

# ARTIGO - LGPD PARA OS CONDOMÍNIOS (RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E CORPORATIVOS)

## Índice

**OBJETIVO**

**INTRODUÇÃO**

**1 - A APLICABILIDADE ÀS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS**

**1.1 - MEDIDAS A ADOTAR NAS PORTARIAS CORPORATIVAS**

**2. POR ONDE INICIAR A ADEQUAÇÃO À LGPD**

**2.1 - MEDIDAS A ADOTAR NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS**

**3 - PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO**

**Conclusão**

**Fontes:**

## OBJETIVO

Este artigo objetiva abordar conceitos jurídicos, bem como os principais aspectos a serem considerados em um projeto de adequação à luz das boas práticas de governança em privacidade. Serão abordados temas como problemas, sanções administrativas e indenizações à titulares relacionados aos atores envolvidos no cenário de condomínios residenciais e comerciais, sob fundamento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD. Além da apresentação de um checklist para início das atividades de adequação nos condomínios.

## INTRODUÇÃO

O início de vigência da LGPD vem trazendo impactos a todos que, de alguma forma, realizam tratamento de dados pessoais.

Seu principal objetivo visa regular a proteção de dados pessoais, os direitos de liberdade e privacidade dos titulares de dados, sendo que, se for cabível a aplicação da lei, a organização, seja ela empresa, condomínio, administradora ou portaria eletrônica, terá de buscar adequação às obrigações legais, abrangidas pelo programa de governança em privacidade.

Como forma de contextualizar a importância da LGPD no cenários dos condomínios, relembremos como ela classifica que são considerados dados pessoais, descrito em seu artigo 5, são aquelas informações relacionadas a pessoa natural identificada ou

identificável, ou seja, a placa de um veículo pode levar a identificar uma pessoa natural, portanto pode ser considerado um dado pessoal.

Já os dados sensíveis são aqueles relacionados a 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, de uma pessoa natural.

Dessa forma, condomínios, sejam eles de prédios residenciais ou comerciais, também devem buscar a adequação à LGPD, caso realize atividades envolvendo dados, por exemplo, de moradores, trabalhadores, prestadores e visitante.

Embora haja a possibilidade da Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD, como previsto no artigo 55-J, XVIII, da LGPD, vir a flexibilizar algumas obrigações, fato é que, atualmente, a lei tem que ser cumprida por todos aqueles que realizam tratamento de dados pessoais, sendo cabível também aos condomínios.

As obrigações trazidas pela LGPD, independentemente do tipo, abrange também medidas técnicas e organizacionais, como a revisão de documentos que o condomínio compartilha com terceiros os quais contenham dados pessoal, tais como, contratos com as gestoras e administradoras, profissionais liberais, contadores para emissão de guias fiscais e folha de pagamento, bem como com as empresas de monitoramento e limpeza); Outro aspecto a ser levado em consideração são as lista de autorizações, políticas e manuais de procedimento que envolvam dados pessoais em geral.

Apesar da necessidade dos condomínios de se adequarem, ainda existem vários questionamentos que precisam ser explicitados, dentre os quais é como a ANPD aplicará as sanções descritas no artigo 52 da LGPD, ou seja, como será a base de cálculo para a definição de sanção pecuniária, levará em consideração o valor arrecadado pelo condomínio, tendo em vista não se tratar de faturamento?

Outro questionamento que necessitará uma avaliação e definição por parte da ANPD é, uma vez recebida a multa pelo condomínio, esta seria dividida entre os condôminos, assim como definido pelo artigo 1.317 do Código Civil e entendimento da jurisprudência, descrito a seguir.

“Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos

próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários”.  
(REsp 1.736.593 / SP, STJ, 3ª Turma. j. 11/02/2020).

Espera-se que a ANPD venha a elucidar tais questões específicas aos condomínios, mas certo é que a governança de privacidade deve ser adotada a fim de não prejudicar futura ratificação de obrigações.

## 1 - A APLICABILIDADE ÀS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

Ao analisar o Código Civil sobre a natureza jurídica dos condomínios, mais especificamente no artigo 44, verifica-se que ele não elenca o condomínio como uma possível pessoa jurídica de direito privado, causando certa discussão sobre a sua natureza.

Há jurisprudência e juristas que discutem a temática, tanto que no próprio Superior Tribunal de Justiça – STJ, há divergências sobre essa questão:

“a Primeira Seção, especializada em direito público, entende que em matéria tributária os condomínios possuem personalidade jurídica ou devem ser tratados como pessoa jurídica; na Segunda Seção, que julga casos de direito privado, prevalece a corrente para a qual eles são entes despersonalizados” (STJ, 2020).

