

A inteligência artificial e o Registro de Imóveis – Parte I

Pequenas digressões vestibulares

Sérgio Jacomino

Introdução

No transcurso do IX Encontro de Direitos Reais, Registral Imobiliário e Notarial, promovido pelo Centro de Estudos Notariais e Registros da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (CeNoR), realizado entre os dias 22 e 23 de maio deste ano de 2024, buscamos introduzir um tema palpitante que já circula entre os registradores e profissionais que atuam nos Registros de Imóveis brasileiros.

A mim coube lançar algumas questões preliminares, aproximando-nos do cerne dos complexos problemas envolvidos na matéria. Na parte II deste trabalho, a cargo da pesquisadora Nataly Cruz, buscou-se demonstrar, na prática, como o uso da ferramenta de IA (Inteligência Artificial) pode integrar-se no processo registral. Os resultados são os frutos da “POC SREI-GEN” ou “Prova de Conceito do SREI Generativo”, desenvolvida no âmbito do NEAR-lab – Núcleo de Estudos Avançados de Registro de Imóveis eletrônico.

Às portas de Tebas

A esfinge da modernidade nos lança uma questão essencial: a máquina substituirá o humano no juízo de qualificação registral? Subordinadas a esta pergunta fundamental, outras podem ser agitadas: Quais os impactos que as novas tecnologias de inteligência artificial (IA) poderão ter nas atividades registrais? Qual a distinção entre automação de tarefas repetitivas (algoritimização e robôs) em comparação com a IA? Como a IA pode se constituir em uma camada de suporte (agentes ou assistentes virtuais) dedicados a cumprir tarefas críticas do processo registral? Como os cartórios darão respostas a demandas da sociedade digital? A IA pode ser uma ferramenta útil e eficaz para dar suporte a tais necessidades? Enfim, ela pode representar um novo ciclo de renovação do sistema registral pátrio?

Algoritmo versus IA

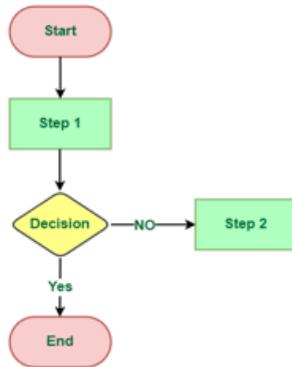
Nos cartórios já encontramos muitos exemplos de algoritmos (ou BOTs) – programas que executam tarefas específicas, pré-programadas, que funcionam de modo automatizado e sem necessidade de contínua intervenção humana. Essas ferramentas são extremamente úteis para automatizar tarefas repetitivas, com melhoria da eficiência operacional e diminuição de custos, muitas delas sem a direta intervenção humana. Eis alguns exemplos:

- Pesquisa automática de selos furtados, extraviados e inutilizados.
- Obtenção de dados cadastrais diretamente da administração pública (apuração de valor venal, de referência, nome oficial de logradouros, inscrição cadastral etc.).
- Atualização automática da CNIB – Central Nacional de Indisponibilidade de bens.
- Prenotação de títulos a partir de dados estruturados (XML) e seu aproveitamento para inserção no sistema de registro.
- Geração automática de certidões e visualização de matrículas (CNS + CNM + contraditório).
- Distribuição automática de títulos (natureza, complexidade, prazos etc.).
- Geração de indicadores de desempenho e fluxo interno de rotinas para gestão de processos registrais. Controle de prazos.

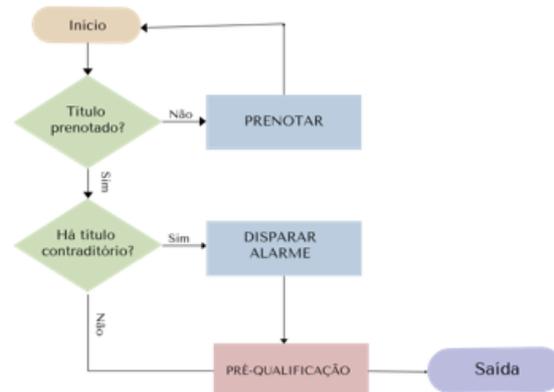
- Aproveitamento dos dados georreferenciados de imóveis urbanos e rurais para locação em plantas cadastrais por sistemas geodésicos de gestão territorial etc. Interconexão com sistema de cadastro de imóveis rurais.

