

E-Book

Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) para condomínios



ETECE

ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS

O que é LGPD?

Aprovada em 2018, a **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)**, Lei nº 13.709, regulamenta sobre o tratamento de dados pessoais, estabelecendo diretrizes para coleta, processamento, armazenamento e compartilhamento destes dados por pessoa natural ou jurídica de direito público ou privado.

Esta regulamentação **trata dos meios digitais**, como sistemas e cadastros eletrônicos de empresas, **mas também de outros meios** como fichas impressas, vídeos gravados em VHS e qualquer formato em que os dados estiverem registrados.



Para que serve a LGPD?

O principal objetivo da LGPD é **proteger os direitos fundamentais de liberdade e privacidade individual**. Você certamente já passou por alguma situação em que seus dados pessoais foram utilizados de forma duvidosa, causando constrangimento, desconforto e a sensação de invasão de privacidade. Um exemplo simples é o uso do seu contato para oferecimento de ofertas de empresas e serviços dos quais você nunca demonstrou interesse. A LGPD serve para evitar que isso aconteça.

O que são dados pessoais?

São considerados dados pessoais toda e qualquer informação que seja capaz de identificar uma pessoa. Os mais comuns e rotineiros são número de documentos, como RG e CPF, endereço de e-mail, número de telefone e outras informações pessoais. Mas é importante frisar que dados como o endereço de IP do seu computador, dados bancários ou o histórico de compras em um site também são considerados dentro da LGPD.

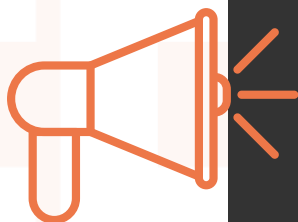


ETECE
ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS

Riscos e punições na LGPD

O descumprimento da LGPD, que já está em vigor, pode gerar advertências, bloqueios e multas de até R\$ 50 milhões. Apesar de já ser aplicada desde setembro de 2020, a fiscalização com possíveis sanções à quebra das regras passou a valer desde o dia 1º de agosto de 2021. A fiscalização caberá à **Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD)**.

Todas as empresas, de todos os setores e tamanhos, devem **se adequar à nova lei**, inclusive administradoras de imóveis, gestores de condomínios, gestores de locação, corretores de imóveis e síndicos profissionais.



Riscos para a imagem

Uma das punições previstas na lei é a divulgação na imprensa do caso de vazamento de dados. A empresa que deixar os dados coletados e registrados vazarem, precisará noticiar o ocorrido à imprensa gerando um grande prejuízo à sua imagem.



ETECE
ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS

Por que o condomínio pode requerer os dados?

O fundamental aqui é entender que os dados requeridos devem ser utilizados para **os devidos fins** aos quais foram autorizados, durante e pelo tempo necessário para tal finalidade.

Por exemplo

Se um visitante é identificado na portaria de acesso informando que sua profissão é electricista, o condomínio não poderá utilizar dessa informação para indicar o visitante para outros condôminos ou qualquer outro desvio. A informação serve tão somente para identificar o visitante e zelar pela segurança dos condôminos.



Como a LGPD se aplica aos condomínios?

Importante destacar, desde logo, que a Lei Geral de Proteção de Dados se aplica à pessoa natural e à pessoa jurídica. Os condomínios são figuras *sui generis*, isto é, o condomínio é um ente depersonalizado e em tese, não haveria previsão legal para aplicação da LGPD aos condomínios.

Contudo, qualquer afirmação neste momento parece temerário. A doutrina tende a entender que a LGPD seria aplicável aos condomínios. Isto porque o condomínio, mesmo não sendo "pessoa jurídica", reúne condições de fato e de direito para ser atraído à órbita de incidência normativa de boa parte da LGPD.



Como a LGPD se aplica aos condomínios?

Assim, entende-se que seria oportuno adequar os condomínios à previsão da LGPD mesmo que por enquanto não haja uma imposição acerca da aplicabilidade das regras previstas na Lei 13.709/18 sobre os condomínios.

