



1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos a utilização de novas tecnologias aplicadas aos sistemas notarial e registral tem facilitado a vida de usuários e aplicadores do serviço, mas também tem favorecido o uso de informações em massa para fins nada altruísticos e muitas vezes ilícitos. É preciso conciliar o conceito tradicional de ampla publicidade registral com a tutela da privacidade.

Os dados pessoais são o “novo petróleo” da sociedade. Por eles é possível identificar perfis de consumo e potencialidades de mercado. Por esta razão, carrega em si alto poder de manipulação da informação. Pelo GDPR Europeu (General Data Protection Regulation), busca-se estabelecer o equilíbrio entre individualidade/privacidade e livre iniciativa comercial e de comunicação (TEIXEIRA, 2015).

Nesse cenário, o regime jurídico aplicável às serventias extrajudiciais, históricos guardiões de informações, estabelece uma publicidade irrestrita dos direitos que salvaguarda. Buscando aprofundar o estudo acerca do assunto, questiona-se: será preciso compatibilizar a publicidade inerente aos registros públicos com a proteção da intimidade e vida privada? Em que medida essas atividades serão atingidas?

O marco teórico erigido para a pesquisa é a classificação dos sistemas de registro de imóveis proposta por Carvalho (1976). De forma sintética, segundo o autor, o primeiro sistema seria responsável por atribuir à publicidade o efeito de aviso a terceiros de atos que se perfazem pelo só acordo de vontades (Sistema Francês)¹. O segundo confere à publicidade o efeito de constituir o direito (Sistema Alemão), e o terceiro e último, considerado eclético, combina o título e modo de adquirir, concedendo à publicidade duplo efeito: a de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiro (Doutrina Romana, vigente no Direito Brasileiro desde a Lei Imperial de 1864).

Numa análise preliminar, verifica-se qual é o sistema de publicidade vigente no direito brasileiro e no direito espanhol, a fim de averiguar a importância da publicidade registral da propriedade nesses dois países.

¹ Segundo Kumpel e Ferrari (2020), o sistema Francês foi regulamentado pelo Código Civil de Napoleão de 1804, conhecido na doutrina como o “sistema da transcrição”.





No Brasil, o registro de imóveis é peça fundamental para publicidade das transmissões imobiliárias, tendo desde 1865 o condão de transmitir domínio por ato entre vivos e a de constituição de ônus. É um dos princípios basilares do sistema registral brasileiro. Consiste na possibilidade de qualquer interessado, independentemente de motivo ou justificativa, conhecer dados sobre determinado imóvel, não podendo ser alegado desconhecimento com relação aos ônus regularmente inscritos. Já na Espanha adotou-se o sistema consensual ou privativista, não gerando a publicidade decorrente do registro o efeito de transmitir a propriedade, sendo responsável por atribuir à publicidade o efeito de aviso a terceiros de atos que se perfazem pelo só acordo de vontades.

Verificou-se que não é recente a preocupação espanhola quanto à proteção de dados, já apontada na Lei nº 26/1984 (ESPAÑA, 1984), que cuidava da Defesa dos Consumidores, e na Lei nº 30/1992 (ESPAÑA, 1992), que normatizava a transferência de dados no âmbito da Administração Pública. Ambos diplomas legislativos são anteriores à Diretiva nº 95/46/CE (UNIÃO EUROPEIA, 1995), precursora da vigente GDPR (UNIÃO EUROPEIA, 2016). Na seara notarial e registral, ressalva-se a Instrução de 17 de fevereiro de 1998, expedida pela Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre os princípios gerais da publicidade formal e a atuação dos registradores imobiliários e mercantis em caso de pedidos de informações em massa (ESPAÑA, 1998).

Num segundo momento, a pesquisa apresenta uma análise acerca da publicidade registral do direito de propriedade no ordenamento jurídico espanhol e verifica se a proteção de dados possui regulamentação de forma específica no que diz respeito aos registros públicos, apontando semelhanças e diferenças em relação ao ordenamento jurídico brasileiro.

A metodologia utilizada foi a microcomparação por meio da grelha comparativa, com análise de diplomas legislativos e revisão sistemática, constituída por livros, artigos científicos, dissertações, teses de doutoramento, relatórios de pesquisa, documentos oficiais, dentre outros (ALMEIDA, 1994).

Optou-se por realizar o trabalho junto ao ordenamento Espanhol pela semelhança ao sistema registral aplicado no direito brasileiro, ambos de vertente romano-germânica, além do conhecimento da língua, que facilita o acesso a obras originais (sem traduções), e o entendimento contextual do que se busca conhecer, propiciando, enfim, melhores resultados práticos.



2 SISTEMAS DE PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

2.1 A publicidade registral

A importância da publicidade registral está diretamente relacionada ao desenvolvimento do conceito de propriedade², figura central de todo sistema econômico. Portanto, com a progressiva prevalência da propriedade individual, surge a necessidade de criação de mecanismos de sua transmissão com regras severas e observância de várias precauções³.

Partindo do conceito clássico quase absoluto do direito de propriedade, o que se verifica na atualidade é sua releitura gradual: há um redirecionamento da compreensão dos direitos de dono na sociedade moderna, desencadeando um processo de relativização, socialização, repersonalização e despatrimonialização, passando a obrigar a propriedade e seu proprietário a cumprirem algumas funções.

Conforme Pereira (2005, p. 84):

A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia, não conserva, todavia, conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao *dominus* o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – *ius utendi, fruende et abutendi*. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão frequentemente e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação. Tal tendência se diz “humanização” da propriedade, ora se considera filiada a uma corrente mais ampla com o nome de “paternalismo” do direito moderno (Colin e Capitant), ora se entende informada a nova noção pelos princípios do “relativismo” do Direito (Joserand).

