

Data da publicação

01 de Outubro de 2020

PROTOCOLO DE ADAPTAÇÃO DAS ATIVIDADES DE

GESTÃO E INTERMEDIÇÃO À LGPD

2020
OUTUBRO

Guia de consulta
para síndicos,
administradoras
e todos os envolvidos
na esfera condominial



Não tire cópia desse documento. Faça o download aqui.





A **Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis** se dedica há 46 anos em reunir empresas de administração imobiliária em prol de um mercado mais saudável, ético e próspero. Neste caso, propagar conhecimento sem fins lucrativos ou comerciais nos permite ser uma fonte isenta e confiável para quem deseja entender melhor sobre a atividade.

Dentre as missões da ABADI, está a incansável preocupação em desenvolver materiais e protocolos que poderão servir como ferramentas para o melhor desempenho das atividades das nossas associadas, objetivando uma prestação de serviço qualitativa aos seus respectivos clientes.

Com imagem sólida e positiva no mercado, a ABADI é referência tanto para a sociedade quanto para a opinião pública, representando mais de 85% do mercado imobiliário do Rio de Janeiro.

O **SECOVI RIO** completando neste mês de setembro 78 anos de atividades é um sindicato patronal que representa legalmente condomínios, administradoras de imóveis, imobiliárias e incorporadoras, no Rio de Janeiro.

Nosso trabalho se fundamenta em cinco grandes pilares: negociação coletivas de trabalho, são treze Convenções anuais junto aos sindicatos laborais; orientação jurídica através de seu corpo de advogados; pesquisas e informações sobre indicadores imobiliários; educação profissional pela UNISECOVIRIO; acompanhamento legislativo de todas as proposições de leis que possam afetar mercado imobiliário e condomínios, nos níveis municipal, estadual e federal.

Temos como missão promover o desenvolvimento dos condomínios e das empresas do setor de comércio e serviços imobiliários, contribuindo para a geração de melhores resultados empresariais, melhoria da vida condominial e da sociedade.





AUTOR



ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA

André Luiz Junqueira é advogado com mais de 14 anos de experiência, pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Universidade Veiga de Almeida (UVA), com MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard (HLS).

André também é professor convidado da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ, da ABADI, do Secovi Rio e da ABAMI; coordenador do GT de condomínios da Comissão de Direito Urbanístico e Imobiliário (CDUDI) da OAB/RJ; Membro da Comissão de Turismo (CT) da OAB-RJ; Membro e ex-diretor jurídico da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI); Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM; Membro da Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB); colunista dos sites SíndicoNet e Universo Condomínio; consultor da Revista Condomínio etc. da empresa CIPA e da Revista Síndico da empresa APSA.

CO-AUTORES

RAFAEL THOMÉ	Presidente da ABADI
MARCELO BORGES	Diretor de Condomínios e Locação da ABADI
ROBERTO BIGLER	Direto-adjunto jurídico da ABADI
MARCO ANTÔNIO SAMUEL SILVA FREITAS	Diretor-adjunto de Imóveis da ABADI





PROPÓSITO DO DOCUMENTO

A finalidade do **PROCOLO DE ADAPTAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIAS À LGPD** é relacionar as principais diretrizes e recomendações para que administradoras de imóveis e condomínios, gestores de condomínios, gestores de locação, corretores de imóveis, síndicos externos e condomínios compreendam o impacto da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) em suas atividades.

Idealizado e redigido pela diretoria da ABADI e por especialistas da matéria, espera-se que o trabalho sirva como referência para os que exercem as funções de gestão de intermediação imobiliária, mas, na mesma proporção, que também sirva como norte para os titulares de dados – as pessoas naturais que a Lei visa proteger.

A Lei Geral de Proteção de Dados conta com muitas informações e a ABADI preparou uma imagem com os pontos mais importantes para ajudar no entendimento:






ÍNDICE

1.	A Lei Geral de Proteção de Dados	6
2.	Qual a finalidade da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)? Os dados pessoais já não gozavam de proteção?	7
3.	Quando a LGPD começa a valer?	7
4.	A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) já existe? Quais punições ela pode aplicar?	7
5.	Se a ANPD ainda não existe ou não pode aplicar penalidades, qual o motivo de ter que se adaptar à LGPD?	8
6.	Quem deve se adaptar à LGPD?	8
7.	A pessoa física que deseja vender ou alugar seu imóvel é obrigada a seguir a LGPD?	8
8.	A pessoa jurídica que deseja vender ou alugar seu imóvel é obrigado a seguir a LGPD?	9
9.	Quem intermedia a venda ou locação de algum imóvel é obrigado a seguir a LGPD?	9
10.	Os condomínios são obrigados a seguir a LGPD?	9
11.	As administradoras de imóveis, síndicos externos e demais prestadores de serviços devem seguir a LGPD?	10
12.	Como se inicia a implementação da LGPD em uma empresa ou condomínio?	11
13.	Como os diversos personagens do ciclo de proteção de dados que deve ser implementado (ART. 5º DA LGPD)	11
14.	Quais são os direitos do titular de dados pessoais?	12
15.	Existe a possibilidade de se coletar e tratar dados pessoais sem consentimento do seu titular?	13



