

A APLICAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS.

THE APPLICATION OF THE GENERAL PERSONAL DATA PROTECTION LAW – LGPD IN RESIDENTIAL CONDOMINIUMS.

André Luiz de Lima Costa

Aluno do curso de Direito da Faculdade ICESP.

Orientadora: Professora Mestra Nayara Soares Santana

Resumo:

O presente artigo discorrerá sobre a abrangência de aplicação da Lei nº. 13.079/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) perante os condomínios residenciais, especialmente quais as obrigações precisam ser observadas por essas entidades no tratamento de dados pessoais. O correto enquadramento desses entes perante a norma é de suma importância, tendo em vista a eventual possibilidade de responsabilização, em especial dos síndicos, em caso de desobediência ao comando legal. Para isso, serão utilizados posicionamentos doutrinários, decisões judiciais, bem como atos normativos a respeito do tema.

Palavras-chave: LGPD, condomínio edifício, condomínio residencial.

Abstract:

This article will discuss the scope of application of Law nº. 13,079/2018 (General Law for the Protection of Personal Data – LGPD) before residential condominiums, especially what obligations need to be observed by these entities in the processing of personal data. The correct framing of these entities before the norm is of paramount importance, in view of the possible possibility of liability, especially of trustees, in case of disobedience to the legal command. For this, doctrinal positions, judicial decisions, as well as normative acts on the subject will be used.

Keywords: LGPD, condominium building, residential condominium.

Sumário:

Introdução. 1. Condomínios. 1.1. Condomínio Residencial – Classificação. 1.2. Natureza Jurídica dos condomínios. 1.3. Responsabilidade dos Síndicos. 2. A Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD. 2.1. A Proteção de Dados Pessoais como cláusula pétrea. 2.2. Competência legislativa. 2.3. Conceitos importantes da LGPD para os Condomínios. 2.4. Bases legais para o tratamento de dados. 2.5. Responsabilidade do Controlador. 2.6. Sanções administrativas em caso de descumprimento. 2.7. A LGPD nos condomínios residenciais. 3. Decisões Judiciais relacionadas à LGPD. Considerações finais. Referências Bibliográficas.

Introdução

Nos dias atuais, a sociedade vive a chamada “Era Digital”, onde a tecnologia está maciçamente presente na vida social, a ponto de influenciar as relações humanas e sociais. Em virtude das inovações tecnológicas, diversos comportamentos sociais alteraram-se, de forma que muitas das atividades humanas, hoje, não estão mais disponíveis no mundo físico. Continuamente, informações que antes estavam guardadas em livros e arquivos físicos, atualmente somente podem ser acessadas de maneira virtual.

Percebe-se que as relações humanas (sejam elas de ordem profissional, lazer, alimentação, educacional etc), gradativamente, têm migrado para o mundo digital. Os benefícios são claros: facilidade, comodidade, rapidez, redução de distâncias físicas, entre outros.

No entanto, além de fatores positivos, o avanço da tecnologia sobre as relações humanas trouxe, também, alguns riscos. O crescente fluxo de informações abrange todos os aspectos da sociedade, inclusive os referentes à personalidade das pessoas.

A proteção à privacidade dos indivíduos é matéria amplamente consolidada em nosso ordenamento jurídico. No entanto, a crescente digitalização da vida humana acabou por suplantar as barreiras do mundo físico, de forma a propiciar verdadeira projeção de nossa imagem, nome e outros dados em uma realidade virtual.

Conseqüentemente, importantes reflexões emergem, tais como de que maneira as companhias que detêm informações pessoais estão coletando esses dados, como eles estão sendo processados e de que forma controlar todo esse fluxo.

A partir desses questionamentos, diversas discussões ocorreram por todo o mundo. Ao mesmo tempo, seria necessário oferecer um mínimo de proteção aos dados pessoais sem suprimir a inovação tecnológica.

Assim, legislações foram criadas com o objetivo de proteger os dados pessoais. Na Europa, por exemplo, foi criada a Regulação 679 de 2016 (General Data Protection Regulation – GDPR). O Brasil, fortemente inspirado no regulamento europeu, aprovou a Lei nº. 13.079/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

Após a publicação da LGPD, surgiram diversas dúvidas acerca de sua aplicabilidade aos condomínios. Isso porque essa norma dispõe que pessoas naturais ou jurídicas, públicas ou privadas, devem observância aos seus ditames, inclusive, com a aplicação de diversas sanções

a quem não os respeitar. Em virtude de o Código Civil não elencar os condomínios como pessoas jurídicas de direito privado, houve uma controvérsia sobre se esses entes estariam sujeitos à LGPD.

Imagine-se o caso de uma entidade condominial que, por entender não possuir personalidade jurídica, não observe às disposições da LGPD. E que, posteriormente, em função dessa não observância, ocorra algum dano de ordem moral a um de seus moradores. Certamente, algumas dúvidas podem vir a surgir, de forma que a problemática desse trabalho versa sobre se os condomínios residenciais precisam observar as determinações trazidas pela Lei nº. 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD)?

Como se pode deduzir, essa controvérsia pode gerar bastante insegurança jurídica e social aos condomínios. Assim, clarificar a aplicabilidade da LGPD aos condomínios é de grande relevância, pois possibilitará a essas entidades, em especial aos síndicos, prevenção a eventuais litígios.

O objetivo geral do presente artigo é investigar a aplicabilidade da LGPD aos condomínios residenciais. E os objetos específicos são:

- a) Identificar a condição jurídica dos condomínios residenciais;
- b) Descrever o âmbito de aplicação da LGPD;
- c) Analisar as repercussões da Lei diante dessas entidades condominiais.

