

# Guia prático sobre a LGPD para os condomínios

20 perguntas e respostas  
para a Lei Geral de Proteção  
de Dados

*Maio - 2021*

**AABIC**

desde 1978

Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo

# ÍNDICE

3. Sobre à AABIC

4. Introdução: Por que a LGPD se aplica aos Condomínios?

## Perguntas e Respostas:

5. Quais são os dados pessoais coletados e tratados em um condomínio?

6. Quem é o Controlador, o Operador e o Encarregado dos Dados ou DPO (Data Protection Officer)?

7. Quais os dados pessoais que a portaria pode coletar dos visitantes e como deve ser feita a comunicação dessa coleta de dados?

8. A portaria pode coletar dados biométricos de visitantes e moradores?

9. As regras da LGPD também abrangem as fichas e cadernos de anotações com dados pessoais de moradores e visitantes?

10. Como lidar com os dados pessoais de crianças e adolescentes?

11. Quais as responsabilidades do síndico diante das diretrizes da LGPD?

12. As regras da LGPD se aplicam aos prestadores de serviços e fornecedores dos Condomínios?

13. Quais são as responsabilidades dos prestadores de serviços e fornecedores que recebem os dados pessoais coletados pelos Condomínios, incluindo as empresas que fornecem sistemas de portarias virtuais?

14. Como atualizar os contratos com os prestadores de serviços do condomínio para atender as regras da LGPD?

15. Como proteger as imagens coletadas nos sistemas do Circuito Fechado de TV (CFTV)?

18. Como tratar as imagens e áudios gerados nas assembleias condominiais?

19. Os dados pessoais dos condôminos podem ser compartilhados ou apresentados nas assembleias do Condomínio?

20. Os dados pessoais dos funcionários do condomínio são protegidos pela LGPD?

21. Quais as responsabilidades dos funcionários dos Condomínios em relação à LGPD?

22. Os funcionários do condomínio precisam receber treinamento sobre a LGPD?

23. Por que um condomínio deve investir em programas de segurança da informação?

24. Como um condomínio pode colocar em prática um plano de adequação à LGPD?

25. Quais as principais ações a serem implementadas para um condomínio se adequar à LGPD?

28. Quais exemplos de medidas essenciais de proteção aos dados pessoais e à privacidade?

30. Conceitos, princípios, bases legais e sanções previstas na LGPD

## SOBRE A AABIC

A Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC) é uma entidade pioneira que congrega as maiores empresas do setor no Estado. Representa mais de 16 mil Condomínios, com 53% deles localizados na Grande São Paulo, dos quais 85% são residenciais e 15% são comerciais. A entidade abrange 1,3 milhão de unidades administradas, nas quais residem aproximadamente 5,1 milhões de pessoas (moradores), trabalham 110 mil funcionários diretos nos empreendimentos e 5 mil funcionários nas empresas Administradoras

Saiba mais: [WWW.AABIC.COM.BR](http://WWW.AABIC.COM.BR)

### MISSÃO

Regulamentar e fiscalizar os critérios éticos da atividade de suas associadas; identificar tendências que contribuam para a efetividade, melhoria de condições, eficiência operacional e economia dos Condomínios e suas Administradoras; normatizar serviços oferecidos pelas Administradoras; realizar estudos, coordenar interesses e representar as Administradoras associadas perante os poderes públicos, órgãos de classe e a comunidade em geral; e promover a formação qualitativa do mercado de Administradoras de Condomínios.

### VISÃO

Ser a entidade referência do setor imobiliário, por meio da geração de valor e pela excelência no atendimento aos interesses de nossas associadas e da sociedade.

### VALORES

Ética  
Transparência  
Profissionalismo  
Inovação

# Por que a LGPD se aplica aos Condomínios?

Os Condomínios também tratam inúmeros dados pessoais dos condôminos, dos moradores, dos visitantes, de seus fornecedores e colaboradores. O número do CPF, a impressão digital, gravações de áudio e vídeo, cópias dos documentos, informações sobre os veículos são alguns exemplos de dados pessoais coletados pelos Condomínios.



