

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

## ORIENTAÇÕES E RESPONSABILIDADES SOBRE O TRATAMENTO DE DADOS – LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018 - LGPD.

Essas orientações gerais são destinadas a todos os colaboradores da serventia e tratam das formas de coleta, tratamento e compartilhamento de dados pessoais a que tiverem acesso, em decorrência de suas funções neste **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL**, localizado em Mirassol, com seu endereço na Rua Rui Barbosa nº2452, Inscrito no CNPJ/MF n.º 51.847.283/0001-42 bem como sobre as respectivas responsabilidades.

A LGPD estabelece, em seu art. 6º, que o tratamento de dados pessoais deve observar a boa-fé e dez princípios fundamentais específicos. São eles:

- **finalidade:** realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades;
- **adequação:** compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento;
- **necessidade:** limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados;
- **livre acesso:** garantia, aos titulares, de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integridade de seus dados pessoais;
- **qualidade dos dados:** garantia, aos titulares, de exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados, de acordo com a necessidade e para o cumprimento da finalidade de seu tratamento;
- **transparência:** garantia, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial;
- **segurança:** utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;
- **prevenção:** adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;
- **não discriminação:** impossibilidade de realização do tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos; e
- **responsabilização e prestação de contas:** demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas.

No caso do **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL**, a despeito da autorização legislativa para o tratamento de dados pessoais (artigo 7º, incisos II e X da LGPD), é fundamental garantir que os princípios listados acima sejam respeitados.

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

## **Passo 1 - Identificação das hipóteses de tratamento aplicáveis**

Como determinar a hipótese legal que autoriza o tratamento de dados pessoais?  
Isso depende das finalidades e contextos específicos de cada situação.

É natural imaginar que, para os atos de registro e protestos, seriam sempre aplicáveis as hipóteses II e X do artigo 7º da LGPD, quais sejam: “para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador” e “para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente”.

No entanto, não existe uma regra geral que se adeque a todas as situações, mesmo considerando se tratar da prestação de serviços registrais e de protesto. Poderá haver, inclusive, situações em que o cartório não seja adequado para a prestação dos serviços pretendidos e — nessa última hipótese — os dados eventualmente coletados devem ser eliminados (p.ex. cópias de documentos pessoais, dados de identificação, etc.)

O importante é avaliar caso a caso e documentar a hipótese aplicável, uma vez que o titular deverá conhecer a hipótese legal autorizadora do processamento de seus dados pessoais.

Além disso, o princípio da responsabilização e prestação de contas requer que aquele que realiza o tratamento de dados pessoais possa demonstrar que está plenamente aderente à LGPD, comprovando a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais estabelecidas, inclusive quanto a sua eficácia.

Por essa razão, cabe a cada um dos operadores (colaboradores da serventia) avaliar bem a hipótese de tratamento aplicável, em atenção aos requisitos de transparência, responsabilização e prestação de contas.

Seguem algumas orientações, na forma de perguntas, que objetivam facilitar a identificação da hipótese mais apropriada para o tratamento dos dados a serem fornecidos.

**Tratamento para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória** - essa hipótese é aplicável quando é necessário processar dados pessoais para o cumprimento de obrigações legais ou regulatórias específicas.

Para enquadramento nessa hipótese, deve-se avaliar:

1. É possível identificar a obrigação legal ou regulatória específica que requer o processamento do dado? (p. ex. artigo 108 do C.C., Resolução nº 310, de 06/03/2009 (CONTRAN), etc.)
2. O titular do dado será informado sobre a norma que determina a obrigação legal ou regulatória que exige o tratamento do dado?

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

As questões acima devem ser respondidas positivamente para que essa hipótese de tratamento seja aplicável e para a garantia de que o tratamento se dará em estrita observância à LGPD.

**Tratamento para proteção do crédito** - essa hipótese é aplicável para o tratamento de dados para proteção do crédito do titular.