Preconiza o art. 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2002) que a propriedade é o direito de usar, gozar, dispor e reaver um determinado bem, móvel ou imóvel. É a complexa situação

² Segundo Garcia (1922, p.15), “a propriedade é um direito, cujo conhecimento a todos interessa, não apenas para ser respeitada, mas em bem da ordem pública, interessada na segurança do direito em geral. E para tal segurança é indispensável que todos conheçam ou possam conhecer a quem este direito pertence”.

³ Segundo Lago (2008) nos primórdios das civilizações indo-europeias a propriedade era coletiva, cabendo como um todo à família ou à comunidade, assim os bens eram a princípio inalienáveis. Esclarece ainda o autor que a publicidade dos livros de registro não era ilimitada, pois o interessado em obter a certidão deveria justificar seu interesse no conteúdo. Situação semelhante ao regime espanhol que será melhor analisada à frente.





jurídica entre uma pessoa e a coletividade, que garante exclusividade, transmissibilidade e universalidade a seu titular. A garantia de exclusividade e transmissibilidade exige um objeto bem definido, daí a criação de órgãos incumbidos de formalizar seu registro.

Outra forma de especialização e padronização é a tipicidade imposta aos direitos reais, como requisito de segurança, evitando que a todo momento surjam novas projeções da propriedade e, conseqüentemente, reduzindo os custos de transação, notadamente os de informação e apuração de titularidade, dado o caráter *erga omnes* de sua tutela.

Logo, os direitos reais somente poderão ser exercidos contra todos se ostentados publicamente. O conhecimento acerca de sua constituição, extinção ou transferência deve ser acessível a qualquer interessado. A tutela do tráfico imobiliário tem por base um sistema de registros que tem por fim dar tranquilidade e segurança a adquirentes, credores e terceiros eventualmente interessados.

Conforme Carvalho (1976), existem três sistemas de publicidade no mundo, quais sejam: o sistema consensual ou privatista, o publicista e o eclético. De acordo com o autor:

A publicidade dos direitos imobiliários pode ser organizada de mais de uma maneira, conforme a eficácia que a legislação lhe pretenda atribuir. Essa eficácia varia de escala de poucos graus, entre os quais, porém, a diferença é muito sensível para as relações jurídicas. De maneira geral, admite-se a configuração de três sistemas principais de publicidade, que se revezam, com variantes, nos países da comunidade mundial (CARVALHO, 1976, p. 17).

Segundo o entendimento do referido autor, o sistema consensual ou privatista ou francês é aquele em que a transmissão de direitos sobre o imóvel ocorre pelo simples acordo de vontades, dispensando-se a publicidade para que ocorra a transmissão. Nesse modelo o título é decisivo, tendo a publicidade a função de dar conhecimento a terceiros dos atos praticados.

Já o sistema publicista, germânico ou alemão erige a publicidade como o principal elemento para a alteração subjetiva dos direitos sobre determinado bem, sendo o título absorvido pelo modo de adquirir⁴. Assim, há uma abstração entre o título (negócio causal) e o registro. Nesse modelo a publicidade constitui o direito.

⁴ Segundo Lago (2008), era um traço comum entre os povos da Alemanha e Escandinávia que a convenção não tivesse o condão de transmitir a propriedade; era a fé pública do livro de registro que protegia os que nele confiavam. O registro não era apenas meio de prova da transmissão, mas o suporte fático constitutivo da transmissão.



Informa, por fim, Carvalho (1976), que o sistema eclético ou misto é a junção do título e do modo de adquirir, estabelecendo que a publicidade registral confere a transmissão da propriedade ou a constituição de um direito real, mas antes dela o ato causal gera efeitos apenas entre os participantes do negócio jurídico. Do registro decorrem efeitos *iuris tantum*, já que o registro está vinculado ao negócio jurídico no qual teve origem, sendo nulo o negócio jurídico, nulo também restará o registro. A publicidade possui, pois, duplo efeito: constitui o direito e anuncia-o perante terceiros.

2.2 Sistema de publicidade brasileiro

A publicidade é um dos princípios basilares do sistema registral brasileiro. Consiste na possibilidade de qualquer interessado, independentemente de motivo ou justificativa, conhecer dados sobre determinado imóvel, não podendo ser alegado desconhecimento com relação aos ônus regularmente inscritos.

No direito pré-codificado das Ordenações e legislação extravagante, o domínio se transmitia com a tradição do bem, não havendo qualquer meio de publicidade que gerasse efeitos na transmissão dos bens. Em momento posterior, os registros de propriedades passaram a ser efetuados não por funcionários públicos, mas por vigários das paróquias. Eram regulamentados pela Lei nº 601 de 1850 (BRASIL, 1850), Decreto nº 1.318 de 1854 (BRASIL, 1854), e possuía natureza meramente declaratória, com a finalidade de separar o público do particular e obrigar os possuidores a declararem suas terras perante os vigários de cada freguesia do Império. Ressalva-se que antes disso já havia um registro destinado a inscrição de hipotecas, regulamentado pela Lei Orçamentária nº 317 de 1843 (BRASIL, 1843; LAGO, 2008).

Importante destacar, ainda, que nesta época a propriedade se transmitia pela tradição física. O título, causa da aquisição, significava a relação de direito pessoal; e, a tradição, fato material de entrega, exteriorizava uma relação de direito real. Com o tempo a tradição física deixa de ser um ato material para se tornar uma cláusula aposta ao contrato, o *constituto possessório*. Por ela o comprador adquiria a posse, passando o vendedor a exercê-la em nome daquele, acabando com todos os traços materiais e externos da tradição.