Eis o esquema de um típico algoritmo:

SIMPLES ALGORITMO



BOT PRENOTAÇÃO

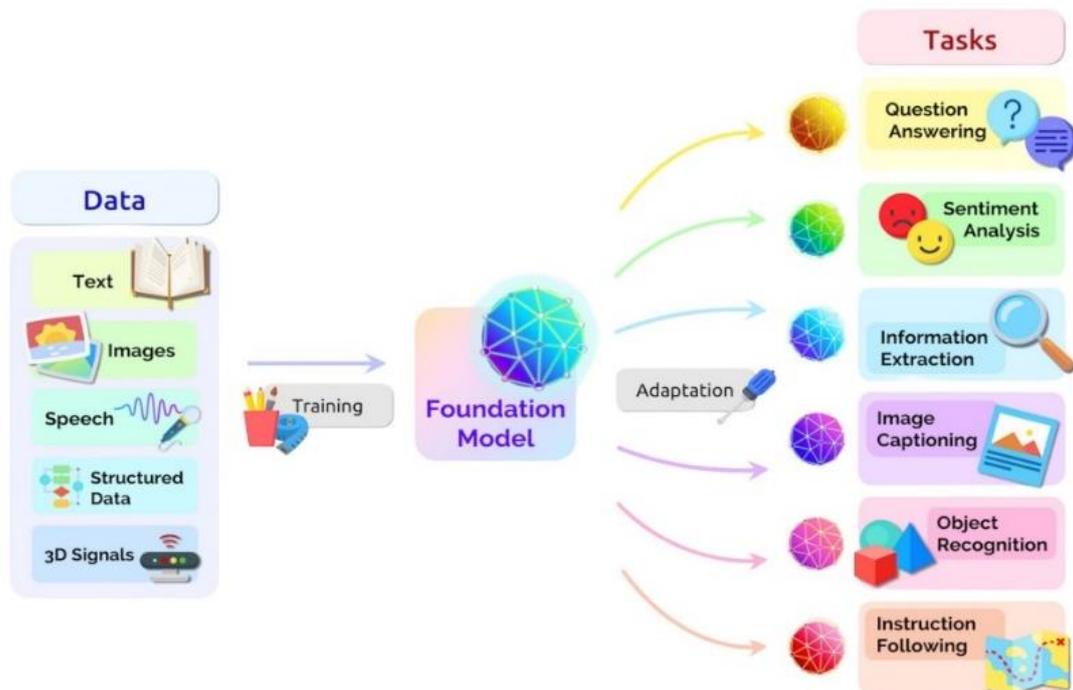


Já a IA envolve tomada de decisões baseadas em aprendizado de máquina e adaptação a partir de novos dados hauridos dos variados ambientes e de estímulos recolhidos de múltiplas fontes e mesmo percebidos por dispositivos de IoT (Internet das Coisas). Os modelos de IA podem nos levar a um estágio mais complexo de operações nas serventias, constituindo-se numa camada de assistência virtual que pode proporcionar maior agilidade, velocidade, eficiência, precisão e segurança nas rotinas do processo registral. Podemos citar alguns exemplos:

- *Geração da situação jurídica atualizada de matrículas.* Algumas matrículas são bastante extensas e complexas e a rápida configuração da situação jurídica do imóvel pode representar maior eficiência e rapidez no processo de exame dos títulos.
- *Big data.* A máquina pode revelar padrões somente detectáveis pelo uso da IA. Analisando-se o caudal de informações que se acham no corpo das matrículas, em cotejo com outros dados das serventias, podem ser apurados padrões com maior precisão, eficiência e segurança.
- *Identificação de operações para comunicar ao Sistema de Controle de Atividades Financeiras (Siscoaf).* Analisando automaticamente certos padrões, pode-se detectar suspeitas de lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, prática de estelionatos, falsificação de documentos, dados, selos etc.
- *Jurisprudência registral, notarial e imobiliária.* É possível, também, a aferição de tendências dominantes da jurisprudência em relação a determinado tema; pode-se promover a combinação de tais decisões e repositórios legais, atos regulamentares e fontes normativas para obtenção de informações precisas com vistas a dar suporte ao exame de títulos e para redigir automaticamente, quando for o caso, notas devolutivas;
- *Doutrina – converse com o livro.* Na POC SREI-GEN criamos a “Sala Ademir Fioranelli” e disponibilizamos no workspace seus livros mais importantes. A máquina foi treinada para responder interativamente sobre questões tratadas pelo grande registrador brasileiro.
- *Auditoria interna e controle e gestão financeira.* Agentes de IA para realizar tarefas relacionadas à contabilidade da serventia, aferindo a regularidade de lançamentos e recolhimento de tributos devidos pela prática dos atos, controle financeiros etc.

