

# **A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E O SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**

## **RESUMO**

O presente artigo propõe demonstrar a atuação do Serviço Registral de Imóveis frente à chegada da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) que possivelmente entrará em vigor a partir do segundo semestre de 2020. A LGPD dispõe sobre o tratamento de dados pessoais tendo como bases fundamentais o respeito à privacidade, a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem, dentre outros, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e privacidade dos indivíduos. A argumentação se desenvolve a partir da possibilidade de o Serviço Registral de Imóveis continuar praticando seus atos, haja vista o teor público de suas atividades que expõe dados pessoais das partes envolvidas junto aos registros e averbações praticados diariamente. O estudo parte da leitura e interpretação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, sob a perspectiva da publicidade registral. Ao final são apresentados os argumentos que levam a compreender a viabilidade da aplicação da LGPD e como esta lei que visa a proteção de dados pessoais entra em equilíbrio com a prática de registros públicos.

Palavras-chave: Serviço Registral de Imóveis, Proteção de Dados Pessoais, LGPD, Privacidade.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	03
1. A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD.....	04
1.1. O Funcionamento da LGPD .....	05
2. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS....	06
2.1 Como o Serviço Registral de Imóveis deve se adequar à LGPD? .....	09
2.2 Sobre as Empresas Prestadores de Serviços Junto ao Serviço Registral.....	10
2.3 Sobre o Treinamento de Colaboradores.....	11
3. CONCLUSÃO .....	13
4. REFERÊNCIAS.....	13

## INTRODUÇÃO

Você provavelmente já deve ter ouvido alguém dizer que o microfone do seu computador pode estar ouvindo suas conversas. Este boato tem convencido muitas pessoas ao redor do mundo, mas é difícil imaginar como isso funcionaria, todavia, o fato é que os nossos comportamentos estão sendo previstos com precisão, de modo que os anúncios tão precisos, que parecem vir de alguém que realmente nos escutou provavelmente evidenciam que de alguma forma estamos sendo individualmente focalizados a ponto de conseguirem prever nossos comportamentos e escolhas.

Tudo começou com a novidade de um mundo conectado em um espaço virtual onde todos pudessem dividir experiências e se sentir menos sozinhos. Ao mesmo tempo foram surgindo viabilidades ágeis de negociar, investir, comprar e vender a um clique, sem sair de casa. Não demorou muito para começarmos a buscar relacionamentos, verificar fatos, e expressar nossa opinião política pelo âmbito virtual, que também se tornou nosso ponto de entretenimento, guardião de nossas boas memórias e até mesmo nosso psicólogo.

Isso nos pareceu tão evoluído e prático que muitos de nós começamos a fornecer junto as mídias sociais, informações particulares e preferências que foram sendo minadas por empresas justamente interessadas em nossos dados pessoais. Ficamos tão impressionados com os benefícios e agilidades da conectividade intensa, que nem paramos para ler os termos e condições de uso.

Nossas interações, curtidas, informações de localização, buscas e compras pela internet, respostas a questionários online são conectadas em tempo real e ligadas à nossa identidade pessoal. Essa tem sido uma ação intencional, que permite que sejamos identificados com comportamentos e escolhas previsíveis para que possamos ser diretamente atingidos pelas empresas que querem nos oferecer alguns produtos. Depois de sermos identificados pelas nossas escolhas, passamos a ser alvos de um grande fluxo de conteúdos construídos de acordo com as nossas escolhas. O que você gosta, o que você teme, o que você almeja passa a ser lhe oferecido com maior frequência no âmbito virtual. O fato é que não temos nos preocupado como nossos dados têm sido utilizados e como isso pode controlar nossas escolhas.

Atualmente até nossas opiniões políticas vem sendo monitoradas e influenciadas por meio da internet. O que as empresas monitoradoras de dados pessoais fazem é minar conteúdos fornecidos por nós mesmos. Depois eles começam a nos bombardear com anúncios e informações que nos convencem a encarar o mundo da forma como eles querem. O Facebook<sup>1</sup> hoje é um dos maiores exemplos de empresa monitoradoras de dados pessoais obtidos por meio da internet. Funciona mais ou menos assim, enviamos nossos dados e preferencias, eles são analisados e depois voltam para nós com mensagens focadas que podem nos convencer a mudar nossas opiniões. As empresas monitoradoras de dados pessoais são capazes de arrastar multidões de pessoas que não possuem uma opinião formada, simplesmente conduzindo-as mediante a oferta de conteúdos direcionados. Isso realmente tem grande impacto no futuro, quer as pessoas acreditem ou não.