Para enquadramento nessa hipótese, deve-se avaliar:

1. Foi identificada necessidade de tratamento de dados pessoais para a proteção do crédito do titular? (Lei 9.492/97 – Lei do Protesto)
2. O titular do dado será comunicado sobre a hipótese de tratamento de dados aplicada?

As questões acima devem ser respondidas positivamente para que essa hipótese de tratamento seja aplicável e para a garantia de que o tratamento se dará em estrita observância à LGPD.

## **Passo 2 - Verificação de conformidade do tratamento de dados quanto aos princípios da LGPD**

Uma vez identificada a hipótese de tratamento aplicável às situações específicas de processamento de dados pelo tabelionato, deve-se partir para outras questões importantes para a verificação da conformidade quanto aos princípios da LGPD.

Para tanto, o operador (colaborador da serventia) deverá observar os seguintes tópicos:

Identificar a finalidade para a qual o tratamento de dado é necessário. Os propósitos devem ser legítimos, específicos e explícitos (*princípio da finalidade*) – p.ex.: lavratura de escritura, procuração, protesto, abertura de cartão, emissão de certificado digital, etc.

Definir como a finalidade do tratamento será informada ao titular, o que deve ser feito antes do início do tratamento do dado (*princípio da finalidade*) – isso consiste em explicar para o cliente por qual razão são necessários os dados solicitados (leis, normas, provimentos, etc.)

Garantir que o tratamento do dado será apenas para a finalidade informada ao titular (*princípio da adequação*) – explicar que todos os colaboradores têm o dever de sigilo imposto por lei e que o compartilhamento se dá apenas em decorrência de obrigação normativa. Importante esclarecer que os dados pessoais coletados pela serventia passam a constituir o que se denomina arquivo público, passível de conhecimento por meio de certidão, hipótese na qual o solicitante da certidão se responsabiliza por eventual uso indevido da informação.

Ao executar a coleta e tratamento de dados, atentar para limitar a utilização ao mínimo de informações necessárias, garantindo abrangência pertinente e proporcional à consecução das finalidades necessárias à realização do ato (*princípio da necessidade*) – p.ex. desnecessidade de indagar religião, orientação sexual, etc.

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

Proceder à verificação contínua quanto à exatidão, à clareza, à relevância e à atualização dos dados do titular. O objetivo é manter-se fiel à finalidade de tratamento informada (princípio da qualidade do dado) – p. ex. atualização do cartão de firmas.

### **Passo 3 – Coleta dos dados**

A coleta é uma das operações de tratamento referenciadas pelo art. 5º, inciso X da LGPD. Essa operação representa a etapa inicial do ciclo de vida do tratamento de dados, na qual serão obtidos todos os dados pessoais do cidadão (titular dos dados), necessários à realização do ato registral ou de protesto pretendido. Tendo em vista que a coleta é a operação inicial de tratamento dos dados pessoais, a realização de tal operação somente deve ser realizada mediante o atendimento das hipóteses de tratamento, das medidas de segurança, dos princípios, dos direitos do titular e demais regras dispostas pela LGPD a serem rigorosamente observadas por cada colaborador da serventia.

### **Passo 4 – Segurança no tratamento dos dados**

Os agentes de tratamento (colaboradores da serventia) devem adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito (LGPD, art. 46).

Neste ponto, observar alguns cuidados básicos de acesso aos sistemas, tais como: acessar os sistemas sempre por meio de login e senha pessoais, jamais compartilhar login e senha com outros colaboradores, não clicar ou abrir anexos de fontes não confiáveis, não permitir a utilização dos equipamentos da serventia por pessoas não autorizadas ou estranhas ao quadro funcional, não espetar pen drives ou outros dispositivos nos equipamentos da serventia, não compartilhar a senha de wifi etc.

Observar rigorosamente todos os deveres constantes do **Termo de Compromisso e Sigilo – confidencialidade (anexo) e Política de Privacidade e Proteção de Dados (arquivada em classificador próprio)**.

