

## **PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA E LGPD: A política de prevenção à lavagem e dinheiro e ao terrorismo frente ao provimento N° 88 CNJ**

Fabricio Veiga Costa<sup>1</sup>  
Ivan Dias da Mota<sup>2</sup>  
Yasmine De Resende Abagge<sup>3</sup>

**RESUMO:** Este trabalho almeja verificar se a publicidade imobiliária registral pode ser compatibilizada com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e se o compartilhamento de dados entre os serviços de registros de imóveis e a Administração pública para a promoção de políticas públicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo está de acordo com a nova Lei. A publicidade é da própria essência da atividade desempenhada pelos serviços notariais e de registros, que visa garantir a segurança jurídica dos atos inscritos. Há que se fazer adequações para que a atividade seja desempenhada com segurança, sem perder o foco da proteção dos dados pessoais. Com efeito, será demonstrado como os registros imobiliários brasileiros podem auxiliar na promoção de políticas públicas através do fornecimento de informações à Administração pública, em especial em virtude do Provimento nº 88/2019 do CNJ e de que forma a LGPD pode impactar nesta atuação.

**Palavras-chave:** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais; Publicidade imobiliária; políticas públicas; Lavagem de dinheiro; Financiamento do terrorismo.

**ABSTRACT:** This work aims to verify if the registration real estate publicity can be made compatible with the General Law of Protection of Personal Data and if the sharing of data between the property registry services and the Public Administration for the promotion of public policies to prevent and combat laundering of money and financing of terrorism is in accordance with the new Law. Publicity is of the very essence of the activity performed by the notary and registry services, which aims to guarantee the legal security of the registered acts. It is necessary to make

---

<sup>1</sup> Professor Permanente do Programa de Mestrado em Ciências Jurídicas pela Universidade Cesumar de Maringá – Unicesumar. Possui graduação em Direito pela Universidade Estadual de Maringá (1996), mestrando em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1998) e doutorado em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2000), Pós-doutorado em Direito Educacional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2001). Atualmente é professor permanente do Programa de Mestrado em Direito do Centro Universitário de Maringá, integrando a linha de pesquisa “A Tutela Constitucional e Privada dos Direitos da Personalidade nas Relações Privadas”. Possui atuação profissional na área da advocacia e consultoria em Direito Educacional. Endereço para acessar este CV: <http://lattes.cnpq.br/150811127815799>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7515-6187>. E-mail: [ivan.iddm@gmail.com](mailto:ivan.iddm@gmail.com).

<sup>2</sup> Professor Permanente do Programa de Mestrado em Ciências Jurídicas pela Universidade Cesumar de Maringá – Unicesumar. Possui graduação em Direito pela Universidade Estadual de Maringá (1996), mestrando em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1998) e doutorado em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2000), Pós-doutorado em Direito Educacional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2001). Atualmente é professor permanente do Programa de Mestrado em Direito do Centro Universitário de Maringá, integrando a linha de pesquisa “A Tutela Constitucional e Privada dos Direitos da Personalidade nas Relações Privadas”. Possui atuação profissional na área da advocacia e consultoria em Direito Educacional. Endereço para acessar este CV: <http://lattes.cnpq.br/150811127815799>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7515-6187>. E-mail: [ivan.iddm@gmail.com](mailto:ivan.iddm@gmail.com).

<sup>3</sup> Mestrado em Ciências Jurídicas pela Unicesumar – Universidade Cesumar de Maringá; Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera-Uniderp; Especialista em Direito Público pela Unibrasil – Centro Universitário Autônomo do Brasil; Registradora de Imóveis de Terra Boa, Paraná; Endereço para acessar este CV: <http://lattes.cnpq.br/4384259162926124>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7577-384X>. E-mail: [yasmine29@gmail.com](mailto:yasmine29@gmail.com).

adjustments so that the activity is carried out safely, without losing the focus on the protection of personal data. Indeed, it will be demonstrated how Brazilian real estate registries can assist in the promotion of public policies through the provision of information to the Public Administration, especially in view of CNJ Provision nº 88/2019 and how the LGPD can impact this performance.

**Keywords:** General Law on Protection of Personal Data; Real estate publicity; Public policy; Money laundry; Financing of terrorism.

## INTRODUÇÃO

A partir do contexto do direito fundamental de acesso à informação, em especial à informação pública, na chamada era da sociedade da informação, o advento da Lei nº 13.709/2018, estabeleceu normas sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por parte de pessoas naturais e jurídicas, de direito público e privado. Esta lei impacta diretamente na atividade dos serviços de registros imobiliários, que fazem parte do sistema registral brasileiro, que tem por base, dentre outros, o princípio da publicidade registral. Há que se considerar que a LGPD, no art. 23, §§ 4º e 5º, previu expressamente a sua aplicabilidade aos serviços notariais e de registro, de forma que este trabalho pretende demonstrar como isto pode afetar a atividade no âmbito dos registros de imóveis, responsáveis por manter registros de forma organizada e acessível, tanto à sociedade, como também à administração pública. Com efeito, os serviços notariais e de registros são responsáveis por compartilhar determinados dados com a administração pública, o que permite que esta promova diversas políticas públicas utilizando-se destas informações. Dentre estas políticas, destaca-se a de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, na qual o recém editado Provimento nº 88/2019, do Conselho Nacional de Justiça, delineou sobre a atuação destes serviços, em especial quanto ao compartilhamento de dados com o poder público.

Para tanto, inicia-se com alguns esclarecimentos acerca do sistema registral imobiliário brasileiro, contextualizando o leitor sobre a atuação dos serviços registrais, em especial quanto ao seu objeto, finalidade, a forma e o meio de publicizar as informações contidas em seus registros. Após, será demonstrado como a LGPD impactou nos serviços notariais e de registros, em especial quanto à publicidade a eles inerente, tecendo-se considerações sobre a atual situação, potenciais riscos e adaptações que podem vir a ser necessárias em virtude do advento da Lei nº 13.709/2018. Por fim, será estudado o Provimento nº 88/2019 do CNJ, destacando a importância da atuação dos notários e

registradores como colaboradores na promoção de políticas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, analisando-se a legalidade do compartilhamento de dados com a administração pública e a compatibilidade deste compartilhamento com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. A importância deste trabalho é discutir como os serviços notariais e registrais podem auxiliar o poder público na promoção de políticas públicas mais eficazes, minimizando custos e maximizando resultados sem violar os direitos da personalidade e outras liberdades, no anseio de contribuir para a evolução deste tema, que une aspectos jurídicos e tecnológicos e certamente é um dos mais debatidos na atualidade, dada a sua relevância, transdisciplinaridade e transnacionalidade.

Quanto à metodologia, optou-se por seguir o método dialético, por melhor se adequar ao objetivo proposto de verificar a compatibilização entre os princípios da publicidade imobiliária registral e do acesso à informação, com a nova Lei Geral de Proteção de Dados. Estes objetos de estudo foram distinguidos, assim como os conceitos esmiuçados, de forma a analisar como se entrelaçam. Assim, foram analisadas as questões referentes à publicidade e ao acesso à informação de um lado e, de outro, as questões relativas à proteção de dados, no intuito de descobrir se há compatibilidade entre esses dois campos, aparentemente antagônicos.

