

Opinião: Impactos da LGPD na incorporação imobiliária

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD [1]), toda pessoa natural ou jurídica de direito público ou privado que realize tratamento de dados pessoais para fins econômicos estará sujeita às obrigações impostas pela norma legal. Em sendo a LGPD uma norma ampla e contextual, nada mais natural que os diferentes setores da atividade civil demandem cuidados específicos, levando-se em consideração os negócios de cada grupo setorial.



No que tange ao setor da construção civil, alguns aspectos

merecem especial atenção, tendo em vista que o processo de adequação à lei requer abordagem em diferentes frentes, na medida em que a construção de um empreendimento envolve processos distintos e com diferentes protagonistas que se relacionam entre si.

A incorporação imobiliária, conforme a Lei de Incorporação e Condomínio (Lei nº 4.591/64), em seu artigo 28, §2º, é definida como um conjunto de atividades exercidas com o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas [2].

Portanto, a incorporadora é responsável pela articulação do empreendimento e está ao seu encargo a análise de oportunidades do mercado, avaliação da viabilidade do negócio, a aquisição do terreno, o projeto do empreendimento, a obtenção das licenças pertinentes, o registro da incorporação e a execução da obra, a qual poderá se dar através da contratação de uma construtora ou pela própria incorporadora, a depender de seu contrato social.

É possível visualizarmos que o ciclo de vida de um projeto de incorporação imobiliária tem início com a compra do terreno perpassando pela fase de desenvolvimento do projeto, registro da incorporação, lançamento do empreendimento, início e término da fase de construção, carta de habitação, averbação da construção no registro imobiliário, montagem de processos de financiamento com compradores e instituições financeiras, repasse das unidades aos compradores e finalizando com a entrega das chaves aos compradores.

Vislumbra-se que em cada uma dessas fases do ciclo de vida do negócio circulam dados pessoais, tanto dos vendedores do terreno onde se dará a incorporação, como dos sócios das pessoas jurídicas envolvidas, fornecedores, empregados, colaboradores e, especialmente, dos promitentes compradores das unidades do empreendimento.

Indispensável que a incorporadora mantenha o registro de todas as suas atividades no tratamento dos dados que derivam das atividades acima mencionadas, consoante determinado no artigo 37 da Lei Geral de Proteção de Dados [3], levando em conta o fluxo e o tipo de informações que coleta, para quem é compartilhado, a finalidade para cada tratamento, bases legais que o autorizam, as medidas técnicas adotadas para garantia da segurança e prazo de armazenamento, preenchendo assim um dos requisitos legais.

A obrigação legal imposta pelo artigo 9º do referido diploma legal e que trata da obrigação do controlador no pronto atendimento dos direitos dos titulares quando exercidos pressupõe que a incorporadora detenha o conhecimento das operações registradas sem o qual se tornaria difícil responder as solicitações dos titulares [4].

Algumas fases merecem um olhar mais atento pelos riscos que representam por envolverem um maior fluxo de dados pessoais, razão pela qual é imperioso dedicarmos especial atenção para o momento do lançamento do empreendimento, em que usualmente imobiliárias e corretores associados são credenciados para atuar como intermediários na relação entre a incorporadora e os potenciais compradores.

Em sendo um dos princípios da Lei Geral de Proteção de Dados que todo e qualquer processamento de dados esteja condicionado a uma finalidade específica [5], com a alocação da correspondente hipótese legal autorizadora devendo ser informada ao titular em momento prévio à coleta dos seus dados, é necessário que essas empresas parceiras que atuam como intermediárias estejam também em processo de *compliance* à lei, sob pena de representarem elevados riscos às incorporadoras.

Decisão proferida no ano passado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Processo nº 1080233-94.2019.8.26.0100 [6]), condenando uma incorporadora por compartilhamento ilícito de dados pessoais de compradores de suas unidades autônomas com diversas empresas estranhas à relação contratual, atraiu a atenção à fragilidade dessas relações com os intermediários necessários ao negócio e à consequente necessidade de adaptação à nova lei.

A decisão em comento foi reformada em segundo grau sob a fundamentação de que, além do fato ter ocorrido antes da vigência da LGPD [7], os compradores haviam também fornecido os seus dados para outros corretores, não sendo possível, portanto, aferir que o vazamento de informações teria sido decorrente da conduta ilícita da construtora, ré na ação.

Inobstante o resultado processual do caso em concreto, incontroversa é a importância na adequação de todos os contratos das incorporadoras com os demais parceiros comerciais prevendo as finalidades do tratamento, as medidas de segurança necessárias e as responsabilidades de cada parte.



Na mesma linha, os instrumentos contratuais de promessa de compra e venda e de compra e venda devem conter cláusulas específicas que sejam capazes de informar ao promitente comprador e comprador como os seus dados serão utilizados, para quais finalidades, com quem serão compartilhados, tempo de armazenamento e informações acerca dos seus direitos na qualidade titular de dados.

Não se pretende aqui esgotar todas as particularidades que envolvem o setor ou abordar integralmente o que compreende um processo de adequação à LGPD [8], mas, sim, trazer luz ao fluxo de dados que se dá entre todas as relações jurídicas existentes entre incorporadora, construtora, assessores e consultores imobiliários, corretores de imóveis, agentes financeiros, empresas de estruturação financeira e o titular de dados pessoais e o risco que podem representar caso não sejam devidamente alinhadas e adequadas em todos os aspectos legais.

[1] BRASIL. Presidência da República. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). [Redação dada pela Lei nº 13.853, de 2019](#). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

[2] BRASIL. Casa Civil. Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em: 10 out. 2021.

[3] BRASIL. Presidência da República. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). [Redação dada pela Lei nº 13.853, de 2019](#). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

[4] *Ibidem*.

[5] BRASIL. Presidência da República. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). [Redação dada pela Lei nº 13.853, de 2019](#). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

[6] SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Processo n. 1080233-94.2019.8.26.0100. Apelação cível. Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Juiz: Tonia Yuka Koroku. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/processos/236095204/processo-n-1080233-9420198260100-do-tjsp>. Acesso em: 11 out. 2021.

[7] BRASIL, *loc. cit.*

[8] BRASIL. Presidência da República. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). [Redação dada pela Lei nº 13.853, de 2019](#). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

**Referências bibliográficas**

BRASIL. Presidência da República. Lei 13.709 de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Redação dada pela Lei nº 13.853, de 2019. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13709.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

BRASIL. Casa Civil. Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm. Acesso em: 10 out. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Processo n. 1080233-94.2019.8.26.0100. Apelação cível. Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Juiz: Tonia Yuka Koroku. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/processos/236095204/processo-n-1080233-9420198260100-do-tjsp>. Acesso em: 11 out. 2021.