- *Suscitação de dúvidas.* Elaboração das peças a partir de dados que se acham na matrícula, no título e nas notas devolutivas, servindo-se de bases de dados de jurisprudência registral, normas de serviços, leis etc. Geração de ementas, verbetação, súmulas etc.
- *Reconhecimento de fala.* Transcrição de audiências relativas a processos registrais (usucapião, adjudicação, retificação de registros extrajudiciais).
- *ChatBots* de atendimento. Interação com os usuários para prestar informações personalizadas hauridas de bases de conhecimento do cartório combinando-as com os dados registrais.
- *Biometria* e sistemas inteligentes para identidade das partes e interessados nos múltiplos processos de registro.

A partir das matrículas (um imenso mar de informações desestruturadas formado pela técnica narrativa - inc. I do art. 231 da LRP) podem ser extraídos dados que, combinados, revelam tendências, propiciam estatísticas relativas a aquisições, alienações, valores, onerações, pessoas envolvidas, nacionalidades, estados civis e uma coleção imensa de informações que podem servir para o planejamento e gestão territorial, sinalizar o comportamento do mercado imobiliário com precisão inaudita, fomentar novos negócios, dar suporte às atividades diuturnas da serventia. Além disso, a máquina pode integrar as várias tarefas do cartório gerando fluxos de dados e coordenando as atividades e rotinas do processo registral. Uma ilustração da atividade de IA pode ser vista nesta ilustração:



Modelo esquemático de IA – Fonte: *On the Opportunities and Risks of Foundations Models* (Cornell University)

Novas demandas – velhas soluções

A sociedade digitaliza-se. O século da digitalização nos leva a mudanças paradigmáticas nos processos de interação entre os cidadãos e a administração pública. No âmbito da União Europeia, por exemplo, as iniciativas apontam para a transformação digital dos estados membros e esta tendência é reputada como elemento fundamental para o desenvolvimento econômico e social do espaço comum europeu. O acesso *online* aos serviços notariais e registrais, bem como a

digitalização dos seus processos, permitirão a melhoria na prestação de serviços públicos, além de propiciar a interconexão com a administração e com os demais estados-membros da comunidade. Os processos baseados em livros tradicionais deverão ser digitalizados:

“Most Member States have registers that are digitalised and can be accessed online. Yet, it appears that this is not the case for every register. Paper-based registers will need to digitalise their documentation, processes and tools for the interconnection with their European counterparts to be realized”¹.

A Decisão (EU) 2022/2.481 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de dezembro de 2022, busca estabelecer o programa *Década Digital para 2030* que prevê a digitalização dos serviços públicos. Estima-se que 100% dos serviços essenciais deverão ser prestados eletronicamente, com acesso e interação pelas plataformas digitais, além de meios de identificação eletrônica (eID) seguros e reconhecidos em toda a União².

Evidentemente, a IA joga um papel decisivo nesse processo. Curiosamente, no caso dos cartórios brasileiros, o “conteúdo” dos novos meios digitais é, ainda, o velho ambiente representado por sistemas computacionais originados de padrões estabelecidos na década de 1970 – na verdade, projeção homóloga, em meios eletrônicos, de antigos livros de registro, com seus indicadores e repositórios auxiliares. Por outro lado, a interação entre os usuários e os cartórios – e a interoperabilidade entre as serventias – tropeça na falta de padrões uniformes, fato devido, em grande medida, a uma legislação inadequada e por reformas açodadas.

Quais os riscos da IA? O que é a alucinação da máquina? Como contornar seus efeitos?

O caminho para assimilação das novas tecnologias é complexo e revela grandes desafios. A expressão *hallucination* foi a palavra do ano de 2023 para a equipe do famoso Cambridge Dictionary³. Quando a IA “alucina”, o fenômeno produz falsa informação (na melhor das hipóteses). O comportamento inesperado ou errático da máquina pode nos conduzir a graves erros e equívocos. A nova definição da expressão “alucinação” foi assim estabelecida pelo dicionário:

“When an artificial intelligence (= a computer system that has some of the qualities that the human brain has, such as the ability to produce language in a way that seems human) hallucinates, it produces false information”⁴.

Esta expressão não esconde uma tendência assustadora de se *antropomorfizar* a máquina. A máquina “alucina” quando o código (ou a fonte dos dados) é uma *droga*... Esse é o cenário com

¹ EUROPEAN COMMISSION. *Study on the harmonisation and interconnection of real estate registers. Final report*. Brussels: UC, 2021, p. 47, n. 3.1

² Decisão (UE) 2022/2481 do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de dezembro de 2022. Jornal Oficial da União Europeia 19.12.2022.

³ ‘Hallucinate’ is Cambridge Dictionary’s Word of the Year 2023. Acessível em: <https://www.cambridgeenglish.org/news/view/hallucinate-is-cambridge-dictionary-s-word-of-the-year-2023/>.