A partir deste método o pesquisador observa e delimita seu objeto, identificando suas qualidades e diferenciando-o de outros objetos para, em um segundo momento, analisá-lo em toda sua dimensão, sob diferentes aspectos, a fim de se elaborar conceitos, juízos e raciocínios acerca dele, determinando assim suas características quantitativas e analisando concretamente aspectos essenciais sobre o mesmo (TREVINOS, 1987 *apud* MEZZARROBA, MONTEIRO; 2009, p. 75-76). Também foi usado como método auxiliar o método histórico-evolutivo, para demonstrar o contexto histórico em que o sistema registral imobiliário foi construído e evoluindo. O trabalho se pautou eminentemente em pesquisas bibliográficas, utilizando-se de textos normativos, livros jurídicos, artigos científicos publicados em revistas físicas e/ou eletrônicas. A revisão da literatura foi realizada predominantemente na área jurídica, contudo, tendo em vista que o trabalho tratou de temas relacionados à tecnologia e à políticas públicas, também foram estudadas obras de outras áreas, como da tecnologia da informação, análises de sistemas, sociologia e política.

## DA PUBLICIDADE NO ÂMBITO DOS REGISTROS PÚBLICOS IMOBILIÁRIOS

Os serviços notariais e de registros estão previstos no art. 236, da Constituição Federal, regulamentado pela Lei nº 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores). São serviços públicos, exercidos em caráter privado, por delegação do poder público. O ingresso na atividade depende de aprovação em concurso público de provas e títulos e ela é fiscalizada pelo poder Judiciário. Sua finalidade é garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Os registros públicos estão previstos na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), sendo os registros imobiliários uma de suas espécies. Os titulares destes serviços não são considerados funcionários públicos, excetos para fins penais. São, na realidade, agentes delegados, particulares incumbidos da prestação de um serviço público:

São particulares em colaboração com o Estado, à disposição de políticas públicas de desjudicialização e de seus arranjos institucionais. Além dos serviços inerentes às suas atividades, tais profissionais do direito possuem diversas atribuições definidas em lei com as quais colaboram diretamente com o Estado. Não são servidores públicos, mas prestam relevantes serviços de fiscalização e realização de políticas públicas (NASCIMENTO; VARELLA, 2017, p. 116).

No caso dos registros públicos, a finalidade maior é conferir segurança jurídica, que pode ser estática ou dinâmica. No Brasil, a segurança jurídica estática é conferida pelos serviços de registro de imóveis, pois tutelam o titular dos direitos de determinado imóvel. Já a segurança jurídica dinâmica é da atribuição do tabelião de notas, que protege o adquirente do imóvel. Para conferir a segurança, os registros se valem da publicidade, “inscrevendo fatos juridicamente relevantes e publicando direitos, presumidamente conhecidos de todos” (SERRA; SERRA, 2018, p. 16). A publicidade registral imobiliária objetiva conferir segurança jurídica dos direitos e do tráfego imobiliário, resultando numa base jurídica sólida para o desenvolvimento do mercado e o fomento do crédito, pois garante estabilidade e confiabilidade às instituições financeiras para a liberação de créditos, influenciando na política de juros e no combate às fraudes (MELO, 2016, p. 118-119). O artigo 172, da Lei nº 6.015/73 resume o que pode ser submetido à registro:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou

"mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (BRASIL, 1973).

Por outro lado, publicidade nada mais é do que tornar um ato ou fato conhecível. Segundo Walter Ceneviva (2014, p. 42), que analisa o termo sob o prisma do serviço público:

Publicar, enquanto serviço público, é ação de lançar, para fins de divulgação geral, ato ou fato juridicamente relevante, em meio físico ou eletrônico admitido em lei, indicando o agente que neles interfira (ou os agentes que interfiram), com referência ao direito ou ao bem de vida mencionado.

O registro, portanto, se presta a conferir publicidade e oponibilidade *erga omnes* ao direito, bem como controlar a sua disponibilidade, ou seja, a garantir que somente o titular do direito possa dele dispor (publicidade estática). Não é à toa que os registradores de imóveis são profissionais do direito, dotados de fé pública. Os títulos submetidos a registro precisam passar pela qualificação registral, pois os serviços de registro públicos não são mero repositório de documentos, mas sim constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos:

Podemos afirmar que o registro de imóveis é a instituição competente para a formação e conservação do assento de dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria, bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade (SERRA; SERRA, 2018, p. 16).

No mesmo sentido, Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Júnior:

Os registros públicos, enquanto mecanismo disponibilizador de informações de interesse público, constituem uma instituição voltada à promoção da segurança, na medida em que, reduzindo os aspectos contingentes da vida, trazem maior previsibilidade aos negócios jurídicos. Não se reduz, no entanto, a um amontoado de informações recepcionadas sem critério. Consiste, pelo contrário, num acervo concatenado de assentamentos, dotados de presunção de veracidade e juridicidade, constitutivos, declarativos e extintivos de direitos (2020, p. 277).

A qualificação registral é o processo pelo qual o registrador faz o controle de legalidade e de conformidade do ato que se pretende inscrever com os requisitos e

exigências normativas (SERRA; SERRA, 2018, p. 17) e é justamente este processo que garante a qualidade daquilo que é objeto da publicidade, dotado de presunção relativa de veracidade (COSTA JUNIOR, 2020, p. 277). Isso porque, no Brasil, os registros públicos são registros de direitos, ou seja, os títulos são examinados em seus “aspectos legais, de forma a produzir informação registral depurada” (SARMENTO FILHO, 2017, p. 49). A qualificação é um dever do registrador que tem por vetores a segurança jurídica e o princípio da legalidade, e objetiva evitar que títulos eivados de vícios ingressem nos registros públicos, ocasionando futuras lides e culminando em sua invalidade. Ela é realizada à luz dos princípios registrais e da legalidade e traduz o juízo prudencial do oficial sobre a aptidão e higidez do título (KÜMPEL *et al.*, 2020, p. 578).

O sistema de registros de imóveis brasileiro foi inspirado no sistema alemão e, em regra, exige o registro para a constituição do direito real. Pelo prisma do sistema brasileiro, a escritura pública ou o instrumento particular são apenas instrumentos que expressam negócios jurídicos, capazes de criar direitos e obrigações somente entre as partes, configurando, portanto, um direito pessoal, obrigacional. Somente o seu registro faz nascer o direito real, oponível *erga omnes*, como se conclui da leitura da redação do art. 1.245, do Código Civil. Estudiosos defendem que o Brasil adotou o sistema eclético, centrado na publicidade registral constitutiva ou necessária, como formadora do direito, sendo necessária para transmitir a propriedade e para constituir direitos. Porém, ela seria declarativa em algumas hipóteses em que o registro não cria o direito, mas apenas permite a sua disponibilidade, como é o caso da acessão, usucapião e dos direitos hereditários (KÜMPEL *et al.*, 2020, p. 173-174). Em razão da grande importância que o registro assume no sistema brasileiro é que se justifica a necessidade da sua publicidade, que é um dos princípios que orienta a atividade dos registros públicos de forma geral:

No caso dos registros públicos, publicidade significa disponibilizar, para pessoas físicas e jurídicas, informações constantes do acervo registral, podendo qualquer interessado, independentemente de motivação (exceto nas hipóteses legais), ter acesso a tais informações, por meio de certidões ou, ainda, por informações prestadas pelas serventias. Trata-se de princípio aplicado a todos os registros públicos, com graus diferentes, a depender da natureza da serventia, tendo grau máximo no registro de imóveis, na medida em que, em matéria registral imobiliária, gera oponibilidade *erga omnes*. (KÜMPEL *et al.*, 2020, p. 271).

