



MANUAL DO SÍNDICO

Tudo o que você precisa saber para melhorar a sua Gestão Condominial.



MÓDULO 2

LGPD para Condomínios

Saiba como funciona a Lei Geral de Proteção de Dados para o Segmento Condominial.

SUMÁRIO

APLICABILIDADE DA LEI PERANTE O	
SEGMENTO CONDOMINIAL	02
O QUE É A LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS	02
DIREITO ASSEGURADO NA CONSTITUIÇÃO	
E CÓDIGO CIVIL	05
PRINCÍPIOS DA LGPD	06
DADOS PESSOAIS x DADOS SENSÍVEIS	07
BASES LEGAIS	08
CONDÔMINO DEVE FORNECER DADOS	
CADASTRAIS AO CONDOMÍNIO	10
PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO	
CONDOMÍNIO	10
TERMO DE CONFIDENCIALIDADE	11
ALTERAÇÕES CONTRATUAIS	12
PLACAS DE AVISO	14
GRUPO DE WHATSAPP	15
CONCLUSÃO	15

APLICABILIDADE DA LEI PERANTE O SEGMENTO CONDOMINIAL

Muito se discute acerca da aplicabilidade ou não da Lei de Proteção de Dados no segmento condominial, sendo atualmente predominante o entendimento que corrobora com a plena eficácia deste normativo legal no mundo condominial.

A discussão gira em torno pelo fato que ao condomínio não é garantido o enquadramento como pessoa jurídica, sendo este um ente despersonalizado.

Ocorre que, cada vez mais, esse entendimento vem caindo em desuso, levando-se em consideração que já é assegurada a personalidade jurídica no âmbito tributário, nos termos da instrução normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009. Não sendo somente isso, dentre os doutrinadores jurídicos, já há o consenso que deve ser reconhecida a personalidade jurídica ao condomínio edilício, nos termos do enunciado 90 da I Jornada de Direito Civil.

Outro ponto que corrobora ainda mais com a aplicabilidade da Lei no mundo condominial consiste no fato de que seria ilógico proteger os dados fora dos limites territoriais do condomínio, mas dentro deste limite não se estabelecer qualquer proteção, ou seja, ser um campo minado para qualquer tipo de violação.

Logo, conclui-se que, sim, a Lei de Proteção de Dados deve ser aplicada ao segmento condominial.

O QUE É A LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS

A Lei nº 13.709/2018 é o normativo brasileiro que regula as atividades de tratamento de dados pessoais, independentemente do meio usado (físico ou digital) e estabelece direitos dos titulares dos dados, assim como obrigações que são impostas aos agentes de tratamento dos dados.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

O objetivo principal da LGPD é proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade, dentro e fora do país, aos dados pessoais de todo cidadão brasileiro.

A Lei traz em seu art. 5º definições dos termos que são utilizados, de modo que tais nomenclaturas são essenciais à compreensão do que se busca na legislação.

Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;

II - dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural;

III - dado anonimizado: dado relativo a titular que não possa ser identificado, considerando a utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis na ocasião de seu tratamento;

IV - banco de dados: conjunto estruturado de dados pessoais, estabelecido em um ou em vários locais, em suporte eletrônico ou físico;

V - titular: pessoa natural a quem se referem os dados pessoais que são objeto de tratamento;

VI - controlador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais;

VII - operador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador;

VIII - encarregado: 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);

IX - agentes de tratamento: o controlador e o operador;

X - tratamento: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração;

XI - anonimização: utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis no momento do tratamento, por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo;

XII - consentimento: manifestação livre, informada e inequívoca pela qual o titular concorda com o tratamento de seus dados pessoais para uma finalidade determinada;

XIII - bloqueio: suspensão temporária de qualquer operação de tratamento, mediante guarda do dado pessoal ou do banco de dados;

XIV - eliminação: exclusão de dado ou de conjunto de dados armazenados em banco de dados, independentemente do procedimento empregado;

XV - transferência internacional de dados: transferência de dados pessoais para país estrangeiro ou organismo internacional do qual o país seja membro;

XVI - uso compartilhado de dados: comunicação, difusão, transferência internacional, interconexão de dados pessoais ou tratamento compartilhado de bancos de dados pessoais por órgãos e entidades públicos no cumprimento de suas competências legais, ou entre esses e entes privados, reciprocamente, com autorização específica, para uma ou mais modalidades de tratamento permitidas por esses entes públicos, ou entre entes privados;

XVII - relatório de impacto à proteção de dados pessoais: documentação do controlador que contém a descrição dos processos de tratamento de dados pessoais que podem gerar riscos às liberdades civis e aos direitos fundamentais, bem como medidas, salvaguardas e mecanismos de mitigação de risco;

XVIII - órgão de pesquisa: órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta ou pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos legalmente constituída sob as leis brasileiras, com sede e foro no País, que inclua em sua missão institucional ou em seu objetivo social ou estatutário a pesquisa básica ou aplicada de caráter histórico, científico, tecnológico ou estatístico; e

XIX - autoridade nacional: órgão da administração pública responsável por zelar, implementar e fiscalizar o cumprimento desta Lei em todo o território nacional.

