretamente se relacione com a pessoa física, abrangendo-se por conseguinte, às matrículas de registro de imóveis, por quando em titularidade por pessoa natural.

<sup>3</sup> Art. 870, Código de Normas - TJPA: Adotado o sistema informatizado de base de dados, fica dispensada a manutenção do sistema de ficha ou livros.

<sup>4</sup> Art. 873, Código de Normas - TJPA: Adotado o sistema informatizado de base de dados, fica dispensada a manutenção do sistema de ficha ou livros.

<sup>5</sup> Art. 48, *caput*, Provimento nº 134/2022 do CNJ: 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.

<sup>6</sup> 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 (...).

Portanto, por se tratar de atividade finalística do Registro de Imóveis, não há subsunção à regra de gratuidade do direito de acesso dos titulares de dados.

## 2. Conclusões

1. Na solicitação de buscas fundadas exclusivamente em indicador pessoal ou real, o delegatário deve exigir a indicação da finalidade e realizar a identificação segura do solicitante.
2. Essa exigência normativa se mantém ainda que não se encontrem informações como resultados das buscas fundadas em indicador pessoal ou real, o que consubstanciaria a Certidão Negativa de Busca.
3. A indicação de finalidade deve ser escrita e expressa e deve ser arquivada em prontuário físico ou digital.
4. O registro de finalidade de solicitação de busca não obriga a sua avaliação, nem a recusa de seu fornecimento, salvo na hipótese de manifesta ilegalidade, caso em que o oficial deverá negar o pedido por nota fundamentada.
5. O serviço de busca fundada em indicador pessoal ou real não se confunde com o direito de acesso previsto na Lei nº 13.709/2018, submetendo-se ao regime de emolumentos por se tratar de atividade finalística do Registro de Imóveis.

\* \* \* \*



# PRONTUÁRIOS

---

## 1. Escopo Fundamentado

### A. Regra Geral

Em todo caso em que for requerida a identificação do requerente e o registro da finalidade, o Provimento nº 134/2022 do CNJ determina que seu armazenamento deve se realizar em prontuário específico, físico ou digital, na forma do art. 50, *caput*:

*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.*

O registro da identificação do requerente e da finalidade deve ser realizado, preferencialmente, junto com a entrega da demanda ao cartório, de forma a viabilizar a análise prévia da motivação do pedido, nas situações em que o Provimento determina.

Tais informações poderão ser arquivadas junto com o protocolo ou em pasta específica (física ou digital), recomendando-se, em ambas as situações, a criação de índices que facilitem a localização dos pedidos à luz do titular de dado envolvido, uma vez que, conforme o art. 50, parágrafo único do Provimento 134, este poderá requisitar informações sobre o conteúdo dos prontuários, vejamos:

*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.*

A organização dessas informações de forma que se permita a sua disponibilização ao titular exigirá, nos casos de prontuário digital, a parametrização dos sistemas e centrais eletrônicas envolvidas na prestação do serviço para que as guardem, reúnam, organizem e gerem relatórios.

---



O capítulo XIV do Provimento 134/2022 não traz exceções - em relação ao meio de realização do pedido (físico ou digital) - ao cumprimento da regra de identificação da finalidade. Nesse sentido, no caso de solicitações realizadas por meio de central eletrônica, enquanto a plataforma *online* não dispuser de campo específico para informação da finalidade, orienta-se que o delegatário se comunique com o solicitante via central para seu registro antes do atendimento do pedido.

## B. Identificação do requerente e das finalidades

Na hipótese da solicitação de certidão, busca ou informações ter sido realizada por sistema informatizado, a identificação segura do solicitante dependerá da observância das diretrizes do art. 17, § 1º, da Lei nº 6.015 de 1973, com a necessária edição de Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça que estabeleça as hipóteses de uso de assinatura avançada no âmbito do Registro de Imóveis.

Já no caso da solicitação ter sido realizada em meio físico, o delegatário deverá registrar a identificação do solicitante no ato de recepção do requerimento. Recomend<sup>1</sup>a-se a disponibilização de formulário para preenchimento pelo requerente quando da formulação da demanda.