Quando se fala em publicidade imobiliária registral, Luiz Guilherme Loureiro (2017, p. 511) a define como “a garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do registro, realizam negócios jurídicos imobiliários”. Estudiosos da área costumam fazer uma distinção entre publicidade formal e material. A material engloba os efeitos da publicidade registral no plano do direito substantivo, no âmbito da constituição, declaração, modificação ou extinção do direito inscrito:

A rigor, o registro imobiliário não publiciza nem o documento (título formal) nem o negócio jurídico (título material), mas, sim, o *status* do imóvel. Não se registram, assim, as escrituras ou formais de partilha, isto é, os mais diversos documentos (títulos no sentido formal), mas, sim, negócios jurídicos imobiliários (título no sentido material) neles veiculados. Em outras palavras, o registro imobiliário brasileiro ocupa-se dos negócios, e não do documento em si, pois a publicidade deste último diz respeito ao tabelião de notas. [...]. Ocorre, no entanto, que, no direito brasileiro, em que a separação dos planos do direito das obrigações e do direito das coisas não é tão radical, como na Alemanha, a publicização da situação jurídica do imóvel se dá por meio do registro dos negócios jurídicos considerados *iustae causae* à aquisição dos direitos reais. Assim, enquanto o objeto da publicidade é a situação do imóvel, o objeto do registro é o negócio causal (COSTA JÚNIOR, 2020, p. 277-278).

A publicidade formal, por sua vez, diz respeito à forma pela qual se permite ao público conhecer sobre o *status* jurídico decorrente do registro. No registro imobiliário brasileiro, a regra é que esta publicidade é indireta, através da expedição de certidões, conforme dispõe o art. 16, da Lei nº 6.015/73. Segundo Pedro Nunes, certidão é a

Reprodução textual e autêntica, portadora de fé, de escrito original ou assento extraído de livro de registro ou de notas públicas, papéis, peças judiciais ou autos, por oficial público, escrivão ou qualquer outro serventuário ou funcionário competente, que os tenha a seu cargo, em seu poder ou cartório (1999, p. 55).

Para tal, não é necessário que o solicitante justifique seu pedido, conforme dispõe o art. 17, do mesmo diploma legal, sendo acessível a qualquer pessoa. É de se ressaltar, todavia, que este dispositivo se refere às certidões acerca dos atos registrados, não alcançando os títulos e documentos arquivados necessários para a efetivação destes registros. Assim, é possível constatar que antes mesmo do advento da Lei Geral de

Proteção de Dados Pessoais, o formato da publicidade indireta já permitia ao registrador uma filtragem dos dados a serem publicizados, evitando-se, assim, a exposição de dados sigilosos, a exemplo de uma alteração de nome em razão da transexualidade ou de ser o envolvido participante do programa de proteção à testemunha e vítimas de crimes. A Lei nº 13.709/2018, contudo, vai além desta restrição, como se verá adiante.

A publicidade indireta, portanto, é a regra no âmbito dos registros públicos imobiliários, mas há casos em que esta publicidade se dá de forma direta, a exemplo da necessidade de perícia em livros da serventia, conforme prevê o art. 46, da Lei nº 8.935/94 e do exame direto da documentação referente ao processo de loteamento e contratos depositados em cartório, prevista no art. 24, da Lei nº 6.766/76. Como visto, os serviços de registro de imóveis se prestam a tornar públicos determinados atos e fatos juridicamente relevantes e, em regra, geram efeitos constitutivos, fazendo surgir direitos reais, oponíveis a todos. Em que pese o foco sejam os imóveis e os direitos relativos a eles, não há dúvidas de que eles também envolvem os titulares desses direitos. Portanto, os registros imobiliários contêm dados não só do imóvel, mas também das pessoas que de alguma forma figuram no título. A importância desses sujeitos se revela na própria escrituração do serviço, que mantém um livro dedicado a servir de repositório dos nomes e atos envolvendo cada pessoa, o chamado Livro nº 5 – Indicador Pessoal, previsto no art. 173, V e 180, da Lei nº 6.015/73. Também o art. 176, §1º, incisos II, 4 e III, 2, da mesma lei, exigem a indicação de uma série de dados pessoais que devem constar na matrícula e registros do imóvel, o chamado Livro nº 2 – Registro Geral.

## **REFLEXOS DA LGPD NO ÂMBITO DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS**

O princípio da publicidade registral é da própria essência dos serviços de registros de imóveis do Brasil, que se inspiraram no modelo germânico, conforme já abordado. Pode parecer óbvio, mas é importante lembrar que a publicidade das informações é inerente aos registros públicos. Tal publicidade, todavia, não afasta a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, conforme expressamente prevê o §4º, do art. 23, que determina que os serviços notariais e de registros terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas de direito público. Importante consignar, ainda, que os serviços de registros de imóveis trabalham com o tratamento de dados no exercício de sua atividade em pelo menos dois momentos distintos: a) quando um título ingressa no cartório para fins de registro; e b)

quando se dá publicidade a um ato registrado, o que geralmente ocorre por meio da expedição de certidão, conforme visto no início deste trabalho. Nos dois momentos trabalha-se com dados pessoais, como nome, documento de identificação, telefone, e-mail, endereço, etc. No primeiro momento, esses dados se referem às pessoas envolvidas no título, como por exemplo o adquirente e o comprador, enquanto que no segundo momento, estes dados podem se referir não só às pessoas que figuram no ato ao qual será dada publicidade, ou seja, as pessoas que figuram nos registros de uma matrícula, por exemplo; mas também ao próprio solicitante.

A LGPD tratou de definir o conceito de dados pessoais no art. 5º, diferenciando-o dos termos “dados pessoais sensíveis” e “dados anonimizados”. Segundo Bruno Bioni (2019, p. 66-69), esta não foi a primeira legislação a conceituar os termos, merecendo destaque as previsões do Decreto nº 8.771/2016 e da Lei nº 12.527/2011. O grande avanço da Lei Geral de Proteção de Dados, contudo, foi a adoção de um critério expansionista, que alargou a possibilidade de proteção, de forma que para se verificar se um dado pode ou não ser adjetivado como pessoal, é necessário analisar o contexto em que ele foi inserido, o que dependerá do tipo de informação que se pode extrair do banco de dados. A Lei nº 13.709/2018, em seu art. 5º, inciso X, considera que há tratamento de dados em qualquer operação que envolva dados pessoais como 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. Portanto, os dois momentos referidos anteriormente são os que mais se evidencia a questão do tratamento, mas isto não significa que sejam as únicas hipóteses em que tal ocorre, dentro de um serviço de registro de imóveis. Este tratamento, contudo, é expressamente previsto em Lei e tem fundamento no art.7º, inciso II, da LGPD.