O registro de transmissões da propriedade foi efetivamente criado no Brasil em 1864, pela Lei nº 1.237⁵ (BRASIL, 1864), sendo o marco legal que estabeleceu a transcrição como modo de transferência de domínio dos imóveis, em substituição à tradição. Isso importou grande melhoria na publicidade, uma vez que tornava conhecido o direito real que eventualmente poderia ser oposto a terceiros. Cabe acentuar que, ainda que seja uma grande conquista em termos de publicidade dos direitos reais, a legislação remanesce incompleta, já que excluía da obrigatoriedade do registro as transmissões *causa mortis*, os atos judiciais e as hipotecas gerais e ocultas (que abrangiam bens presentes e futuros de certas pessoas arroladas pela lei, como mulheres casadas, menores e interditos). Estas últimas somente tornaram-se de inscrição obrigatória pelo Decreto 169A (BRASIL, 1890), e seu regulamento, o Decreto 370 (BRASIL, 1890), que proclamava também de forma expressa a inaptidão dos contratos para gerarem direitos reais. Outra característica é que a transcrição, por este regime legal, não gerava prova de domínio, nem absoluta nem relativa. Portanto, o autor de qualquer reivindicação tinha que provar seu direito, ainda que transcrito (LAGO, 2008).

Foi o Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916) que efetivamente outorgou o caráter de instituição pública de cunho jurídico ao Registro de Imóveis, efetivamente protegendo a propriedade e o crédito oriundos dos bens imóveis (LAGO, 2008). Tornou-se, a partir de então, obrigatória a transcrição das aquisições *causa mortis* e dos atos judiciais, como as sentenças de partilhas, divisão e demarcação, além de estabelecer a presunção relativa de domínio em favor do titular constante dos livros.

Tendo em consideração a classificação desenvolvida por Carvalho (1976) e o desenrolar histórico acima explanado, verifica-se que o Brasil adotou o sistema eclético, ora constituindo, ora declarando direitos pelo registro. Assim, não se pode afirmar que no Brasil, em qualquer época, o mero contrato tinha força translativa de direitos⁶.

É constitutivo quando o registro desempenha a função de elemento formador do direito, transmitindo-o ou constituindo-o. Nestes termos, a exemplo do que ocorre com o direito de propriedade, estabelece o art. 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002): “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro

⁵ Segundo Mendonça (1875), citado por Lago (2008), o regime da lei de 1864 trazia elementos do sistema francês e alemão, tentando aproveitar o que havia de melhor em cada um a fim melhorar o crédito imobiliário e garantir o patrimônio familiar (*op. cit.* p. 66).

⁶ Importante destacar posição contrária defendida por Pereira (2005), que afirmava que no direito brasileiro anterior ao Código Civil de 1916, vigorava o sistema francês, considerando que a propriedade se transmitia exclusivamente pelo contrato sem a necessidade de outra qualquer exigência.



de Imóveis”, acrescentando em seu parágrafo primeiro: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”. Portanto, prepondera no Brasil a publicidade de cunho constitutivo.

Deve-se ressaltar a existência da publicidade de cunho declaratório, quando o ingresso do título não cria o direito propriamente dito, mas possibilita a sua disponibilidade, a continuidade registral, bem como a oponibilidade *erga omnes* como efeito do registro, a exemplo do que ocorre com a transmissão dos direitos hereditários na sucessão, na acessão ou na usucapião.

O Código Civil de 2002 não gerou qualquer alteração no sistema de publicidade no Brasil, salvo o art. 1247⁷(BRASIL, 2002) que estabeleceu de forma expressa que o terceiro de boa-fé não está protegido pelos efeitos do registro, em consonância com interpretação já sedimentada.

De acordo com a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), no capítulo quarto, destinado à publicidade, em seu art. 17, qualquer pessoa poderá requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou funcionário o motivo ou interesse do pedido (BRASIL, 1973). Apesar de existir no ordenamento jurídico brasileiro alguns exemplos de limitação da publicidade com relação ao registro civil, tal situação não se verifica no registro imobiliário. Ao contrário, tendo em consideração sua legislação de regência, o conteúdo dos livros deve ser franqueado a qualquer pessoa, independentemente de verificação motivo ou interesse.

2.3 Sistema de publicidade espanhol

Assim como na França, o sistema adotado na Espanha é o sistema consensual ou privatista, já que a publicidade decorrente do registro não gera o efeito da transmissibilidade da propriedade, sendo responsável por atribuir o efeito de aviso a terceiros de atos que se perfazem pelo só acordo de vontades.

Segundo Kumpel (2020, p. 177) “o registro não é pressuposto para a constituição do direito, bem como não supre eventuais vícios contidos no título, mas é condição de

⁷ Art. 1.247: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”.



oponibilidade do ato em face de terceiros”. O assento registral tem natureza declaratória, atraindo a oponibilidade *erga omnes* perante terceiros⁸.