O número de pessoas pensantes e com opiniões formadas são minoria no mundo, a maioria das pessoas são consideradas persuasivas, ou seja, de fácil convencimento. O investimento das empresas monitoradoras de conteúdos recais sobre esse tipo de pessoas. Por isso estamos acostumados a ver nos últimos anos, pessoas leigas expressando agressivamente opiniões calorosas e imprecisas sobre política e economia.

Em 2020 entrará em vigor a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, que tutela não só a proteção dos dados pessoais, mas também o direito à privacidade e a inviolabilidade da intimidade, dentre outros. No presente estudo conheceremos um pouco mais sobre a Lei Geral de Proteção de Dados e como o Serviço Registral de Imóveis se adaptará à aplicação da mesma uma vez que na prática de seus atos a Serventias processam diariamente centenas de dados pessoais em caráter público.

## **1. A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD**

Diante dos fatos e da seriedade sobre a utilização de dados pessoais no Brasil, é que foi inserida no ordenamento jurídico a Lei nº 13.709<sup>2</sup>, de 14 de agosto de 2018, denominada Lei Geral de Proteção de Dados ou simplesmente LGPD. Trata-se de uma das maiores

---

<sup>1</sup> Em 2018 o Ministério Público do Distrito Federal Brasileiro solicitou esclarecimentos ao Facebook sobre o vazamento dos dados dos usuários em rede social. Fonte: MP/DFT. Comissão de Proteção dos Dados Pessoais, 1ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, Portaria n. 2/2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/mp-dft-investiga-cambridge-analytica.pdf>>. Acesso em: 01 de nov. 2019.

<sup>2</sup> BRASIL, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm). Acesso em: 01 de nov. 2019.

alterações legislativas referente ao tratamento e à privacidade de dados no Brasil. A LGPD que tem previsão para entrar em vigor no segundo semestre de 2020, veio para regulamentar as atividades relacionadas à utilização de dados pessoais em todos os tipos de seguimentos e organizações que coletam e armazenam dados particulares, bem como aplicar sanções rigorosas àqueles que se negarem a cumprir o que dispõe a lei.

## **1.1 O Funcionamento da LGPD**

A Lei Geral de Proteção de Dados ou comumente denominada LGPD, foi estabelecida com o objetivo de regulamentar todas as intuições, públicas ou privadas, seja pessoa física ou jurídica, buscando assegurar direitos fundamentais de liberdade e de privacidade de cada indivíduo.

Importante destacar que existem duas modalidades de dados tutelados pela LGPD, que são os dados pessoais e os dados sensíveis. De acordo com o artigo 5º da Lei 13.709/2018, “considera-se: I - dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável; II - dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural<sup>3</sup>.

A LGPD também preza pela utilização mínima e razoável de dados pessoais e sensíveis justamente para que cumpram o seu objetivo sem que extrapolem a quantidade de informações particulares disponíveis. Para tanto as empresas devem promover formas seguras e eficientes de processar os dados em concordância com as determinações legais.

Existe ainda, assegurado pela LGPD, o direito a cada indivíduo, de solicitar informações específicas de seus dados em qualquer estabelecimento, bem como retificar ou até mesmo excluí-los se for de sua vontade. Neste sentido as empresas e estabelecimentos devem estar tecnicamente aptos à prática destas modalidades de solicitações.

---

<sup>3</sup> Art. 5º da Lei 13.709/2018

## 2. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

O Serviço Registral de Imóveis, popularmente conhecido como Cartório de Imóveis, zela e garante um arquivo autêntico que cumpre um papel de grande relevância no que diz respeito as garantias da segurança jurídica, publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos e das transações como um todo efetivadas no que concerne a bens imóveis. Neste sentido determina o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.227<sup>4</sup> “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”, ou seja, só poderá ser considerado como proprietário, aquele que possui seu título aquisitivo registrado.

O serviço Registral de Imóveis traz transparência nas relações, possibilitando que o usuário deste serviço se atenha a seus direitos, a especificidade dos emolumentos pagos e na tranquilidade de um registro que traga segurança jurídica, sempre atualizado a todos os atos que diz respeito aos direitos reais de imóveis.