Além dos fundamentos, princípios e requisitos previstos de forma genérica nos arts. 2º, 6º e 7º da Lei nº 13.709/2018, há que se destacar algumas disposições específicas que se aplicam aos registros públicos, dentre as quais Caleb Matheus Ribeiro de Miranda (2020, p. 212) destaca os artigos 23, §4º, 26, *caput* e art. 7º, §§3º e 7º, de forma a concluir que: 1) aos registros públicos se aplicam as normas direcionadas às pessoas jurídicas de direito público, o que não afasta a observância dos princípios gerais; e 2) o tratamento dos dados de acesso ao público deve considerar a finalidade, a boa-fé e o interesse público que nortearam a sua disponibilização, sendo que no caso de eventual tratamento para outras

finalidades, ele deve observar os propósitos legítimos e específicos para o novo tratamento e proteção dos direitos do titular dos dados. Conclui, portanto, que a utilização dos dados registrais para outras finalidades depende de dois fatores: que esta nova finalidade seja compatível com o interesse público e com a finalidade original que justificou a disponibilização inicialmente; e que esta nova finalidade seja legítima e específica. A finalidade precípua da publicidade registral é “permitir a cognoscibilidade de situações jurídicas determinadas àqueles que têm interesse jurídico em conhecê-las” (MIRANDA, 2020, p. 212), gerando presunção de veracidade e integridade dos registros e, por consequência, segurança jurídica e estabilidade nas relações, permitindo que todos conheçam os direitos inscritos, em especial a titularidade do imóvel e a existência de ônus e gravames sobre ele, como visto no primeiro capítulo deste trabalho.

Esta finalidade é completamente compatível com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, pois não causa riscos à tutela dos interesses dos titulares dos dados inscritos e porque tal publicidade decorre do cumprimento de obrigações legais e regulatórias do controlador, nos termos do art. 7º, inciso II, da Lei. Há que se levar em consideração, contudo, que a publicidade registral pode ser utilizada para outras finalidades, ocasião em que deverão se legítimas e específicas, além de compatíveis com o interesse público que justificou sua inscrição. Tal interesse público pode ser traduzido no “aperfeiçoamento das características de autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relativos a direitos reais imobiliários, bem como outros direitos com efeitos reais e demais atos que sejam atribuídos aos Registros de Imóveis” (MIRANDA, 2020, p. 213).

A forma pela qual se opera a publicidade também não deve oferecer riscos à proteção dos dados pessoais daqueles que constam nos registros, haja vista os princípios da segurança e prevenção. Por esta razão os oficiais de registro devem ter sempre muita cautela com transmissões de dados em grande quantidade ou com vistas à duplicidade do acervo (MIRANDA, 2020, p. 213-214). Mesmo antes do advento da LGPD já havia uma preocupação com o acesso indiscriminado dos dados e com a segurança do acervo. A Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 2014, indeferiu requerimento formulado por *Records Preservation, Inc*, que desejava examinar, digitalizar e divulgar na internet parte do acervo de alguns tabelionatos de notas e protestos. Foi consignado na decisão de recusa que o fato dos titulares dos serviços extrajudiciais serem responsáveis pela guarda e conservação de um acervo de titularidade pública não significava que seu acesso pudesse ser franqueado ao público de forma direta,

já que o ordenamento jurídico atual adotou a publicidade indireta, incumbindo os oficiais de filtrarem as informações disponibilizadas ao público, em especial ante a possibilidade de existirem dados sigilosos: “Mas é preciso observar que o fato de ser público não torna o acervo acessível a qualquer pessoa. São as informações - e não os livros que as contêm - que estão ao alcance de todos, excetuados os casos resguardados por sigilo” (CGJ/SP, Processo 2.070/2014, DJ 09/04/2014). A decisão destacou, ainda, que mesmo que não houvesse dados sigilosos no acervo, o pedido implicaria na possibilidade de criação de um acervo particular paralelo, o que iria contra o disposto na Constituição Federal, que incumbiu tal missão apenas aos titulares dos serviços notariais e de registros, por velarem pela privacidade dos envolvidos e pela segurança das informações registradas:

Todas as informações constantes nos acervos das Serventias Extrajudiciais, por mais singelas que possam parecer, são dotadas de valor e relevância. Mesmo os dados isolados que, aparentemente, são desprovidos de importância, podem, uma vez contextualizados, causar dano à privacidade e intimidade das pessoas, mormente se disponibilizadas na internet, onde uma simples ferramenta de busca pode cruzar diversos registros de forma a criar o perfil de um indivíduo (CGJ/SP, Processo 2.070/2014, DJ 09/04/2014).

Em razão desta publicidade indireta, que se opera por meio do fornecimento de certidões, Caleb Miranda (2020, p. 215-224) sugere que os oficiais de registro qualifiquem os pedidos de publicidade, utilizando-se das premissas estabelecidas pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e levando em consideração a finalidade do pedido, o critério de busca dos atos registrais e as informações solicitadas. Com relação à finalidade do pedido, o art. 6º, inciso I, da LGPD prevê que o tratamento dos dados pessoais deve levar em consideração o princípio da finalidade, no sentido de que o tratamento deve ter “propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades”. Por outro lado, é importante lembrar que o art. 17, da Lei nº 6.015/73 expressamente prevê que qualquer pessoa pode solicitar certidão de registro sem declinar o motivo ou o interesse do pedido, o que faz com que o requisito da comprovação da finalidade pelo usuário seja dispensado quando se tratar de pedido de certidão de registro (MIRANDA, 2020, p. 215).

Há que se considerar que existem diversos tipos de certidão que podem ser fornecidas pelos registros imobiliários. Se a certidão solicitada não se tratar de uma certidão de registro propriamente dita, como uma certidão de bens, ou de quesitos, que

solicite, por exemplo, informações sobre o número de cédulas registradas em certo período, Caleb defende que será necessário que o solicitante atenda e comprove cada um dos requisitos previstos na LGDP, em especial quanto ao princípio da finalidade previsto no inciso I, do art. 6º: “A finalidade, em todas essas situações, deverá ser indicada e específica, avaliada pelo Oficial quanto à sua legitimidade e compatibilidade com o sistema registral, e devidamente comprovada” (MIRANDA, 2020, p. 216). Quanto ao critério de buscas, ele deve ser entendido como as condições indicadas pelo solicitante para identificar os registros que deseja ter acesso, podendo ser efetuado pelo registro, pelo imóvel ou pela pessoa. Nada impede, todavia, que o critério de busca seja mais amplo, como a busca por matrículas de pessoas com determinada nacionalidade ou de imóveis em determinada região ou inscritos em determinado período. Em todas estas hipóteses o oficial deverá levar em consideração o direcionamento dado ao pedido realizado. Em regra, quando o critério resulta numa pequena quantidade de registros, é provável que se trate de um direcionamento singular, modelo tradicional da publicidade registral. Mas se esse critério indicar uma quantidade muito grande de registros, ou caso esses registros não tenham uma aparente conexão entre si, há a possibilidade de se estar ante um pedido de publicidade universal, o que exige uma especial atenção por parte do registrador, que deve impedir uma publicidade excessiva ou que ofereça riscos à proteção dos dados pessoais (MIRANDA, 2020, p. 216-217).

