

# LCPD PARA CONDOMÍNIOS



**SECOVIS**SP  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# Inspiração



Até a promulgação da LGDP os dados não eram protegidos no Brasil?

**Constituição Federal**

**Código Civil**

**Código Penal**

**Marco Civil da Internet**



# LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

**LGPD**

Lei 13.709 de 14 de Agosto de 2018

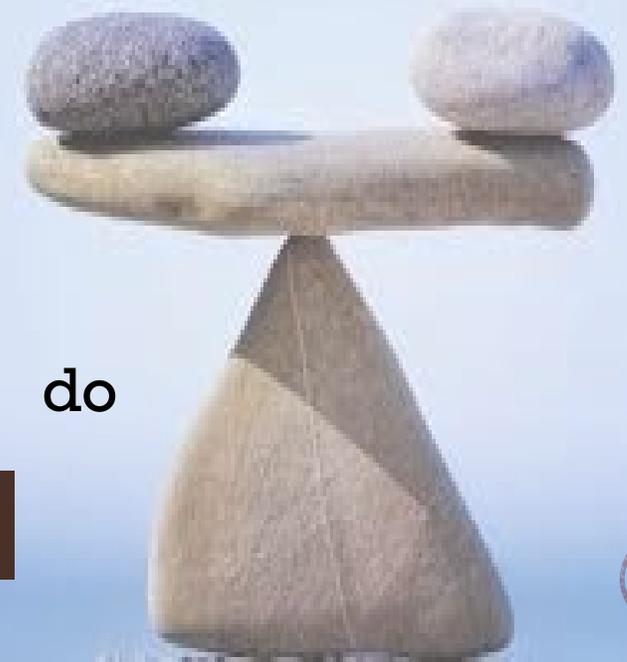


# FUNDAMENTOS

- respeito a privacidade
- autodeterminação informativa
- liberdade de expressão, informação, comunicação e opinião
- inviolabilidade da intimidade, honra e imagem
- desenvolvimento econômico, tecnológico e a inovação
- livre iniciativa, livre concorrência e a defesa do consumidor

Interesse

Pessoa



## Dados

Dado pessoal

Dado pessoal sensível

Dados anonimizados

## Sujeitos e órgãos

Titular

Agentes de tratamento

- controlador
- operador

Encarregado DPO

Autoridade Nacional

Órgão de Pesquisa

## Tratamento de dados

- coleta
- produção
- recepção
- classificação
- utilização
- acesso
- reprodução
- transmissão
- distribuição
- processamento
- arquivamento
- armazenamento
- eliminação
- avaliação ou controle
- modificação
- comunicação
- transferência
- difusão
- extração



# **BASES LEGAIS DE TRATAMENTO DE DADOS**

I - consentimento

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

III - para execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres;

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

V - 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;

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

VIII - para a tutela da saúde;

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;

X - para a proteção do crédito



# **BASES LEGAIS DE TRATAMENTO DE DADOS SENSÍVEIS**

I – **consentimento**, de forma específica e destacada, para finalidades específicas;

II - **sem fornecimento de consentimento** do titular, nas hipóteses em que for indispensável para:

- a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
- b) execução de políticas públicas previstas em leis ou regulamentos;
- c) realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais sensíveis;
- d) exercício regular de direitos, inclusive em contrato e em processo judicial, administrativo e arbitral;
- e) proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
- f) tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;
- g) **garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular, nos processos de identificação e autenticação de cadastro em sistemas eletrônicos**



# PRINCÍPIOS

- Finalidade
- Adequação
- Livre acesso por parte dos titulares
- Qualidade dos dados
- Transparência
- Segurança
- Prevenção
- Não discriminação
- Responsabilização e prestação de contas



## **DIREITOS DO TITULAR**

### **ACESSO FACILITADO À INFORMAÇÃO - TERMOS DE USO**

I - finalidade específica do tratamento;

II - forma e duração do tratamento, observados os segredos comercial e industrial;

III - identificação do controlador;

IV - informações de contato do controlador;

V - informações acerca do uso compartilhado de dados pelo controlador e a finalidade;

VI - responsabilidades dos agentes que realizarão o tratamento; e

VII - direitos do titular, com menção explícita aos direitos contidos no art. 18 desta Lei.



# O TRATAMENTO DE DADOS É IRREGULAR QUANDO?

Não justificado por base legal

Não atende aos princípios legais

Sempre que não fornecer a segurança que dele se espera, seja:

- pelo modo
- ampliar resultados e riscos que razoavelmente se esperam
- não atender as técnicas de tratamento disponíveis à época em que foi realizado



Penalidades e Responsabilidade Civil – Danos à imagem





# ANPD

Autoridade Nacional de Proteção de Dados

**FUNÇÕES**

**EDUCATIVA  
REGULATÓRIA  
FISCALIZATÓRIA**





## DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 28/01/2022 | Edição: 20 | Seção: 1 | Página: 6

Órgão: Presidência da República/Autoridade Nacional de Proteção de Dados

### RESOLUÇÃO CD/ANPD Nº 2, DE 27 DE JANEIRO DE 2022

Aprova o Regulamento de aplicação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para agentes de tratamento de pequeno porte.