As legislações de proteção dos dados pessoais surgiram para estabelecer regras e limites sobre esses processos de coleta, armazenamento, utilização e compartilhamentos dos dados pessoais.



## PARA TE AJUDAR!

A AABIC decidiu elaborar este **Guia Prático sobre a LGPD\***, organizado em 20 questões, para indicar como os Condomínios podem adotar as boas práticas e as medidas de governança em privacidade e proteção de dados. Ao final, trazemos um capítulo para consulta com mais detalhes sobre os conceitos, princípios, bases legais e sanções previstas.

*\*A AABIC esclarece que o presente Guia foi criado apenas para fins informativos. A tomada de decisões, assim como a realização de ações ou negócios específicos, relativos ao tema, dependerá da interpretação particular do interessado a respeito da norma legal aqui tratada.*

# 1 Quais são os dados pessoais coletados e tratados em um condomínio?

Nos Condomínios são coletados e tratados dados pessoais e dados pessoais sensíveis dos condôminos, moradores, visitantes, prestadores de serviços ou de qualquer pessoa física que mantenha relação com o condomínio.

NOME COMPLETO

ENDEREÇO,  
E-MAIL,  
IMAGENS

CPF, RG,  
CÓPIA DOS  
DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES  
BIOMÉTRICAS,  
COMO A  
IMPRESSÃO  
DIGITAL

# 2 Quem é o controlador, o operador e o encarregado dos dados ou DPO (data protection officer)?

## CONTROLADOR

O Condomínio é o Controlador quando envia os dados pessoais às Administradoras ou outros terceiros.

## OPERADORES

Administradora e/ou Terceiros



## DPO

### Encarregado dos Dados Pessoais do condomínio

Síndico, subsíndico, um membro do conselho ou, até mesmo, um condômino, desde que tenha habilidades interdisciplinares, com conhecimento de governança de dados, domínio de conceito básicos de segurança da informação, conhecimento na área jurídica e uma excelente capacidade de comunicação.

## IMPORTANTE

Nos tratamentos de dados realizados pelo Condomínio, sem o compartilhamento das informações com terceiros, ele será o único responsável por todas as fases do tratamento, bem como por eventuais danos causados aos titulares de dados.

# 3

Quais os dados pessoais que a portaria pode coletar dos visitantes e como deve ser feita a comunicação dessa coleta de dados?

O visitante de um condômino, a depender das regras de segurança, deve ter seus dados pessoais (nome completo, número da identidade, imagem, dados biométricos etc.) coletados, estritamente para as seguintes finalidades: identificação do visitante e segurança do condomínio.

## POLÍTICA DE PRIVACIDADE

Os visitantes devem ser informados como seus dados pessoais são tratados pelo Condomínio e quais direitos eles têm por meio de uma política de privacidade e proteção de dados, tornada pública em avisos sobre o tema colocados nas portarias dos edifícios, em aplicativos, sites, na convenção do condomínio, etc.



# 4

## A portaria pode coletar dados biométricos de visitantes e moradores?

Impressão digital, reconhecimento facial, reconhecimento de íris, reconhecimento de voz etc. são considerados pela LGPD como dados pessoais sensíveis e devem ser tratados de forma mais rígida.

1

Obtenha sempre o consentimento do titular do dado, caso a finalidade do tratamento não seja garantir a prevenção à fraude e à segurança do titular. A coleta deve se dar de forma livre e inequívoca, por isso as informações de como será realizado o tratamento dos dados sensíveis deve ser sempre clara (transparência).

2

O titular do dado deve ser sempre informado pelo condomínio sobre a finalidade do tratamento dos dados, seus direitos, com quem os dados são compartilhados (empresas terceiras), e a forma do tratamento dos dados, incluindo as medidas de segurança adotadas para preservação contra acessos indevidos e vazamentos.

3

Tome as medidas para que os dados pessoais sejam arquivados com segurança durante todo tratamento. É de extrema importância treinar e orientar os funcionários para a correta realização da coleta de dados.