Por fim, o último critério de qualificação do pedido de publicidade registral indicado por Caleb Miranda é o das informações solicitadas, que é o próprio objeto do pedido de certidão, o motivo pelo qual o solicitante deseja ter acesso aos registros. Ele defende que o registrador avalie o pedido de acordo com critérios decorrentes da principiologia adotada na LGPD, tais como a essencialidade de divulgação daqueles dados para o atendimento da finalidade; a avaliação do risco de proteção dos dados pessoais em virtude da publicidade solicitada em comparação com os seus benefícios; a possibilidade de compatibilização de eventual risco por meio da assunção de obrigações adicionais por parte do usuário e outros (MIRADA, 2020, p. 223-224). Portanto, é possível sim compatibilizar a publicidade imobiliária registral com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, ficando assentado que o fato de ser público não implica em acesso direto e irrestrito, cabendo ao registrador proteger os dados pessoais daqueles que constam em seu acervo.

Importante lembrar ainda que o art. 23, §5º, da LGDP previu que os serviços notariais e de registros devem conceder acesso aos dados por meio eletrônico para a Administração pública, tendo em vista as finalidades previstas no *caput*, que fala do “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 (...)”. Este não foi o primeiro dispositivo que previu o fornecimento de informações por parte dos serviços extrajudiciais ao Poder público, existindo diversas previsões nesse sentido, a exemplo do art. 30, III, da Lei nº 8.935/94, que prevê um dever geral de atendimento prioritário de requisições de informações solicitadas por autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo; e do art. 41, da Lei nº 11.977/09, que prevê a disponibilização por meio eletrônico, ao Poder Judiciário e Executivo federal, das informações constantes de seus bancos de dados.

Recentemente, em razão das inovações tecnológicas e ações de cooperação firmadas junto à Administração pública, os serviços extrajudiciais têm sido proativos e gerado resultados positivos no contexto social (GOULART; BATISTA, 2020, p. 59). Estes bons resultados e a eficiência da gestão pública não podem ser usados como um cheque em branco em favor da administração, pois a LGPD é um complexo que deve ser lida sempre em conformidade com os princípios que a fundamentaram, em especial aqueles previstos no art. 6º e que muito se assemelham aos arrolados por Stefano Rodotà (2008, p. 59):

1. *princípio da correção* na coleta e no tratamento das informações;
2. *princípio da exatidão* dos dados coletados, acompanhado pela obrigação de sua atualização;
3. *princípio da finalidade* da coleta dos dados, que deve poder ser conhecida antes que ocorra a coleta, e que especifica na relação entre os dados colhidos e a finalidade perseguida (*princípio da pertinência*); na relação entre a finalidade da coleta e a utilização dos dados (*princípio da utilização não-abusiva*); na eliminação, ou na transformação em dados anônimos das informações que não são mais necessárias (*princípio do direito ao esquecimento*);
4. *princípio da publicidade* dos bancos de dados que tratam as informações pessoais, sobre os quais deve existir um registro público;
5. *princípio do acesso individual*, com a finalidade de conhecer quais são as informações coletadas sobre si próprio, obter a sua cópia, obter a correção daquelas erradas, a integração daquelas incompletas, a eliminação daquelas coletadas ilegalmente;
6. *princípio da segurança* física e lógica da coletânea dos dados.

Portanto, a LGPD deve ser interpretada considerando-se esses princípios, de forma a evitar que previsões legais genéricas justifiquem o compartilhamento de dados entre registros públicos e a administração, sob a justificativa de um interesse público não especificado:

Assim, quando o art. 23, §5º da LDPG fala em *fornecer acesso* a dados para a administração pública, em primeiro lugar, não se pode com isso entender *compartilhar ou transferir bases de dados*. Em segundo lugar, nos termos da LGPD, art. 23, *caput*, esse fornecimento de informação ou acesso deve estar embasado em competência legal específica do órgão da Administração que o receberá, de modo que seja possível realizar o controle de finalidade. É fundamental que a finalidade de uso esteja especificada na legislação de regência que embasa o acesso, ou caso a autorização seja genérica, que o agente público do órgão solicitante especifique a finalidade que, obviamente, deve ser condizente com sua competência e com os objetivos da lei que autoriza o acesso (MARANHÃO, 2020, p. 31).

Neste trabalho será visto uma das hipóteses legais de fornecimento de informações por parte dos serviços notariais e de registro ao poder público, com o propósito específico de auxiliar na promoção de políticas públicas de prevenção de crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, analisando-se a sua compatibilidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

## **A LGPD E O PROVIMENTO Nº 88/2019, DO CNJ**

O Provimento nº 88, editado pelo Conselho Nacional de Justiça em 1º de outubro de 2019, visa estabelecer políticas, procedimentos e controles por parte dos notários e registradores com vistas à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, da Lei nº 9.613/1998; e do financiamento do terrorismo, da Lei nº 13.260/2016. Trata-se de verdadeira política pública em prol da prevenção e combate aos crimes de terrorismo, lavagem de dinheiro e, indiretamente, até da corrupção, sendo um exemplo da aplicação do §5º, do art. 23, da Lei nº 13.709/2018, na qual os notários e registradores fornecem dados à administração pública para atender a uma finalidade pública. Conforme apontado já no preâmbulo do Provimento:

CONSIDERANDO as políticas públicas instituídas a partir da vigência da Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, para a prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, que incluem a avaliação da existência de suspeita nas operações dos usuários dos serviços extrajudiciais de notas e de registro, com especial atenção àquelas incomuns ou que, por suas

características, no que se refere a partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar sérios indícios dos crimes previstos na Lei n. 9.613, de 1998, ou com eles relacionar-se; (BRASIL, CNJ, 2019).

Este arcabouço legislativo estabelece uma gama de ações com o fim de prevenir crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, estabelecendo objetivos a serem perseguidos e tratando da tipologia dos crimes que pretende coibir, vinculando, assim, os diversos atores a seguirem as normas para atingir o seu escopo. Dentre esses atores, estão os notários e registradores, que devem comunicar atos suspeitos à Unidade de Inteligência Financeira – UIF. Estas comunicações, todavia, devem ser sempre fundamentadas e compatíveis com as hipóteses expressamente previstas no Provimento nº 88/2019, em especial as arroladas nos arts. 20, 25 e 26. Tais comunicações não são meras faculdades ou recomendações, mas verdadeiras obrigações cujo descumprimento pode implicar na aplicação das sanções, conforme preveem o art. 40, do Provimento nº 88/2019 e o art. 12, da Lei 9.613/1998, podendo ser aplicáveis tanto pelo Conselho Nacional de Justiça, como pelas Corregedorias-Gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados. Por outro lado, o Provimento estimula a comunicação, ao estabelecer, no art. 39, que as comunicações de boa-fé não acarretarão responsabilidade civil, administrativa ou penal.

O Provimento foi o resultado da Ação nº 12/2019, da Estratégia Nacional de Combate à Corrupção e à Lavagem de Dinheiro – ENCCLA, que objetivava integrar notários e registradores no combate e prevenção destes crimes, uma vez que a Lei nº 12.683/2012 já havia inserido os registros públicos no rol de pessoas obrigadas a colaborar com essa política. Portanto, o inciso XIII, do art. 9º, da Lei 9.613/1998, inseriu as juntas comerciais e os registros públicos como pessoas obrigadas a identificar clientes, manter registros e comunicar operações financeiras, de acordo com os arts. 10 e 11, tal como já ocorria com outras pessoas como instituições financeiras, bolsas de valores, seguradoras, pessoas que comercializam joias, pedras e metais preciosos e diversas outras. O modo de atendimento destas obrigações, entretanto, foi regulamentado apenas 7 anos depois, culminando na edição do Provimento nº 88, em 2019, pelo Conselho Nacional de Justiça.