Desse modo, a adequação em relação à coleta e tratamento de dados pessoais precisam estar dentro das diretrizes da nova lei. Para tanto, é preciso atentar para 3 pontos principais de dados:

- **Quais informações pessoais são coletadas?**
- **Por quanto tempo serão armazenadas?**
- **Como esses dados são tratados e protegidos?**



Encarregado (DPO), controlador e operador

Na cadeia do tratamento de dados existem três principais agentes: DPO, controlador e operador.



Operador: é a pessoa natural ou jurídica que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador.

Controlador: é a pessoa natural ou jurídica a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais.

Encarregado ou DPO (Data Protection Office): é a pessoa indicada pelo controlador e operador para atuar como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD). Será o encarregado o responsável pelo tratamento dos dados coletados e protegidos pela LGPD.

O encarregado ou DPO pode ser uma pessoa exclusivamente contratada para tal ou mesmo outra pessoa indicada por quem tem obrigação de respeitar a LGPD. O importante é que o encarregado tenha conhecimento do assunto e saiba como conduzir as questões atinentes à proteção de dados.



Encarregado (DPO), controlador e operador

Aplicando esses agentes ao contexto do condomínio, admitindo a incidência normativa da lei aos condomínios, em tese seria o condomínio o controlador, o operador seria a administradora do condomínio e empresas terceirizadas que recebem a informação e por fim, o DPO poderia ser um contratado do condomínio ou até mesmo o síndico ou outro condômino indicado.

Importante salientar que a definição exata das figuras do Controlador, do Operador e do Encarregado (DPO) e sua indicação depende do levantamento dos dados tratados e da adequação de que se fará a partir desse levantamento. É de suma importância, antes de mais nada, realizar este estudo de adequação à lei, o que envolverá áreas multidisciplinares (tecnologia da informação, jurídico, contabilidade, administrativo, etc).

Como adequar o condomínio à LGPD?

Uma forma de adequar o condomínio e protegê-lo é orientar a todos que tiverem acesso a dados pessoais como devem tratá-los:

- Certifiquem-se de obter e registrar a autorização para a coleta e uso dos dados, poderá ser necessário comprovar a autorização.
- **Deixem claro a finalidade da coleta dos dados e o tempo em que eles permanecerão no banco de dados do condomínio.**
- Dados de menores de 16 anos só podem ser obtidos e tratados com a autorização dos responsáveis legais.
- **Sejam transparentes, o titular dos dados tem o direito de consultar, alterar e excluir suas informações pessoais cadastradas a qualquer momento.**



Como adequar o condomínio à LGPD?

- Contratem empresas e façam parcerias que sigam a lei, caso ocorra algum tipo de vazamento ou infração, é possível que o condomínio seja corresponsável mesmo estando dentro das diretrizes.
- **Ao renovar ou firmar novos contratos, assegurem-se de incluir uma política de privacidade de acordo com a LGPD. Para ficarem mais protegidos, façam uma revisão em contratos já existentes.**
- Orientem seus funcionários sobre a nova lei, é fundamental que eles estejam bem informados para lidar com o assunto.
- **Cada condomínio poderá ter um responsável pelo tratamento e gestão dos dados, essa função tem o nome de "encarregado" ou "DPO".**

DICA

Contratem uma administradora de condomínios com reputação e experiência, para que possa auxiliar na adequação à Lei Geral de Proteção de Dados.



ETECE
ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS

Como tratar os dados em condomínios?

Conforme já exposto, ainda existe muita discussão acerca da aplicabilidade da LGPD aos condomínios por serem entes despersonalizados. Contudo, os condomínios reúnem todas as condições de fato e de direito para que incida a lei sobre si. Desse modo, indicamos algumas formas de tratamentos dos dados pelos condomínios:



Prestadores de serviços e terceirizados

Administradoras, aplicativos, empresas de portaria remota, terceirizadas de mão de obra, entre outras devem adequar-se às novas diretrizes. Os contratos precisam incluir cláusulas específicas a respeito da política de privacidade do serviço.

