(122/2020-E)

Registro de Imóveis – Envio de dados para a formulação de índices e estatísticas – Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD) – Pedido de reconsideração – A matrícula é assento registral que contém dados pessoais, e para todos os fins a guarda destes compete, primordialmente, aos oficiais de registro de imóveis, aos quais não se pode impor que confiem a outras pessoas (mesmo a suas associações ou entidades de classe) a tarefa de velar pelo adequado tratamento – Impossibilidade do envio do número de matrícula – Valor de transação cujo envio também deve ser reservado aos casos em que haja expressa previsão legal – Suficiência do valor utilizado para o cálculo do imposto – Parecer pelo indeferimento do pedido de reconsideração.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Em 28 de outubro p. p., Vossa Excelência proferiu a r. decisão de fl. 44, que acolheu o parecer nº 458/2020-E (fl. 32/43). Naquele r. *decisum,* proveu esta Corregedoria Geral o que era de direito acerca do envio, pelos Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo, de dados necessários para a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

formulação de índices e estatísticas (itens 397, 414 e 415 do Capítulo XX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ), à luz da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, ou LGPD).

Diante dessa decisão, a Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – Arisp requereu (fl. 112/123) novo exame do problema, para reconsideração do decidido.

Segundo o alegado, a Arisp e a Associação dos Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro – Arirj, em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe, trataram os dados relativos às transferências imobiliárias registradas desde 2012 pelos mais de 400 ofícios de registro de imóveis desses dois Estados, competindo àquela Fundação o desenvolvimento de uma metodologia específica para tanto. Tudo isso se fez com a finalidade de divulgar informações estatísticas cada vez mais detalhadas a respeito das transferências imobiliárias, para melhor compreensão do comportamento e dimensão do mercado imobiliário nacional, com maior transparência e em benefício da execução de políticas públicas inclusive.

A partir de 2019, passaram a ser divulgadas mensalmente, no Portal Estatístico Registral, informes e estatísticas concernentes às transferências imobiliárias, e esses indicadores são considerados, pelo Banco Mundial, para fins do relatório *Doing Business,* como aptos a gerar impacto positivo no ambiente de negócios.

Esses informes mensais já abrangem seis capitais e cidades dos Estados do Paraná e de Santa Catarina, e todos os Municípios do Estado de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

São Paulo estão abrangidos em relatório trimestral. Outras entidades associativas do registro de imóveis, constituídas em outros Estados, já aderiram ao sistema.

Nesse contexto é que se faz necessário rever a decisão anterior. Para evitar retrabalhos e facilitar procedimentos, a Arisp vinha solicitando o encaminhamento de relatório de transferências da Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI. Recebendo essas declarações, a Arisp, antes de importá-las, elimina as informações relativas às partes e faz anônimas as operações comunicadas. Importados, os dados são armazenados em servidor próprio e, depois, remetidos a um segundo servidor, onde, a partir da combinação do número de matrícula, do ato e da data de transferência, é gerado um código identificador para cada operação e o número de matrícula é criptografado. As estatísticas são produzidas nesse segundo servidor, em que não constam o número de matrícula nem os dados das partes; logo, não há acesso a nenhum dado que permita relacionar a transação às pessoas nela envolvidas, e não há nenhuma possibilidade de risco à garantia de direitos ou violação de dispositivos legais ou mesmo à regulação da matéria por parte do Conselho Nacional de Justiça ou desta Corregedoria Geral. Nesse quadro, merece destaque a aventada possibilidade de anonimização de dados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, já que isso nunca será feito pessoalmente pelo registrador, e sim por empresas terceirizadas de informática.

Como salientado na manifestação anterior, houve equívoco quanto às razões pelas quais foram rejeitadas as informações prestadas pelo autor da representação, pois isso se deveu a circunstância exclusivamente técnica (isto é, o arquivo enviado não era recepcionável pelo software da Arisp).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

Aduz ainda, a Arisp, que a Central Registradores de Imóveis faz parte do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o que permite que os dados em questão sejam coletados por intermédio de seu sistema, até a implantação de outra solução.

Dessa maneira, a Arisp não põe à disposição da Fipe nenhum dado pessoal ou que permita relacionar os negócios às pessoas neles envolvidos, de forma que não há nenhuma violação à legislação nacional de proteção de dados pessoais. No caso, os dados são utilizados de acordo com finalidade prevista em preceito de caráter regulatório (item 415 do Cap. XX das NSCGJ), o que faz dispensável o consentimento dos titulares e respalda o compartilhamento entre os oficiais e a Arisp, com tratamento que os faz anônimos e não permite estabelecer relação com nenhum titular identificado ou identificável, com os meios à disposição do operador. Ademais, os dados são fornecidos na medida de sua estrita finalidade legal e regulamentar.