Assim, notários e registradores agem como colaboradores das autoridades em políticas públicas de prevenção de crimes, em que sua função ultrapassa a atividade típica de qualificação registral e inscrição de direitos, para exercer uma atividade de controle, de fiscalização dos atos, que vai além da legalidade estrita. Uma escritura pública de compra e

Revista Húmus vol. 11, num. 33, 2021

venda de um imóvel pode atender a todos os requisitos legais, mas conter indícios de se tratar de um negócio de fachada, para lavar dinheiro de propina. O negócio em si pode ser legal e, portanto, resultar na qualificação positiva e no seu consequente registro, mas caso contenha indícios da ocorrência do crime de lavagem de dinheiro, o registrador deverá comunicar à Unidade de Inteligência Financeira acerca dessa suspeita. A atuação do registrador se encerra com a comunicação, pois não cabe a ele investigar ou negar o registro em virtude de alguma suspeita, mas apenas colaborar com a administração pública, fornecendo as informações necessárias para a investigação e prevenção de crimes.

Esta conduta se mostra totalmente em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, em especial com o art. 7º, inciso II, que prevê o tratamento de dados para o cumprimento de obrigação legal pelo regulador (com relação ao tratamento entre usuário e notários e registradores) e inciso III, que prevê o tratamento e uso compartilhado de dados pela administração pública necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos (com relação ao compartilhamento destes dados entre notários e registradores e as Unidades de Inteligência Financeira). Este tratamento, contudo, deve respeitar o disposto nos §§3º, 4º e 7º do mesmo dispositivo. Há, portanto, uma dispensa do consentimento do titular dos dados para a coleta, guarda e compartilhamento “uma vez que esses dados são obtidos em cumprimento de obrigações legais, havendo expressa previsão legal de que se lhes aplicam as regras das pessoas de direito público (§§4º e 5º do artigo 23 da LGPD) e que não lhe é necessário obter tal consentimento do titular (art. 7º, II, da LGPD)” (BLASCO, 2019, p. 84).

Ressalta-se que esse compartilhamento se refere a informações específicas, expressamente previstas no provimento, destinadas à execução de uma política pública determinada. Ademais, o compartilhamento se dá com o próprio órgão responsável pela execução desta política, a saber, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, que foi criado pelo art. 14 da Lei nº 9.613/1998 e que tem por finalidade disciplinar, aplicar penas administrativas, receber, examinar e identificar as ocorrências suspeitas de atividades ilícitas previstas nesta Lei, sem prejuízo das competências de outros órgãos e entidades, não havendo que se falar em desvirtuação de finalidade ou autorização legal genérica, já que os limites deste compartilhamento foram bem delineados. As transações imobiliárias frequentemente têm sido utilizadas para a lavagem de capitais, ou seja, para legalizar proventos recebidos de forma ilícita, a exemplo do recebimento de propinas e

dinheiro oriundo do tráfico de drogas. A tipificação do crime está prevista no art. 1º, da Lei nº 9.613/1998, alterada pela Lei nº 12.683/2012, e é bem abrangente:

Art. 1º Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Pena: reclusão, de 3 (três) a 10 (dez) anos, e multa.

§ 1º Incorre na mesma pena quem, para ocultar ou dissimular a utilização de bens, direitos ou valores provenientes de infração penal:

I - os converte em ativos lícitos;

II - os adquire, recebe, troca, negocia, dá ou recebe em garantia, guarda, tem em depósito, movimenta ou transfere;

III - importa ou exporta bens com valores não correspondentes aos verdadeiros.

§ 2º Incorre, ainda, na mesma pena quem:

I - utiliza, na atividade econômica ou financeira, bens, direitos ou valores provenientes de infração penal;

II - participa de grupo, associação ou escritório tendo conhecimento de que sua atividade principal ou secundária é dirigida à prática de crimes previstos nesta Lei.

§ 3º A tentativa é punida nos termos do parágrafo único do art. 14 do Código Penal (BRASIL, 2012).

Um exemplo desta prática é a compra supervalorizada de imóveis, em que o adquirente declara ter pago um valor muito acima do valor de mercado. Outra prática comum é o registro de um imóvel sob o nome de laranjas e *offshores*, que são as empresas com sede em paraísos fiscais, mas que operam em outros países. As possibilidades são inúmeras e estão em constante evolução. A prevenção destes crimes tem sido objeto de preocupação ao redor do mundo, sendo que diversos organismos internacionais têm se dedicado ao tema, como o Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo - GAFI e seus subgrupos regionais, o Grupo Egmont, a Organização Internacional de Polícia Criminal - INTERPOL, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, dentre outras. No Brasil, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF tem exercido importante papel ao compilar casos regularmente, proporcionando um estudo da experiência brasileira (MIRON, 2018, p. 90).

Interessante destacar que o papel do notário e do registrador na comunicação dos atos suspeitos não serve apenas para investigar o caso concreto objeto da comunicação, mas para possibilitar o estudo e a identificação das artimanhas utilizadas pelos criminosos para a prática dos crimes. Tipologia é o termo usado “para designar o estudo das técnicas

utilizadas no processo de “branqueamento” de recursos obtidos por meios ilícitos” (MIRON, 2018, p. 89) e é conceituado pelo Grupo de Ação Financeira da América Latina – GALIFAT como “a classificação e descrição das técnicas utilizadas pelas organizações criminais para dar aparência de legalidade aos fundos de procedência lícita ou ilícita e transferidos de um lugar a outro ou entre pessoas para financiar suas atividades criminais” (GALIFAT, 2014-2016 *apud* MIRON, 2018, p. 89). Rafael Brum Miron explica que as técnicas para lavagem de capitais geralmente não acontecem de forma isolada, sendo comum o uso de várias técnicas de forma simultânea, sucessiva ou conjugada. A identificação dos casos pretéritos e o estudo das tipologias são necessários para permitir que se identifiquem sinais de alerta, que representem indicativos de que uma determinada operação possa ser considerada suspeita. A análise destes sinais, contudo, deve ser feita dentro de um contexto, pois não necessariamente indicam uma irregularidade aparente (2018, p. 91).

Diversos fatores motivaram a inserção destes profissionais no rol de pessoas obrigadas. Um deles certamente decorre do fato de que imóveis são bens de valores elevados, o que facilitaria a lavagem de grandes quantias. Em casos que envolvem a compra e venda de imóveis, a escritura pública é quase sempre necessária, já que são raros os casos de imóveis que não ultrapassam o limite de 30 salários mínimos previsto no art. 108, do Código Civil, justificando, assim, a intervenção dos notários. Por sua vez, o art. 1.245 também prevê que a propriedade imobiliária só se transfere com o registro, o que torna a intervenção do registrador imprescindível. Portanto, a intermediação de notários e registradores em negócios imobiliários é não só recomendável e necessária, mas configura a atividade típica de sua atuação profissional. O conhecimento que estes profissionais possuem sobre transações imobiliárias é evidente, sendo mais fácil identificar a ocorrência de atos suspeitos, como bem aponta Rafael Brum Miron:

É o notário ou o registrador que tem o *know how* para identificar aquilo que é efetivamente suspeito dentro da atividade que realiza. O estado valoriza esse conhecimento específico que nenhum outro ator tem. A análise subjetiva feita por outros, com conhecimentos diversos, não seria a mesma (2020b, p. 81).