Para a elaboração do estudo, a metodologia utilizada foi a dedutiva. Tratou-se de levantar a ideia geral de aplicação da LGPD e buscou-se resposta à ideia particular: a aplicação dessa lei aos condomínios residenciais. Para tanto, foram utilizadas fontes legislativas nacionais, doutrinas e jurisprudências relevantes.

1. Condomínios

A natureza jurídica dos condomínios é assunto de grande controvérsia doutrinária. Em aprofundado estudo acerca do tema, Bueno ressalta que o “condomínio edilício é um dos institutos jurídicos mais complexos e dinâmicos da atualidade” (Bueno, 2020, p.19). Isso porque a legislação nacional não os elencou como pessoas jurídicas de direito privado, assim como não há consenso doutrinário sobre o assunto.

1.1. Condomínio Residencial - Classificação

Antes de adentrar nas correntes doutrinárias acerca de sua natureza jurídica, importante tecer breves comentários sobre a classificação dos condomínios residenciais, dentre as atualmente existentes. O Código Civil dedica três Capítulos a esse respeito:

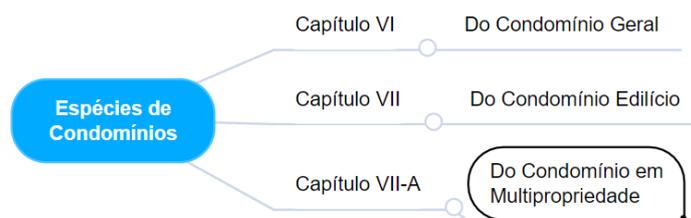


Imagem 1 - elaborada pelo autor do artigo.

Camilo Colani apresenta didática diferenciação entre esses dois tipos de condomínio. Sobre condomínio geral, o autor explica que ele “se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois (ou mais) direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel”. Já em relação ao condomínio edilício, o autor destaca que:

O condomínio edilício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc, são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns (Colani, 2015).

Ou seja, para que se caracterize um condomínio geral, é necessário que um mesmo bem, móvel ou imóvel, tenha dois ou mais donos. Em contrapartida, em imóveis que existam partes com propriedades autônomas e partes de propriedade comum haverá o condomínio edilício, conforme prescrito no Código Civil em seu art. 1.331: “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Os condomínios em multipropriedade guardam relação com a propriedade de bem imóvel sob frações de tempo. Nessa espécie, conforme descreve o art. 1.358-C do Código Civil, “cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”.

Diante das informações apresentadas, verifica-se que, em regra, os condomínios residenciais apresentam todas as características para serem classificados como condomínios edilícios, em função de apresentarem partes de propriedade comum entre seus condôminos e outras de titularidade exclusiva.

1.2. Natureza Jurídica dos condomínios

Em relação às pessoas jurídicas existentes em nosso ordenamento jurídico, pode-se classificá-las em duas espécies: de direito público e de direito privado. Como o escopo do presente estudo são as pessoas jurídicas de direito privado, apresenta-se a seguir a classificação existente no Código Civil, em seu art. 44:

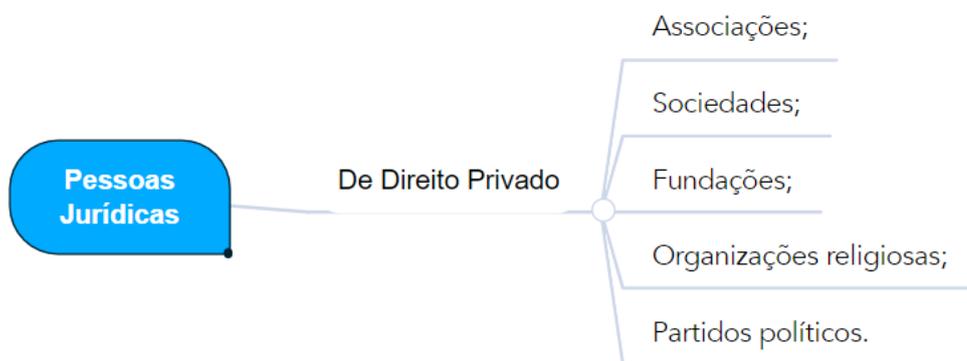


Imagem 2 - elaborada pelo autor do artigo.

Verifica-se que o legislador não qualificou expressamente os condomínios como pessoa jurídica de direito privado. Em virtude disso, há discussão sobre a condição jurídica desses entes, que pode ser resumida a três correntes de interpretação:

- São entes sem personalidade jurídica, pois o rol do art. 44 é taxativo;
- São entes com personalidade jurídica restrita, pois podem praticar atos específicos;
- São entes com personalidade jurídica própria, pois o rol do art. 44 é exemplificativo.

Para os defensores da taxatividade do art. 44, o condomínio seria uma mera representação das decisões coletivas dos condôminos, esses sim os verdadeiros titulares de direito. Por esse motivo, não são pessoas jurídicas.

Para os que advogam pelo rol exemplificativo, essa omissão deve-se, em parte, à demora do legislador em acompanhar as evoluções da sociedade. Além disso, não haveria razão de se criar direitos e obrigações para os condomínios, como o título executivo extrajudicial decorrente de crédito das contribuições ordinárias (Código de Processo Civil - CPC, art. 784, inciso X) e a capacidade processual ativa ou passiva (CPC, art. 75, inciso XI).

Apesar de defender que o art. 44 possui um rol meramente exemplificativo, Stolze entende que os condomínios são entes despersonalizados, apesar de reconhecer que a matéria é polêmica: “Em nossa visão acadêmica, condomínio não é pessoa jurídica. Se cotejarmos os arts. 44 e 45 do Código, constataremos que a sua natureza é própria e peculiar, não sendo viável colocá-lo no mesmo plano de uma sociedade ou de uma associação” (Stolze, 2019, p. 1132).