É de domínio público que o Serviço Registral de Imóveis possui um extenso armazenamento de dados pessoais em seus arquivos. Estes dados são processados pelos cartórios em consonância ao princípio da publicidade, ou seja, se dá pelo ato de dar publicidade às ações, transmissões, restrições ou qualquer outra alteração que diga respeito ao imóvel registrado, garantindo a oponibilidade contra terceiros, trazendo segurança aos atos praticados no serviço registral. Essa publicidade é direta, mediante fornecimento de certidões a quem solicitar, tornando público todo ato praticado pelo cartório de registro de imóveis.

Sobre a publicidade registral, Afrânio de Carvalho<sup>5</sup>, diz que “O duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros”. Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tornando o direito oponível a terceiros.

Chamamos de oponibilidade Erga Omnes (oponível contra todos), o respeito que todos devem ter perante um direito real que uma pessoa titularize, logo, verifica-se que o Serviço Registral de imóveis está sujeito à regulamentação da LGPD. Neste sentido, uma das coisas que

---

<sup>4</sup> Art. 1227 do Código Civil Brasileiro.

<sup>5</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da lei n° 6.216, de 1975. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

muitos gostariam de saber é como deverão ser tratados os dados disponíveis em cartório de imóveis já que os mesmos são públicos e acessíveis a qualquer um que obtenha certidão. A pergunta seria, os cartórios poderão continuar constando os dados pessoais nos registros e averbações relativos a bens imóveis?

A resposta é sim, pois existem bases legais para isso. No artigo 7º da Lei 13.709/2018, que fala sobre as hipóteses legais de utilização de dados pessoais, podemos observar os incisos V e VI do art. 7º da Lei que dizem: “V - quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados; VI - para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral”. É a mesma lógica dos processos judiciais. As informações que precisam ser públicas, continuam sendo, mas isso não significa que quem tenha acesso a esses dados pode utilizá-los de qualquer forma.

Mas seria necessário consentimento de cada uma das partes como determina a legislação? A princípio poderia ser uma boa ideia, fazer uma simples declaração com termos prontos e deixar no balcão para que cada uma das partes envolvidas assinasse concordando no processamento de seus dados pessoais. Todavia, analisando friamente isso pode não ser muito eficiente, isso porque o titular de dados pode revogar sua autorização a qualquer momento.

O que se faz necessário é sempre dar a transparência necessária para os titulares dos dados. Ademais, colher o consentimento da parte poderia não ser uma boa ideia visto que tal consentimento tem que ser para cada dado, e individual para cada parte, explicando sua finalidade. Não poderia de maneira alguma ser um consentimento genérico.

Outra base legal que traz total segurança para que os Cartórios de Registro de Imóveis continuem processando dados pessoais diz respeito à finalidade pública da prática registral. Isso mesmo, pois de acordo com o artigo 6º da Lei 13.709/2018<sup>7</sup>, que disciplina sobre os princípios que regem o processamento de dados pessoais, dos quais podemos destacar dois princípios que garantem ao Serviço Registral de Imóveis o pleno direito de continuar realizando o processamento de dados pessoais sem receio. Senão vejamos:

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

---

<sup>6</sup> Artigo 7º da Lei 13.709/2018.

<sup>7</sup> Artigo 6º da Lei 13.709/2018

incompatível com essas finalidades; II - adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento;

O princípio da finalidade, que diz respeito à realização do tratamento de dados pessoais para propósitos legítimos. No contexto registral imobiliário temos que o a prática do ato registral de constituir o direito real bem como as demais alterações que se fizerem necessárias possui em si um propósito legítimo, tal como determina o artigo 1.227<sup>8</sup> Código Civil Brasileiro, que diz, “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”, ou seja, só é considerado proprietário, aquele que leva seu título aquisitivo a registro.