4

Defina os procedimentos para que os dados sejam excluídos ao final do tratamento, caso não tenha uma base legal que permita a guarda. O condomínio também deverá ficar atento a exclusão nos casos de solicitação de condôminos quando da mudança de moradores. Para uma maior segurança e transparência em relação ao armazenamento destes dados, é indicado que o Condomínio revise os contratos com as empresas que tratam dados pessoais, principalmente estes considerados sensíveis, com a finalidade de inserir cláusulas sobre proteção de dados adequadas a LGPD.



# 5 As regras da LGPD também abrangem as fichas e cadernos de anotações com dados pessoais de moradores e visitantes?

Sim. Medidas de proteção previstas na LGPD se aplicam aos dados pessoais tratados nos meios digitais ou materializados em meios físicos, como impressos em papel ou preenchidos manualmente em formulários.

O armazenamento dos dados pessoais coletados manualmente, por meio de documentos físicos, deve ser em local seguro, acessado apenas por pessoas autorizadas. Evite o armazenamento em locais impróprios que causem a deterioração dos documentos.



# 6

## Como lidar com os dados pessoais de crianças e adolescentes?

O tratamento dos dados pessoais de crianças e de adolescentes deverá ser realizado somente com o consentimento dado por, pelo menos, um dos pais ou pelo responsável legal.

O Condomínio deve realizar todos os esforços para verificar se o consentimento foi dado pelo responsável da criança, consideradas as tecnologias disponíveis.

### EXCEÇÃO

Os dados pessoais das crianças e adolescentes poderão ser coletados sem o consentimento apenas quando a obtenção das informações for necessária para contatar os pais ou o responsável legal ou para sua proteção. Estes dados não devem ser armazenados ou repassados a terceiros sem o consentimento mencionado acima.



# 7

## Quais as responsabilidades do síndico diante das diretrizes da LGPD?

O síndico, como representante legal de um condomínio, é o responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD.

- 1) aborde o assunto na assembleia geral e, se possível, o inclua na convenção;
- 2) estabeleça os procedimentos de implementação das boas práticas em proteção de dados.

O síndico pode contratar uma consultoria especializada, se considerar relevante, que ajudará na revisão de processos, no treinamento de equipe e na indicação das medidas de governança, a fim de evitar os incidentes de segurança no tratamento de dados pessoais realizado pelo Condomínio.



# 8

## As regras da LGPD se aplicam aos prestadores de serviços e fornecedores dos Condomínios?

Sim. A LGPD se aplica a qualquer empresa, independentemente do ramo de atividade, tamanho ou faturamento. Se a empresa realiza tratamento de dados pessoais, estará submetida às regras da LGPD.

O Condomínio deve se relacionar com empresas que consigam comprovar que estão em conformidade com as regras e princípios da LGPD, principalmente aquelas que realizam tratamento de dados pessoais em seu nome e sob sua orientação.



# 9

Quais são as responsabilidades dos prestadores de serviços e fornecedores que recebem os dados pessoais coletados pelos Condomínios, incluindo as empresas que fornecem sistemas de portarias virtuais?

## OPERADOR DE DADOS:

A estas empresas, como operadores dos dados, cabe cumprir as instruções lícitas indicadas pelo Condomínio (veja na pergunta 10 os exemplos de cláusulas que devem constar nos contratos com esses terceiros). Se os terceiros aqui tratados deixarem de observar a legislação e as instruções lícitas do Controlador, eles poderão ser responsabilizados pelo tratamento irregular dos dados pessoais se ocorrer algum incidente de segurança, como um vazamento de dados.



