

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL GENERATIVA, PRIVACIDADE E CICLO INFORMACIONAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Subsídios para uma Matriz Analítica de Riscos e Salvaguardas

GENERATIVE ARTIFICIAL INTELLIGENCE, PRIVACY AND INFORMATION LIFECYCLE IN REAL ESTATE REGISTRATION

Elements for an Analytical Matrix of Risks and Safeguards

Jônathas Pereira Fernandes

Universidade do Estado de Santa Catarina, UDESC

E-mail: jonathasp.fernandes@gmail.com

ORCID: 0009-0004-2110-0630

Vanessa Marie Salm

Universidade do Estado de Santa Catarina, UDESC

E-mail: vanessa.salm@udesc.br

ORCID: 0000-0003-1576-8541

José da Silva Júnior

Centro de Informática e Automação do Estado de Santa Catarina, CIASC

E-mail: zedasilva@gmail.com

ORCID: 0009-0005-2440-1647

RESUMO

Este estudo analisa riscos de privacidade e salvaguardas associados ao uso potencial de inteligência artificial generativa (IAG) em rotinas do ciclo informacional do Registro de Imóveis. Trata-se de pesquisa exploratória, descritiva, bibliográfica e documental, de abordagem qualitativa, desenvolvida por revisão narrativa. O corpus articula literatura da Ciência da Informação e documentos jurídicos, técnicos e institucionais sobre proteção de dados, governança informacional, IAG e serventias extrajudiciais. A análise organiza-se pelas categorias ciclo informacional, uso possível de IAG, risco de privacidade e mitigação. Como resultado, sistematizam-se categorias preliminares para uma matriz analítica que relaciona rotinas informacionais a riscos como exposição em prompts, inferências indevidas, retenção, reuso incompatível e alucinações. Conclui-se que a mitigação exige minimização de dados, supervisão humana, governança de metadados, rastreabilidade, controle de acesso e validação de fontes. A contribuição é oferecer

subsídios preliminares para a governança informacional em ambientes registrais sensíveis.

Palavras-chave: inteligência artificial generativa, privacidade, ciclo informacional, Registro de Imóveis, governança informacional.

ABSTRACT

This study analyzes privacy risks and safeguards associated with the potential use of generative artificial intelligence (GenAI) in information lifecycle routines of Real Estate Registration. It is an exploratory, descriptive, bibliographic and documentary study, with a qualitative approach, developed through a narrative review. The corpus combines Information Science literature with legal, technical and institutional documents on data protection, information governance, GenAI and extrajudicial registry services. The analysis is organized around the categories of information lifecycle, possible use of GenAI, privacy risk and mitigation. As a result, preliminary categories are systematized for an analytical matrix that relates information routines to risks such as prompt exposure, undue inferences, retention, incompatible reuse and hallucinations. The study concludes that mitigation requires data minimization, human oversight, metadata governance, traceability, access control and source validation. Its contribution is to provide preliminary elements for information governance in sensitive registry environments.

Keywords: generative AI, privacy, information lifecycle, Real Estate Registration, information governance.

REFERÊNCIAS

AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (ANPD). **Radar Tecnológico nº 3:** inteligência artificial generativa. Brasília, DF: ANPD, 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018.

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.

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.

COELHO, F. da C.; CARVALHO, A. M. A. de. A Ciência da Informação e a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD): uma revisão sistemática de literatura. **Informação & Informação**, Londrina, v. 30, n. 1, p. 24–54, mar. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial. Brasília, DF: CNJ, 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 213, de 20 de fevereiro de 2026**. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação e comunicação dos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: CNJ, 2026.

FERETZAKIS, G.; PAPASPYRIDIS, K.; GKOUALALAS-DIVANIS, A.; VERYKIOS, V. S. Privacy-Preserving Techniques in Generative AI and Large Language Models: A Narrative Review. **Information**, S.l., v. 15, n. 11, p. 697, 2024.

HOLDEFER, D. L.; YENDO, G. M. H.; ALVES, D. P. Inteligência Artificial no Registro de Imóveis brasileiro: desafios e possibilidades, à luz dos princípios da Administração Pública. **Revista de Direito**, Governança e Novas Tecnologias, S.l., v. 8, n. 1, p. 128–145, jul. 2022.

LIU, Y.; HUANG, J.; LI, Y.; WANG, D.; XIAO, B. Generative AI model privacy: a survey. **Artificial Intelligence Review**, S.l., v. 58, n. 1, p. 33, 4 dez. 2024.

MILAGRES, M. de O.; MESQUITA FILHO, O. J. G. de. Inteligência Artificial, tecnologia e as serventias extrajudiciais. **Revista da UFMG**, Belo Horizonte, v. 30, 2023.

SPUDEIT, D.; VIAPIANA, N.; KROEFF, M. S. Metodologias para controle de qualidade em serviços de unidades de informação. *In*: SPUDEIT, Daniela; KROEFF, Marcia Silveira (org.). **Gestão de unidades de informação**. São Paulo: FEBAB, 2017. p. 82-112.