No segmento condominial tem-se que controlador é a figura do condomínio, na pessoa do seu representante legal, de modo que este possui responsabilidade solidária em casos de violação à proteção de dados, nos termos do artigo abaixo:

Art. 42. O controlador ou o operador que, em razão do exercício de atividade de tratamento de dados pessoais, causar a outrem dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, em violação à legislação de proteção de dados pessoais, é obrigado a repará-lo.

II - os controladores que estiverem diretamente envolvidos no tratamento do qual decorreram danos ao titular dos dados respondem solidariamente, salvo nos casos de exclusão previstos no art. 43 desta Lei.

É de suma importância que o síndico, portanto, tenha ciência do seu papel como gestor perante a Lei e, sobretudo, procure se cercar de profissionais que possam auxiliá-lo.

DIREITO ASSEGURADO NA CONSTITUIÇÃO E CÓDIGO CIVIL

Antes mesmo da publicação da Lei, já existiam parâmetros para se estabelecer a proteção dos Dados, em especial as previsões contidas no Código Civil e na Constituição Federal.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL - Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

CÓDIGO CIVIL - Art. 20. Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais.

A Lei, sem sombra de dúvidas, é mais um avanço no quesito de segurança de dados, sendo mais específica e abrangendo um número maior de hipóteses.

PRINCÍPIOS DA LGPD

O ciclo de proteção de dados possui princípios que o justificam de serem realizados, a saber:

01 **Finalidade** especificada e informada explicitamente ao titular.

02 **Adequação** à finalidade previamente acordada e divulgada.

03 **NECESSIDADE** do tratamento, limitado ao uso de dados essenciais para alcançar a finalidade inicial.

04

Acesso livre, fácil e gratuito das pessoas à forma como seus dados são tratados.

05

Qualidade dos dados, deixando-os exatos e atualizados, segundo a real necessidade no tratamento.

06

Transparência, ao titular, com informações claras e acessíveis sobre o tratamento e seus responsáveis.

07

Segurança, para coibir situações acidentais ou ilícitas como invasão, destruição, perda, difusão.

08

Prevenção, contra danos ao titular e a demais envolvidos.

09

Não discriminação, ou seja, não permitir atos ilícitos ou abusivos.

10

Responsabilização, do agente, obrigado a demonstrar a eficácia das medidas adotadas.

Toda a Lei é baseada nesses nortes principiológicos e, qualquer abuso ou violação destes requisitos, justifica a responsabilização e a punição pela própria legislação.

DADOS PESSOAIS x DADOS SENSÍVEIS

É importante distinguir dados pessoais e dados sensíveis para uma melhor compreensão da Lei de Proteção de Dados, haja vista que a Lei impõe proteções diferentes para esses tipos de dados.

DADOS PESSOAIS

- Nome;
- Endereço;
- N° de Identificação;
- Dados de Localização;
- Identificação Eletrônicos (E-mail, endereço de IP)
- Geolocalização;
- N° de Telefone e dados de conexão

DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS

- Origem racial ou étnica;
- Opiniões políticas;
- Convicções religiosas ou filosóficas;
- Filiação sindical;
- Dados genéticos;
- Dados biométricos tratados simplesmente para identificar um ser humano;
- Dados relacionados com a saúde;
- Dados relativos à vida sexual ou orientação

Os dados pessoais favorecem à identificação de determinada pessoa, enquanto os dados sensíveis favorecem à discriminação de determinada pessoa, portanto, devem ter um rigor de proteção maior que aqueles.

Recomenda-se que o segmento condominial colete e trate dados, de preferência, pessoais. E que, eventualmente, colete e trate dados sensíveis sempre ponderando pela real necessidade de obtê-los.

BASES LEGAIS

A Lei prevê bases legais que justificam o tratamento de dados, ou seja, nestas hipóteses os dados podem ser coletados e tratados, não extrapolando os limites legais previstos e os requisitos a serem cumpridos.

Art. 7º O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:

I - mediante o fornecimento de consentimento pelo titular;

II - para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

III - pela administração pública, para o tratamento e uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres, observadas as disposições do Capítulo IV desta Lei;

IV - para a realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;

V - quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados;

VI - para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem);

VII - para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;

VIII - para a tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;

IX - quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais; ou

X - para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente.