# 10

## Como atualizar os contratos com os prestadores de serviços do condomínio para atender as regras da LGPD?

O síndico deve analisar e, se necessário, revisar os contratos firmados com os terceiros em geral com os quais o Condomínio realize compartilhamento de dados pessoais. Ele pode optar, se entender pertinente, por uma consultoria externa para esta atividade. Devem ser incluídas no contrato ou no aditivo, dependendo do caso, cláusulas que:



- Estabeleçam que as partes observarão o regime legal da proteção dos dados pessoais, conforme define a LGPD;



- Definem a finalidade do tratamento dos dados pessoais;



- Expressem que o prestador de serviço está comprometido com a implementação de medidas apropriadas para auxiliar o Condomínio a proteger os dados pessoais contra perda, acesso ou revelação acidental ou ilegal;



- Obriguem a empresa terceira a implementar as medidas técnicas necessárias para proteger os dados pessoais contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda acidental, a alteração, a divulgação, acesso não autorizado ou qualquer outra forma de tratamento ilícito dos dados pessoais;



- Mostrem que a empresa está ciente da necessidade de garantir todos os direitos dos titulares;



- Responsabilizem o prestador de serviço em eventuais falhas no tratamento dos dados pessoais por sua culpa ou dolo.

# 11

## Como proteger as imagens coletadas pelos sistemas do Circuito Fechado de TV (CFTV)?

Difícilmente encontraremos um condomínio que não utilize câmeras para segurança interna. Por isso, o tratamento das imagens deverá ser realizado de acordo com os direitos dos titulares e demais exigências da LGPD.



- Os titulares de dados devem ser informados sobre seus direitos, quem é o controlador e a finalidade da utilização das câmeras de filmagem e das fotografias capturadas nas recepções dos Condomínios ou em cadastros internos. Avisos devem ser colocados em áreas de visibilidade, como portarias, elevadores e sites;



- Importante atentar para a escolha do local de instalação e posicionamento das câmeras para que não ocorra um desvio de finalidade, ou seja, as câmeras devem ser utilizadas para proporcionar proteção e segurança à vida e/ou patrimônio, sem ferir a privacidade dos titulares dos dados. Câmeras de vigilância que, em função de um mau posicionamento, filmarem o interior dos apartamentos, por exemplo, ferem os princípios da LGPD, do Código Civil e da Constituição quanto à privacidade e aos direitos dos titulares de dados (nesse caso, os moradores);



- O treinamento do profissional que terá acesso e manipulará essas imagens é fundamental. Eventual vazamento dessas imagens (por meio físico ou digital) por ação de funcionários, síndicos, moradores ou terceiros causará danos aos titulares dos dados, os quais poderão buscar seus direitos na Justiça, tanto na esfera administrativa quanto na judicial;



- Os Condomínios devem estar atentos em relação aos compartilhamentos dessas imagens e áudios. Muitas vezes, empresas terceirizadas realizam o monitoramento e controle de acesso. Este é um importante exemplo de dados pessoais sendo tratados por terceiros. Dessa forma, reiteramos que os contratos firmados com essas empresas devem conter cláusulas que abordem a proteção dos dados pessoais e as responsabilidades dos operadores;



- Devem ser observados os requisitos mínimos e as recomendações previstas na norma ABNT NBR IEC 62676-1-2:2019, que trata de sistemas de video monitoramento para uso em aplicações de segurança;





- O síndico, como representante legal do Condomínio, poderá ter acesso às imagens captadas pelas câmeras internas, ou poderá, a depender do caso, determinar um preposto técnico para a análise, mas o fornecimento a terceiros (quebra de sigilo) só poderá ocorrer por meio de ordem judicial;



- O armazenamento das imagens deve ser feito de forma segura, restringindo-se os acessos físicos e por meio digitais, assegurando-se os controles ambientais de armazenamento para preservação deste material (temperatura, umidade, fumaça etc.)



- A retenção das imagens deve respeitar todos os aspectos legais, inclusive em relação à LGPD.

# 12

## Como tratar as imagens e áudios gerados nas assembleias condominiais?

Em nome da transparência, muitos Condomínios optam por gravar as assembleias e, em consequência disso, acabam coletando dados pessoais dos condôminos.