Este Provimento foi idealizado pensando-se na questão da tipologia. Ele enumera diversas situações que devem ser consideradas sinais de alerta, mas que, olhadas de forma isolada, não caracterizam qualquer irregularidade ou crime. Ele coloca notários e

registradores na posição de colaboradores, responsáveis por identificar estes sinais e comunicar a Unidade de Inteligência Financeira – UIF, por intermédio do Sistema de Controle de Atividades Financeiras – SISCOAF (art. 6º). Ao mesmo tempo em que são colocados como auxiliares de uma política pública de prevenção e combate ao crime, os oficiais também são chamados a formarem suas próprias políticas internas, de forma a controlar e adequar a atividade desempenhada em sua serventia, conforme dispões o art. 8º, que estabelece: “Os notários e registradores são os responsáveis pela implantação das políticas, procedimentos e controles internos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo no âmbito da serventia, podendo indicar, entre seus prepostos, oficiais de cumprimento” (BRASIL, CNJ, 2019).

Isto se justifica ante o fato de que o Brasil é um país muito extenso e com realidades muito díspares. Os cartórios possuem uma capilaridade excepcional, estando presentes em quase todos os Municípios brasileiros, desde os grandes centros urbanos até as populações mais simples e afastadas. São mais de 13.000 serventias extrajudiciais, segundo dados do Ministério da Justiça<sup>4</sup>, localizadas em cerca de 5.500 municípios<sup>5</sup>. Não seria possível que o Conselho Nacional de Justiça atribuisse uma única política que funcionasse em todas as serventias extrajudiciais do país, de forma que optou por incumbir os próprios oficiais desta função. É importante ressaltar que o art. 18 do Provimento nº 88 estabelece que as comunicações às Unidades de Inteligência Financeira devem ser sigilosas, sendo vedado o compartilhamento de informações a respeito com as partes envolvidas ou terceiros, a exceção do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, sob pena de se prejudicar a efetividade da investigação que poderá eventualmente ser instaurada e, caso verificada a ocorrência de ilícito, da própria penalização dos envolvidos (KÜMPEL *et al*, 2020, p. 563). Este dever de sigilo também está previsto no art. 11, da Lei nº 9.613/1998 e também é previsto de forma genérica no art. 30, inciso VI, da Lei nº 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores) e de forma alguma pode ser considerado incompatível com a publicidade inerente aos registros públicos, conforme bem ressalta Rafael Brum Miron:

Relate-se, contudo, que a grande maioria dos atos notariais e registrais é pública. O sigilo previsto, acima descrito, diz respeito, ordinariamente, a questões circunstanciais do ato, relacionadas com a vida pessoal das partes. O ato notarial e de registro, ordinariamente, segue a regra da publicidade.

<sup>4</sup> 2016, Disponível em: <<http://dados.mj.gov.br/dataset/lista-de-cartorios-do-brasil/resource/doco61df-e43f-43fa-8879-6905cd53038a>>. Acesso em 17 maio 2020.

<sup>5</sup> IBGE, Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama>>. Acesso em 17 maio 2020.

Também não há que se falar em quebra de sigilo profissional por conta dessas comunicações. A informação, acaso seja sigilosa, assim continuará não obstante exista a comunicação. Não haverá seu conhecimento público. Ela apenas é repassada a um determinado ente público, legitimado por lei para detê-la e mantê-la de forma sigilosa. Há, meramente, uma transferência do dever de sigilo sobre a informação, como há entre as tantas comunicações previstas em lei, inclusive as de atribuição de notários e registradores (2020a, p. 119-120).

Importante ressaltar ainda, que não apenas o teor das comunicações é sigiloso, mas a sua própria existência, de forma que os notários e registradores devem recusar-se a fornecer informações sobre essas comunicações a outras autoridades que não expressamente autorizadas por lei. Tal se aplica a autoridades policiais, ao Ministério Público e até mesmo às Corregedorias-Gerais de Justiça estaduais (MIRON, 2020a, p. 253-254). Esta vedação está de acordo com a questão da vinculação da finalidade do tratamento com o interesse público que justifica o seu tratamento inicial, conforme explicado no item 2.1 deste trabalho. Nesse sentido é a preocupação com a publicidade dos atos expressada por Fernando Blasco (2019, p. 84-85):

Isto não pode permitir, contudo, que terceiros quaisquer, que não a administração pública em hipóteses justificáveis, tenham acesso livre aos dados coletados e armazenados pelos notários e registradores, sob pena de esvaziamento do conteúdo normativo. Ou seja, o tema do acesso das informações destes por terceiros (que não sejam parte da própria administração pública, conforme previsto na LGPD) deve ser repensado, sob pena de violação transversa da norma.

Esta preocupação deve ser refletida na filtragem a ser exercida pelos oficiais de registro quando da publicização dos atos de registro ou de qualquer outra informação ou documento que mantenha sob sua guarda, em conformidade com os arts. 16 e 17, da Lei nº 6.015/73 e os demais princípios registrais, uma vez que a regra nos registros de imóveis é a publicidade formal indireta, como já mencionado. Portanto, o Provimento nº 88 do Conselho Nacional de Justiça é um dos exemplos de atuação colaborativa por parte dos notários e registradores no fornecimento de informações à administração pública para a promoção de políticas públicas e que está em conformidade com os princípios e regras estabelecidos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Foi constatado que os serviços notariais e de registros estão alicerçados no princípio da publicidade, garantindo a segurança dos direitos e do tráfego imobiliário. Os registros são públicos e é justamente desta publicidade que nasce a oponibilidade *erga omnes* dos direitos inscritos e o controle da titularidade e disponibilidade dos imóveis. O registro imobiliário brasileiro foi inspirado no modelo alemão e é um registro de direitos. Não se trata de um mero repositório de documentos, mas de um serviço que depura os títulos apresentados, através da qualificação registral, de forma a constatar se foram cumpridos os requisitos legais e é justamente por esta razão que gera presunção de veracidade. A publicidade formal, todavia, é indireta, ou seja, se opera através da expedição de certidões, passando também pelo crivo do registrador, que filtra os dados que podem ser publicizados. Os serviços de registros de imóveis também possuem o dever de prestar informações ao Poder público, em especial na forma prevista no art. 41, da Lei nº 11.977/2009, que trata da disponibilização de informações por meio eletrônico ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo Federal.

Demonstrou-se como a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais pode afetar estes serviços, concluindo-se pela compatibilidade entre a publicidade imobiliária com a nova Lei, desde que atendidos os seus pressupostos e requisitos, em especial quanto à finalidade e o interesse público do tratamento. Evidenciou-se ainda como a LGDP pode afetar a publicidade formal, especialmente no que diz respeito ao compartilhamento de informações com a Administração pública. Por fim, tratou-se da comunicação de atos que envolvem suspeitas de crimes de lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo, conforme previsto pelo Provimento nº 88, do Conselho Nacional de Justiça. Trata-se de um exemplo que demonstra como o fornecimento de informações por profissionais que possuem um *know how* em negócios imobiliários podem auxiliar a Administração pública na investigação e estudo desses crimes, permitindo-se assim elaborar estratégias e políticas públicas de prevenção.