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira explica que:

“Continua acirrada, na moderna doutrina, a discussão quanto a ter o condomínio edilício uma personalidade jurídica.

Pessoalmente nos alinhamos entre aqueles que o consideram um ente despersonalizado, ou seja, uma pessoa formal, já que lhe falta a *affectio societatis*, sendo apenas dotado de personalidade judiciária e de plena capacidade processual, o que lhe permite estar em juízo, em nome próprio, representado pelo síndico, na defesa dos interesses comuns dos condôminos”.

Porém, o doutrinador admite que, apesar de se tratar de ente despersonalizado, o condomínio poderia assumir direitos e obrigações:

“No entanto, **somos forçados a admitir que vem se fortalecendo a corrente dos que atribuem ao condomínio uma personalidade jurídica autônoma**, já tendo sido aprovado o Enunciado n. 246, na IV Jornada de Direito Civil, que segue na mesma direção”. (Pereira, 2016) (grifos nossos)

Há também entendimento de que os condomínios são equiparados a pessoa jurídica de direito privado, especialmente como as empresas, tendo em vista a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ e, assim, seria considerada empresa por equiparação ou ente despersonalizado.

Da mesma forma, Frederico Henrique Viegas de Lima ensina que, considerando a lacuna da lei, é possível a interpretação sistemática, a partir da argumentação jurídica, a qual permite reconhecer a personalidade jurídica dos condomínios, adequando o sistema às novas necessidades sociais:

“Não é possível a admissão simplista de que o condomínio em edificações seja um ente despersonalizado, tal como o são a massa falida e o espólio. Aquele não pode ser comparado com estes por motivos bastante singelos. De uma parte, tanto a massa falida quanto o espólio são situações jurídicas transitórias, onde se pode vislumbrar sua extinção. Ao passo que o condomínio em edificações possui a característica de perenidade, transpondo-se ao longo dos anos e, até mesmo, dos séculos. De outra parte, como derivação desta primeira distinção, o número de relações jurídicas e as possíveis modalidades que pode ter o condomínio em edificações como sujeito de direitos são infinitamente superiores àquelas outras”.  
(Revista Trimestral de Direito Civil, 2009)

A Segunda Turma do STJ já julgou que, “embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: 'A pessoa jurídica pode sofrer dano moral'”.

A conclusão foi que “a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva” (AgRg no AREsp 189.780/SP, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014).

## **1.1 MEDIDAS A ADOTAR NAS PORTARIAS COPORATIVAS**

Como mencionado anteriormente, toda instituição, independente de tamanho ou segmento deverá adotar medidas para implementação de governança de proteção de dados exigido pela LGPD.

Diante dessa constatação, surge uma dúvida importante que muitas empresas do ramo de portaria corporativa o que é necessário, para iniciar os levantamentos para implementar controles adequados para a privacidade dos dados pessoais, ou seja, como ter controle em um prédio comercial onde tenho apenas alguns andares e compartilho a portaria com outras empresas? Como posso me responsabilizar pelo comprometimento de todos, uma vez que eles não estão preocupados com esse detalhe, e assim por diante.

Os mesmos desafios e impactos enfrentados pelos condomínios residenciais que mencionamos anteriormente, são vividos nos prédios comerciais que também necessitará aplicar a jornada LGPD para adequar se as novas exigências. Como forma de amenizar tantos desafios trazidos pela lei, ressaltamos que há um amparo legal em alguns itens que podem ser utilizados para justificar a utilização dos dados pessoais, os quais descrevemos a seguir.

- Fins investigativo;
- Fins de Auditoria; e
- Fins de Segurança Física dos funcionários e garantir a integridade do local.

## **2 - POR ONDE INICIAR A ADEQUAÇÃO À LGPD**

Realizadas as devidas considerações sobre a natureza jurídica dos condomínios, cabe destacar uma sugestão de *checklist* que pode ser considerado para verificar se a LGPD é aplicável à situação analisada:

- a) Há atividades que envolvam dados de pessoas naturais – (ex) condôminos, visitantes, (ex) empregados, prestadores de serviço, como: nome, RG, CPF, endereço residencial, gravação de imagem, cadastro de veículos, de menores (16 anos), fotografia, voz, biometria e outros?
- b) Se sim, as atividades, sejam realizadas por meios físicos ou digitais, 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 desses dados de pessoas naturais?

- c) Quem realiza as atividades descritas nos itens (a) e (b): decide sobre quais são as atividades (tratamentos) de dados pessoais? Ou ela realiza essas atividades com dados pessoais em nome de uma outra pessoa?