Nestas bases legais, tem-se que se aplica, literalmente, ao segmento condominial aquela estampada no legítimo interesse da vida condominial, sendo imprescindível o balanceamento necessário para saber se aquele determinado dado é imprescindível para a rotina condominial.

Exemplo: não é legítimo interesse do condomínio saber qual a opção sexual de um condômino, porém é legítimo interesse do condomínio saber o CPF do condômino, para que assim possa ser gerado o boleto bancário.

CONDÔMINO DEVE FORNECER DADOS CADASTRAIS AO CONDOMÍNIO

A Lei de Proteção de Dados ampara e legitima o condomínio a solicitar/exigir o fornecimento de dados cadastrais aos condôminos, desde que estejam insertos no fim estabelecido pelo condomínio, em conformidade com o legítimo interesse condominial.

Logo, possuindo o dado cadastral solicitado, fundamentado no interesse condominial, obrigatório será ao condômino cumpri-lo e fornecê-lo.

Cita-se como exemplo de alguns dados cadastrais necessários ao bom andamento das rotinas condominiais:

- CPF;
- NOME;
- TELEFONE;
- DADOS VEÍCULO;
- DADOS DOS RESIDENTES.

É Importante sempre estabelecer o balanceamento do interesse condominial em relação ao dado que será obtido, para que realmente ambos estejam em sintonia.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO CONDOMÍNIO

A Lei traz como atenuante à uma eventual infração a adoção de boas práticas pelo controlador, ou seja, o ente condominial representado pelo síndico.

Art. 52. Os agentes de tratamento de dados, em razão das infrações cometidas às normas previstas nesta Lei, ficam sujeitos às seguintes sanções administrativas aplicáveis pela autoridade nacional:

§ 1º As sanções serão aplicadas após procedimento administrativo que possibilite a oportunidade da ampla defesa, de forma gradativa, isolada ou cumulativa, de acordo com as peculiaridades do caso concreto e

considerados os seguintes parâmetros e critérios:

IX - a adoção de política de boas práticas e governança;

A realização de boas práticas consiste desde a elaboração de termos de confidencialidade à efetivação de um plano de segurança de dados.

Por isso, recomenda-se algumas providências a serem implementadas no segmento condominial, a saber:

- Inserir pauta de assembleia sobre as condutas a serem adotadas nos moldes da LGPD;
- Criar placas de avisos nas áreas comuns mencionando como está sendo feito o tratamento de dados;
- Melhor guarda do Livro de ocorrências físico ou sua transformação em formato digital;
- Revisar contratos, visando inserir cláusulas que assegurem a proteção de dados;
- Implementação de Termos de Confidencialidade para os funcionários.

É importante que tais políticas sejam adotadas e, sobretudo, comprovadas quando necessário.

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE

O termo de confidencialidade é recomendável ser aplicado para todos os colaboradores do condomínio que possuam algum tipo de contato com dados pessoais dos condôminos, visitantes ou prestadores de serviços. Para isso, segue abaixo modelo de termo:

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE

Este TERMO DE CONFIDENCIALIDADE é regido mediante as seguintes disposições:

Na qualidade de (função) do Condomínio (nome), fico ciente e declaro cumprimento dos exatos termos abaixo:

1. As informações dos condôminos, sejam escritas, verbais, ou imagens, deverão ser mantidas em caráter confidencial, e não

divulgarei as Informações sob qualquer forma ou pretexto, salvo por providência judicial.

2. As informações dos condôminos e das rotinas condominiais, sejam escritas, verbais, ou imagens, deverão ser obtidas, extraídas e tratadas, em conformidade com o interesse condominial de preservação da segurança, saúde e sossego.

3. As informações citadas acima não serão utilizadas para gerar benefício próprio exclusivo e/ou unilateral, presente ou futuro, ou para o uso de terceiros; a não efetuar nenhuma gravação ou cópia da documentação confidencial a que tiver acesso, salvo se por autorização expressa; a não apropriar-se para si ou para outrem de material confidencial e/ou sigiloso da tecnologia que venha a ser disponível.

Declaro estar de acordo com as condições acima.

*Fortaleza, DATA.
FUNCIONÁRIO*

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

É imprescindível que os contratos em que o condomínio figure como parte sejam revisados e alterados no âmbito da Lei de Proteção de Dados. Abaixo algumas sugestões de cláusulas:

CLÁUSULAS A SEREM APLICADAS NOS CONTRATOS COM FORNECEDORES:

CLÁUSULA 1 – Fica estipulado e prontamente autorizado que os dados contidos neste instrumento, inclusive os constantes na qualificação das partes (pessoais), em conformidade com a Lei 13.709/2018, serão devidamente coletados e/ou armazenados e/ou tratados e/ou disponibilizados e/ou pesquisados, com propósito compatível com o objeto contratual e com as demais disposições aqui previstas, em caráter irrevogável e irretratável.