Quanto aos documentos físicos, cada colaborador deve manter a atenção e o cuidado necessários para a preservação dos dados em tratamento, tais como:

\*manter os documentos organizados em pastas, sempre que se afastar do posto de trabalho por períodos curtos, virar os documentos em tratamento com a face para baixo, se o afastamento do posto de trabalho for mais longo, arquivar o documento nas caixas e armários disponibilizados para esse fim, manusear os documentos das partes com cuidado e discrição, sem prejuízo de outros cuidados.

### **Passo 5 – Término do tratamento dos dados**

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

Nos termos da LGPD, o término do tratamento de dados pessoais ocorre em quatro hipóteses:

- (I) exaurimento da finalidade para os quais os dados foram coletados ou quando estes deixam de ser necessários ou pertinentes para o alcance desta finalidade;
- (II) fim do período de tratamento;
- (III) revogação do consentimento ou a pedido do titular, resguardado o interesse público;
- (IV) determinação da autoridade nacional em face de violação do disposto na Lei.

Na incidência de qualquer uma das hipóteses acima, a Lei determina que os dados sejam eliminados. Contudo, no caso das serventias extrajudiciais, remanesce a obrigação legal de manutenção desses dados, por tempo indeterminado.

No âmbito dos serviços extrajudiciais é importante que este dispositivo seja harmonizado com a legislação especial, uma vez que os dados pessoais coletados pela serventia passam a constituir o que se denomina *arquivo público* de forma que, mesmo exaurida a finalidade precípua da coleta (p.ex, lavratura de instrumento de protesto ou registro inserido na matrícula), o dado pessoal passará a compor documento de valor permanente (quer por sua natureza histórica, probatória ou informativa), o qual tem natureza inalienável e imprescritível.

## **PRIVACIDADE DESDE A CONCEPÇÃO E POR PADRÃO**

### **Privacidade desde a concepção**

Os agentes de tratamento ou qualquer outro colaborador que participe da coleta ou tratamento de dados pessoais são obrigados a garantir a segurança da informação para proteção dos dados pessoais.

Segundo o previsto pelo caput do art. 46 da LGPD, a proteção dos dados pessoais é alcançada por meio de medidas de segurança, técnicas e administrativas.

*Art. 46. Os agentes de tratamento devem adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.*

*§ 1º A autoridade nacional poderá dispor sobre padrões técnicos mínimos para tornar aplicável o disposto no caput deste artigo, considerados: a natureza das informações tratadas, as características específicas do tratamento e o estado atual da tecnologia, especialmente no caso de dados pessoais sensíveis, assim como os princípios previstos no caput do art. 6º desta Lei.*

*§ 2º As medidas de que trata o caput deste artigo deverão ser observadas desde a fase de concepção do produto ou do serviço até a sua execução. O art. 46, § 2º menciona que as medidas de segurança, técnicas e administrativas para proteção de dados pessoais deverão ser observadas desde a fase de concepção do produto ou do serviço até a sua execução.*

Isso apresenta um conceito fundamental para a proteção da privacidade dos dados pessoais denominado *Privacidade desde a Concepção*.

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

O conceito de Privacidade desde a Concepção significa que a privacidade e a proteção de dados devem ser consideradas desde a concepção e durante todo o ciclo de vida do tratamento de dados. Tal privacidade pode ser alcançada por meio da aplicação dos 7 Princípios Fundamentais (Cavoukian, 2009) destacados a seguir:

## **1 Proativo, e não reativo; preventivo, e não corretivo**

A abordagem de Privacidade desde a Concepção (PdC) é caracterizada por medidas proativas e não reativas. Ou seja, essa abordagem antecipa e evita eventos invasivos de privacidade antes que eles aconteçam.

Desse modo, não espera que riscos de privacidade se materializem e antecipam soluções para as infrações de privacidade antes de sua ocorrência, de modo a impedir o evento danoso.

Em resumo, a Privacidade desde a Concepção vem antes do fato, não depois. Se aplicada a tecnologias da informação, práticas organizacionais, projeto físico ou em rede de ecossistemas de informação, a PdC começa com um reconhecimento explícito do valor e dos benefícios de adoção de práticas de privacidade fortes, de forma precoce e consistente.