Normalmente, é comum observar o condomínio e a administradora como controladoras. Já o(a) síndico(a) é um(a) representante, administrador, do condomínio.

A partir das respostas sobre os itens acima, é possível compreender a aplicabilidade da LGPD, bem como as principais responsabilidades que lhe são cabíveis.

Além disso, é importante entender e conscientizar todos os envolvidos seja de forma direta ou indireta no fornecimento, coleta, manuseio e armazenamento de dados pessoais, pois a efetividade do programa de privacidade do quão efetivo será o mapeamento e controle dos dados.

O motivo pelo qual é necessário identificar quais são os dados pessoais envolvidos nas atividades, bem como os tipos é para buscar o devido enquadramento legal, em uma das hipóteses trazidas pela LGPD, bem como para implementar lhes os princípios e medidas técnicas e organizacionais cabíveis.

O artigo 11, alínea g, da LGPD permite atividades (tratamentos) de dados pessoais sensíveis somente, dentre outras hipóteses, para garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular, nos processos de identificação e autenticação de cadastro em sistemas eletrônicos, resguardados os direitos mencionados no art. 9º da LGPD e exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais.

Em sua maioria, os dados utilizados visam à segurança dos próprios condôminos e terceiros, com a válida identificação de quem tiver acesso ao condomínio.

Se há tratamento de dados pessoais, deverá haver, preliminarmente, enquadramento em uma das hipóteses definidas pela LGPD, em específico, descritas nos artigos 7 e 11, como consentimento; para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados; para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral; legítimo interesse do controlador.

Caso seja enquadrado o legítimo interesse como uma hipótese legal pelo condomínio, deverá ser observado também o artigo 10º, § 1º, para que sejam tratados somente os dados pessoais estritamente necessários para a finalidade pretendida.

Devem ser explicitadas as finalidades do uso dos dados, quais são as medidas de segurança tomadas para a proteção desses dados que são tratados e por qual prazo permanecem sob guarda do condomínio.

Dessa forma, pode-se entender que a implementação da LGPD é uma combinação entre análise de aspectos jurídicos, governança de processos e segurança da informação.

## **2.1 - MEDIDAS A ADOTAR NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS**

A LGPD sugere um rol de exigências ou boas práticas para governança no tratamento de dados coletados, tratados e armazenados. O aspecto principal da lei é o direito do titular dos dados que agora pode exigir das instituições informações, correções e esquecimento dos seus dados. Esse direito exigirá ajustes e adequação na gestão condominial e sua relação com os seus condôminos, funcionários, fornecedores, prestadores e visitantes.

A seguir apresenta-se checklist com algumas medidas necessárias para adequação dos condôminos residenciais:

- 1- **Mapear o ciclo de vida do dado:** identificar os processos que envolvam dados pessoas de forma que todo os dados sejam inventariados desde o início até o seu descarte. Essa atividade pode ser executada a partir de algumas etapas detalhadas a seguir:
  - a) a revisão dos processos para saber onde e como estão armazenados os dados;
  - b) quais medidas de segurança são implementadas para garantir a integridade no processo;
  - c) qual a finalidade do dado e o tempo de guarda;
  - d) Responsáveis pelo processo; e
  - e) Compartilhamento com terceiros.

O mapeamento dos dados possibilita a identificação rápida de incidentes e seus impactos, bem como as formas para mitigá-los. Além disso, eles são subsídios para a criação de um relatório de impacto que poderá ser solicitado pela ANPD em casos de vazamentos de dados.

- 2- **Elaboração de Política de Privacidade:** é o documento essencial para a organização para demonstrar conformidade com as legislações de proteção de dados porque é por meio dele que se pode demonstrar o cumprimento dos deveres de informação e de transparência junto ao titular de dados pessoais. É fundamental que a organização deixe sempre explícita aos titulares, no momento da coleta dos seus dados pessoais, a existência da política de privacidade.
- 3- **Mapear as informações captadas nas catracas, portões (token) ou biometria para acesso aos Condomínios,** adequar o envio de mala direta pelo correio, o tratamento das informações captadas dos funcionários e se estão conformes com a lei;
- 4- **Definir infraestrutura lógica segura:** os avanços tecnológicos e a diversificação de tecnologias pode ser considerada um fator crítico para a manutenção e garantia da privacidade de dados, dessa forma, há necessidade de investimentos em serviços e ativos de tecnologia capazes de manter a segurança e prevenir ataques cibernéticos que capturem os dados e provoquem vazamento das informações, dentre os itens pode-se citar:
  - a. Adoção de antivírus;
  - b. Compra de equipamentos de proteção de rede;
  - c. Segregação da rede utilizada pelo condomínio para atividades dedicadas e para funcionários e etc (pois facilita a invasão);
  - d. Ativação de serviços de monitoramento nos equipamentos de TI;
  - e. Delimitação de acessos físicos; e
  - f. Definição de senhas seguras.