Originalmente, segundo Lago (2008, p. 28):

Na Espanha teve-se, em Castela, durante toda a baixa idade média, o sistema do contrato seguido da tradição do bem, estabelecido pelas Sete Partidas. Tal sistema ocultava dos terceiros as modificações jurídicas sofridas pelos imóveis, em especial quando se tratavam de direitos que não deslocavam a posse do bem. Havia em alguns foros particulares formas de publicação, como a ratificação pública e solene dos atos (*robración*), os anúncios e pregões. Porém, sem mudanças visíveis na posse do imóvel, tais formalidades em geral restavam ineficazes. Segundo LACRUZ BERDEJO e SANCHO REBULLIDA (*sic*) a publicidade imobiliária se inicia realmente na Espanha com a Pragmática de Dom Carlos e Dona Joana, atendendo a petição das cortes de Toledo de 1539. Esta norma criava um livro, em alguns centros urbanos, destinados à inscrição dos censos e hipotecas. Sem esta inscrição não seriam oponíveis aos adquirentes do bem, nem poderiam ser arguidos em juízo. No entanto, a disposição não foi cumprida, situação que somente foi remediada com a aprovação de um regulamento que criava *Contadurías de Hipotecas*, em 1768.

Portanto, o registro no ordenamento jurídico espanhol não cria, extingue ou modifica direitos sobre a propriedade imóvel, sendo em regra declarativo, com exceção da hipoteca, de acordo com o art. 145 da Lei Hipotecária espanhola (ESPAÑA, 1946). Consoante José María Chico Y Ortiz (2000), *apud* Torres:

[...] el sistema español, en el que podrían distinguirse de una parte, las inscripciones declarativas de carácter general y, de otra, algunos supuestos de inscripciones constitutivas. Por ello, en el Derecho español el dominio puede adquirirse y los derechos reales puedan constituirse, llevar una vida plenamente eficaz fuera del Registro, e incluso en ocasiones en contradicción con el mismo (TORRES, 2012, p. 242).

Ainda, segundo Torres, pelo teor do art. 243 da Lei Hipotecária (ESPAÑA, 1946), o imóvel é o elemento organizador do registro. Por conseguinte, adota-se o sistema do fôlio real, mas baseado na voluntariedade do registro. O caráter facultativo do registro Espanhol não o impediu de ser um dos sistemas mais seguros aos usuários, já que protege plenamente aquele que realiza determinado negócio jurídico confiando no conteúdo dos assentos registrais.

⁸ Segundo Jardim (2013), *apud* Kumpel (2002), a Espanha teria adotado um sistema de título e modo complexo, contudo, Kumpel discorda desta posição entendendo que a Espanha adota o sistema do título, na medida em que o registro não é um ato necessário para a transmissão da propriedade, bastando o contrato para transferência se efetivar.



Importante destacar que no art. 38 da referida Lei Hipotecaria há uma presunção relativa de veracidade do teor do registro. Destarte, enquanto não se demonstrar sua inexatidão, presume-se verdadeiro o seu teor. Segundo a doutrina espanhola, cuida-se do efeito do princípio da legitimação registral.

Para Torres (2012, p. 245):

Portanto, podemos notar que a publicidade registral imobiliária no sistema espanhol, embora se caracterize preponderantemente por ser uma publicidade declarativa, ou seja, não opera a transmissão da propriedade, em razão do princípio da fé pública registral, outorga uma ampla proteção ao adquirente de boa-fé que realiza determinado negócio jurídico confiando no que consta no álbum imobiliário, bem como igualmente o protege daquilo que não consta no Registro.

Ainda de acordo com os ensinamentos do autor, a publicidade formal se materializa por meio de três formas: pela expedição de certidões, notas explicativas⁹, ou exibição de livros. O art. 221 da Lei Hipotecária (ESPAÑA, 1946) estabelece que é preciso demonstrar o interesse legítimo do terceiro em ter acesso ao conteúdo do registro imobiliário. Portanto, é preciso convencer o registrador de que tem interesse para tanto.

3 REGULAMENTO GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS DA UNIÃO EUROPEIA

3.1 Generalidades

No âmbito da proteção de dados, não é recente a preocupação europeia acerca de seu intercâmbio e proteção. Segundo Correia e Jesus (2014, p. 19):

O primeiro sistema de informação de grande escala a ser criado (precisamente no ano de 1990) foi o Sistema de Informação Schengen (SIS 1+) que entrou em funcionamento no ano de 1995. Este sistema procurava garantir a segurança no espaço Schengen, que se caracteriza pela abertura das fronteiras internas, e facilitar a circulação das pessoas, permitindo às autoridades - graças a um processo de consulta automatizado - disporem de listas de pessoas e objetos quando dos controles nas fronteiras externas, das verificações e outros controles de polícia, e dos controles aduaneiros efetuados no interior do país.

⁹ Segundo o art. 5º, parágrafo primeiro da Lei Hipotecária: “La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos” (ESPAÑA, 1946).





O que se viu a partir daí foi a promulgação de diversos diplomas legais esparsos que tratavam da utilização de dados entre os diversos países da Europa.

Tudo isso culminou na promulgação do GDPR (UNIÃO EUROPEIA, 2016), documento único aplicável a todos os 28 estados-membros, precursora mundial sobre a temática da proteção de dados. O GDPR apresentou em seu regramento algumas novidades, como a previsão de regras mais claras quanto ao consentimento do detentor dos dados (arts. 6º a 9º), penalidades mais severas (art. 83) e necessidade de avisar em 72 horas, em caso de violação de dados pessoais, a autoridade pública responsável pelo controle e fiscalização do processamento de dados (art. 33, item 1). Tem sua aplicabilidade vinculada a atividades privadas que sejam realizadas na União Europeia (art. 3º, item 1) ou que tenham por finalidade a oferta de bens ou serviços a titulares dos dados na União (art. 3º, item 2, alínea “a”) (MIRANDA, 2018).