Para o Conselho da Justiça Federal – CJF, o rol do art. 44 não é taxativo. De acordo com o Enunciado nº. 144 da III Jornada de Direito Civil: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”.

Especificamente em relação aos condomínios edilícios, o CJF emitiu o Enunciado nº. 90 (I Jornada de Direito Civil), o qual demonstra o entendimento de uma personalidade jurídica mitigada, aptos à prática de atos específicos: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.

Assim, apesar das relevantes discussões sobre a matéria, para o autor do presente artigo, o entendimento de que o condomínio edilício é ente despersonalizado reveste-se de melhores argumentos. Por esse motivo, o presente trabalho adotará o entendimento da despersonalização dos condomínios edilícios.

1.3. Responsabilidade dos Síndicos

O art. 1.348 delimita as competências do síndico na administração do condomínio:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

Pela análise do dispositivo legal, extrai-se que o síndico possui diversos deveres perante a administração do condomínio. Especialmente o inciso II, que o coloca como representante, em juízo ou fora dele. Ou seja, qualquer problema que vier a ocorrer com o condomínio tem o potencial de resultar na responsabilização do síndico. Eis a relevante preocupação do síndico em ter o condomínio sob sua administração adequado à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

2. A Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD

A lei brasileira trouxe diversas inovações e obrigações, que devem ser observadas por qualquer pessoa, natural ou jurídica, que realize algum tratamento de dado pessoal. A fim de promover gradual assimilação de seu conteúdo, ficou definida uma *vacatio legis* de 24 meses a partir de sua publicação (em 14 de agosto de 2018).

Também, foi criada a Autoridade Nacional de Proteção de Dados – ANPD, autarquia de natureza especial, a quem compete a regulamentação, a fiscalização e diversas outras ações acerca da proteção de dados pessoais.

2.1. A Proteção de Dados Pessoais como cláusula pétrea

Fruto da Emenda Constitucional (EC) nº. 115/2022, o direito à proteção dos dados pessoais foi incluído como direito fundamental, passando a integrar o art. 5º, LXXIX, *in verbis*: “é assegurado, nos termos da lei, o direito à proteção dos dados pessoais, inclusive nos meios digitais”.

De autoria do Senador Eduardo Gomes, a proposição que deu origem à referida emenda foi a de nº. 17/2019. Na justificação da proposta, o Senador argumenta que:

A proteção de dados pessoais é fruto da evolução histórica da própria sociedade internacional: diversos são os Países que adotaram leis e regras

sobre privacidade e proteção de dados. Isso porque o assunto, cada vez mais, na Era informacional, representa riscos às liberdades e garantias individuais do cidadão.

A partir dessas considerações, a implementação de mecanismos de proteção de dados pessoais pode ser associada ao grau de desenvolvimento comportamental de determinada sociedade, tendo em vista seu caráter protetivo de direitos inerentes à personalidade humana. Assim, denota-se a importância de uma correta interpretação e observância da norma protetiva de dados pessoais.

2.2. Competência legislativa

Além da inclusão da proteção de dados pessoais como cláusula pétrea, a EC nº. 115/2022 incluiu outros dois dispositivos na Constituição brasileira.

Acrescentou o inciso XXVI ao art. 21, a fim de determinar que compete à União “organizar e fiscalizar a proteção e o tratamento de dados pessoais”. Também, foi acrescido o inciso XXX ao art. 22, para delimitar a competência privativa da União em legislar sobre proteção e tratamento de dados pessoais. A justificativa para essa inserção foi assim apresentada pelo Senador Eduardo Gomes:

Sabemos que existem diversas propostas de leis estaduais e municipais versando sobre o assunto, inclusive em flagrante réplica da LGPD. Não há racionalização nisso: a fragmentação e pulverização de assunto tão caro à sociedade deve ser evitada. O ideal, tanto quanto se dá com outros direitos fundamentais e temas gerais relevantes, é que a União detenha a competência central legislativa. Do contrário, pode –se correr o risco de, inclusive de forma inconstitucional, haver dezenas - talvez milhares- de conceitos legais sobre o que é "dado pessoal" ou sobre quem são os "agentes de tratamento" sujeitos à norma legal.

Impõe-se, portanto, que o país apresente uma legislação uniforme quanto à proteção e tratamento de dados, tendo em vista ser praticamente impossível aos governos e empresas de todo o mundo se adaptarem a normas específicas de cada localidade.

Portanto, o acréscimo dos dispositivos constitucionais, no sentido de se alcançar padronização e uniformização de procedimentos em nível nacional, é medida bastante racional para o país, pois possibilitará melhor compreensão e assimilação do tema pela sociedade.

2.3. Conceitos importantes da LGPD para os Condomínios

Em seu art. 5º, a Lei de Dados trouxe diversas definições que merecem ser apresentadas a fim de se chegar a um bom entendimento do estudo, conforme imagem apresentada na página a seguir:

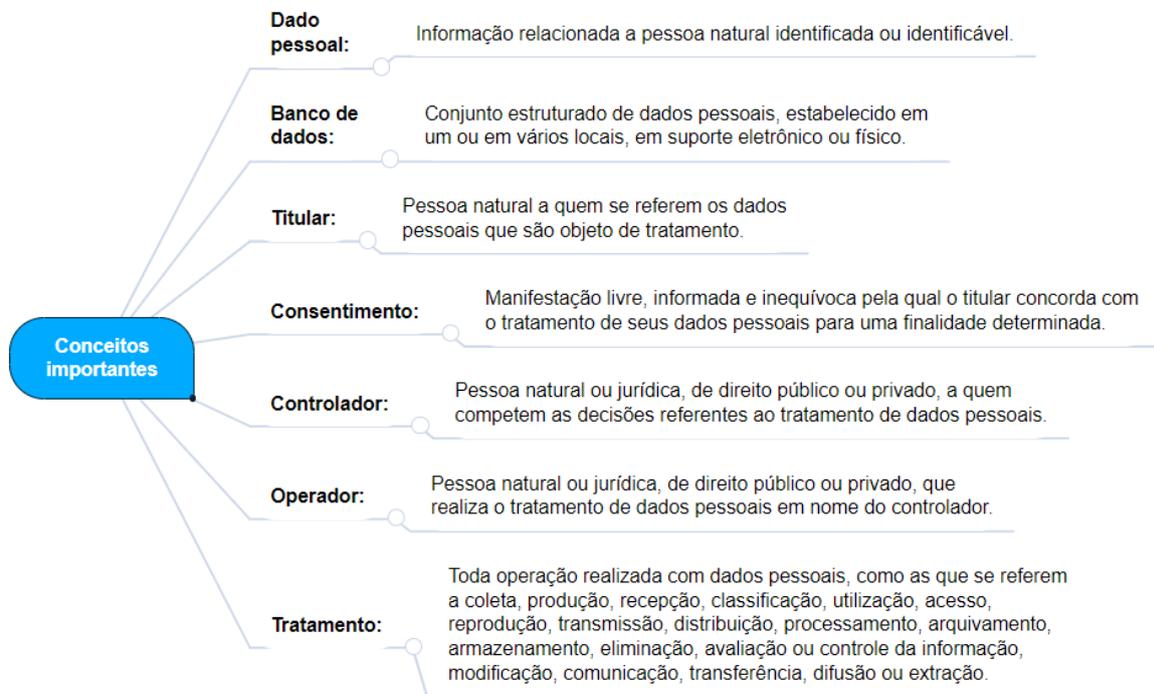


Imagem 3 - elaborada pelo autor do artigo.

Em um condomínio residencial, geralmente, incumbe à Administração a coleta dos dados das pessoas que com ele se relacionam. Entre elas, podem-se identificar os condôminos (compreendidos entre eles os proprietários das unidades autônomas e respectivos inquilinos, quando houver); e os empregados.

Correlacionando as definições constantes na LGPD (discriminadas na imagem 3 acima) com as atividades de um condomínio, é certo afirmar que:

- Os condôminos e os empregados são titulares de dados;
- O condomínio possui um banco de dados;
- O condomínio / síndico é o controlador.
- Na eventualidade de contratação de serviços, como empresas de contabilidade e administradora de condomínios, haverá, também, a figura do operador.

2.4. Bases legais para o tratamento de dados

Para se realizar o tratamento de dados pessoais, é necessário ter como base autorizativa uma das hipóteses legais existentes na LGPD. O art. 7º traz as dez hipóteses possíveis (**grifos do autor**):

Art. 7º O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:

I - mediante o fornecimento de **consentimento** pelo titular;

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

III - **pela administração pública**, para o tratamento e uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres, observadas as disposições do Capítulo IV desta Lei;

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

V - quando **necessário 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, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem);

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

VIII - para a **tutela da saúde**, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;

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; ou

X - para a **proteção do crédito**, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente.

Essas dez hipóteses legais são as bases autorizativas para o tratamento de dados pessoais. Obviamente, cada uma delas tem um campo de aplicação específico a determinado segmento da sociedade. Em relação aos condomínios residenciais, conclui-se que, ordinariamente, três delas têm maior aderência às suas atividades:

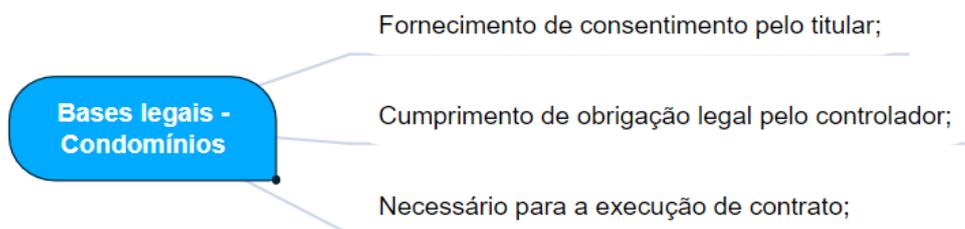


Imagem 4 - elaborada pelo autor do artigo.

Em relação à base legal do fornecimento de consentimento, pode-se afirmar que, em primeira análise, o simples fornecimento pelo titular dos dados mostrar-se-ia suficiente para que o condomínio pudesse realizar o tratamento dos dados pessoais. No entanto, esse requisito é, dentre os dez constantes no art. 7º da referida lei, o de maior dificuldade de operacionalização.

Essa dificuldade decorre de imposição legal, que exige que o consentimento seja livre, informado e inequívoco. Por determinação do art. 8º da Lei de Dados, deverá ser “por escrito ou por outro meio que demonstre a manifestação de vontade do titular”. Além disso, importante trazer as considerações constantes nos parágrafos desse artigo, acerca do consentimento:

- O consentimento fornecido por escrito deverá constar de cláusula destacada das demais cláusulas contratuais (§1º);
- O ônus da prova de que o consentimento foi obtido de forma adequada cabe ao condomínio, na qualidade de controlador dos dados (§2º);
- É vedado o tratamento de dados pessoais mediante vício de consentimento (§3º);
- Deverá referir-se a finalidades determinadas (§4º);
- Autorizações genéricas para o tratamento de dados pessoais serão nulas (§4º);
- Pode ser revogado a qualquer momento mediante manifestação expressa do titular (§5º).