A adoção de medidas de segurança (básicas) tecnológica e física ajudarão a identificar rapidamente ataques, vulnerabilidade e demonstrar a ANPD, condôminos, funcionários, visitantes e demais órgãos reguladores, em caso de vazamento, que a instituição mantinha medidas protetivas.



- 5- **Definir política de gestão de acesso:** a criação de uma política com definição de senhas individuais e intransferíveis e perfil de acesso aos dados coletados são cruciais para a garantia da confidencialidade, integridade e privacidade dos dados coletados. É muito comum observar um equipamento em portarias sem bloqueio e sendo utilizado por diversos cargos de prestadores de serviço (segurança, porteiros, faxineiros entre outros). É importante a adoção das políticas de gestão de acesso garante a instituição rastreio sobre possíveis vazamentos de dados.
- 6- **Informar a necessidade de captação de dados:** Para cada dado pessoal solicitado pela administradora do condomínio ou por empresas terceirizadas do mesmo, seja através de formulário, e-mail, papel, eletrônico etc., deve-se esclarecer o motivo da necessidade de se ter estes dados;
- 7- **Implantar gestão de consentimento:** O titular dos dados pessoais, no caso os condôminos e eventualmente visitantes, precisam dar o consentimento para a empresa que prestam serviço no condomínio para que a mesma possa utilizar estes dados, caso contrário as empresas estarão infringindo a LGPD. Importante ressaltar que o consentimento deve ser uma manifestação livre, informada e inequívoca para uma finalidade determinada, conforme expressa seu Artigo 5º, inciso XII.
- O condomínio precisará desenvolver pelo menos 2 documentos referentes ao consentimento:
- a. Obtenção de consentimento (art. 8º/§ 2º LGPD);
  - b. Revogação do consentimento (art. 18/IX LGPD);
  - c. Obtenção de consentimento pelos responsáveis (art. 14/§ 1º LGPD); e
  - d. Revogação de consentimento pelos responsáveis (art. 14/§ 1º LGPD).
- 8- **Gestão de Contratos:** o condomínio deverá estabelecer modelo padrão de contrato que incluam cláusulas de proteção de dados para cumprimento da proteção dos dados existentes com base na política de privacidade e proteção de dados. Em casos que já exista um contrato vigente ele deverá ser atualizado por meio de aditivos com terceiros, funcionários, prestadores de serviços individual, fornecedores, Administradora do Condomínio é importante que todos entenda do que se trata a LGPD;

- 9- **Investir em segurança nos sistemas eletrônicos de coleta e tratamento dos dados, incluindo dados biométricos:** As áreas seguras devem ser protegidas por controles apropriados de entrada para assegurar que somente pessoas autorizadas tenham acesso permitido. Considerando que este tipo de serviço utiliza dados biométricos para acesso aos condomínios e visto que tais dados pessoais precisam ser tratados com base na imagem da impressão digital, da íris, do rosto ou qualquer outra especificidade, é importante ressaltar que tais dados pessoais não poderão jamais ultrapassar os fins a que se destinam. A imagem do dispositivo de controle de acesso biométrico deverá ser criptografada e transformada em um código hash – algoritmo que garante sua autenticidade sem revelar os dados pessoais, evitando o vazamento de dados e respeitando o Direito à Privacidade;
- 10- **Adotar regras de boas práticas e governança:** Não há como efetivar uma adequação se não houver treinamento e conscientização de todos os envolvidos com a organização – direção, colaboradores em geral, prestadores de serviço, condôminos e demais fornecedores (terceiros em geral). O DPO deverá orientar a organização no que diz respeito ao treinamento e à conscientização, tanto conforme a LGPD (art. 41/§ 2º/III)
- 11- **Definir canal de comunicação:** deverá ser criado um canal de comunicação no qual os titulares dos dados poderão solicitar administradora do condomínio informações/confirmações sobre tratamento de seus dados, tais como acesso, correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários; e
- 12- **Nomear um encarregado de dados (DPO):** de acordo com a LGPD toda instituição deverá nomear um responsável pelo tratamento e manutenção da privacidade dos dados pessoais, bem como para interlocução entre titulares de dados, órgãos reguladores e ANPD. Esse profissional é essencial para o andamento da adequação, sua manutenção, melhoria contínua e auditorias internas.