⁴ Em tradução livre: “Quando uma inteligência artificial (= um sistema de computador que possui algumas das qualidades que o cérebro humano tem, como a capacidade de produzir linguagem de uma maneira que parece humana) alucina, ela produz informações falsas”.

o qual temos que lidar. Em atividades críticas – como a qualificação registral – a intervenção humana parece-nos, ainda, imprescindível, a menos que se radicalizem as tendências de reconformação do sistema de *registro de direitos*, transformando-o em mero *hub* de centralização e controle do tráfico de dados em forma de extratos (*borderaux*). Esse fenômeno pode ser agravado com a algoritmização de geração de extratos em XML pelos agentes “titularizadores” (notários, SFI, incorporadoras, loteadores etc.). Esta viragem poderá vir a se converter na larga avenida para a centralização de dados. Teremos, a exemplo do protesto de duplicadas por indicação, o *registro de títulos por indicação*, com a captura do núcleo duro do sistema registral (qualificação jurídica) por núcleos econômicos, jurídicos e financeiros sediados alhures.

Soluções individuais (em cada serventia) versus soluções compartilhadas (SREI-ONR).

A modernização dos serviços registrais passa necessariamente pela via do compartilhamento de recursos humanos e tecnológicos⁵. É preciso obter vantagens próprias da economia de escala. Por outro lado, como dito anteriormente, já não é possível dar respostas eficientes a demandas que se originam dos novos meios eletrônicos⁶. Uma coisa é o ambiente estrito de uma serventia registral, outra, muito diferente (qualitativa e quantitativamente) é o contexto em que se pode congregiar todas as serventias do país – e até mesmo com serviços congêneres de outros países – num ambiente de compartilhamento de informações. *Nota bene: não centralização de dados e serviços*, mas compartilhamento de informações devidamente anonimizadas e minimizadas. É possível obter respostas consistentes a partir de situações em que os dados pessoais não sejam revelados e vulnerados.

O ONR-SREI terá uma missão relevantíssima nesse contexto. A ideia verdadeiramente genial de compartilhamento de recursos e distribuição de atribuições – que embasou toda a especificação do SREI e culminou com a publicação do modelo pela Recomendação CNJ 14/2017⁷, permitiria grandes saltos de eficiência no processo registral. Eis alguns exemplos (não exaustivos) que podem ser indicados:

- *Aperfeiçoamento da CNIB*. Esta plataforma, lançada em São Paulo, representou enorme economia de recursos humanos e tecnológicos e uma maior eficiência e precisão na babel informativa que o modelo anterior representava, embora o sistema deva ser

⁵ A exata compreensão do modelo de compartilhamento de recursos do SREI nos foi dada pelo Ministro Dias Toffoli: “O compartilhamento das plataformas eletrônicas não retira a autonomia e a independência de cada registrador no exercício do seu juízo de qualificação dos títulos a registrar conforme as suas competências, nem tampouco os exime da responsabilidade de guarda e conservação dos assentamentos a seu cargo. Todavia, é da natureza dos meios eletrônicos a adoção de padrões universais, para o nivelamento dos serviços. Mas eles são meras ferramentas de trabalho que podem ser compartilhadas, por simples questão de racionalidade, adequação, eficiência e economicidade. É isso apenas”. PP 0003703-65.2020.2.00.0000, Minas Gerais, j. 23/6/2020, Rel. Min. Humberto Martins. Disponível: <http://kollsys.org/p2e>.

⁶ O exemplo do Ofício Eletrônico é impressionante: a pesquisa na plataforma (<https://oficioeletronico.com.br/>) ultrapassa mais de 1.4 bilhões de acessos. Seria humanamente impossível atender a todas essas requisições, mas a tarefa não será difícil para a máquina.

⁷ Recomendação CNJ 14/2014, de 2/7/2014, Dje 7/7/2014, Cons. Guilherme Calmon. Disponível em: <http://kollsys.org/erg>.



inteiramente repensado, já que a indisponibilidade de bens se converteu em supedâneo das tradicionais figuras de constrições judiciais como a penhora, arresto etc.

- *Captura e identificação de padrões anômalos ou suspeitos.* Tendências que podem sugerir sonegação de impostos, defeitos formais e materiais nos títulos ou registros, que podem levar à nulidade dos atos, somente perceptíveis com o escrutínio de grandes bases de dados (*big data*).
- *Dados estatísticos.* Revelação automatizada de tendências do mercado imobiliário pela combinação de dados de todas as serventias prediais.
- *Marketplace do ONR* em que os cartórios poderão baixar aplicativos específicos de *BOT'S* e mesmo IA.
- Geração automatizada da DOI-Web.
- Geração de dados para os municípios (Provimento CNJ 174/2024).