Conforme o entendimento de Cabral (2019, p. 21):

[...] foi um marco mundial no que diz respeito às atualizações de Termos de Uso e Políticas de Privacidade por empresas, principalmente de tecnologia, do mundo todo. Isso se dá pelo fato de que a legislação é aplicável a todas as sociedades que tratem dados em território europeu, mesmo que não estejam sediadas na Europa e estabelece altas multas àquelas que não se adequem às suas normas.

Mais especificamente com relação aos dados pessoais, prescreve o art. 86:

Los datos personales de documentos oficiales en posesión de alguna autoridad pública u organismo público o una entidad privada para la realización de una misión en interés público podrán ser comunicados por dicha autoridad, organismo o entidad de conformidad con el Derecho de la Unión o de los Estados miembros que se les aplique a fin de conciliar el acceso del público a documentos oficiales con el derecho a la protección de los datos personales en virtud del presente Reglamento (UNIÃO EUROPEIA, 2016).

Com a eficácia plena do GDPR na União Europeia, tornou-se improrrogável a promulgação de uma lei específica sobre o tema nos seus estados-membros, sendo seguida pelo Brasil, visando em última análise a manutenção das relações comerciais na Europa.

O Regulamento Geral de Proteção de Dados da União Europeia (EU 679/2016), vigente desde 25.05.2018, ou seja, em prazo relativamente recente, é o diploma legislativo que serviu de inspiração para formulação da Lei Geral de Proteção de Dados brasileira





(LGPD - Lei 13.853/2019). Portanto, a compreensão de seu conteúdo é necessária para um alinhamento interpretativo de muitos dispositivos da LGPD brasileira (BRASIL, 2019).

3.2 Proteção de dados na atividade registral espanhola

A constituição espanhola, em seu art. 18.4 (ESPAÑA, 1978)¹⁰, estabelece como direito fundamental dos indivíduos o acesso e controle de seus dados pessoais, conhecido como direito à autodeterminação informativa, também reconhecido no art. 8.1 da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia (UNIÃO EUROPEIA, 2000) e no art. 16.1 do Tratado de Funcionamento da União Europeia (UNIÃO EUROPEIA, 1957).

A proteção de dados era regulamentada em solo espanhol pela Lei Orgânica nº 15/1999, todavia, com a entrada em vigor do GDPR europeu (UE 2016/79) em 25 de maio de 2018, foi substituída pela Lei Orgânica nº 03/2018. Esta teve a precípua finalidade de integrar ao ordenamento espanhol os princípios e diretivas da normativa europeia (ESPAÑA, 1999; 2018).

De acordo com Tesón (2018, p. 123), sobre o regulamento europeu:

Pese a su dilatada gestación, iniciada en enero de 2012, el Reglamento UE, a través de unas bases y directrices únicas, tiene como principal objetivo, dado el aumento de los flujos de información transfronterizos, homogeneizar las distintas regulaciones de protección de datos personales y libre circulación de los mismos de los veintiocho Estados miembros, elevando, a escala europea, la tutela de los derechos de los ciudadanos en el interior de la Unión.

Segundo a autora, o referido regulamento contém conceitos, princípios e mecanismos similares à Diretiva nº 95/46/CE, com evidente finalidade garantista, sendo um marco jurídico sólido e comum para proteção de dados na Europa, contribuindo para gerar confiança acerca do efetivo controle da privacidade, gerando benefícios a todo mercado digital da união europeia.

A anterior Lei Orgânica de Proteção de Dados espanhola de 1999 foi criada há mais de vinte anos quando já existia a internet, mas não no nível de velocidade da atual, com a presença de redes sociais, variado número de aplicativos que captam as informações e com a

¹⁰ Em conexão com o art. 18.4, cite-se o art. 105, b, do mesmo diploma legal, que prevê que a lei regulará: “b) El acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas”.





quantidade crescente de telefones móveis, por meio dos quais se edita, comenta e compartilha dados e imagens de forma instântanea. Passou-se de uma internet estática em que o usuário era um mero expectador das informações para uma internet dinâmica, colaborativa e social, onde o usuário é parte ativa da rede se relacionando com outros internautas. Era, pois, necessária a expedição de um novo diploma legal que fosse compatível aos novos tempos.

A lei hipotecária espanhola que regulamenta os registros públicos é de 1946, assim como seu regulamento, que é do ano seguinte. Portanto, são diplomas legais que em sua redação original não tem uma preocupação com a proteção de dados na atividade de registro (TESÓN, 2018).

De qualquer sorte, não é recente a preocupação do Cólegio de Registradores de Imóveis e Mercantis com a proteção de dados, como confirma o Protocolo de Colaboração entre a associação e a Agência de Proteção de Dados datado de 03 de novembro de 1994, sendo emitidas várias notas técnicas ou diretivas como a de 29 de outubro 1996, sobre os meios técnicos em matéria de comunicação entre os registradores e a organização de arquivos. Ademais, a Nota Técnica de fevereiro de 1998 tratou dos princípios gerais da publicidade formal e da atuação do registradores mercantis com relação a pedidos de informações em massa, evidenciando quando haveria necessidade de tratamento das informações (TESÓN, 2019).

Em 1998 essas diretivas são efetivamente introduzidas no art. 6º da Lei Hipotecária, que assim passou a prever:

6. Los Registradores deberán exigir el cumplimiento de las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal y no atenderán las solicitudes de publicidad en masa o indiscriminada.

La obligación del Registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal implica que la publicidad se exprese con claridad y sencillez, y sólo incluirá los datos previstos en el inciso primero del apartado, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales de la parte necesaria del contenido del Registro, a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier personal, que tenga interés legítimo en ello. También podrá solicitarse que la publicidad se extienda a extremos concretos (ESPAÑA, 1946).