- 1** Incluir na convenção de condomínio a possibilidade das assembleias virtuais e presenciais serem gravadas;
- 2** Informar na ata de convocação que a assembleia será gravada;
- 3** Obter o consentimento dos participantes e informar a finalidade da gravação;
- 4** Nas reuniões virtuais, informar a plataforma que será utilizada para que os participantes possam tomar conhecimento dos termos de uso;
- 5** Não utilizar as imagens e áudios para outra finalidade, que não a consentida;
- 6** Arquivar as imagens e áudios de forma segura, com a implementação de regras e registros de acesso;
- 7** O síndico, como representante legal do Condomínio, e seus prepostos, poderão ter acesso às imagens captadas pelas câmeras internas, mas o fornecimento a terceiros (quebra de sigilo) só poderá ocorrer mediante ordem judicial.

# 13

## Os dados pessoais dos condôminos podem ser compartilhados ou apresentados nas assembleias do Condomínio?

Os dados pessoais dos condôminos devem ser tratados nos termos da LGPD, tendo em vista os princípios e direitos dos titulares.

Os condôminos devem ser avisados, por meio da Política de Privacidade do Condomínio sobre: quais dados são coletados; para qual finalidade; com quem são compartilhados; quem tem acesso aos dados pessoais dentro do Condomínio; e quais medidas de segurança são adotadas para proteger os dados pessoais contra vazamento ou usos ilícitos.

Estes dados poderão ser apresentados em assembleias condominiais, desde que essa divulgação não acarrete algum tipo de constrangimento ao titular. No caso de dados sensíveis, o condomínio deverá observar as premissas do tratamento de dados sensíveis trazidas no art. 11 da LGPD.



# 14

## Os dados pessoais dos funcionários do condomínio são protegidos pela LGPD?

Os dados pessoais dos funcionários (próprios ou terceirizados) estão protegidos pelas regras da LGPD, desde a seleção até depois do fim dos contratos de trabalho.

Devem ser solicitados apenas os dados necessários para a contratação e gestão dos contratos de trabalho e obtido o consentimento expresso no caso de obtenção de dados de imagem, de saúde e de menores dependentes.



O condomínio só poderá coletar dados sensíveis com consentimento de empregados e terceirizados para tratamento de dados referente a sua segurança, como cadastro em sistema de catracas, imagem de CFTV e informar sobre o compartilhamento com terceiros. Os funcionários devem ser informados sobre compartilhamento de dados com terceiros como, por exemplo, com a contabilidade, a empresa de segurança, a empresa de tecnologia, a administradora etc.

# 15

## Quais as responsabilidades dos funcionários dos Condomínios em relação à LGPD?

Muito embora os funcionários não respondam diretamente pelos danos ou multas que possam ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) por eventual incidente de segurança, eles podem ser punidos com advertência ou, até mesmo, com a dispensa por justa causa.

Existe a possibilidade legal do funcionário vir a ressarcir o condomínio de algum dano ocorrido, se for comprovado que ele agiu com dolo ou má-fé. Estes deveres e consequências deverão ser incluídos nos contratos de trabalho, por meio de uma cláusula que trate do dever de observância da política de privacidade e proteção de dados, tanto pelos empregadores como pelos empregados, ou por aditivo contratual para os colaboradores que já integrem o quadro do Condomínio.



# 16

## Os funcionários do condomínio precisam receber treinamento sobre a LGPD?

Sim. O funcionário ou terceirizado deverá passar por treinamentos contínuos, com frequência a ser definida.

O primeiro treinamento ocorrerá ainda no período de implementação, para os funcionários já contratados e na integração de um recém-contratado para que o novo colaborador se conscientize da importância dos dados pessoais coletados; entenda quais são os direitos dos titulares e os riscos de não se observar os procedimentos corretos para cada tratamento; compreenda quais são as consequências para os titulares, o condomínio e que até mesmo ele poderá sofrer uma penalidade ou ser demitido em virtude da não observância das boas práticas de privacidade e proteção de dados pessoais.



# 17

## Por que um condomínio deve investir em programas de segurança da informação?

Por mais que um condomínio ainda tenha meios analógicos, como cadernos e fichas com dados pessoais dos condôminos, visitantes e colaboradores, é fato que vivemos em uma sociedade em processo de digitalização, com investimentos crescentes em novas tecnologias.