Nesse contexto, o número de matrícula é necessário, porque, combinado com o número do ato e a data de efetivação deste, permite a identificação de multiplicidade de informação. Além disso, a localização por bairro, CEP, cidade e unidade da federação permite produzir estatística confiável por região.

Além disso, o número de matrícula não tem caráter pessoal, pois esse assento não exprime informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável, nem contempla 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 pessoa natural

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

(incisos I e II do art. 5º da LGPD). Esse número, portanto, é um signo objetivo e preciso para alcançar as finalidades dos indicadores que se pretende construir.

Outrossim, o valor da transação não pode, de modo algum, ser equiparado a dado pessoal, tal qual definido pela Lei Geral de Proteção de Dados, e deve ser participado para fins de estatísticas.

Portanto, a Arisp pede que se reconsidere a decisão, autorizando que os oficiais de registro de imóveis transmitam a ela o número de matrícula e o valor de transação.

É o relatório.

Opino.

2. Em que pese às razões da bem elaborada manifestação de fl. 112/123, é preciso insistir no ponto seguinte, do qual depende a compreensão do tema: por força do art. 236 da Constituição da República, os dados entregues ao registro de imóveis estão sob a guarda dos relativos Oficiais, e de mais ninguém (Lei nº 6.015/1973, arts. 22, 24, 26 e 167 e 169; Lei nº. 8.935/1994, art. 46, *caput;* Prov. nº 89/2019, arts. 8º, § 2º, e 11; NSCGJ, Cap. XIII, itens 9 e 36). Por conseguinte, os Registradores são controladores e responsáveis pelas decisões referentes ao tratamento (LGPD, art. 5º, VI, c. c. art. 23, § 4º; NSCGJ, Cap. XIII, item 129). Quaisquer outros órgãos, instituições, serviços ou associações têm funções meramente ancilares, subordinadas ao modelo que a Carta de 1988 adotou: a delegação é feita a cada Oficial concreto, e de cada um, portanto, a missão de velar pelo respeito à proteção dos dados postos em seus arquivos.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

Não se discute que, adotado o sistema de fólio real, a matrícula seja escriturada em torno de um critério essencialmente objetivo, qual seja o imóvel a que ela diz respeito. Todavia, isso não serve para concluir que a matrícula seja meramente um signo impessoal, pois ela é chave de acesso a informações pessoais, no exato sentido do inciso I do art. 5º da LGPD: é, isso, aliás, o que diz, desde sempre, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 176, § 1º, II, 4, *a,* e III, 2, *a,* ao discriminar as informações indispensáveis para atender ao princípio da especialidade subjetiva. Note-se, nesse sentido, que a LGPD adotou o critério expansionista, "ou seja, não define apenas como pessoais os dados que, imediatamente, identifiquem uma pessoa natural (viés do critério reducionista), como poderiam ser informações como o nome, número do CPF, imagem etc., mas abarcou também os dados que tornam a pessoa identificável de forma não imediata ou direta" (Márcio Cots e Ricardo Oliveira, *Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais Comentada,* São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018, p. 93).

Nessa mesma ordem de ideias é que ficou decidido, pela r. decisão ora impugnada, sem omissão alguma, mas de modo deliberado, que é suficiente, para o cumprimento do item 415 do Cap. XX das NSCGJ, o envio do valor empregado para o cálculo do imposto de transmissão, resguardando os valores efetivamente praticados pelos interessados, o quanto possível, da perquirição por instituições privadas (como não deixa de ser a Arisp): por expressa(s) disposições legais, esses montantes estão à disposição da Receita, por via da DOI, e de qualquer do povo, por meio de certidão; fora daí, contudo, há de ser preservado (repita-se, o tanto quanto possível, no atual cenário normativo) da investigação de entidades a que não foram diretamente confiados, bastando, em seu lugar, a base de cálculo do imposto.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

3. Do exposto, considerando que subsistem intactas as razões que levaram à prolação da r. decisão discutida, o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de não se acolher o pedido de reconsideração.

Sub censura.

São Paulo, 26 de abril de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 59I83DQX.

CONCLUSÃO

Em 29 de abril de 2021, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE,** DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto, e indefiro o pedido de reconsideração.

Dê-se ciência do parecer, e desta decisão, à Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp.

São Paulo, 29 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinado Digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (29/04/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00053702 e o código 3M0B7J4Q.