Por conseguinte, a atividade registrária está sujeita tanto ao cumprimento da Lei Hipotecária quanto das normas que se referem ao tratamento de dados. Logo, deve o registrador, diante do caso concreto, compatibilizar os dois diplomas legais. Todavia, a legislação não especifica de forma detalhada como haverá essa compatibilidade da



publicidade com a privacidade, ficando a situação a cargo da prudente apreciação do registrador¹¹.

Em seu mister deverá, poranto, o registrador distinguir dentro dos atos registrares constantes de seus livros aqueles que podem ser revelados e que não estão protegidos pela privacidade, daqueles protegidos e que não podem ser revelados sem autorização de seu titular. Entende-se que, ao levar determinado documento particular a registro, seu titular já estaria autorizando a utilização daquelas informações, mas unicamente para a finalidade de publicizar o direito inscrito, sendo que qualquer informação para finalidade distinta deve ser negada ou expressamente autorizada por seu titular.

Logo, o acesso à informação registral não é incondicionada, pois é necessário haver um legítimo interesse do solicitante, que deverá ser valorado tendo em conta a finalidade do sistema registral e a proteção da intimidade. Caso seja negado o fornecimento dessas informações pelo registrador, caberá recurso ao Colégio de Registradores, conforme art. 28 da Lei Hipotecária (ESPAÑA, 1946), asseverando Tesón (2018, p.145):

Por ello, al tomar una decisión al respecto, el registrador de la propiedad ha de proceder con suma prudencia, pero sin incurrir en prácticas excesivas que obliguen al interesado a acudir a la vía del recurso con la intención de que sea dirimido el conflicto por la instancia correspondiente, soportando sus innegables inconvenientes (la complejidad y lentitud del procedimiento no casan bien con la urgencia que suele acompañar a las solicitudes de información registral, incluso, aunque se termine por dar la razón al recurrente).¹²

4 CONCLUSÃO

Pelo presente estudo, verificou-se que tanto no Brasil quanto na Espanha a publicidade dos direitos reais é realizada por oficiais públicos. Com relação aos sistemas de registro,

¹¹ A título de informação, o Registro de Imóveis na Espanha ou Registro da Propriedade é um órgão público estatal vinculado ao Ministério da Justiça, formado por funcionários públicos altamente qualificados, os Registradores de Propriedade, cuja principal finalidade é dar publicidade aos direitos inscritos sobre bens imóveis sob o princípio da fé pública registral, a quem com boa fé inscreveu seus títulos aquisitivos, outorgando segurança jurídica às transações imobiliárias.

¹² A autora cita julgado do tribunal espanhol que interpreta o chamado interesse legítimo de forma ampla, a fim de abarcar todo aquele que tenha em si uma finalidade lícita: “En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo —Sala Tercera— de 24 de febrero de 2000 aclaró que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo «aparece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a Derecho”(TESÓN, 2018, p. 146).



constatou-se que o Brasil adota o sistema eclético ou misto, combinando o título e modo de adquirir, concedendo à publicidade duplo efeito: a de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiro. Na Espanha, de outro modo, adota-se o sistema privatista, tendo a publicidade o efeito de aviso a terceiros dos atos que se perfazem pelo só acordo de vontades.

Apesar da diferença de efeitos da publicidade, verifica-se que em ambos os países ela é um princípio fundamental de todo o sistema de registro da propriedade, garantidora da segurança jurídica, essencial para a circulação do crédito, do direito de propriedade, enfim, do comércio imobiliário.

Todavia, na Espanha, tradicionalmente, já existe uma preocupação com a proteção das informações constantes dos registros de propriedade. Essa tradição foi positivada na principal lei de regência da atividade, a Lei Hipotecária (ESPAÑA, 1946), estabelecendo que o acesso ao conteúdo registral não é livre. O interessado deve apresentar um legítimo interesse para ter acesso ao conteúdo constante dos livros, que será devidamente analisado pelo Oficial de Registro. Vale lembrar que a Lei Hipotecária contém previsão nesse sentido desde a anterior Lei Geral de Proteção de Dados Espanhola, datada da década de 90. Como salienta Tesón (2018, p. 139)¹³:

Su acceso no es libre o indiscriminado, precisamente, porque en los folios registrales constan datos de carácter personal que obligan a observar especiales medidas de seguridad, entre ellas, conocer cuál es el interés que tiene quien, previo abono de una contraprestación económica, solicita información al Registro de la Propiedad. Por tanto, la consulta no puede ser realizada por cualquier persona, restringiéndose su acceso solo a usuarios autorizados, de modo que la mera curiosidad no es suficiente ni resulta amparada, en este ámbito, por el derecho a la información.

Sendo assim, na Espanha é adotada a postura de impedir o acesso indiscriminado dos dados que constam de seus livros e, diferentemente do que ocorre no Brasil, não se admite

¹³ Segundo o art. 607 do Código Civil (ESPAÑA, 1889): “el Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos”. No mesmo sentido o art. 221 da LH: “los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». De nuevo, exigencia de «interés conocido”. A seu turno, o art. 332 do Regimento Hipotecário esclarece: “Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro” (ESPAÑA, 1946).



uma publicidade irrestrita do conteúdo do registro. O registro é público, mas suas informações não são de livre acesso a todos.