Os Condomínios acompanham essa evolução tecnológica. Por outro lado, não são apenas as grandes empresas e órgãos públicos que podem se tornar alvos dos ataques cibernéticos ou sofrer falhas humanas e operacionais que acarretam problemas de vazamento dos dados pessoais. Assim, é importante contar com infraestrutura de cibersegurança e de outras tecnologias que minimizem os riscos e os potenciais incidentes de segurança da informação, problemas passíveis de sanções de acordo com a LGPD.



# 18 Como um condomínio pode colocar em prática um plano de adequação à LGPD?

## 1 Conscientização

Síndico

Condôminos

Funcionários

2

Cultura de privacidade

Proteção de dados

3

Consultoria especializada

Implementação jurídica, tecnológica e a revisão de processos

4

Nomeação de um Encarregado de dados

## IMPORTANTE

Não basta implantar. É preciso garantir o respeito e o cumprimento das medidas.



# 19

## Quais as principais ações a serem implementadas para um condomínio se adequar à LGPD?

Não existe um plano de adequação padrão aplicável para todas as empresas, e nem a LGPD (Lei 13.709/18) traz uma receita pronta de como as empresas devam proceder para se adequarem às questões que envolvam o tratamento de dados pessoais. Mas, de forma ampla, a lei sugere que os agentes de tratamento de dados (Controlador e Operador) formulem regras de boas práticas e de governança que estabeleçam as condições de organização; o regime de funcionamento; os procedimentos por meio dos quais os titulares podem reclamar ou apresentar petições; definam as normas de segurança, os padrões técnicos e as obrigações específicas para os diversos envolvidos no tratamento; indiquem as ações educativas e os mecanismos internos de supervisão e de mitigação de riscos, etc.

Destacamos, abaixo, algumas iniciativas imprescindíveis para o sucesso na implementação da LGPD:





### 1) DIAGNÓSTICO PRÉVIO:

cada Condomínio tem suas particularidades, com áreas e processos diferentes, quantidade de empregados, tipo de serviços e produtos, graus de risco diferentes, entre outros aspectos, os quais necessitam ser identificados e entendidos em sua amplitude;



### 2) NOMEAÇÃO DE ENCARREGADO:

estabelecer quem será a pessoa indicada que atuará como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), bem como será responsável pela manutenção do projeto de adequação e treinamento dos colaboradores. O síndico, zelador, gestor predial ou consultoria especializada são exemplos de entes que podem assumir este papel;



3) MAPEAMENTO DE FLUXO DE DADOS PESSOAIS: registro das operações de tratamentos de dados pessoais, com a indicação de quais tipos de dados pessoais são e poderão ser coletados, a base legal que autoriza os seus usos, as suas finalidades, o tempo de retenção, as práticas de segurança de informação implementadas no armazenamento e com quem os dados podem ser eventualmente compartilhados;



### 4) DEFINIÇÃO DO PLANO DE ADEQUAÇÃO:

formulação das regras de boas práticas e de governança, com a implementação de todas as fases de acordo com um cronograma;



**5) REVISÃO E/OU CRIAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS**  
que tratam de proteção de dados pessoais e políticas, para serem implementadas nos contratos firmados junto aos prestadores de serviços, outros fornecedores e funcionários;



**6) SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E GESTÃO DE TI:**  
este tópico inclui a revisão e atualização das soluções e procedimentos em TI para que se crie uma política de segurança da informação, tais como identificação dos sistemas usados no condomínio; saber se é realizado backup dos dados e onde ficam armazenados; identificar como ocorre o gerenciamento eletrônico de documentos; quais os sistemas antivírus usados etc.;



**7) TREINAMENTO:**

as ameaças de segurança não ocorrem apenas por causa de fatores externos. Grande parte dos incidentes de segurança são causados por falhas humanas. Assim, o treinamento contínuo de todos os colaboradores do Condomínio e a conscientização dos condôminos e moradores são fundamentais para o sucesso no processo de adequação;



**8) PRODUÇÃO DO RELATÓRIO DE IMPACTO  
SOBRE A PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS:**

documentação 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.

# 20

## Quais exemplos de medidas essenciais de proteção aos dados pessoais e à privacidade?

- Sempre utilize meios considerados seguros para a troca de documentos/arquivos que contenham dados pessoais e/ou sensíveis com os operadores;
- Oriente a equipe sobre as possíveis ameaças presentes em e-mails, ferramentas de comunicação, dispositivos móveis, impressão, mídias removíveis, internet e mídias sociais – todos esses meios são canais que podem introduzir malwares (software malicioso) no ambiente do condomínio;
- Alerta sua equipe de que login e senha de acesso aos sistemas são informações confidenciais e não devem ser compartilhados. Importante também incentivar o uso de senhas em computadores, notebooks ou outros dispositivos, com tela de proteção que seja ativada após alguns minutos de ausência do usuário;
- Reveja os procedimentos utilizados para proteger a documentação física e digital. Caso não tenha processos nessa área, é preciso criá-los e definir quais as pessoas que terão acesso a este material;

- Jamais compartilhe dados pessoais/sensíveis com prestadores de serviços que não sejam homologados e tenham contrato com o Condomínio;
- Evite a impressão desnecessária de documentos. Além de ajudar na preservação do meio ambiente, a impressão pode expor dados. Defina qual será o descarte adequado para os documentos físicos;
- Tenha práticas validadas para o descarte de dados que estiverem armazenados em mídias removíveis, como um pen drive, a fim de evitar que alguém não autorizado possa acessar as informações;
- Tenha um profissional ou empresa de TI que cuide da integridade da rede de computadores, dos sistemas, faça as atualizações dos programas de computador, realize varreduras periódicas para avaliar a presença de vírus, realize o controle os logins de acesso à rede para evitar intrusos etc.;
- Utilize apenas programas de computador originais e de fornecedores que atualizem os sistemas periodicamente. Este é um processo fundamental para garantir a segurança da informação e o bom funcionamento da organização;
- Tenha backup de todos os dados digitalizados e importantes do condomínio. Para esse fim, pode ser utilizado um HD externo, com grande capacidade de dados, ou o armazenamento na nuvem. Seja qual for o meio, o condomínio deve controlar o acesso aos dados com login e senha.

# Conceitos, princípios, bases legais e sanções previstas na LGPD

- Anonimização: utilização de meios técnicos por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a uma pessoa. Existem várias técnicas de anonimização de dados que podem ser utilizadas isoladamente ou em conjunto, como, por exemplo, o encobrimento de caracteres, a supressão do registro, a eliminação de atributos, generalização, troca, perturbação ou agregação de dados.
- Controlador: pessoa física ou jurídica, seja um órgão público ou empresa privada, a quem compete as decisões referentes ao tratamento dos dados pessoais.
- Operador: pessoa física ou jurídica, seja um órgão público ou empresa privada, que realiza o tratamento dos dados pessoais em nome do controlador. A empresa de controle de acesso um prédio, que armazena em seus sistemas os dados biométricos dos moradores, é um exemplo de operador.
- Encarregado (DPO): pessoa contratada ou indicada para atuar como canal de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD). Ele deverá orientar e garantir que a organização esteja em conformidade com a LGPD.

- **Tratamento:** é toda operação realizada com os dados pessoais, tais como coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

- **Relatório de impacto sobre a proteção dos dados pessoais:** documentação do controlador dos dados que traz a descrição dos processos de tratamento dos dados pessoais realizados que podem gerar riscos às liberdades civis e aos direitos fundamentais, bem como as medidas e mecanismos adotados pelo condomínio para diminuição dos riscos.

- **Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD):** órgão da administração pública federal responsável por proteger, implementar e fiscalizar o cumprimento da LGPD em todo o território nacional. A ANPD tem a atribuição de zelar pela proteção dos dados pessoais, assegurar a observância de segredos comerciais e industriais, além de punir eventuais descumprimentos à legislação. Mais informações sobre a autoridade estão disponíveis no site [www.gov.br/anpd](http://www.gov.br/anpd).

A LGPD tem como princípio basilar a boa-fé. Além deste princípio, os controladores e operadores de tratamento dos dados deverão zelar pelos dados pessoais, sempre respeitando outros 10 princípios:

### **1. FINALIDADE:**

realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades.

### **2. ADEQUAÇÃO:**

compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento.

### **3. NECESSIDADE:**

limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados.

### **4. LIVRE ACESSO:**

garantia de consulta facilitada e gratuita aos titulares sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integralidade de seus dados pessoais.

### **5. QUALIDADE DOS DADOS:**

garantia de exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados aos seus titulares, de acordo com a necessidade e para o cumprimento da finalidade de seu tratamento.



## **6. TRANSPARÊNCIA:**

garantia aos titulares de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e quem são os respectivos agentes de tratamento, respeitando-se os limites dos segredos comercial e industrial.

## **7. SEGURANÇA:**

utilização de medidas técnicas e administrativas capazes de proteger os dados pessoais de acessos não autorizados, de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, vazamento, alteração, comunicação ou difusão.

## **8. PREVENÇÃO:**

adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento dos dados pessoais, como a implantação de sistemas, senhas e procedimentos.

## **9. NÃO DISCRIMINAÇÃO:**

impossibilidade de realização do tratamento de dados pessoais e de dados pessoais sensíveis para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos.

## **10. RESPONSABILIZAÇÃO E PRESTAÇÃO DE CONTAS:**

demonstração, pelo controlador, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção dos dados pessoais e, inclusive, que permitam provar a eficácia dessas medidas.

# As 10 hipóteses legais de tratamentos dos dados pessoais previstas na LGPD são:

1) Consentimento;

2) Cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

3) Execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres;

4) Estudos por órgão de pesquisa;

5) Execução de contrato ou procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do próprio titular dos dados;

6) Exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral;

7) Proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiros;

8) Tutela da saúde exclusivamente em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;

9) Interesses legítimos do controlador;

10) Para a proteção do crédito.

# As principais sanções previstas na LGPD são:

- **Advertência:**

traz a indicação de prazo para a adoção de medidas corretivas;

- **Multas:**

2% (dois por cento) do faturamento da pessoa jurídica de direito privado, grupo ou conglomerado no Brasil, em seu último exercício, excluídos os tributos e limitada, no total, ao valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além da multa simples, a lei prevê a aplicação de multa diária, com os mesmos limites da multa simples, ou seja, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração;

- **Publicização da infração:**

a ANPD poderá determinar que o infrator faça uma publicação em meios de comunicação para que todos saibam que aquela empresa, em determinado momento, deixou de tomar os cuidados adequados a fim de evitar que dados de terceiros fossem violados. O comunicado deverá dizer quais foram as medidas que a empresa infratora tomou para mitigar os danos aos titulares dos dados;

- **Bloqueio de acesso aos dados por parte do controlador até que seja feita a regularização;**

- **Suspensão** por tempo determinado da atividade de tratamento dos dados pessoais;
- **Proibição** parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

As sanções só serão aplicadas após procedimento administrativo que possibilite a oportunidade da ampla defesa, de acordo com as características do caso concreto e considerados: a gravidade, a vantagem auferida ou pretendida pelo infrator; a condição econômica do infrator; a reincidência; o grau do dano; a cooperação do infrator; a adoção prévia por parte do infrator de mecanismos e procedimentos internos voltados ao tratamento seguro e adequado dos dados pessoais, entre outras ações. As sanções administrativas mencionadas não impedem a aplicação de sanções civis ou penais definidas no Código de Defesa do Consumidor, entre outras leis.

# ABIC

desde 1978

*Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo*

**Elaborado por:**

M. A. Santos, Côrte Real e Associados  
ADVOGADOS

<http://santoscortereal.com.br>

**leadcomm**  
performance and security

<https://leadcomm.com.br>