1 A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS



A REGRA VALE PARA TODOS
– A LGPD cria um cenário de segurança jurídica válido para todo o país.



ACESSO AOS DADOS
pessoais conservados que lhe digam respeito



CORREÇÃO de dados pessoais incompletos, inexatos ou desatualizados



CONSENTIMENTO é a base para que todos os dados possam ser tratados



EXCEÇÕES sem consentimento só se for indispensável para cumprir critérios legais



DEFINIÇÃO DO CONCEITO – Estabelece, de maneira clara, o que são dados pessoais



ABRANGÊNCIA EXTRATERRITORIAL
A organização ou o centro de dados pode estar dentro ou fora do Brasil



TRANSFERÊNCIA INTERNACIONAL
Permite o compartilhamento de dados com outros países que também tenham proteção



AUTORIDADE NACIONAL
Ficará a cargo da Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais (ANPD)



PENALIDADES – As empresas ou órgãos do governo que não cumprirem com a LGPD poderão sofrer diversas sanções. Falhas de segurança também podem gerar multas



TRANSPARÊNCIA – O usuário poderá pedir que seus dados parem de ser usados por um operador e, neste caso, os dados deverão ser excluídos, salvo exceções



FINALIDADE E NECESSIDADE
– São quesitos que deverão ser previamente informados



2 QUAL A FINALIDADE DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)? OS DADOS PESSOAIS JÁ NÃO GOZAVAM DE PROTEÇÃO?

A LGPD (Lei Federal nº 13.709/2018) visa proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, para tanto, dispõe de fundamentos e regras que norteiam o tratamento (coleta, uso e arquivo em meio digital ou não) de dados pessoais, seja praticado por pessoa física ou jurídica pública ou privada (art. 1º da LGPD). Certamente os dados pessoais já tinham proteção da legislação brasileira (art. 927 do Código Civil é um exemplo de proteção possível), mas não de forma tão específica.

3 QUANDO A LGPD COMEÇA A VALER?

Como a Medida Provisória nº 959/2020 não foi convertida em Lei, a vigência da LGPD se inicia quando ela perder seu efeito: em setembro de 2020 (prevalecendo a redação anterior do art.

65, II, da LGPD). No entanto, as disposições relativas às penalidades (artigos 52, 53 e 54 a LGPD) que podem ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) somente valerão a partir de 1º de agosto de 2021 (art. 65, I-A, da LGPD). Sendo assim, a partir de setembro de 2020, todos devem estar adequados à LGPD.

4 A AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (ANPD) JÁ EXISTE? QUAIS PUNIÇÕES ELA PODE APLICAR?

A ANPD ainda está sendo criada. A partir de agosto de 2021, a ANPD poderá aplicar sanções administrativas como, advertência, multa simples de até 2% do faturamento da pessoa jurídica (máximo de 50 milhões de reais), multa diária, exposição da infração, bloqueio e eliminação de dados pessoais, suspensão parcial do banco de dados, suspensão da atividade de tratamento de dados e proibição de atividades relacionadas a tratamento de dados (art. 52 da LGPD). No entanto, essas punições ainda precisam ser regulamentadas pela própria ANPD e serão objeto de consulta pública, conforme determina o art. 53 da LGPD.



5 SE A ANPD AINDA NÃO EXISTE OU NÃO PODE APLICAR PENALIDADES, QUAL O MOTIVO DE TER QUE SE ADAPTAR À LGPD?

A pessoa física ou jurídica que promove tratamento de dados ainda ficará sujeita à atuações do Ministério Público (Tutela de Direitos Difusos e Coletivos) e pode ser alvo de reivindicações dos titulares de dados pessoais com base na LGPD. O art. 22 da LGPD deixa bem claro que “a defesa dos interesses e dos direitos dos titulares de dados poderá ser exercida em juízo, individual ou coletivamente”.