Responsabilidade pela geração e uso automatizado de informações

Com a assimilação e concentração de dados em centrais ou nos operadores registrais (*proxies*) nasce a preocupação com a fixação de responsabilidade pela geração de informações por plataformas como o ONR e o SERP na recepção, assimilação e tratamento sucessivo de dados que se acham sob a custódia legal e exclusiva das serventias (arts. 22 e ss. da LRP c.c. art. 46 da Lei 8.935/1994). Ao admitirmos que tais plataformas poderão utilizar ferramentas de IA, nasce a seguinte questão: a quem cabe a responsabilidade pela geração de novas e autônomas informações a partir da assimilação de dados processados pela máquina?

A IA, a partir de dados e rotinas de *machine learning*, pode dar origem a novas “situações jurídicas no ambiente digital”, parafraseando a nomenclatura do projeto do NCC, em que as máquinas poderão ser capazes de tomar decisões autônomas, ou seja, sem a necessidade de intervenção humana direta, servindo-se de fontes de dados hauridos de múltiplas bases e plataformas. No *iter* desse processo, a máquina pode vir a se modificar *in itinere* e acarretar vulnerabilidades na prestação da informação registral. Além disso, os algoritmos podem favorecer a tredestinação dos dados originados das fontes primárias que se acham albergadas nos registros públicos, e assim servir a finalidades muito diversas, distanciadas do *core* essencial do registro de imóveis.

O recente Provimento CN-CNJ 174, de 2/7/2024, por exemplo, baixado pela Corregedoria Nacional de Justiça, prevê a comunicação de mudanças de titularidades de imóveis aos municípios. Diz a norma que os dados “serão anonimizados pelo CNB/CF e pelo ONR, quando de seu recebimento, antes de qualquer tratamento estatístico” (§ 7º do art. 184-A da CNN/CN/CNJ-EXTRA). Ora, ou bem o ato normativo tem por objeto a regulamentação do envio de dados para os municípios ou cuida da geração de dados estatísticos, lembrando-nos que os dados eventualmente necessários para a atualização cadastral não devam ser anonimizados.

O apoio do Registro Imobiliário na “atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais” (art. 4º da Resolução CNJ 547 de 22/2/2024) é típica atividade de coordenação entre o cadastro e registro, ideia propugnada e defendida há décadas pelos registradores.⁸ O

⁸ Tive ocasião de editar um livro seminal sobre o assunto: CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. *Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis*. Porto Alegre: IRIB/safE, 2003. A partir da década de 1990, os registradores passaram a colaborar com os estudos sobre a interconexão entre os registros e os cadastros, firmando convênio com a Universidade Federal de Santa Catarina, sob a coordenação do pranteado

Provimento CNJ 174/2024 foi feliz em estabelecer como se dará o “intercâmbio de dados estruturados entre as serventias extrajudiciais e as municipalidades” (§6º do art. 184-A do CNN/CN/CNJ-Extra), fazendo presumir que a relação a ser construída é P2P (*peer-to-peer*), sem a concentração de dados em centrais eletrônicas extrarregistrais (*proxies* registrais), sabendo-se, de sobejo, que a concentração de dados em plataformas extrarregistrais é sempre problemática e os episódios de ataques hacker lamentavelmente tornaram-se bastantes comuns. *Data is the new oil* – rezam os cânones da economia digital...

Além disso, a expressão *intercâmbio* pode (na verdade *deve*) ser interpretada no sentido de reciprocidade na entrega da informação, uma via de mão dupla. Muitos dados albergados na administração pública são igualmente relevantes para aperfeiçoar o registro, favorecendo a mais perfeita coordenação entre o registro e o cadastro⁹.

Seja como for, espera-se que os responsáveis pela redação do manual técnico para especificação dos dados e padrão da API levem em consideração a necessidade de se preservar a privacidade na troca de informações, somente possível pelo uso de criptografia assimétrica.¹⁰

A sociedade pode vir a enfrentar um vácuo de imputação de responsabilidades que não pode ser preenchido pelos conceitos tradicionais. Segundo A. Matthias, há um *gap* de responsabilidade decorrente de certas classes de ações geradas autonomamente por processos de IA:

“Now it can be shown that there is an increasing class of machine actions, where the traditional ways of responsibility ascription are not compatible with our sense of justice and the moral framework of society because nobody has enough control over the machine’s actions to be able to assume the responsibility for them. These cases constitute what we will call the responsibility gap”¹¹.