A razão para que o consentimento seja o requisito no qual se demande mais atenção é a de que é ele (o consentimento) quem traz ao titular dos dados a primazia do destino de suas informações. Nas palavras de BIONI:

A própria intelecção da proteção de dados pessoais foi forjada sobre a alcunha de autodeterminação informacional. (...) Com ela, o consentimento atingiu um *status* canônico, cuja reverência se fez sentir ao longo de todo o percurso geracional das leis de proteção de dados pessoais. BIONI (2021, p. 130).

Pelas razões expostas, não se mostra adequado ao condomínio utilizar o consentimento como base legal a autorizar o tratamento de dados pessoais dos condôminos e empregados. Apesar disso, o consentimento poderia, em tese, ser justificativa para a coleta de dados das pessoas visitantes que ingressam cotidianamente nos condomínios residenciais.

A base legal cumprimento de obrigação legal pelo controlador, dentre as três bases legais aplicáveis aos condomínios, é a mais adequada. Conforme imposições normativas, o condomínio possui diversas obrigações que justificam o tratamento de dados pessoais. Por exemplo, a Lei nº. 4.591/64 traz diversas obrigações ao síndico. Entre elas, podem ser elencadas as constantes nos artigos 12 e 22:

- Arrecadar as contribuições necessárias ao pagamento das despesas do condomínio;
- Representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns;
- Exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- Prestar contas à assembleia dos condôminos;
- Manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

No campo trabalhista, para a efetivação de um contrato de trabalho, o condomínio, na qualidade de empregador, deve acessar diversas informações de seus empregados, por imposição da Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT, tais como:

- Anotação na Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS do trabalhador (art. 29); e
- Manter livro de registro com as qualificações dos trabalhadores, sob pena de multa no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por empregado não registrado (artigos 41 e 47).

Por decorrência lógica, se cabe ao síndico a realização de diversas atribuições, é necessário que ele tenha acesso a determinadas informações para realizá-las. Afinal de contas, para arrecadar as taxas condominiais são necessários os dados dos responsáveis pelo adimplemento. No mesmo sentido, para efetuar o pagamento aos funcionários a qualificação de seus empregados é condição absolutamente necessária.

A base legal que autoriza o tratamento de dados pessoais quando necessário para execução de contrato é, também, adequada aos condomínios nas operações de tratamento, tendo em vista a existência de contratos de prestação de serviços no curso normal das atividades condominiais. Como exemplo, a contratação de escritórios de contabilidade para realizar a prestação de contas ou de empresas administradoras de condomínios para administração da

entidade, conforme autorização constante da Lei nº. 4.591/64, em seu art. 22, § 4º, nos seguintes termos: “Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o elege, salvo se a Convenção dispuser diferentemente”.

2.5. Responsabilidade do Controlador

A LGPD destinou os artigos 42 a 45 para tratar sobre a responsabilização no tratamento dos dados pessoais. Conforme demonstrado no item 2.3, essa obrigação aplica-se aos síndicos, na qualidade de controladores.

A reparação será devida quando, cumulativamente:

1. Causar a outrem dano patrimonial, moral, individual ou coletivo; e
2. Houver violação à legislação de proteção de dados pessoais durante as operações de tratamento.

De forma semelhante à legislação consumerista, a LGPD também possibilita a inversão do ônus da prova em caso de alegação verossímil, hipossuficiência para a produção da prova ou quando esta for excessivamente onerosa ao titular dos dados.

Além disso, traz dispositivo no qual a responsabilização deve ser a regra. O art. 43 dispõe que:

Art. 43. Os agentes de tratamento só não serão responsabilizados quando provarem:

I - que não realizaram o tratamento de dados pessoais que lhes é atribuído;

II - que, embora tenham realizado o tratamento de dados pessoais que lhes é atribuído, não houve violação à legislação de proteção de dados; ou

III - que o dano é decorrente de culpa exclusiva do titular dos dados ou de terceiro.

Assim, é notável a preocupação com que o legislador procurou proteger os titulares de dados, o que denota a necessidade de cumprimento do diploma legal por parte dos condomínios edilícios, sob pena de estarem submetidos a diversas sanções.

2.6. Sanções administrativas em caso de descumprimento

As sanções administrativas estão elencadas no art. 52 da LGPD, a serem aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais – ANPD:

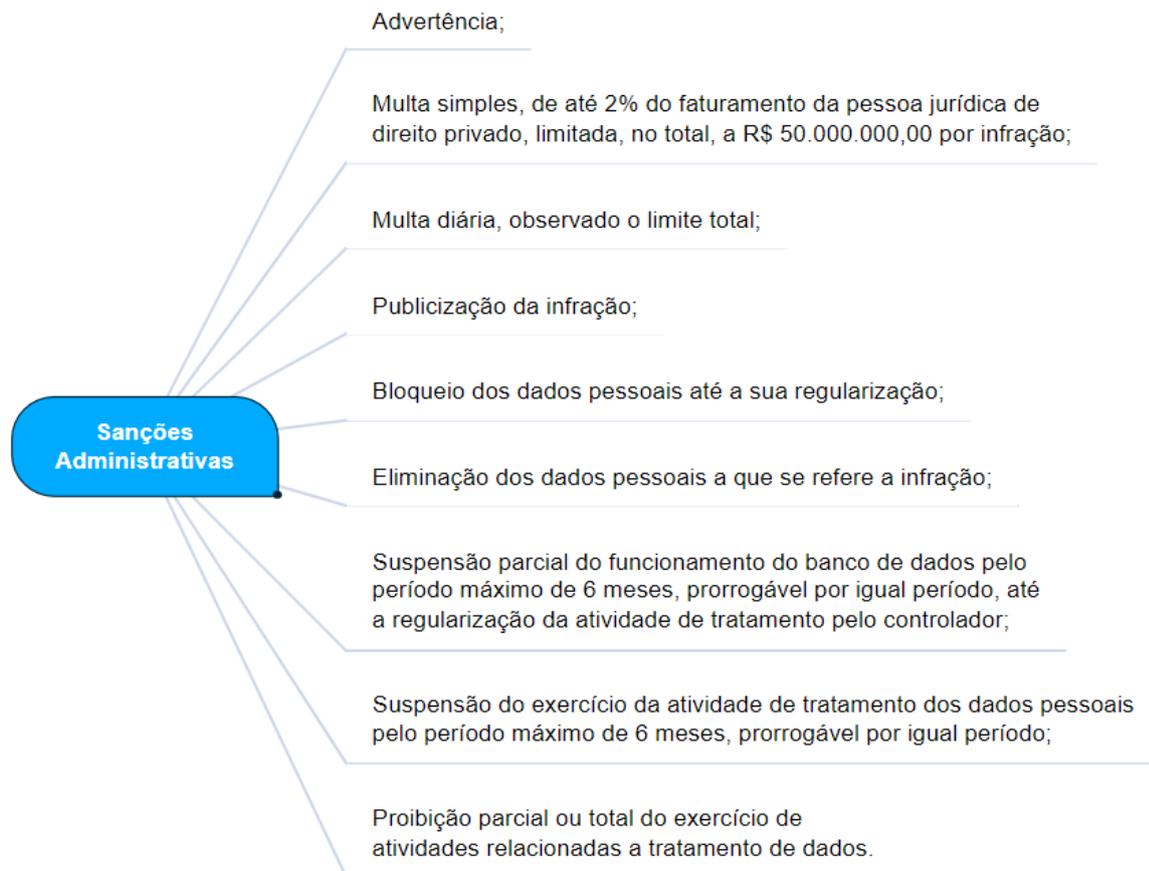


Imagem 5 - elaborada pelo autor do artigo.

Como as atividades condominiais são bastante específicas, e dada a sua condição de ente despersonalizado, percebe-se que algumas das sanções administrativas não são, em primeira análise, aplicáveis a essas entidades. Como exemplo, a multa simples, aplicada sobre o faturamento da pessoa jurídica de direito privado.

Isso porque o condomínio não possui faturamento propriamente dito. No entendimento do então Ministro do Supremo Tribunal Federal - STF Marco Aurélio Melo, em voto exarado no Recurso Extraordinário – RE nº. 240.785/MG, sobre o conceito de faturamento, tem-se que “O conceito de faturamento diz com riqueza própria, quantia que tem ingresso nos cofres de quem procede à venda de mercadorias ou à prestação dos serviços, implicando, por isso mesmo, o envolvimento de noções próprias ao que se entende como receita bruta”.

Ora, o condomínio não vende mercadorias, tampouco presta serviços. Há, em verdade, recebimento de contribuições dos coproprietários para fazer frente às despesas da entidade, um rateio das despesas. É o que se extrai da inteligência do art. 12 da Lei nº. 4.591/1964: “Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”.

Apesar da, em tese, não aplicação da sanção de multa simples, as outras sanções podem atingir a entidade condominial, como a multa diária, que será aplicada “quando necessária para assegurar o cumprimento, em prazo certo, de uma sanção não pecuniária ou de uma determinação estabelecida pela ANPD”, nos termos do art. 16 da Resolução CD/ANPD nº 4, de 24 de fevereiro de 2023.

2.7. A LGPD nos condomínios residenciais

Em janeiro de 2022, a ANPD editou a Resolução CD/ANPD nº 2, de 27 de janeiro de 2022. Especificamente para os condomínios, essa norma foi de bastante utilidade, pois definiu, expressamente, que entes privados despersonalizados são considerados agentes de tratamento de pequeno porte. Essa definição afastou quaisquer dúvidas em relação à aplicabilidade da LGPD nos condomínios residenciais.

A resolução possibilitou a adoção de mecanismos mais simplificados no processo de tratamento dos dados pessoais. Ciente das dificuldades de implementação de todas as obrigações da LGPD, a Autoridade de Dados flexibilizou parte delas. No entanto, não isentou os agentes de tratamento de pequeno porte de cumprimento das bases legais e dos princípios constantes na Lei.

No mesmo sentido, a Resolução supracitada possibilitou que os agentes de tratamento de pequeno porte organizem-se por meio de entidades de representação para fins de negociação, mediação e conciliação de reclamações apresentadas por titulares de dados. Essa medida propiciaria a diluição dos custos de adequação à lei entre os associados da entidade representativa eventualmente criada, o que pode ser interpretado como um incentivo à conformidade.

Assim, mesmo que alguns dos procedimentos tenham sido flexibilizados, a adoção de boas práticas, com procedimentos adequados ao tratamento dos dados pessoais sobre os quais os condomínios têm acesso, é medida necessária para se evitar quaisquer desobediências aos comandos legais e, conseqüentemente, responsabilização administrativa ou mesmo judicial.

3. Decisões Judiciais relacionadas à LGPD¹

Tendo em vista a relativamente recente edição da LGPD, os casos levados ao Poder Judiciário não são tão numerosos. No entanto, já há algumas manifestações que demonstram que, efetivamente, as pessoas têm buscado os órgãos jurisdicionais a fim de terem seus direitos relativos aos seus dados pessoais preservados (ou restabelecidos), conforme se demonstra a seguir:

a) No **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF**, relativamente aos condomínios, não se logrou êxito em localizar decisões judiciais específicas a entidades condominiais relativas à LGPD. No entanto, a 2ª Turma Cível do TJDFT julgou agravo de instrumento interposto pelo Ministério Público do Distrito Federal e dos Territórios – MPDFT contra decisão proferida em sede de ação civil pública, que indeferiu pedido liminar voltado à suspensão da comercialização de dados pessoais dos titulares por parte da SERASA, na qualidade de controladora:

Acórdão nº. 1341840 - Processo nº. 0749765-29.2020.8.07.0000, 2º Turma Cível: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. COMERCIALIZAÇÃO DE CADASTRO DE DADOS PESSOAIS. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS. CONSENTIMENTO DO TITULAR. DADOS TORNADOS MANIFESTAMENTE PÚBLICOS PELO TITULAR. NÃO OCORRÊNCIA. COMPARTILHAMENTO REMUNERADO. NECESSIDADE DE CONSENTIMENTO ESPECÍFICO.