6 QUEM DEVE SE ADAPTAR À LGPD?

O Art. 3º da LGPD responde esse questionamento:

“Art. 3º Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados, desde que:

- I - a operação de tratamento seja realizada no território nacional;
 - II - a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços ou o tratamento de dados de indivíduos localizados no território nacional; ou
 - III - os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no território nacional.”
- O artigo deixa claro que abrange atividades como a das administradoras de imóveis, gestores de condomínios, gestores de locação, corretores de imóveis, síndicos profissionais, dentre outros.

7 A PESSOA FÍSICA QUE DESEJA VENDER OU ALUGAR SEU IMÓVEL É OBRIGADA A SEGUIR A LGPD?

Em princípio, a LGPD não é aplicável se o vendedor ou locador for pessoa natural e estiver negociando seu próprio imóvel. Logo, a resposta seria negativa. A título de exemplo: não se deve equiparar uma pessoa física que vende seu imóvel com uma construtora que, aí sim, explora atividade econômica habitual. O art. 4º, I, da LGPD expressamente declara que a Lei não se aplica ao tratamento de dados



peçoais realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos. No entanto, priorizando a proteção dos dados, é possível que a ANPD e/ou o Poder Judiciário interpretem que ao receber remuneração pela venda ou locação, o particular estaria agindo com fim econômico e seria obrigado a atender a LGPD. Mesmo que se discorde dessa interpretação, é recomendável que particulares estejam preparados para atender ou terem assessoria de quem está em conformidade com a LGPD.

8 A PESSOA JURÍDICA QUE DESEJA VENDER, OU ALUGAR SEU IMÓVEL É OBRIGADA A SEGUIR A LGPD?

Sim, apesar da LGPD ser um tanto obscura quanto a esse aspecto, como mencionado na resposta anterior. Uma associação, fundação ou, até mesmo, uma sociedade empresária ter imóvel próprio para locação ou venda não deveria ser equiparada à uma construtora, por exemplo. No entanto, muito provavelmente prevalecerá a interpretação de que devem se adequar ou terem assessoria de quem está em conformidade com a LGPD.

9 QUEM INTERMEDIA A VENDA OU LOCAÇÃO DE ALGUM IMÓVEL É OBRIGADO A SEGUIR A LGPD?

Sim, a intermediação de bens imóveis para locação ou venda (atividade exclusiva de corretores de imóveis, inscritos no CRECI do estado) se enquadra entre as atividades cujo tratamento de dados que deve se submeter à LGPD, mesmo que a corretagem seja feita por corretor autônomo ou desempenhada por uma imobiliária. Sob determinado aspecto, pode-se dizer que o particular que se utiliza de serviços de intermediação imobiliária profissional para comprar, vender ou alugar um imóvel goza de proteção maior de seus dados do que o que negocia diretamente com outra parte.

10 OS CONDOMÍNIOS SÃO OBRIGADOS A SEGUIR A LGPD?

Ainda persiste a dúvida se todos os condomínios devem atender à LGPD. O art. 4º, I, da LGPD expressamente declara que a Lei não se aplica ao tratamento de dados pessoais



realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos. Os condomínios não podem ser considerados pessoas naturais, mas também não é exatamente uma pessoa jurídica.

O condomínio não tem autonomia patrimonial (os bens são dos condôminos e não do condomínio) e nem personalidade jurídica. Por essa razão, parece prematuro concluir que um condomínio seja obrigado, desde que não faça uso econômico dos dados coletados e o faça apenas para fins particulares (caso da identificação simples de visitantes em condomínios residenciais, por exemplo).

Se o condomínio fizer tal uso de dados, a exemplo de um shopping center, aí sim terá que cumprir a LGPD. Porém, sem a criação e manifestação da ANPD a respeito, é prudente que o condomínio, seja residencial ou não, revise com sua administradora e sua assessoria jurídica todos os seus procedimentos internos de coleta, tratamento e arquivamento de dados pessoais, de forma a não deixar qualquer ponto de fragilidade que possa expor a coletividade às ações da ANPD ou, mais importante, que gere prejuízos aos titulares dos dados coletados.

Recomenda-se que tal revisão passe pela assembleia. Mesmo que não se enquadre totalmente na LGPD, os condomínios têm sua responsabilidade jurídica por eventual mau uso dos dados pessoais, sendo as imagens capturadas pelos circuitos de monitoramento das áreas comuns um exemplo dessa prática.

11 AS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS, SÍNDICOS EXTERNOS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO CONDÔMÍNIO DEVEM SEGUIR A LGPD?