Já o princípio da adequação, também disciplinado pela LGPD, preza pela compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, tal como no Serviço Registral de Imóveis, que utiliza os dados pessoais tão somente para a realização de registros e averbações referentes aos imóveis situados em sua circunscrição. Neste mesmo sentido vejamos o que diz o artigo 23 da Lei 13.709/2018:

Art. 23. O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que: I - sejam informadas as hipóteses em que, no exercício de suas competências, realizam o tratamento de dados pessoais, fornecendo informações claras e atualizadas sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para a execução dessas atividades, em veículos de fácil acesso, preferencialmente em seus sítios eletrônicos;<sup>9</sup>

O fato é que a maneira como os cartórios manipulam esses dados não deve mudar, o que vai acontecer é uma mudança rigorosa na segurança relativa ao processamento de dados junto às Serventias Registrais. Mesmo que os dados sejam públicos, eles devem atingir a finalidade com a qual foram coletados. A LGPD não veio para proibir ou impedir o tratamento de dados pessoais, ela vem para trazer clareza aos titulares e obrigações de segurança aos que processam. Não é viável que os dados públicos sejam escondidos, ademais, isso inviabilizariam outras dezenas de outras leis e direitos, O objetivo principal da LGPD é a proteção dos dados pessoais.

---

<sup>8</sup> Artigo 1.227 Código Civil Brasileiro

<sup>9</sup> Artigo 23 ° da Lei 13.709/2018



## 2.1 Como o Serviço Registral de Imóveis deve se adequar à LGPD?

Todas as empresas, inclusive os Cartórios precisarão se adequar à nova Lei, todavia isso não precisa ser um pesadelo, nem existe a necessidade de altos gastos com esta adaptação. É claro que as grandes Serventias podem sim, optar pela contratação de empresas que monitorem este serviço, entretanto, faz-se necessário compreender que a adaptação à LGPD pode se dar de forma simplificada, porém, cuidadosa, com treinamento de funcionários e observação fiel aos preceitos da Lei.

Os Cartórios precisam garantir que os dados pessoais estejam seguros e todas as informações precisam estar transparentes aos interessados, que poderão sempre que quiser, solicitá-las por meio de certidão. Os funcionários devem ser treinados e incentivados a descartar a utilização de dados excessivos que não são necessários à prática de cada ato.

Deve-se dar atenção às empresas que prestam serviços tecnológicos de armazenamento de dados ou de sistemas de gerenciamento de trabalhos para as Serventias Registrais. Deve-se comunicar à estas empresas a necessidade de se reforçar suas políticas de segurança da informação, vinculando contratualmente a proibição de compartilhamento ou uso dos dados pessoais disponíveis.

A Corregedoria Nacional de Justiça, estabeleceu através do Provimento n. 74<sup>10</sup>, de 31 de julho de 2018, um Comitê de Gestão da Tecnologia da Informação dos Serviços Extrajudiciais<sup>11</sup>, que dispõe sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil. O Provimento 74/2018 foi editado com o objetivo de incentivar e divulgar a implementação de políticas de segurança de informação relativas à

---

<sup>10</sup> Provimento CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ nº 74, de 31.07.2018 – D.J.E.: 01.08.2018. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14491>>. Acesso em 20 nov. 2019.

<sup>11</sup> O COGETISE é formado por representantes da Corregedoria Nacional de Justiça; das Corregedorias de Justiça dos Estados e do Distrito Federal; da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg/BR); do Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal; da Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais do Brasil; do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil; do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil e do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil. Fonte: Corregedoria quer estabelecer padrões de segurança nos serviços extrajudiciais. Por Corregedoria Nacional de Justiça. 08/02/2019. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/corregedoria-quer-estabelecer-padroes-de-seguranca-nos-servicos-extrajudiciais/>>. Acesso em: 14 nov. 2019.

confidencialidade, disponibilidade, autenticidade e integridade e a mecanismos preventivos de controle. O provimento 74 traz um norte para padronizar as Serventias e torná-las aptas à recepção da LGPD.

Ademais, não há que se falar em preocupação com os dados pessoais disponíveis publicamente no Serviço Registral de Imóveis, visto que a proteção de dados pessoais prevista pela LGPD se limita ao cuidado para que os dados estejam seguros. Quando se fala no que as pessoas farão com os dados obtidos por meio de certidão já entramos em outra esfera de controle jurídico. Se alguém pedir uma certidão, o Serviço Registral de Imóveis poderá fornecê-la tranquilamente, amparado nas bases legais disponíveis na LGPD. O que uma pessoa fará com os dados disponíveis em uma certidão já não é mais problema do Cartório.