## Simplificação da regulação – minimização de custos

- **Dispensa dos ROPAS – mas vai regular como fazer o registro simplificado do tratamento**
- **Libera DPO – apenas tem que ter canal de contato para o titular exercer direitos**
- **Flexibilização do dever de comunicar incidentes de segurança**
- **Política simplificada de Segurança da Informação – regulamentada pela ANPD**



# EXCEÇÃO AO REGIME SIMPLIFICADO DA LGPD PARA ENTES DESPERSONALIZADOS

Art. 3º Não poderão se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto neste Regulamento os agentes de tratamento de pequeno porte que:

I - realizem tratamento de **alto risco** para os titulares, ressalvada a hipótese prevista no art. 8º;

II - auferam receita bruta superior ao limite estabelecido no art. 3º, II, da Lei Complementar nº 123, de 2006 ou, no caso de startups, no art. 4º, § 1º, I, da Lei Complementar nº 182, de 2021;\*

III - pertençam a **grupo econômico** de fato ou de direito, cuja receita global ultrapasse os limites referidos no inciso II, conforme o caso.

*\*(16 milhões de reais no ano calendário anterior ou fração 1/12)*

**ALTO RISCO** – um critério geral e um critérios específico:

I - critérios gerais:

a) tratamento de dados pessoais em larga escala; ou

b) tratamento de dados pessoais que possa afetar significativamente interesses e direitos fundamentais dos titulares\*;

II - critérios específicos:

a) uso de tecnologias emergentes ou inovadoras;

b) vigilância ou controle de zonas acessíveis ao público;

c) decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais, inclusive aquelas destinadas a definir o perfil pessoal, profissional, de saúde, de consumo e de crédito ou os aspectos da personalidade do titular; ou

d) utilização de dados pessoais sensíveis ou de dados pessoais de crianças, de adolescentes e de idosos.

*\*atividade de tratamento puder impedir o exercício de direitos ou a utilização de um serviço, assim como ocasionar danos materiais ou morais aos titulares, tais como discriminação, violação à integridade física, ao direito à imagem e à reputação, fraudes financeiras ou roubo de identidade.*





- 3. MEDIDAS DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO .....
- 3.1 Medidas administrativas .....
- 3.1.1 Política de segurança da informação .....
- 3.1.2 Conscientização e Treinamento .....
- 3.1.3. Gerenciamento de contratos .....
- 3.2 Medidas técnicas.....
- 3.2.1 Controle de acesso.....
- 3.2.2 Segurança dos dados pessoais armazenados .....
- 3.2.3 Segurança das comunicações.....
- 3.2.4 Manutenção de programa de gerenciamento de vulnerabilidades.
- 3.3 Medidas relacionadas ao uso de dispositivos móveis .....
- 3.4. Medidas relacionadas ao serviço em nuvem .....

Fonte: <https://www.gov.br/anpd/pt-br/documentos-e-publicacoes/guia-vf.pdf>



# COMPLIANCE DE DADOS PARA CONDOMÍNIOS

Pessoas

Processos

Cultura

Fornecedores

Ferramentas



Confidencialidade



Proteção de Dados



Segurança da  
Informação



# COMPLIANCE DE DADOS

**CONDOMÍNIO**

**ADMINISTRADORA**



# GUIA LGPD

INCORPORAÇÃO, INTERMEDIÇÃO  
E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS  
E CONDOMÍNIOS



## **CAPÍTULO VI - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS..... 59**

### **A. Gerenciamento de dados de condôminos ..... 60**

A LGPD permite compartilhar dados de condôminos? ..... 60

No portal eletrônico da administradora, quem deve ter acesso aos dados pessoais dos condôminos? ..... 60

Como lidar com as questões relacionadas à inadimplência de condôminos? ..... 61

Se o condomínio utiliza o formato digital para disponibilizar as pastas de prestação de contas, que dados podem ser exibidos e quais devem ser preservados? ..... 61

Sobre os grupos de condôminos em aplicativos de mensageria (como WhatsApp): que informações podem ser compartilhadas? Qual a responsabilidade do síndico e/ou do administrador pelo que é falado ali? ..... 61

### **B. Assembleia de condôminos ..... 62**

Nas ocasiões em que a assembleia de condôminos é gravada, as imagens podem ser compartilhadas a pedido de um condômino? ..... 62

A lista de presença da assembleia necessita ser registrada juntamente com a ata? 63

É possível minimizar os dados constantes na lista de presença da assembleia? ..... 64

Nos casos de procuração de assembleias, quais dados precisam ser informados e constar do documento? Podem fornecer cópia da procuração quando solicitado? ..... 64

### **C. Segurança.....65**

Para atividades voltadas à segurança, como sistema de vigilância e portaria, é permitido compartilhar os dados pessoais dos condôminos com empresas terceirizadas? ..... 65

O que é importante saber sobre o monitoramento por câmeras nos condomínios? ..... 65

O que fazer com o registro de visitantes que circulam nos condomínios, especialmente comerciais? Quais dados devem ser solicitados? ..... 66

Que cuidados devem ser tomados caso o condomínio adote portaria eletrônica? ... 67

Existem medidas especiais para o tratamento de imagens de crianças e adolescentes? ..... 67

Que cuidados devem ser tomados com o Livro de Registro de Ocorrências?..... 68

### **D. Relação entre o condomínio e a administradora ..... 70**

Quando se fala na proteção de dados dos condôminos, quem é o responsável por eles: o síndico ou a administradora do condomínio?..... 70

Como proceder com os dados pessoais dos condôminos e moradores se o contrato com a administradora for rescindido?..... 70

### **E. Cuidados sanitários..... 71**

Em caso de epidemias ou surtos de doenças infectocontagiosas no condomínio, que cuidados devem ser adotados com a informação aos condôminos e o tratamento de seus dados pessoais? ..... 71



**Obrigada!!!**