A revelação da situação jurídica de um dado bem imóvel é um processo inerente ao SREI¹². A responsabilidade que decorre da atividade humana não deve se deslocar para a máquina, obviamente, a menos que se se atribua uma espécie heterogênea de responsabilidade subjetiva da máquina – ou a responsabilização do *proxy* registral (ONR ou SERP), embora esta modalidade de responsabilização que transcende a imputação direta do delegatário, não se ache prevista expressamente na legislação.

mestre Prof. Dr. Jürgen Philips e, posteriormente, na Federal de Pernambuco, sob a coordenação da Profa. Dra. Andrea Carneiro. Para conhecer essa bela história de cooperação interinstitucional, indico o documentário GEOirib – 20 anos: <https://www.youtube.com/playlist?list=PLC7AmF8Y-kOeu56g8bbIscwB-BkRZLxMG>.

⁹ O exemplo paradigmático é a Lei do Georreferenciamento dos imóveis rurais (Lei 10.267/2001) em que se estabelece o intercâmbio de informações entre os cartórios e o INCRA.

¹⁰ Os municípios poderão acessar as bases de cada unidade com o uso da chave privada do agente responsável (certificado digital). Os dados serão criptografados na origem (serventias) com o uso da chave pública do agente. Com isso preserva-se, ponta a ponta, a privacidade dos dados pessoais.

¹¹ MATTHIAS, A. *The responsibility gap: Ascribing responsibility for the actions of learning automata*. *Ethics Inf Technol* 6, 175–183 (2004). Disponível: <https://doi.org/10.1007/s10676-004-3422-1>

¹² A geração da situação jurídica atualizada do imóvel pressupõe o pleno funcionamento do SREI V. incisos IV e VII do art. 10º do Provimento CN-CNJ 89/2017. JACOMINO, Sérgio. *MP 1.085/2021 – breves comentários – parte III*. São Paulo: Observatório do Registro, 16.3.2022, disponível: <https://cartorios.org/2022/03/16/mp-1-085-2021-breves-comentarios-parte-iii/>.



Embora a ideia de “responsabilidade eletrônica” nos pareça paradoxal, esse cenário não é exatamente uma novidade nos umbrais desse *admirável mundo novo* da IA. Segundo SIMEONE, em face da progressiva incapacidade dos desenvolvedores, operadores, gestores, programadores, de antecipar o processo decisório das máquinas, logo seremos confrontados com a seguinte questão: é possível imputar aos robôs “responsabilidade eletrônica” decorrente de danos causados pela máquina?

“D'altra parte, l'attribuzione da parte del legislatore di una particolare soggettività giuridica alle IA e ai robot non è una novità. In Europa lo stesso Parlamento europeo, con la Risoluzione dei 16 febbraio 2017 ha previsto che nel lungo termine andrà istituito uno specifico status giuridico per i Robot più sofisticati, i quali acquisirebbero una sorta di personalità elettronica.

Ciò, tuttavia, presuppone così di aver chiarito il dilemma della responsabilità dei Robot, ovvero se ad esso sia possibile imputare l'adempimento di obblighi giuridici. Trattasi di un tema centrale per lo sviluppo delle intelligenze artificiali, dal momento che ad un certo stato dell'evoluzione tecnologica gli stessi programmatori e sviluppatori non saranno in grado di anticipare il processo decisionale di tali entità e, quindi, il loro comportamento finale”¹³.

Entre nós, o parecer do magistrado Josué Modesto Passos, que embasou a decisão da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, resvala nesta questão. A propósito das plataformas eletrônicas, deixou consignado:

“Há necessidade de se prever regras de responsabilidade civil, administrativa e penal decorrente da má atuação ou da má gestão da futura plataforma do SERP.

Recentemente, a Central atribuída pela Corregedoria do CNJ para a ARPEN violou dados pessoais de mais de um milhão de vítimas, segundo a portal UOL. Fato semelhante poderá ocorrer com o operador nacional do SERP. Nesse caso, o operador terá patrimônio para indenizar eventuais lesados? Seus dirigentes serão passíveis de responsabilidade?”¹⁴.

O Novo Código Civil, em fase de tramitação no Parlamento brasileiro, não cogita da heterodoxa responsabilização subjetiva da máquina. Por ora... Entretanto, prevê que o “desenvolvimento de sistemas de inteligência artificial deve respeitar os direitos de personalidade previstos nesse Código, garantindo a implementação de sistemas seguros e confiáveis, em benefício da pessoa natural ou jurídica e do desenvolvimento científico e tecnológico”. Devem ser garantidos, entre outros, direitos a “atribuição de responsabilidade civil, pelo princípio da reparação integral dos danos, a uma pessoa natural ou jurídica em ambiente digital”.