## **2.2 Sobre as Empresas Prestadores de Serviços Junto ao Serviço Registral de Imóveis.**

É comum hoje as Serventias Registrais contarem com empresas de tecnologia que facilitam a otimização e o gerenciamento de seus serviços, bem com aquelas empresas que trabalham para manter seguro o servidor de backup de seus arquivos. Para que estes serviços sejam realizados com eficiência, o Serviço Registral de Imóveis precisa compartilhar com empresas privadas as informações públicas disponíveis nos arquivos da Serventia, que por sua vez, estão carregadas de dados pessoais.

Com a chegada da LGPD, as Serventias Registrais precisaram estar atentas, inclusive aproveitando realizar um renovação contratual, criando até mesmo uma política de gestão de dados, deixando claro, que esta empresa privada, que presta serviço para a Serventia delegatária do serviço público não poderá dar outra destinação aos dados pessoais que ela tiver acesso, em desacordo ao objeto do contrato.

Para este tipo de relação contratual, a Lei 13.709/2018<sup>12</sup> classifica o Serviço Registral de Imóveis como controlador, porque a ele competem as decisões referentes ao tratamento de

---

<sup>12</sup> Art. 5º da Lei 13.709/2018, considera-se: (...) VI - controlador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais; VII - operador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador;

dados pessoais; e para a empresa privada prestadora de serviços a lei o classifica como operador, ou seja, que realiza o tratamento dos dados pessoais em nome do Controlador. A empresa privada enquanto operadora age em cooperação segura e responsável com o Serviço Registral de Imóveis, todavia, se esta empresa privada, resolve dar aos dados pessoais uma destinação diferente daquela contratada, ela passará a agir ilegalmente como controladora, pois estará tomando novas decisões referentes ao tratamento de dados pessoais. Neste contexto caberá à empresa privada a responsabilização por dar nova destinação aos dados pessoais.

É importante que o Serviço Registral de Imóveis mantenha um controle proeminente de onde estas empresas privadas armazenam estes dados, inclusive se por ventura estão fora do Brasil para que não configure transferência de dados internacionais, senão será mais um compromisso da Serventia em verificar a transferência internacional de dados esta sendo realizada em concordância com a política de proteção de dados daquele país.

Para que haja transparência em caso de questionamento sobre o que está sendo feito com os dados pessoais é importante que o Serviço Registral de Imóveis Mantenha um histórico sobre as requisições de certidão, bem como sobre todas as movimentações referentes aos dados pessoais de cada indivíduo. Aquelas Serventias Registrais que já possuem sistemas desenvolvidos para otimização do trabalho, possuem bastante agilidade em rastrear as ações envolvendo dados pessoais, mas aquelas Serventias que ainda trabalham somente com o Word precisaram criar um controle histórico do que está sendo realizado com cada dado pessoal.

Independente de haver sistema ou não, faz-se necessário um mapeamento dos dados para responder a quem perguntar sobre o que tem sido realizado com seus dados pessoais. Com este mapeamento o Serviço Registral de Imóveis poderá responder de forma transparente e tranquila sobre tudo o que tem sido realizado, mas nada tão exagerado, apenas mantendo a transparência, como por exemplo, informando que os dados são utilizados para a qualificação das partes, depois seguem disponíveis tanto na matrícula do imóvel como também no Livro 05 – Indicador Pessoal, que estes dados são armazenados em uma nuvem para manter os arquivos seguros e que também são compartilhados online com as Centrais Eletrônicas de Registro de Imóveis, quando for o caso.

O que a LGPD realmente requer é a transparência em relação à utilização de dados e o Serviço Registral de Imóveis é plenamente capaz de manter esta transparência. A LGPD não veio para parar as atividades e sim para tutelar a proteção dos dados pessoais.

### 2.3 Sobre o Treinamento de Colaboradores

Não basta que apenas uma parcela dos colaboradores do Serviço Registral esteja atenta às normas da LGPD, pois cada uma das pessoas que de alguma forma processam dados pessoais, estão sujeitas a cometer deslize de vazamento de dados pessoais. Todos precisam ser treinados, até mesmo os colaboradores que manuseiam documentos físicos precisam estar cientes da seriedade dos dados pessoais contidos em cada um deles, lembrando que o vazamento de dados não ocorre somente no ambiente virtual. Um documento físico contendo dados pessoais não poderá de forma alguma continuar sendo descartado pela Serventia.