Este exemplo de compartilhamento de informações entre os serviços extrajudiciais e o Poder público, visando a promoção de políticas públicas justificadas em um interesse público concreto, de proteção de direitos e prevenção de crimes, está totalmente de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, que permite o tratamento em virtude do disposto no art. 23, §§ 4º e 5º e art. 7º, incisos II, III, IV, §§3º, 4º e 7º. Concluiu-se, assim, que a Lei também se aplica tanto ao Poder público, como aos serviços notariais e de registros, e que não há incompatibilidade entre a publicidade imobiliária registral e a

proteção dos dados pessoais. Pelo contrário, pode-se perceber que a publicidade viabilizada pelos registros imobiliários está totalmente de acordo com a sua principal finalidade, que é garantir a segurança jurídica e a legalidade dos atos jurídicos inscritos. Ademais, com relação ao compartilhamento de dados entre os serviços extrajudiciais e a Administração pública, conclui-se que o interesse público não pode ser usado como carta branca para o tratamento de dados. É necessário que existam interesses concretos, políticas públicas específicas que visem atingir um determinado fim, o que deve estar de acordo com os princípios previstos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

## REFERÊNCIAS

**BIONI**, Bruno Ricardo. Proteção de dados pessoais: a função e os limites do consentimento. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

**BLASCO**, Fernando Domingos Carvalho. Manual notarial e registral de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo. São Paulo: 2019. Disponível em: <[https://cartorioblasco.com.br/Content/publicacoes/Manual\\_Notarial\\_e\\_Registral\\_de\\_Prevencao\\_a\\_Lavagem\\_de\\_Dinheiro\\_e\\_ao\\_Financiamento\\_do\\_Terrorismo.pdf](https://cartorioblasco.com.br/Content/publicacoes/Manual_Notarial_e_Registral_de_Prevencao_a_Lavagem_de_Dinheiro_e_ao_Financiamento_do_Terrorismo.pdf)>. Acesso em: 28 fev. 2021.

**BRASIL**. Conselho Nacional de Justiça - CNJ. Provimento nº 88, de 1º de outubro de 2019. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/10/Provimento-n.-88.pdf>>. Acesso em: 17 maio 2020.

\_\_\_\_\_. Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 02 dez 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm)>. Acesso em: 11 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm)>. Acesso em: 11 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998. Dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; a prevenção da utilização do sistema financeiro para os ilícitos previstos nesta Lei; cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19613.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19613.htm)>. Acesso em: 17 maio 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm)>. Acesso em: 11 nov. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012. Altera a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, para tornar mais eficiente a persecução penal dos crimes de lavagem de dinheiro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Lei/L12683.htm#:~:text=Altera%20a%20Lei%20n%C2%BA%209.613,Art.>](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12683.htm#:~:text=Altera%20a%20Lei%20n%C2%BA%209.613,Art.>)>. Acesso em: 2 dez. 2020.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016. Regulamenta o disposto no inciso XLIII do art. 5º da Constituição Federal, disciplinando o terrorismo, tratando de disposições investigatórias e processuais e reformulando o conceito de organização terrorista; e altera as Leis nº 7.960, de 21 de dezembro de 1989, e 12.850, de 2 de agosto de 2013. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/lei/l13260.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2013.260%2C%20DE%2016%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%202016.&text=5%C2%BA%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal%2C%20disciplinando,2%20de%20agosto%20de%202013](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13260.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2013.260%2C%20DE%2016%20DE%20MAR%C3%87O%20DE%202016.&text=5%C2%BA%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal%2C%20disciplinando,2%20de%20agosto%20de%202013). Acesso em: 2 dez. 2020.

\_\_\_\_\_. 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: 1 nov. 2019.

**CENEVIVA**, Walter. Lei dos notários e dos registradores comentada. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

**CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO – CGJ/SP**. Processo 2.070/2014. Ementa: Serventia Extrajudicial - Acervo documental – Requerimento formulado por empresa particular que busca autorização para examinar, digitalizar e divulgar via internet parte dos acervos de diversos Tabeliães de Notas - Impossibilidade - Acesso ao acervo que dá por meio de certidões ou pedido de informações – Serviço Público prestado em caráter privado - Dever de guarda e sigilo – Indeferimento. São Paulo. Data do julgamento: 25/03/2014. DJ 09/04/2014. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/serventia-extrajudicial-acervo-documental-guarda-e-conservacao-big-data-certidao-publicidade-notaria.pdf>. Acesso em 6 dez. 2020.

**COSTA JUNIOR**, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípio da Publicidade. In **KERN**, Marinho Dembinski; **COSTA JÚNIOR**, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro. **PEDROSO**, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). Coleção Direito Imobiliário. vol. II. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

**GOULART**, Maryelle Silva; **BATISTA**, Ygor Almeida. A atuação dos tabelionatos brasileiros de notas na prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro. Revista Científica da Faculdade Quirinópolis, v. 2, n. 10, p. 47-67, 2020. Disponível em: <http://recifaqui.faqui.edu.br/index.php/recifaqui/article/view/25>. Acesso em: 28 fev. 2021

**KÜMPEL**, Vitor Frederico et al. Tratado Notarial e Registral. vol. 5. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

**MARANHÃO**, Juliano Souza de Albuquerque. Proteção de Dados e Registro Imobiliário. Parecer. Boletim Irib em Revista. LGPD: Parecer, Provimento CGJSP e Portaria CNJ. São Paulo, n. 362, p. 5-44, dez. 2020. ISSN 1677-437X.

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

**MEZZAROBA**, Orides; **MONTEIRO**, Claudia Servilha. Manual de metodologia da pesquisa no direito. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2009

**MIRANDA**, Caleb Matheus Ribeiro de. Publicidade Registral: Considerações sobre a qualificação e a especialidade dos pedidos de publicidade. Revista de Direito Imobiliário, v. 88, ano 43, p. 207-225, jan-jun. 2020. São Paulo: ed. RT.

**MIRON**, Rafael Brum. Notários e Registradores no combate à lavagem de dinheiro. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

\_\_\_\_\_. Notários e Registradores no combate à lavagem de dinheiro. 2. ed. ampl. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020a.

\_\_\_\_\_. COAF: Comunique menos, comunique melhor! In A expansão do extrajudicial: Direito Notarial e Registral. NUNES, Marcielly Rosa (Coord.). Toledo: 2020. Disponível em: <<https://www.marciellyrosa.com.br/formulario>>. Acesso em: 25 nov. 2020b.

**NASCIMENTO**, Irley Carlos Siqueira Quintanilha; **VARELLA**, Marcelo Dias. Tabeliães e registradores nos arranjos institucionais de políticas públicas brasileiras de desjudicialização. Direito, Estado e Sociedade, [s. l.], n. 51, p. 109–134, 2017. Disponível em:

<<https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=foh&AN=129456510&lang=pt-br&site=eds-live>>. Acesso em: 21 nov. 2020.

**NUNES**, Pedro. Dicionário de tecnologia jurídica. 13. ed. São Paulo: Renovar, 1999.

**RODOTÀ**, Sterfano. A vida na sociedade da vigilância: a privacidade hoje. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

**SARMENTO FILHO**, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral, de acordo com o novo Código de Processo Civil e a Lei 13.456/2017. v. 1. Curitiba: Juruá, 2017

**SERRA**, Marcio Guerra; **SERRA**, Monete Hipólito. Registro de imóveis I: parte geral. **CASSETARI**, Christiano (coord.) Coleção Cartórios. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.