Sim, as administradoras de imóveis, síndicos externos e prestadores de serviço em geral devem estar em harmonia com a Lei por serem pessoas jurídicas ou naturais que promovem atividades econômicas.



12

COMO SE INICIA A IMPLEMENTAÇÃO DA LGPD EM UMA EMPRESA OU CONDOMÍNIO?

Em contato com todos os setores, a assessoria jurídica deve estudar profundamente cada atividade promovida pela entidade e cada ponto de tratamento de dados. Um primeiro importante passo é identificar adequadamente quem é o titular dos dados (art. 5º, V); qual a finalidade da coleta (art. 7º, IX); qual a forma e duração do tratamento (art. 15); quem é o controlador e forma de contatá-lo (art. 5º, VI); quem são os agentes do tratamento (controlador e o operador) e quais suas responsabilidades (art. 5º, IX); como é feito o compartilhamento de dados e finalidade desse ato (art. 5º, XVI); e quais os tipos de dados coletados (intimamente ligados com a finalidade da coleta, como mencionada).

Se os dados são coletados digitalmente, em conjunto com uma assessoria de tecnologia da informação, se produz um relatório de impacto à proteção de dados pessoais que é a “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” (art. 5º, XVII, da LGPD). Dependendo da intensidade e volume do tratamento de dados, pode ser necessária a figura do encarregado, o chamado Data Protection Officer (DPO), explicado a seguir.

13

CONHEÇA OS DIVERSOS PERSONAGENS DO CICLO DE PROTEÇÃO DE DADOS QUE DEVE SER IMPLEMENTADO (ART. 5º DA LGPD):

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

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

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



IV) 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). O encarregado é frequentemente denominado Data Protection Officer (DPO),

Em um exercício simples de enquadramento, dando como exemplo um condomínio (se for obrigado a atender à LGPD), (I) o titular de dados seria o visitante que se identifica na portaria; (II) o controlador seria o síndico que toma decisões sobre o tratamento de dados (daí a importância de se regulamentar o procedimento em assembleia, resguardando a responsabilidade pessoal do síndico); (III) o operador seria o porteiro ou a administradora que coleta dos dados em nome do síndico; e (IV) o encarregado seria o advogado do condomínio (profissional mais indicado), que será o canal entre o síndico, o visitante e a ANPD, para discutir aspectos de conformidade com a LGPD.

14 QUAIS SÃO OS DIREITOS DO TITULAR DE DADOS PESSOAIS?

De forma resumida, toda pessoa natural tem direito de exigir formalmente e a qualquer momento do controlador que (I) confirme que seus dados são tratados; (II) acesso aos dados; (III) correção de dados; (IV) que seus dados sejam anonimizados (que forma que ele não possa mais ser identificado), bloqueados ou eliminados se em desconformidade com a LGPD; (V) portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço/produto; (VI) eliminação de dados pessoais; (VII) identificação de todas as entidades com quem o controlador compartilhou seus dados; (VIII) informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa; (IX) revogação do consentimento do uso de seus dados (art. 18 da LGPD).



15 EXISTE A POSSIBILIDADE DE SE COLETAR E TRATAR DADOS PESSOAIS SEM CONSENTIMENTO DO SEU TITULAR?

Em situações excepcionais, sim. A LGPD garante o direito de se utilizar dados coletados sem anuência do seu titular quando for necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiros (art. 7º, IX c/c §4º, da LGPD).

Podemos citar como exemplo o de uma administradora de locações que, mesmo sem autorização do locatário pessoa física, mantém em sua base de dados informações sobre ele para eventual cobrança de aluguéis ou prática de quaisquer atos de interesse do locador. Essencial que a empresa esteja sempre com sua assessoria jurídica na análise desse legítimo interesse, de forma a poder justificá-lo plenamente perante o titular de dados, à ANPD e, até mesmo, perante o Poder Judiciário.



**CONHEÇA AS NOSSAS
ASSOCIADAS E VEJA SE A
SUA ADMINISTRADORA
FAZ PARTE**



 **Facebook** facebook.com/abadiassoc

 **Instagram** [@abadioficial](https://instagram.com/abadioficial)

 **Facebook** facebook.com/secovirio

 **Instagram** [@secovirio](https://instagram.com/secovirio)



ABADI



SECOVIRIO

O Sindicato da Habitação



PROTOCOLO DE ADAPTAÇÃO DAS ATIVIDADES DE

GESTÃO E INTERMEDIÇÃO À LGPD

Data da publicação
01 de Outubro de 2020

Guia de consulta para síndicos,
administradoras e todos os
envolvidos na esfera condominial