Neste julgado do TJDFT (acima), acordaram os desembargadores que a SERASA, antes de comercializar e compartilhar os dados pessoais dos titulares, deve deles obter consentimento específico. Assim, determinaram “a suspensão da comercialização de dados pessoais dos titulares por meio dos produtos “Lista Online” e “Prospecção de Clientes”, sob pena de multa no valor de R\$ 5.000,00 por venda efetuada”;

b) No **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP**, constata-se a apelação cível nº 1025549-54.2021.8.26.0100:

APELAÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS E OBRIGAÇÃO DE FAZER. VAZAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES PESSOAIS DO AUTOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA RÉ SEGURADORA CONSOANTE DIRETRIZES DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE

¹ Ressalte-se que não se logrou êxito em localizar decisões judiciais relacionadas à LGPD em que os condomínios figurassem no polo passivo da demanda. Apesar disso, entende-se que é importante trazer algumas decisões que, apesar de não serem específicas às entidades condominiais, demonstram como o Poder Judiciário vem entendendo as controvérsias que lhe são apresentadas tendo como base a Lei de Dados.

DADOS E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR MAJORADO.

I Falha na prestação dos serviços executados pela seguradora ré que permitiu acesso a dados pessoais do autor a terceiros. Responsabilidade objetiva. Dever de indenizar;

II A LGPD que traz o conceito de dado sensível como aquele pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural. Incontroverso, que as informações vazadas dizem respeito, dentre outros, às informações de saúde, bens e beneficiários do autor, plenamente enquadráveis, portanto, dentro do conceito de dados sensíveis enunciado na norma acima referida;

III Dano moral configurado de natureza *in re ipsa*, cuja existência se presume a partir do mero vazamento dos dados pessoais, sendo prescindível a existência de demonstração de que do episódio resultou algum tipo de efeito deletério para o autor. Indenização cujo valor foi majorado para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

IV Obrigação de fazer imposta na r. sentença afastada, razão pela qual, o provimento em parte do apelo da requerida. RECURSO da parte autora, por maioria de votos, PROVIDO

EM PARTE, majorando-se a indenização pelos danos morais sofridos para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). RECURSO da parte ré, por votação unânime, PROVIDO EM PARTE.

No julgado do TJSP supracitado, se discutiu a responsabilidade de uma empresa que comercializa seguro de vida diante de vazamento de dados de um de seus clientes. Os desembargadores entenderam a configuração de dano moral e condenaram a empresa ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais);

c) Também no **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP** há o processo digital nº: 1080233-94.2019.8.26.0100:

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão reconvenicional e PROCEDENTES os pedidos autorais, com a confirmação da tutela provisória inicialmente deferida, para: a) condenar a ré a se abster de repassar ou conceder a terceiros, a título gratuito ou oneroso, dados pessoais, financeiros ou sensíveis titularizados pelo autor, sob pena de multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) por contato indevido; b) condenar a ré ao pagamento de indenização a título de dano moral no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado pela tabela prática do TJSP desde a data da publicação desta sentença e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a contar da data do trânsito em julgado.

Verifica-se no julgado acima informado que a ré, empresa Cyrela, incorporadora que comercializa unidades em empreendimento imobiliário, foi condenada ao pagamento de indenização a título de dano moral no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em virtude de a empresa ter compartilhado dados de um cliente a empresas estranhas à relação contratual;

d) No **Superior Tribunal de Justiça – STJ**, foram localizadas 29 (vinte e nove) decisões monocráticas e 01 (um) acórdão (Agravo em Recurso Especial - AREsp 2130619 / SP) da 2ª Turma do órgão, com data de julgamento em 07 de março de 2023, cuja ementa encontra-se a seguir:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. VAZAMENTO DE DADOS PESSOAIS. DADOS COMUNS E SENSÍVEIS. DANO MORAL PRESUMIDO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO DANO.

I - Trata-se, na origem, de ação de indenização ajuizada por particular contra concessionária de energia elétrica pleiteando indenização por danos morais decorrentes do vazamento e acesso, por terceiros, de dados pessoais.

II - A sentença julgou os pedidos improcedentes, tendo a Corte Estadual reformulada para condenar a concessionária ao pagamento da indenização, ao fundamento de que se trata de dados pessoais de pessoa idosa.

III - A tese de culpa exclusiva de terceiro não foi, em nenhum momento, abordada pelo Tribunal Estadual, mesmo após a oposição de embargos de declaração apontando a suposta omissão. Nesse contexto, incide, na hipótese, a Súmula n. 211/STJ. *In casu*, não há falar em prequestionamento ficto, previsão do art. 1.025 do CPC/2015, isso porque, em conformidade com a jurisprudência do STJ, para sua incidência deve a parte ter alegado devidamente em suas razões recursais ofensa ao art. 1022 do CPC/2015, de modo a permitir sanar eventual omissão através de novo julgamento dos embargos de declaração, ou a análise da matéria tida por omissa diretamente por esta Corte. Tal não se verificou no presente feito. Precedente: Jurisprudência/STJ – Acórdãos AgInt no REsp 1737467/SC, Rel. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 8/6/2020, DJe 17/6/2020.