Para identificação do solicitante, deve-se observar o princípio da minimização (necessidade), ou seja, coletar apenas as informações necessárias e suficientes para seu reconhecimento sem que haja confusão com homônimos (Ex.: Nome e CPF) e informações de contato (e-mail e/ou telefone).

Caso o solicitante se identifique como mero executante de serviços administrativos de outra pessoa (física ou jurídica), prática comum no cotidiano dos cartórios, pode ser considerada boa prática a exigência de documentação que comprove que o efetivo solicitante lhe autoriza a realizar o pedido, a fim de viabilizar uma identificação fiel do destinatário de tais informações e concretizar, de fato, o conhecimento quanto à trilha de uso dos dados pessoais do titular.

A adoção da medida supramencionada deve levar em consideração a capacidade operacional do cartório em executá-la, sem que comprometa a prestação do serviço.

A organização dessas informações de forma que se permita a sua disponibilização ao titular exigirá, nos casos de prontuário digital, a parametrização dos sistemas e centrais eletrônicas envolvidas na prestação do serviço para que as guardem, reúnam, organizem e gerem relatórios.

### C. Acesso ao prontuário

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

Não há imposição normativa de que o titular dos dados pessoais seja comunicado de forma ativa acerca dos requerimentos realizados ao acervo do Registro de Imóveis.

O Provimento nº 134/2022 do CNJ apenas determina que a identificação do requerente e finalidade da solicitação sejam arquivadas para consulta do titular e exercício de seu direito à autodeterminação informativa.

Essa consulta deve se dar mediante solicitação à serventia, a qual deve ser, preferencialmente, direcionada ao Encarregado pelo tratamento de dados para mediação.

A requisição de informações do prontuário de identificação do requerente e indicação de finalidade não se amolda à atividade finalística do Registro de Imóveis, sendo matéria regulada essencialmente pelas diretrizes da LGPD. Trata-se de concretização do direito à autodeterminação informativa através do qual se busca garantir ao titular o acesso à informação e controle dos dados que lhe concernem, no seio de suas relações com os demais cidadãos e com o poder público.<sup>2-3</sup>

Dessa forma, o acesso às informações deste prontuário se restringe ao específico titular dos dados pessoais que foram objeto de busca. O acesso a tais informações, por consequência, é de ordem gratuita, no escopo do livre acesso.

<sup>1</sup> Art. 41, § 2º, I, LGPD: As atividades do encarregado consistem em: aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providência.

<sup>2</sup> cf. LIMBERGER, Têmis. Informação em rede: uma comparação da lei brasileira de proteção de dados pessoais e o Regulamento Geral de Proteção de Proteção de Dados europeu. In: MARTINS, Guilherme Magalhães; LONGHI, João Victor Rozatti (org). Direito digital: direito privado e internet. 2. ed. Indaiatuba: Foco, 2019.

<sup>3</sup> BIONI, Bruno Ricardo. Proteção de Dados Pessoais: A função e os limites do Consentimento. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021

1. Em todo caso em que for requerida a identificação do requerente e o registro da finalidade, tais informações devem ser armazenadas em prontuário específico.
2. O registro da identificação do requerente e da finalidade deve ser realizado, preferencialmente, junto com a entrega da demanda ao cartório.
3. As informações de identificação do requerente e motivação do pedido devem ser arquivadas junto com o protocolo ou em pasta específica (física ou digital), recomendando-se, em ambas as situações, a criação de índices que facilitem a localização dos pedidos à luz do titular de dado envolvido.
4. No caso de solicitações realizadas por meio de central eletrônica, enquanto a plataforma *online* não dispuser de campo específico para informação da finalidade, orienta-se que o delegatário se comunique com o solicitante via central para seu registro antes do atendimento do pedido.
5. Para identificação do solicitante, deve-se observar o princípio da minimização (necessidade), ou seja, coletar apenas as informações necessárias e suficientes para seu reconhecimento sem que haja confusão com homônimos.
6. Para registro das finalidades, recomenda-se que o formulário disponibilizado ao requerente contenha hipóteses pré-fixadas de motivações associadas às finalidades do Registro do Imóveis, de forma a facilitar a indicação da informação.