Privacy by design

Sabemos que as Serventias municiam as centrais com centenas de milhares de dados concernentes a situações pessoais e patrimoniais dos cidadãos e que esses dados compõem, sucessivamente, blocos de informações que são processadas internamente e por organismos externos (*proxies registrais*), atendendo aos mais diversos fins. Como será possível controlar e fixar a responsabilidade pela utilização lateral – às vezes impróprias – de dados originados das

¹³ SIMEONE, Giuseppe. *Machine Learning e Tutela della Privacy alla luce dei GDPR*. In *Diritto e intelligenza Artificiale*. ALPA, Guido, coord. Pisa: Pacini, 2020, p. 283-4.

¹⁴ Processo CG 100.217/2022, São Paulo, j. 16/1/2023, Dje 16/1/2023, parecer aprovado pelo Des. Fernando Antônio Torres Garcia. Disponível: <http://kollsys.org/so7>.

fontes primárias que são as próprias serventias extrajudiciais? Como impedir a combinação de dados e a produção de informações diversas das finalidades essenciais dos registros de direitos?

A recente Lei 14.382/2022 previu uma série de atividades que deverão ser executadas no âmbito do SERP. O art. 3º da lei prevê a interconexão e a interoperabilidade das várias especialidades de registros públicos, trocando, custodiando, transformando e compartilhando dados. Como serão concebidos e geridos os sistemas que vão servir de suporte às várias transações internas e externas previstas na lei? Como garantir a privacidade dos cidadãos? A visualização de matrículas, por exemplo, pode ser gerada de modo automatizado, não tardando o dia em que a emissão da imagem da matrícula será acompanhada de automática conversão de dados, pesquisas de indisponibilidades, geração de dados estatísticos, e uma série de outras tarefas ancilares que podem vir a instabilizar e periclitir o sistema registral. A geração automatizada da situação jurídica consolidada do imóvel, feita pela máquina, pode nos levar a situações de vulneração de dados pessoais, na melhor das hipóteses. A quem caberá a responsabilidade pelo mal funcionamento do sistema? Como fiscalizar e impedir a tredestinação de dados pessoais pelos *proxies registrais*, com ou sem fins econômicos?

Os Registros Públicos promovem a publicidade das situações jurídicas relativas a bens imóveis segundo um padrão original que protege os dados pessoais dos titulares de direitos inscritos do início ao fim. Não são *todos os dados* do Registro que podem ser revelados ao escrutínio público, mas somente aqueles que possam aparelhar uma transação jurídico-imobiliária. O registro é público, mas não devassável. Já destaquei “dados não são informação e esta não se confunde com a proclamação de situações jurídicas de transcendência real”.¹⁵ Afinal, que interesse pode representar para os contratantes um ônus cancelado, ou a série de mutações jurídicas ocorridas ao longo do tempo, quando está em causa uma compra e venda ou a hipoteca de um dado bem imóvel? O nome e identidade das partes que figuraram historicamente nos atos de registro que se sucedem no tramo registral devem ser preservados.

É possível sustentar que o sistema registral, do ponto de vista da proteção dos dados pessoais, será tanto mais seguro e fiel aos princípios da LGPD quanto mais próximo e adstrito for às finalidades basais do regime de publicidade registral, tal como originalmente concebido. Podemos afirmar que o sistema de publicidade formal do Registro de Imóveis brasileiro é *privacy by design*¹⁶ desde o seu nascimento¹⁷.

A publicidade contínua e atualizada das situações jurídicas é a entelúquia do sistema registral. Na consumação da publicidade formal, deve-se proteger os dados de caráter pessoal – nalguns casos

¹⁵ JACOMINO, Sérgio. *Vésperas do SERP – uma ideia fora do lugar – parte I*. São Paulo: Observatório do Registro, 25.5.2023, disponível em <https://cartorios.org/2023/05/25/vesperas-do-serp-uma-ideia-fora-do-lugar-parte-i/>.

¹⁶ Mantive a expressão *privacy by design* em vez de traduzi-la por ser consagrada na doutrina especializada.

¹⁷ O surgimento da “certidão reprográfica da matrícula” – mais tarde, “visualização da matrícula” –, tem uma origem que deve ser conhecida pelos interessados. Confira: JACOMINO, Sérgio. *Mecanização do registro – a certidão reprográfica in: MP 1.085/2021 – breves comentários – parte III*. São Paulo: Observatório do Registro, 16.mar.2022, acesso: <https://cartorios.org/2022/03/16/mp-1-085-2021-breves-comentarios-parte-iii/>.

até mesmo a intimidade das pessoas¹⁸. Esse foi o Norte desde a concepção dos sistemas registrais no século XIX e o desafio agora se renova na iminência da arquitetura baseada em novos meios eletrônicos.

