

Ribeiro e Zito: Segurança e privacidade nos condomínios

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD — Lei 13.709/2018) tem como principal objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. Com os avanços da tecnologia em uma sociedade cada vez mais conectada, esta lei oferece maior segurança sobre as informações e privacidade de dados.



Dispõe o artigo 1.º da Lei:

"Artigo 1º Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural."

A legislação entrou em vigor em setembro de 2020 e, devido a pandemia do Covid-19, suas sanções passaram a valer em agosto de 2021. A LGPD é fiscalizada pela ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados) e suas sanções vão desde advertências com prazo para devida adequação à norma até a aplicação de multa. No dia 10 de fevereiro de 2022 o Congresso promulgou a Emenda Constitucional 115, viabilizando a proteção de dados pessoais como direito fundamental, principalmente no ambiente digital. A emenda é decorrente da PEC 17/2019, é direcionada de maneira privada União com a execução de legislar sobre o assunto.

Assim como para diversas empresas, os condomínios precisam se adequar a legislação e estarem prontos para o tratamento de dados pessoais, envolvendo os seus condôminos, funcionários, prestadores de serviços, visitantes, etc.

Para estar em conformidade com a lei deve-se, por meio de algumas ações, implementar mudanças nos processos e treinamentos. Ou seja, deve ser definido um processo operacional padrão para tudo que envolve os dados pessoais e/ou dados pessoais sensíveis das pessoas que moram no local ou passam pelo condomínio, sendo importante questionar:

- Quais dados serão coletados?
- Por que eles são coletados?
- Onde eles ficam armazenados?



- Por quanto tempo ficarão na base?
- Quem tem acesso a eles?

O tratamento de dados realizado pelos condomínios, em linhas gerais, tem como objetivo a segurança de todos que participam da massa condominial. Portanto, coleta de dados como: nome, RG, CPF, placa de veículos, imagens de câmeras de segurança, endereço e etc.

No caso dos 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.

Além disso, nos termos do artigo 7º, inciso I da LGPD, o titular de dados deve consentir de maneira expressa e inequívoca o compartilhamento dos dados. Ou seja, o titular deve oferecer o seu consentimento prévio para todo o tratamento de dados.

É importante ressaltar ainda que existe a possibilidade do condomínio ser responsabilizado, de forma solidária, por uma possível infração de algum de seus fornecedores como as administradoras de condomínios, contabilidades, serviços de ronda e portaria, por exemplo. Essas, necessitam estar totalmente em conformidade com a lei e devem ser constantemente questionadas pelos [síndicos](#) quanto ao tratamento dos dados dos condôminos. É importante que se tenha, dentro do processo de adequação a LGPD, uma análise de todas as empresas que possuem contrato ativo com o condomínio.

Outro ponto de ressalva, são os dados por meios físicos. Muitos condomínios se utilizam não só dos meios digitais para registros e cadastros, portanto, cabe o devido cuidado e atenção nesse sentido também. A forma como esses dados são tratados, tem a sua devida relevância e, tem uma forma específica de armazenamento e descarte que garantem o cumprimento da lei.

É necessário promover a mudança de pensamento sobre a privacidade, e como deverá ser o tratamento deste assunto e dos dados dos titulares. Conclui-se, desse modo, que os condomínios devem procurar estabelecer diretrizes, treinamentos de colaboradores, terceiros e administradores, bem como todos os meios de proteção aos dados físicos e digitais que ali se estabelecem ou transitam. Todo o tratamento de dados deve ser atualizado e adequado nos termos da lei. É fato de que não se trata de tarefa fácil, porém, as adequações legais são necessárias.

Os síndicos precisam orientar seus moradores e visitantes sobre a finalidade da LGPD. Informar a essas pessoas que a obtenção e armazenamento dos dados são necessários para o desenvolvimento das atividades do condomínio, em especial a segurança.

Um condomínio adequado dentro da LGPD passará muito mais credibilidade e segurança para todos os envolvidos, evitando sanções pela ANPD, bem como eventuais questionamentos por parte de condôminos.