### 3 - PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO

As administradoras de condomínios, seja residencial ou comercial devem ser transparentes e em compliance com à gestão dos dados dos seus condôminos,

visitantes e funcionários (titulares dos dados), sob pena de incorrerem em penalidades aplicáveis pela ANPD (Art. 52) LGPD.

Importante destacar que as multas por descumprimento da LGPD podem chegar a 50 milhões de reais, advertências, multas diárias, publicização do ato infracional, bloqueio dos dados, eliminação, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados, suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Ademais, as penalidades atribuídas pela autoridade competente não é o único impacto para os condomínios, algumas discussões podem ser levadas à Justiça, primordialmente as questões de privacidade: i) pedido de obrigações de fazer ou não fazer por práticas discriminatórias na obtenção ou no uso da informação relativa aos titulares de dados, ii) dano moral individual ou coletivo por práticas discriminatórias quanto as que são de algum modo ilícitas, entre outras medidas.

## **Conclusão**

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) trouxe diretrizes para onde houver a coleta, tratamento e guarda dos dados pessoais deve seguir as diretrizes da 13.709/2018. Com forte inspiração na GDPR Europeia, a norma insere o Brasil no cenário mundial de busca por melhores práticas legais para a gestão de dados pessoais.

A LGPD veio como uma necessidade para deixar mais transparente o relacionamento entre instituições e titulares de dados e nos condomínios não será diferente.

A adequação dos condomínios ao programa de governança em privacidade que visa atender às regras da LGPD não se resume em medidas de viés jurídicas, segurança digital ou governança de processo separadamente e sim em uma junção dessas áreas, pois será necessário um trabalho em conjunto delas para levantamento, análise, elaboração, manutenção e revisão de documentos com adoção e justificativa de bases legais, bem como o desenho dos processos mapeando o ciclo de vida do dado desde sua concepção até o descarte. Além disso, não se pode minimizar a necessidade da implementação de medidas de segurança capazes de sustentar toda a infraestrutura.

Cada uma das áreas tem seu papel no programa, no entanto um dos maiores desafios encontrados na implementação é a conscientização e colaboração das pessoas

envolvidas nas atividades que manipulam os dados, pois não haverá processos e ferramentas que resistirão ou garantirão a integridade, confiabilidade e segurança sem comprometimento das pessoas. A conscientização é importante para manter os todos os envolvidos sempre cientes dos seus papéis no processo de gestão da segurança, proteção e privacidade dos dados. Um bom programa de conscientização aumenta o engajamento e reduz fragilidades relacionadas a pessoas, como engenharia social, sucesso nos ataques de phishing, documentos importantes expostos ou até liberações de pessoas indevidas em lugares restritos ou limitado.

Como qualquer nova norma, a LGPD traz, junto com suas obrigações, uma gama de incertezas, o que certamente causará um impacto para a forma como se fazia negócios/trabalhos com os dados pessoais no Brasil.

Pode-se afirmar que independentemente do tamanho, porte e atividade operacional, com raras exceções, as Instituições deverão adotar práticas transparentes e seguras nos processos, criando uma política de privacidade de dados, embasamentos jurídicos concisos e programas de cibersegurança capazes de mitigar os riscos de vazamento de dados dentro das diretrizes da LGPD, não sendo diferente para os condomínios que terão grandes desafios pela frente diante da diversificação de seu público e peculiaridades do segmento.

#### Fontes:

BRASIL. **Lei 13.7098/2018.** Brasília. DF: 2018. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm) Acesso em 26/10/2020.

ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
<https://acresce.org.br/informativo-de-novembro-de-2018/>

<https://cryptoid.com.br/identidade-digital-destaques/o-impacto-da-lgpd-na-gestao-e-seguranca-da-informacao-em-condominios/>

#### Autoras:

**Dra. Adrienne Lima**, DPO. Adrienne Lima, Advogada, Consultora em LGPD, DPO, Lead Implementer ISO 27701, Professora universitária, Diretora do Comitê Jurídico da ANPPD.

**Dra. Flavia Alcassa**, DPO, advogada, sócia do escritório Alcassa&Pappert Membro do Comitê Jurídico da ANPPD, especializada em Direito Digital Corporativo.

**Anielle E. Martinelli**, DPO, Diretora de Conteúdo da ANPPD e Gestora de Projetos de Auditoria e Gov de Dados/Privacidade, Professora.

**Mirian Aparecida Esquárzio Jabur**, Gestora de Projetos de Implementação de Privacidade de Dados e Coord. do Comitê de Conteúdo da ANPPD.