## **2 Privacidade deve ser o padrão dos sistemas de TI ou fluxos de serviços**

A privacidade por padrão procura oferecer o máximo grau de privacidade, garantindo que os dados pessoais sejam protegidos automaticamente em qualquer sistema de TI ou fluxo de serviços. É uma forma de evitar que qualquer ação seja necessária por parte do titular dos dados pessoais para proteger a sua privacidade, pois ela já estará embutida no sistema, por padrão.

Nesse passo, ressaltamos a importância do conhecimento e estreita aplicação do conteúdo do nosso **Termo de Compromisso e Sigilo – confidencialidade (anexo) e Política de Privacidade e Proteção de Dados (arquivada em classificador próprio)**.

## **3 Privacidade incorporada ao projeto (design)**

A privacidade deve estar incorporada ao projeto e arquitetura dos sistemas de TI e práticas de negócios. Isto significa que não deve ser considerada como complemento adicional, após o sistema, projeto ou serviço já estar em implementação ou em execução. O resultado é que a privacidade se torna um componente essencial da funcionalidade principal que está sendo entregue. A privacidade é parte integrante do sistema, sem diminuir a funcionalidade.

Para alcançar esse objetivo, cada colaborador deve observar rigorosamente os fluxos de procedimentos desenvolvidos e certificados pela ISO 9001-2015 e, sempre que possível, devem propor revisões que possibilitem o constante aprimoramento do sistema como um todo.

# **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP**

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

## **4 Funcionalidade total**

A PdC não envolve simplesmente a formalização de declarações e compromissos de privacidade por parte dos colaboradores. Refere-se a satisfazer todos os objetivos da qualidade, não apenas os objetivos de privacidade. A PdC permite uma funcionalidade total, com resultados reais e práticos.

Ao incorporar privacidade em todas as etapas dos procedimentos internos da serventia, garantimos a proteção dos usuários dos serviços e uma maior qualidade nos nossos serviços. A questão da privacidade é frequentemente vista como de nenhuma ou baixa relevância. Essa visão é equivocada, pois a PdC visa justamente satisfazer todos os objetivos da serventia, tais como: qualidade, rapidez, eficiência, segurança jurídica e não apenas a garantia de privacidade para os titulares dos dados.

## **5 Segurança e proteção de ponta a ponta**

Por ser incorporada ao sistema antes de o primeiro elemento de informação ser coletado, a PdC estende-se por todo o ciclo de tratamento dos dados envolvidos na prestação dos serviços desta serventia.

**Adotamos fortes medidas de segurança nos nossos sistemas operacionais, tais como:**

**-Versões de Windows com as atualizações recomendadas pelo fabricante do software;**

**-Antivirus nas estações de trabalho;**

**-Controle de Acesso às pastas compartilhadas dos servidores;**

**-Firewall para a rede de computadores;**

**-Acesso externo controlado e existente apenas para manutenção;**

**-Proxy para monitoramento e controle de acesso à páginas de internet;**

**-Backup em mais de uma mídia e em nuvem conforme, em conformidade com o Provimento 74.**

**O princípio "Segurança" tem relevância especial nos serviços registrais e de protestos porque, em sua essência, trabalhamos com a segurança jurídica das partes.**

Cada colaborador deve assumir a sua parcela de responsabilidade pela segurança dos dados pessoais dos usuários, durante todo o ciclo de tratamento, de modo consistente com os padrões que foram definidos nos organogramas padronizados para cada setor ou serviço. Os padrões de segurança aplicados devem garantir a confidencialidade, integridade e disponibilidade dos dados pessoais durante todo o seu ciclo de tratamento, incluindo, entre outros, métodos de destruição segura, criptografia apropriada, e métodos fortes de controle de acesso e registro.

Na LGPD, a segurança é um princípio a ser observado no tratamento de dados pessoais, destacado pelo art. 6º, inciso VII.