CLÁUSULA 2 – As partes, por meio deste instrumento, poderão fazer pesquisas cadastrais mútuas, com o objetivo de garantir a concessão e/ou manutenção do crédito e/ou com o propósito de

validar quaisquer informações junto às Instituições públicas e privadas.

CLÁUSULA 3 – As informações e dados dispostos neste instrumento, os quais foram disponibilizados pelas partes de forma livre e espontânea, sem qualquer coação, serão armazenados no ambiente virtual e físico das partes.

CLÁUSULA 4 – As informações e dados dispostos neste instrumento serão devidamente tratados de maneira segura pelas partes, de modo que as mesmas se obrigam a adotar medidas de prevenção contra perda, destruição, alteração, ou mesmo divulgação de maneira indevida e não adequada ao objeto do contrato.

CLÁUSULA 5 – As informações e dados dispostos neste instrumento serão livremente tratados e/ou disponibilizados e/ou pesquisados quando forem necessários para o exercício regular de um direito exercido pela parte.

CLÁUSULAS A SEREM APLICADAS NOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

CLÁUSULA 1 – Fica estipulado e prontamente autorizado que os dados contidos neste instrumento, inclusive os constantes na qualificação das partes (pessoais), em conformidade com a Lei 13.709/2018, serão devidamente coletados e/ou armazenados e/ou tratados e/ou disponibilizados e/ou pesquisados, com propósito compatível com o objeto contratual e com as demais disposições aqui previstas, em caráter irrevogável e irretratável.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os dados cadastrais dos condôminos, prestadores de serviços e colaboradores do empreendimento, serão repassados no legítimo interesse da vida condominial, ocasião em que a contratada deverá tratá-los nos exatos termos da legislação civil vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATADA não se responsabiliza pela omissão ou falha na aprovação/divulgação, por parte do condomínio, dos dados dispostos no parágrafo anterior.

CLÁUSULA 2 – As partes, por meio deste instrumento, poderão fazer pesquisas cadastrais mútuas, com o objetivo de garantir a concessão e/ou manutenção do crédito e/ou com o propósito de

validar quaisquer informações junto às Instituições públicas e privadas.

CLÁUSULA 3 – As informações e dados dispostos neste instrumento, os quais foram disponibilizados pelas partes de forma livre e espontânea, sem qualquer coação, serão armazenados no ambiente virtual e físico das partes.

CLÁUSULA 4 – As informações e dados dispostos neste instrumento serão devidamente tratados de maneira segura pelas partes, de modo que as mesmas se obrigam a adotar medidas de prevenção contra perda, destruição, alteração, ou mesmo divulgação de maneira indevida e não adequada ao objeto do contrato.

CLÁUSULA 5 – As informações e dados dispostos neste instrumento serão livremente tratados e/ou disponibilizados e/ou pesquisados quando forem necessários para o exercício regular de um direito exercido pela parte.

PLACAS DE AVISO

As placas de aviso são instrumentos necessários para a efetivação da publicidade que a Lei de Proteção de Dados impõe ao responsável pelo tratamento de dados, visando em especial a transparência.



GRUPO DE WHATSAPP

O grupo de whatsapp não deve ficar fora da Lei de Proteção de Dados. É necessário ter a ciência que o grupo de conversas, em sendo administrado pela gestão do condomínio, exige e justifica a criação de regras de uso específicas, no intuito de estabelecer o que se discute, como se discute e como se pune eventuais infrações. Isso deve ocorrer, tendo em vista que o Judiciário vem reconhecendo a responsabilidade do administrador do grupo de conversas, por ofensas cometidas por seus usuários, caso não adote medidas para efetivar a punição.

CONCLUSÃO

Recomenda-se que a Lei seja aplicada ao segmento condominial, sendo imprescindível que o gestor e membros da administração se inteirem do teor do texto legal, para poder ter o conhecimento necessário para conduzir essa questão juntamente com o jurídico do condomínio e a administradora.

Conteúdo produzido por:



Wellington Sampaio
Advogado - OAB/CE nº 25.274

Formado em Direito pela Universidade de Fortaleza – UNIFOR.
CEO do Escritório Wellington Sampaio Advocacia.
Diretor Jurídico da WS Gestão de Cobrança.
Presidente do Instituto de Desenvolvimento e Estudo do
Direito Condominial – InDDIC
Diretor Jurídico da Associação das Administradoras e
Condomínios do Estado do Ceará – ADCONCE.
Secretário Geral da Comissão de Direito Condominial da
OAB/CE.



“Só é útil o conhecimento que nos torna melhores.”

Sócrates

Entre em contato

@gestartcondominios
www.gestartcondominios.com.br

(85) 3104 2880
(85) 98424 8986

Av. Barão de Studart, 2710
Joaquim Távora | Fortaleza/CE