Toda a produção de ferramentas tecnológicas que possam ser desenvolvidas para a implementação do SREI deve, portanto, se orientar no sentido da observância estrita das finalidades basais da publicidade jurídico-registral, levando em consideração os *7 Princípios Básicos da Privacidade desde a Concepção (privacy by design)*, concebidos por Ann Cavoukian, modelo bastante adequado para o caso:

- 1) *O sistema deve ser proativo, não reativo; preventivo, não reparatório;*
- 2) *Privacy by Design - PbD.* A PbD deve garantir desde a concepção que os dados pessoais sejam automaticamente protegidos em qualquer sistema de TI;
- 3) *Privacidade como padrão (default).* A PbD busca garantir o máximo grau de privacidade, que os dados pessoais sejam automaticamente protegidos em qualquer sistema de TI. Se o titular de um direito não fizer nada, sua privacidade permanecerá intacta. Nenhuma ação é necessária por parte do indivíduo para proteger sua privacidade – ela está incorporada ao sistema, por *default*.
- 4) *Funcionalidade completa – soma positiva, não soma zero.* A PbD busca acomodar todos os interesses e objetivos legítimos de maneira positiva, não através de uma abordagem de soma zero, onde concessões desnecessárias são feitas. A PbD evita a pretensão de falsas dicotomias, como privacidade *versus* segurança, demonstrando que é possível alcançar ambas com uma boa arquitetura de sistemas.
- 5) *Segurança de ponta a ponta – Proteção do ciclo de vida.* A PbD, “tendo sido incorporada ao sistema antes da coleta do primeiro elemento de informação, se estende de forma segura por todo o ciclo de vida dos dados envolvidos”. Tais medidas de segurança são essenciais para a proteção da privacidade, do início ao fim, de modo a garantir que todos os dados sejam armazenados com segurança e, em seguida, destruídos ao final do processo, em tempo hábil. Assim, a PbD “garante a gestão segura do ciclo de vida da informação, de ponta a ponta, do berço ao túmulo”.
- 6) *Visibilidade e Transparência.* A PbD busca garantir a todos os interessados que, independentemente da tecnologia envolvida, ela funcionará de acordo com as premissas e objetivos declarados, sujeitos a verificação e auditoria independentes. Seus componentes e operações são visíveis e transparentes, tanto para os provedores de serviços quanto para os usuários.
- 7) *Respeito pela privacidade do usuário.* A PbD exige que “arquitetos e operadores preservem os interesses do indivíduo em primeiro lugar, oferecendo medidas como configurações de privacidade fortes por padrão, avisos apropriados e opções fáceis de usar.¹⁹

¹⁸ Vale a referência de passagem à decisão da CGJSP que preservou os dados pessoais relativos à intimidade do titular de direito inscrito. Processo 325/2004, Santos, parecer de 28.6.2005, Dr. Luís Paulo Aliende Ribeiro, disponível em <http://kollsys.org/buy>.

¹⁹ CAVOUKIAN, Ann. *Privacy by Design. The 7 Foundational Principles - Implementation and Mapping of Fair Information Practices*. Trechos transcritos em tradução livre e parcialmente adaptados. Original acha-se disponível em: <https://privacy.ucsc.edu/resources/privacy-by-design---foundational-principles.pdf>.



A finalidade da publicidade registral é dúplice: defesa do titular inscrito e segurança do tráfico jurídico imobiliário. Esse binômio representa a segurança jurídica estática e dinâmica do registro. Para revelar aos interessados a situação jurídica de um determinado bem, busca-se a publicidade registral por meio de certidões e informações. Assim, calha à perfeição as regras do art. 6º da LGPD, especialmente no que respeita à observância da finalidade, adequação, necessidade e segurança do sistema. Para tratamento e disponibilização de dados albergados no SREI, para efeitos de publicidade, devem ser observados os princípios de “finalidade, a boa-fé e o interesse público que justificaram sua disponibilização” (§ 3º do art. 7º da LGPD).

Por essa razão sustentamos que o sistema de publicidade formal do Registro de Imóveis deve adotar o modelo da *privacy by design* (na verdade, deve manter o estereótipo do sistema). O sistema registral brasileiro não foi concebido para municiar terceiros com dados e informações desconexas dos princípios e finalidades que justificam o Registro de Imóveis.²⁰

Conclusões

As máquinas inteligentes já estão entre nós. Cabe a nós, juristas e profissionais do direito, tentar decifrar os enigmas do direito nascido no contexto das novas tecnologias. Estamos às portas de Tebas e a Esfinge nos lança um duro desafio: ou deciframos o enigma da modernidade ou ela acabará por nos devorar.

²⁰ JACOMINO, Sérgio. *Publicidade Registral Imobiliária e a LGPD*. São Paulo: Observatório do Registro, 30.3.2021, disponível: <https://cartorios.org/2021/03/30/publicidade-registral-imobiliaria-e-a-lgpd/>.