IV - O art. 5º, II, da LGPD, dispõe de forma expressa quais dados podem ser considerados sensíveis e, devido a essa condição, exigir tratamento diferenciado, previsto em artigos específicos. Os dados de natureza comum, pessoais mas não íntimos, passíveis apenas de identificação da pessoa natural não podem ser classificados como sensíveis.

V - O vazamento de dados pessoais, a despeito de se tratar de falha indesejável no tratamento de dados de pessoa natural por pessoa jurídica, não tem o condão, por si só, de gerar dano moral indenizável. Ou seja, o dano moral não é presumido, sendo necessário que o titular dos dados comprove eventual dano decorrente da exposição dessas informações.

VI - Agravo conhecido e recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

Verifica-se, no Acórdão do STJ supracitado, que os ministros entenderam que, apesar da ocorrência de falha no tratamento de dados pessoais por parte da entidade controladora (no caso, uma concessionária de energia elétrica), não há que se falar em dano moral presumido, pois é necessário que o titular dos dados comprove eventual dano decorrente da exposição de suas informações.

Assim, apesar de ser uma lei relativamente recente, as decisões judiciais referentes à LGPD demonstram que a inobservância de seus preceitos tem gerado aplicação de condenações pelo Poder Judiciário, o que reforça a necessidade de adequação dos condomínios à Lei de Dados.

Considerações finais

Diante das considerações apresentadas no presente estudo, restou evidente que o Congresso Nacional demonstrou à sociedade brasileira preocupação com o avanço tecnológico desordenado, sem qualquer parâmetro de sensibilidade com os direitos de personalidade diante da nova realidade nas relações humanas. A tecnologia deve estar continuamente a serviço das pessoas, sem que seja usada para finalidades espúrias que possam causar inquietações aos indivíduos.

Nesse sentido, demonstrou-se a importância da adequação dos entes condominiais à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Mesmo diante da despersonalização dos condomínios residenciais, ficou claro que sua obediência aos comandos da LGPD é de caráter obrigatório. A implementação de práticas de conformidade com a Lei de Dados reveste-se de característica de duplo propósito: protetivo, no sentido de respeito à personalidade dos titulares de dados; e preventivo, sob o aspecto de se evitar eventuais litígios e condenações perante a ANPD e o Poder Judiciário.

Assim, a resposta à problemática apresentada é de que sim, os condomínios residenciais precisam observar as determinações trazidas pela LGPD. Na realização de tratamento de dados pessoais, referidas entidades devem estar atentas às seguintes diretrizes:

- Respeito à privacidade, à inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem;
- Realização de tratamento de dados pessoais alicerçado em pelo menos uma das bases legais autorizadas;
- Disponibilizar informações sobre o tratamento de dados pessoais aos titulares, por meio eletrônico, impresso ou qualquer outro que assegure os direitos previstos na LGPD e o acesso facilitado às informações pelos titulares;
- Manter registro das operações de tratamento de dados pessoais, pelo menos de forma simplificada;

- Comunicação de incidente de segurança à ANPD, em procedimento simplificado a ser disponibilizado pela autarquia;
- Possibilidade de os condomínios organizarem-se por pessoas jurídicas para fins de negociação, mediação e conciliação de reclamações apresentadas pelos titulares de dados;
- Não obrigatoriedade de indicar o encarregado pelo tratamento de dados pessoais exigido no art. 41 da LGPD (neste caso, o condomínio deve disponibilizar um canal de comunicação com o titular de dados para aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providências);
- Adotar medidas administrativas e técnicas essenciais e necessárias, com base em requisitos mínimos de segurança da informação, para proteção dos dados pessoais;
- Prazo em dobro no atendimento das solicitações dos titulares referentes ao tratamento de seus dados pessoais e na comunicação à ANPD e ao titular da ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

Caso não sejam observadas as diretrizes, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados poderá aplicar sanções administrativas, como advertência, multas (limitadas a até cinquenta milhões de reais), bloqueio dos dados pessoais a que se refere a infração até a sua regularização, suspensão e proibição do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais. Além disso, há a possibilidade de busca por reparação de direitos violados perante o Poder Judiciário, o que ensejaria eventuais condenações judiciais.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. I Jornada de Direito Civil. Enunciado n°. 90. Brasília: CJF, 2002. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/718>>. Acesso em: 16 de março de 2023.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. III Jornada de Direito Civil. Enunciado n°. 144. Brasília: CJF, 2005. Disponível em <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/235>>. Acesso em: 16 de março de 2023.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

BRASIL, Lei n°. 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

BRASIL, Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil.

BRASIL, Lei n°. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Institui o Código Civil.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL, Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de Maio de 1943, Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho.

BRASIL, 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.

BRASIL, Resolução CD/ANPD nº 4, de 24 de fevereiro de 2023, Aprova o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas.

BRASIL. Senado Federal. Proposta de Emenda à Constituição nº 17, de 2019. Brasília: SF, 2019. Disponível em <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7925004&ts=1647518557360&disposition=inline>>. Acesso em: 20 de março de 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário – RE 240785/MG. Brasília: STF, 2014. Disponível em <<https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur288087/false>>. Acesso em: 24 de março de 2023.

BIONI, Bruno Ricardo. **Proteção de Dados Pessoais: a função e o limite do consentimento**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BUENO, Gustavo Furlan. **A personalidade jurídica do condomínio edilício na visão da doutrina brasileira**. Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo, 2020.

COLANI, Camilo. **Condomínio Geral e Condomínio Edilício**. Disponível em <<https://camilocolani.jusbrasil.com.br/artigos/218041919/condominio-geral-e-condominio-edilicio>>. Acesso em: 22 de março de 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil: volume único**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.