O treinamento também é importante para manter em alerta aqueles colaboradores que trabalham utilizando seu próprio notebook, talvez esta prática deveria até ser evitada, pois esse dispositivo por ser invadido online ou até mesmo furtado e então os dados pessoais nele contido estariam comprometidos.

A utilização da internet pelos funcionários deve passar a ser cuidadosamente monitorada, mas muito mais que isso, o treinamento deve conscientizar de forma definitiva a cada um dos colaboradores sobre o perigo de acessar determinados sites que podem colocar em risco todos os dados pessoais contidos no servidor da Serventia.

Dentre os colaboradores, deverá ser nomeado um responsável a quem lhe será atribuída a competência de encarregado. De acordo com o artigo 5º<sup>13</sup> da LGPD, considera-se (...) VIII - encarregado: pessoa indicada pelo controlador e operador para atuar como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD)<sup>14</sup>.

Desta forma, quando houver qualquer questionamento a respeito utilização de dados pessoais pela Serventia, será o encarregado que estará apto a responder por isso. Com os colaboradores treinados o risco de vazamento de dados pessoais diminui consideravelmente, trazendo maior segurança jurídica para os dados pessoais disponíveis na Serventia.

---

<sup>13</sup> Art. 5º da Lei 13.709/2018

<sup>14</sup> A Autoridade Nacional de Proteção de Dados-ANPD, disciplinada pela Lei 13.853/2019 é um órgão regulador, ou seja, uma entidade pública autônoma responsável por fiscalizar e punir em caso de violação da lei.

### **3. CONCLUSÃO**

Pelo presente estudo verificou-se que, a princípio, a Lei Geral de Proteção de Dados trouxe um questionamento válido sobre o contraste entre o direito à privacidade de dados pessoais e a legitimidade da publicidade registral imobiliária. Enquanto o Código Civil Brasileiro diz em seu artigo 1227 que “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”, a LGPD disciplina sobre a proteção de dados pessoais com fundamento no respeito à privacidade. O contraste entre estas duas afirmações legais está inserido na necessidade do processamento de dados pessoais, ou seja, a transmissão de um bem imóvel só se perfaz com o registro do título aquisitivo no Serviço Registral de Imóveis, cujos atos são públicos.

Para que o Serviço Registral de Imóveis possa promover registros públicos ele precisa qualificar as partes envolvidas nos atos mediante a utilização de dados pessoais, fato esse que poderia entrar em conflito com o direito à privacidade de dados tutelado pela LGPD, todavia, ao longo do texto foram demonstradas afirmativas pela própria lei sobre a possibilidade de conciliar privacidade de dados e publicidade registral de forma equilibrada no que se refere à prática de registros públicos, haja vista seus princípios e bases legais.

Verificou-se ainda sobre a real necessidade de tratar os dados pessoais com maior segurança e rigor, treinar categoricamente todos os colaboradores da Serventia dentro dos parâmetros de segurança estabelecidos pela LGPD e amarrar contratualmente as “pontas soltas” no que se refere à prestação de serviços colaborativos por empresas privadas.

Ademais, pelo presente estudo também foi possível compreender o verdadeiro sentido da LGPD, de trazer proteção e transparência em relação ao processamento de dados pessoais, logo, tem-se que a adaptação à nova lei poderá ser bem mais tranquila do que se pode imaginar, haja vista que o Serviço Registral de Imóveis possui plena legitimidade para processar dados pessoais.

### **4. REFERÊNCIAS**

BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002. Código Civil Brasileiro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2019.

BRASIL. Lei 13.853 de 08 de julho de 2019. Dispõe sobre a proteção de dados pessoais e para criar a Autoridade Nacional de Proteção de Dados; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2019/Lei/L13853.htm#art1](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2019/Lei/L13853.htm#art1)>. Acesso em: 20 nov. 2019.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da lei n° 6.216, de 1975. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

MP/DFT. Comissão de Proteção dos Dados Pessoais, 1ª Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor, Portaria n. 2/2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/dl/mp-dft-investiga-cambridge-analytica.pdf>>. Acesso em: 20 nov. 2019.

Provimento CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ n° 74, de 31.07.2018 – D.J.E.: 01.08.2018. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=14491>>. Acesso em 20 nov. 2019. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências.