

LGPD PARA CONDOMÍNIOS

Amanda Joly, Camilla Ribas, Jefferson Macedo, João Tulio, Laercio Almeida, Luciliane Ribeiro

"Já tem cadastro? Então, um documento com foto, por favor? Ótimo, agora vou tirar uma foto sua, ok?". Quem nunca se deparou com isso ao chegar na portaria de um prédio comercial? Certamente, todos nós já ouvimos essa frase em grande parte dos condomínios comerciais. Isso também é muito comum em prédios residenciais mais novos, onde a biometria facial ou digital é utilizada para o acesso dos moradores. Que bom, isso é sinal de que eles se preocupam com a segurança, tendo um controle minucioso de quem entra e sai e registrando no sistema, inclusive com a foto da pessoa.

Mas já parou para pensar para onde vão esses seus dados pessoais e dados pessoais sensíveis (biometria – foto ou digital)? Quem acessa? Podem ser compartilhados com terceiros? E se eu quiser que sejam excluídos? E ainda, se houver um vazamento desses dados? Essas são perguntas que deveríamos fazer (ou já fazemos) toda vez que entregamos uma mina de ouro nas mãos do condomínio – nossos dados pessoais.

Dados pessoais são o que temos de mais valioso, pois é a nossa identidade perante o mundo, seja ele na área pessoal, profissional ou econômica. Os dados pessoais são, na verdade, nossa alma, pois dizem muito sobre nós, não só a identidade em si, mas características muito peculiares de nossa personalidade, hábitos e gostos. Por isso, a privacidade e proteção deles são tão importantes, e devemos nos preocupar com isso.

A verdade é: não temos a menor ideia de como os condomínios comerciais e residenciais estão tratando nossos dados – de que forma armazenam, qual o nível de segurança, qual a finalidade e necessidade dessa coleta de dados, quem tem acesso a essas informações, se são compartilhadas – e vários outros questionamentos. A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), que veio para regulamentar todo esse tratamento de dados pessoais, sob a qual também os condomínios estão submetidos, está em vigor desde 2020 e ainda uma pequena parcela dos controladores e operadores de dados está em conformidade.

É muito raro um condomínio residencial ou comercial ter uma Política de Privacidade acessível ao titular de dados. Este é um documento fundamental através do qual o agente controlador de dados demonstra ao titular como o seu dado pessoal é tratado, respondendo a todas aquelas perguntas feitas nos parágrafos anteriores deste artigo. Os condomínios precisam se conscientizar de que coletam, armazenam e tratam, de uma forma geral, um número expressivo de dados pessoais sensíveis. E o fato é que precisam se adequar à lei, principalmente no que tange à segurança dessas informações e na comunicação ao titular de dados que fornece todos esses dados, pois aqueles que fornecem os

dados sensíveis nem sempre têm uma opção se quiserem adentrar ao prédio comercial ou residencial.

Não há impedimento ou ilegalidade nesse tratamento de dados; contudo, ele precisa ser regulamentado, e o titular de dados precisa ter acesso a esse procedimento adotado pelo condomínio, preferencialmente através de uma Política de Privacidade que estabeleça "*as condições de organização, o regime de funcionamento, os procedimentos, incluindo reclamações e petições de titulares, as normas de segurança, os padrões técnicos, as obrigações específicas para os diversos envolvidos no tratamento, as ações educativas, os mecanismos internos de supervisão e de mitigação de riscos e outros aspectos relacionados ao tratamento de dados pessoais*", como bem determina o artigo 50, da Lei Geral de Proteção de Dados.

Dizer que cumpre a Lei Geral de Proteção de Dados não é boa prática de governança em privacidade e proteção de dados; é simplesmente uma obrigação. O titular de dados deve (e pode) exigir que os condomínios demonstrem formalmente os mecanismos utilizados para coletar, armazenar, acessar, excluir e tratar, de uma maneira geral, os dados pessoais que possuem. Isso é o mínimo!

A conformidade com a LGPD exige que os condomínios sejam transparentes sobre a coleta, uso e armazenamento de dados pessoais. Essa transparência não só é um requisito legal, mas também promove a confiança entre os moradores e a administração do condomínio. Quando os indivíduos sabem que seus dados estão sendo geridos de forma segura e responsável, a confiança na gestão do condomínio aumenta, contribuindo para um ambiente mais harmonioso e colaborativo.

Além disso, o não cumprimento da LGPD pode resultar em multas pesadas e outras sanções legais. Para os condomínios, isso significa que a falta de conformidade pode levar a penalidades financeiras significativas, além de danos à reputação. Implementar medidas de conformidade com a LGPD ajuda a minimizar esses riscos. Ter políticas claras e procedimentos em vigor para proteger dados pessoais pode ajudar a mitigar a responsabilidade do síndico(a) em caso de incidentes de segurança.

Mas e se o condomínio não possuir uma Política de Privacidade ou controles de segurança para os dados sensíveis? É possível negar a concessão dos dados?

Esse ponto, embora polêmico, certamente é um questionamento de muitas pessoas. Sim, pode haver a recusa no fornecimento dos dados biométricos se o condomínio não possuir uma Política de Privacidade ou controles de segurança adequados. A LGPD garante aos titulares dos dados o direito de saber como seus dados são tratados, armazenados e protegidos. Caso o condomínio não ofereça essa transparência e segurança, o titular tem o direito de negar a coleta dos seus dados biométricos. Neste caso, é aconselhável comunicar suas

preocupações ao síndico ou à administração do condomínio e buscar alternativas que não comprometam sua segurança ou privacidade, bem como a dos demais condôminos.

Por isso, a implementação de práticas de conformidade com a LGPD leva a uma melhoria geral na gestão e nas operações do condomínio. Isso inclui a adoção de tecnologias de segurança, a criação de processos eficientes para o gerenciamento de dados e a capacitação de funcionários em melhores práticas de segurança da informação. Essas melhorias não apenas garantem a proteção dos dados pessoais, mas também podem aumentar a eficiência operacional e reduzir custos a longo prazo.

Condomínios que aderem às melhores práticas de proteção de dados podem ver um aumento na valorização de suas unidades. Para muitos compradores e inquilinos, a segurança e a proteção de dados são fatores importantes na escolha de um local para viver ou estabelecer um negócio. Um condomínio que demonstra compromisso com a privacidade e a segurança de dados pessoais pode se tornar mais atraente no mercado imobiliário.

A conscientização é para todos, tanto os titulares de dados, que devem exigir procedimentos de conformidade dos condomínios que coletam seus dados, quanto dos condomínios e administradoras. Além de ser uma exigência legal, a conformidade com a LGPD protege os direitos dos titulares de dados, promove a transparência e a confiança, reduz riscos e responsabilidades legais, melhorando a gestão e as operações. Condomínios que adotam práticas robustas de proteção de dados estão não apenas cumprindo a lei, mas também proporcionando um ambiente mais seguro e confiável para todos os seus moradores e usuários.

Vale destacar que a implementação de mecanismos de proteção de dados não precisa ser encarada como um processo complexo. Embora pareça, diversas organizações já publicaram guias completos, inclusive para empresas de pequeno porte, que poderão servir como um norte para essas organizações. A implementação de medidas simples, após o mapeamento dos dados e análise de riscos, garante a conformidade com a lei, a preservação e manutenção da privacidade dos dados pessoais do titular de forma transparente e segura.

REFERÊNCIA¹

¹ REFERÊNCIA: Guia Orientativo Sobre Segurança da Informação Para Agentes de Tratamento de Pequeno Porte: [<https://www.gov.br/anpd/pt-br/documentos-e-publicacoes/guiavf.pdf>](<https://www.gov.br/anpd/pt-br/documentos-e-publicacoes/guia-vf.pdf>)