Como tratar os dados em condomínios?



Portaria

Dependendo das regras do condomínio, a portaria pode solicitar dados pessoais para liberar o acesso de visitantes. O procedimento pode continuar acontecendo desde que fique claro ao visitante sua finalidade, que normalmente é a segurança dos condôminos. É importante o visitante estar ciente da política de privacidade do condomínio, que pode ser comunicada verbalmente ou estar publicada em murais, quadro de avisos, e-mail, etc.

Dentro dos dados pessoais, existe o que se chama de **dados sensíveis**. São informações como impressão digital, reconhecimento facial, de íris e de voz. Neste caso, o tratamento de dados sensíveis deve ser ainda mais rigoroso com a certificação do consentimento da pessoa e a exclusão dos dados após sua finalidade.



Como tratar os dados em condomínios?



Salão de festas

É comum que condomínios exijam a lista de convidados para acessar eventos no salão de festas, quiosques e outras áreas de lazer. Assim como o acesso na portaria, os dados solicitados devem ser usados apenas para esse fim.



Inadimplência

Dados bancários e financeiros também configuram dados pessoais, mais que isso, são dados sensíveis. O acesso e uso destas informações devem ser tratados apenas pelo encarregado do condomínio e o síndico, sem acarretar em nenhum tipo de discriminação.

Como tratar os dados em condomínios?



WhatsApp

Conversas em grupos de WhatsApp também geram dados pessoais que não devem ser utilizados sem o consentimento dos envolvidos. Além disso, o aplicativo não pode ser usado para a publicação e divulgação de imagens ou áudios sem autorização, visto que poderá ferir as normas da LGPD e acarretar na aplicação de sanções.



Assembleias

Virtuais ou presenciais, a gravação de assembleias em áudio e vídeo tem sido um recurso bastante utilizado. Para cumprir a nova legislação, é necessário deixar claro a todos os participantes que a reunião será gravada, qual a finalidade do registro e qual recurso digital será utilizado. As gravações não podem ser utilizadas para outras finalidades nem cedidas a terceiros, configurando quebra de sigilo.

Para deixar os condôminos cientes da gravação, basta que esta informação conste na convocação



Como tratar os dados em condomínios?



Câmeras de segurança

O tratamento das imagens de câmeras de segurança deve ser adequado conforme a LGPD. A utilização deste recurso precisa levar em conta a privacidade dos moradores, ou seja, as câmeras devem estar instaladas apenas em lugares de circulação dos condôminos, sem configurar invasão de privacidade, e as imagens captadas precisam servir apenas para sua finalidade principal. Caso o serviço de monitoramento seja realizado por uma empresa terceirizada, o contrato precisa incluir cláusulas que protejam os condôminos de acordo com a nova lei.

Consulta especializada

Havendo o requerimento para acesso a dados protegidos pela LGPD ou qualquer outra dúvida sobre a nova lei, consultem o seu procurador jurídico para que este possa orientá-los a cada caso específico. Neste momento, sempre será melhor proceder com cautela e prudência do que buscar remediar eventual violação à LGPD.



ETECE
ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS

LGPD: mais transparência e segurança para todos

Parece tudo muito complicado e difícil, mas a finalidade da LGPD não é impedir a coleta de dados, mas sim **garantir um processo que respeite os direitos fundamentais de liberdade e privacidade, e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.**

A transparência é um dos maiores objetivos, por isso lembre-se: o que for acordado entre cliente e empresa deve ser respeitado.

Tire suas dúvidas!

Ainda tem dúvida? Entre em contato com a gente. Nossa equipe está à disposição para esclarecer todos os pontos sobre a Lei Geral de Proteção de Dados.

(54) 3286 4198

atendimento@eteceadm.com.br

Avenida das Hortênsias, 543 | Gramado - RS



ETECE
ADMINISTRADORA
DE IMÓVEIS