*Art. 6º As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios:*

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

*VII - segurança: utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;*

## 6 - Visibilidade e Transparência

A PdC objetiva garantir a todos os interessados que, independentemente da prática ou tecnologia comercial envolvida, está de fato operando de acordo com as premissas e objetivos declarados, os quais devem ser objeto de verificação independente.

Nesse passo, importante esclarecer que os serviços de protestos e registrais são constantemente fiscalizados pelo Poder Judiciário e, no caso da nossa serventia, contamos com uma revisão anual interna, que engloba todos os processos internos do **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL**.

Importante que cada colaborador atente para a sua responsabilidade na coleta de dados pessoais, o que implica um dever de cuidado e de proteção.

## 7 - Respeito pela privacidade do usuário

Acima de tudo, a privacidade desde a concepção exige que cada um de nós respeite os direitos dos titulares dos dados pessoais.

De acordo com a LGPD o respeito à privacidade do titular dos dados pessoais é orientado pelos seguintes aspectos:

Consentimento ou **hipótese de tratamento prevista em lei** - é necessário o consentimento livre e específico do titular dos dados para a coleta, uso ou divulgação de dados pessoais, exceto onde permitido por lei.

Precisão - os dados pessoais devem ser precisos, completos e atualizados, conforme necessário para cumprir finalidades especificadas (constante atualização).

Acesso - os titulares devem ter acesso aos seus dados pessoais e ser informados do uso e divulgação de tais dados. Para esse mister, disponibilizamos um canal de acesso diretamente no balcão da Serventia, com formulário para tais solicitações.

### PRIVACIDADE POR PADRÃO

Os agentes de tratamento (colaboradores da serventia) devem implementar medidas adequadas para garantir que, por padrão, apenas serão processados os dados pessoais necessários para cumprimento da(s) finalidade(s) específica(s) legalmente definida(s).

Essa obrigação de implementação significa que cada operador deve limitar a quantidade de dados pessoais coletados, a extensão do tratamento e acessibilidade ao mínimo necessário para a concretização da finalidade do tratamento dos dados pessoais. Essa medida deve garantir, por

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MIRASSOL/SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes - Oficial  
Rua Rui Barbosa, nº.24-52, CEP. 15.130-055 - MIRASSOL-SP

---

exemplo, que nem todos os usuários tenham acesso ilimitado e por tempo indeterminado aos dados pessoais tratados pelo cartório.

Na LGPD, a Privacidade por Padrão está diretamente relacionada ao princípio da necessidade, expresso pelo art. 6º, inciso III.

*Art. 6º As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios:*

*III - necessidade: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados;*

A privacidade por padrão é obtida por meio da adoção das seguintes práticas:

**especificação da finalidade** - os objetivos para os quais os dados pessoais são coletados, usados, retidos e divulgados devem ser comunicados ao titular dos dados no momento em que as informações são coletadas. As finalidades especificadas devem ser claras, limitadas e relevantes em relação ao que se pretende ao tratar os dados pessoais.

**limitação da coleta** - a coleta de dados pessoais deve ser legal e limitada ao necessário para os fins especificados.

**minimização dos dados** - a coleta dos dados pessoais que possa identificar individualmente o titular de dados deve obter o mínimo necessário de informações pessoais, de acordo com as exigências legais para a prática do ato pretendido.

**limitação de uso, retenção e divulgação** - o uso, retenção e divulgação de dados pessoais devem limitar-se às finalidades relevantes identificadas para o titular de dados, conforme exigência legal (p.ex. – fornecimento de certidão). Os dados pessoais serão retidos apenas pelo tempo necessário para cumprir as finalidades declaradas e depois eliminados com segurança (p. ex. eliminação de protocolos com pedidos de certidão após o prazo legal).

**O presente documento é de conhecimento obrigatório para todos os colaboradores da serventia e complementam, no que couber, Termo de Compromisso e Sigilo – confidencialidade (anexo) e Política de Privacidade e Proteção de Dados (arquivada em classificador próprio).**