No Brasil, a publicidade, no que concerne ao Registro Imobiliário, é pautada pela livre circulação das informações, tendo a Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973) franqueado o acesso de qualquer pessoa a qualquer conteúdo registral, devendo apenas ser identificado o requerente, mas sem adentrar no motivo ou razão do interesse. É válido salientar que essa legislação foi concebida na década de 70, sem previsibilidade das grandes inovações tecnológicas do mundo atual, como a identificação das pessoas por seus dados pessoais, na maior parte das situações fornecidos por elas próprias a empresas e entidades públicas com as quais mantêm relações.

Afinal, é preciso compatibilizar a publicidade registral com a proteção de dados e intimidade? À primeira vista, parece incompatível sustentar a natureza pública dos registros imobiliários com a proteção dos dados.

Em razão da inerente publicidade constante dos registros públicos, entende-se na Espanha que, ao apresentar determinado documento particular a registro, o requerente já estaria autorizando a utilização daquelas informações, mas unicamente para a finalidade de publicizar o direito a ser objeto de registro, de modo que qualquer informação para finalidade diversa deve ser obstada ou expressamente consentida por seu titular.

Verificou-se que tanto na Espanha quanto no Brasil não há norma em referidos sistemas registrais que estabeleça, de forma expressa, quais seriam os dados constantes dos registros da propriedade que não poderiam ser de conhecimento de terceiros. Portanto, essa análise deverá ser realizada pelo registrador na Espanha considerando as informações estritamente necessárias ao alcance da publicidade registral. Já no Brasil, não há na legislação nenhuma norma que determine ao registrador imobiliário a análise de informações, salvo entendimentos recentes de que em algumas situações excepcionais e tendo em consideração os princípios norteadores da nova Lei Geral de Proteção de Dados (BRASIL, 2018) essa prática deveria ser efetuada, lembrado que:

El tratamiento de datos personales debe estar concebido para servir a la humanidad. El derecho a la protección de los datos personales no es un derecho absoluto sino que debe considerarse en relación con su función en la sociedad y mantener el equilibrio con otros derechos fundamentales, con arreglo al principio de proporcionalidad. El presente Reglamento respeta todos los derechos fundamentales y observa las libertades y los principios reconocidos en la Carta conforme se





consagran en los Tratados, en particular el respeto de la vida privada y familiar, del domicilio y de las comunicaciones, la protección de los datos de carácter personal, la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión, la libertad de expresión y de información, la libertad de empresa, el derecho a la tutela judicial efectiva y a un juicio justo, y la diversidad cultural, religiosa y lingüística” (considerando 4.º del Reglamento) (UNIÃO EUROPEIA, 2016).

Conclui-se, portanto, que é necessário que se tenha um regramento técnico e tecnológico uniforme, de modo a se permitir o eficiente cumprimento da publicidade ao mesmo tempo em que se protege de maneira legítima e completa os dados pessoais confiados aos registros imobiliários, com critérios proporcionais pré-estabelecidos. Buscar o equilíbrio entre interesses sociais e econômicos, entre o público e o privado, entre liberdade, proteção e segurança, certamente serão os maiores desafios.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carlos Roberto de. **Introdução ao Direito Comparado**. Coimbra: Livraria Almedina, 1994.

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

BRANDELLI, Leonardo. A função notarial na atualidade. **Revista de Direito Imobiliário – RDI**. São Paulo, vol. 80, ano 39. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 74 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. **Diário de Justiça eletrônico – Dje/CNJ**, nº141/2018, 1 ago. 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2637>. Acesso em: 3 nov. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.





BRASIL. **Decreto nº 169A, de 19 de janeiro de 1890.** Substitui as n. 1.237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3.272 de 5 de outubro de 1885. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D169-A.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890.** Manda observar o regulamento para execução do Decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de crédito móvel. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843.** Fixando a despesa e orçando a receita de 1843-1844 e 1844-1845. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM317.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%20317%2C%20DE%2021%20DE%20OUTUBRO%20DE%201843.&text=Dom%20Pedro%20Segundo%2C%20por%20Gra%C3%A7a,N%C3%B3s%20Queremos%20a%20Lei%20seguinte. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864.** Reforma a legislação hipotecária, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. **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). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm. Acesso em: 20 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2010406%2C%20DE%2010%20DE%20JANEIRO%20DE%202002&text=Institui%20o%20C%C3%B3digo%20Civil.&text=Art.%20e%20deveres%20na%20ordem%20civil. Acesso em: 20 jul. 2020.





BRASIL. **Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.** Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12527.htm. Acesso em: 4 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm. Acesso em: 4 nov. 2019.

CABRAL, Anna Cecília Moreira. **Privacidade e proteção de dados no brasil: avanços legislativos.** 2019. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/49206/1/2019_tcc_acmcabral.pdf. Acesso em: 21 jan. 2020.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** Comentários ao sistema de registro em face da lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e registradores comentada: Lei n. 8.935/94.** 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011.

CORREIA, Pedro Miguel Alves Ribeiro; JESUS, Inês Oliveira Andrade de. A Proteção de dados pessoais no espaço de liberdade, de segurança e de justiça da União Europeia. **Revista Brasileira de Segurança Pública** 15. v. 8, n. 2, 2014. Disponível em: <http://revista.forumseguranca.org.br/index.php/rbsp/article/view/385>. Acesso em: 21 out. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

ESPAÑA. **Instrucción de 17 de febrero de 1998,** de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre principios generales de publicidad formal y actuación de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles en caso de petición en masa. Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/i170298-dgrn.html. Acesso em: 9 jun. 2020.

ESPAÑA. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. **Gaceta de Madrid**, n. 206, de 25 de julio 1889. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>. Acesso em 20 jul. 2020.

ESPAÑA. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. **Boletín Oficial del Estado**, n. 58, de 27 de febrero de 1946. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 1 jul. 2020.





ESPAÑA. Constitución Española. **Boletín Oficial del Estado**, de 27 de diciembre de 1978. Disponible em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acceso em 20 jul. 2020.

ESPAÑA. Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. **Noticias Jurídicas**. Disponible em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/l26-1984.html. Acceso em: 9 jun. 2020.

ESPAÑA. Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. **Boletín Oficial del Estado**, n. 285, de 27 de noviembre de 1992. Disponible em: http://www.madrid.org/rlma_web/html/web/FichaNormativa.icm?ID=332. Acceso em: 9 jun. 2020.

ESPAÑA. Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. **Boletín Oficial del Estado**, n. 298, de 14 de diciembre de 1999, páginas 43088 a 43099. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1999-23750>. Acceso em: 20 jun. 2020.

ESPAÑA. Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. **Boletín Oficial del Estado**, n. 294, de 6 de diciembre de 2018, páginas 119788 a 119857. Disponible em: <https://www.boe.es/eli/es/lo/2018/12/05/3>. Acceso em: 20 jun. 2020.

GARCIA, Lysippo. **O registro de imóveis**: a transcrição. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922, v. 1.

JARDIM, Monica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do registro predial**: terceiros para efeitos de registro. Coimbra: Almedina, 2013.

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK Editora, 2020.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponible em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-11072011-151552/pt-br.php>. Acceso em 23 jul. 2020.

LAMANA, Francisco Javier Die. La publicidad formal del registro de la propiedad y sus medios. *In*: Cuadernos del Seminario CHC, n. 11. **Registradores de Madrid**, 2006. Disponible em: https://www.registradoresdemadrid.org/revista/11/comentarios/la-publicidad-formal-del-registro-de-la-propiedad-y-sus-medios-por-francisco-javier-die-lamana#_n1j. Acceso em: 8 jun. 2020.





LEONARDI, Marcel. **Tutela e privacidade na internet**. São Paulo: Saraiva, 2011.

LIMA, Caio Cesar Carvalho; MONTEIRO, Renato Leite. Panorama brasileiro sobre a proteção de dados pessoais: discussão e análise comparada. **AtoZ: novas práticas em informação e conhecimento**, [S.l.], v. 2, n. 1, p. 60-76, aug. 2013. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/atoz/article/view/41320/25261>. Acesso em: 22 out. 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 5. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MARTÍNEZ, Maite Santiago. Estudio sobre publicidad registral y proteccion de datos de carácter personal en el registros de cooperativas. **Gizarte Ekonomiaren Euskal Aldizkaria: Revista Vasca de Economía Social**, n. 4, 2011. Disponível em: <https://www.ehu.eus/ojs/index.php/gezki/article/view/2786>. Acesso em: 7 jun. 2020.

MENDONÇA, J. Furtado de. **Direito Hypothecario do Brasil**. 1ª. Ed. Rio de Janeiro: Da Cruz Coutinho Editor, 1875.

PAESANI, Liliana Minardi. **Direito e internet: liberdade de informação, privacidade e responsabilidade civil**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Vol.IV. Direitos Reais. 19. Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

PINHEIRO, Patricia Peck. **Proteção de dados pessoais: comentários à Lei 13.709/2018 (LGPD)**. São Paulo: Saraiva, 2018.

PINHEIRO, Patricia Peck. Nova Lei Brasileira de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e o impacto nas instituições públicas e privadas. **Revista dos Tribunais**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, v. 1000. p. 309-323, 2019.

REINALDO FILHO, Demócrito. A Diretiva Europeia sobre Proteção de Dados Pessoais-uma Análise de seus Aspectos Gerais. **Lex Magister**, 2013. Disponível em: http://www.lex.com.br/doutrina_24316822_a_diretiva_europeia_sobre_protecao_de_dados_pessoais_uma_analise_de_seus_aspectos_gerais.aspx. Acesso em: 21 out. 2019.

SARDETO, Patrícia Eliane da Rosa. **Proteção de dados pessoais: conhecendo e construindo uma nova realidade**. Londrina: Gradual, 2011.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Comércio eletrônico: conforme o Marco Civil da Internet e a regulamentação do e-commerce no Brasil**. São Paulo: Saraiva, 2015.

TESÓN, Inmaculada Vivas. El nuevo régimen de protección de datos del registro de la propiedad. **Derecho privado y constitución**, noviembre, 2018, p. 117-156. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/328916037_El_nuevo_regimen_de_proteccion_de_datos_del_Registro_de_la_Propiedad. Acesso em: 7 jun. 2020.





TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, RDI 72, p. 201-263, 2012.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. **Curso de Direito e processo eletrônico**: doutrina, jurisprudência e prática. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

UNIÃO Europeia. Carta dos direitos fundamentais da União Europeia, de 7 de dezembro de 2000. **Jornal Oficial**, C 364/1, 2000. Disponível em: https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_pt.pdf. Acesso em: 10 jul. 2020.

UNIÃO Europeia. **Diretiva 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de outubro de 1995**, relativa à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados. Disponível em: <https://eurlex.europa.eu/legalcontent/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:31995L0046&from=PT>. Acesso em: 9 jun. 2020.

UNIÃO Europeia. **Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016**, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A32016R0679>. Acesso em: 4 nov. 2019.

UNIÃO Europeia. Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, de 05 de março de 1957. **Jornal Oficial**, C 202/47, 2016. Disponível em: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:9e8d52e1-2c70-11e6-b497-01aa75ed71a1.0019.01/DOC_3&format=PDF. Acesso em: 10 jul. 2020.

