

E-book exclusivo

# LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD) NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS



UM NOVO CONCEITO EM TECNOLOGIA

ANTES DE DESCARTAR, CONTRATAR OU TROCAR SEU SISTEMA DE SEGURANÇA

**QUE TAL UMA SEGUNDA OPINIÃO?**

A ADEQUAÇÃO À LGPD ENVOLVE SEGURANÇA PREVENTIVA E CORRETIVA EM  
**HARDWARES, SOFTWARES E DISPOSITIVOS DE CONTROLE DE ACESSO**

HÁ MAIS DE 20 ANOS SOMOS ESPECIALISTAS E TEMOS SOLUÇÕES PRÁTICAS  
**PARA SEU CONDOMÍNIO, ADMINISTRADORA E EMPRESA DE FACILITIES**



## INFRAESTRUTURA

- Laboratório e equipe própria
  - Análise técnica in loco
- Manutenção e atualizações de softwares e hardwares
  - Configurações de redes, sistemas e internet
- Segurança e regras de acesso aos computadores



## TELEFONIA

- Manutenção e implantação de PABX inteligente
- Análise e redução de custos junto às principais operadoras telefônicas
  - Manutenção e implantação de Interfonia
- Manutenção e implantação de Porteiro Eletrônico



## CONTROLES DE ACESSO

- Análise técnica in loco com emissão de Laudo Técnico com ART
  - Manutenção e implantação de Biometrias
    - Cerca Elétrica
    - Alarmes
- Câmeras de Monitoramento e CFTV
  - Intertravamento

## Aviso legal

Disponibilizamos este e-book para download gratuito, sem fins comerciais, oferecendo uma contribuição ao mercado condominial, aos condôminos e profissionais que neles se inserem, para que possam utilizar melhor a tecnologia da informação e mobilidade, e assim interagir positivamente com seus condomínios e gestores, através de dicas legais e exemplos de boas práticas de convivência condominial. Agradecemos aos nossos parceiros e entusiastas, pelo apoio, download, leitura e compartilhamento desta obra.

[BAIXE SUA CÓPIA AUTORIZADA](#)

### Autores:



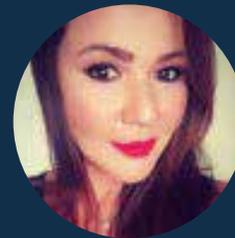
**Alessandro Fernandes**

CEO da ConectCon®  
Sistemas de Inteligência Condominial



**Vinicius Durbano**

CEO da EcoIT



**Marcella Amado Schiavon**

Sócia da Amado&Bana



**Rodrigo Karpát**

Sócio da Karpát  
Sociedade de Advogados

# CONTEÚDO

- 01** CONTEXTO DO CENÁRIO ATUAL
- 02** CENÁRIO CONDOMINIAL
- 03** O QUE É LGPD?
- 04** LGPD PARA CONDOMÍNIOS
- 05** CONSEQUÊNCIAS PARA QUEM NÃO SE ADEQUAR
- 06** COLOCANDO EM PRÁTICA



# CONTEXTO DO CENÁRIO ATUAL

01



## VIDA DIGITAL

### SERVIÇOS EM NUVEM

Durante muito tempo os vários dispositivos para comunicação, entretenimento e computação, como o telefone, a televisão, o rádio, o aparelho de som, o computador e a calculadora eram concebidos e produzidos de forma que cada dispositivo era indissociável de sua função.

Entrega da computação como um serviço ao invés de um produto, onde recursos compartilhados, software e informações são fornecidas, permitindo o acesso através de qualquer computador, tablet ou celular conectado à Internet.

### OUVIR E SE COMUNICAR MELHOR

Com as ferramentas de busca e comparativos de produtos, serviços e preços, cada vez mais o consumidor consegue ter opções, avaliar e comentar publicamente. Os comentários podem se tornar dicas valiosas para as empresas, ou destruí-las se não tratadas dentro de um processo colaborativo onde os clientes são cada vez mais participativos.

## VIDA DIGITAL

### GERAÇÃO ALPHA

Pela primeira vez na história da humanidade, 5 gerações (Baby Boomers, Geração X, Geração Y, Geração Z e Geração Alpha) interagem de forma plena e, saber dialogar com cada perfil, se torna necessário para empresas e gestores. A geração Alpha representa os nascidos a partir de 2010 e irão delinear os próximos movimentos de consumo, já vindo com plena interação digital, maior capacidade de resolver problemas, maior consciência com o meio ambiente, flexibilidade no trabalho, relacionamentos e às diversidades de gênero. A geração Alpha é a representação de consumo dos nossos próximos clientes, aqueles que irão questionar tudo o que não tiver sido bem entregue pela “sua geração”.



The background image shows a residential complex with multi-story buildings. In the foreground, a woman and a man are sitting on a wooden bench. The woman is smiling and looking towards the camera, while the man is pointing upwards. There are several bicycles parked around them, including a blue one and a white one. The scene is set outdoors with green grass and a clear sky. The entire image has a blue tint.

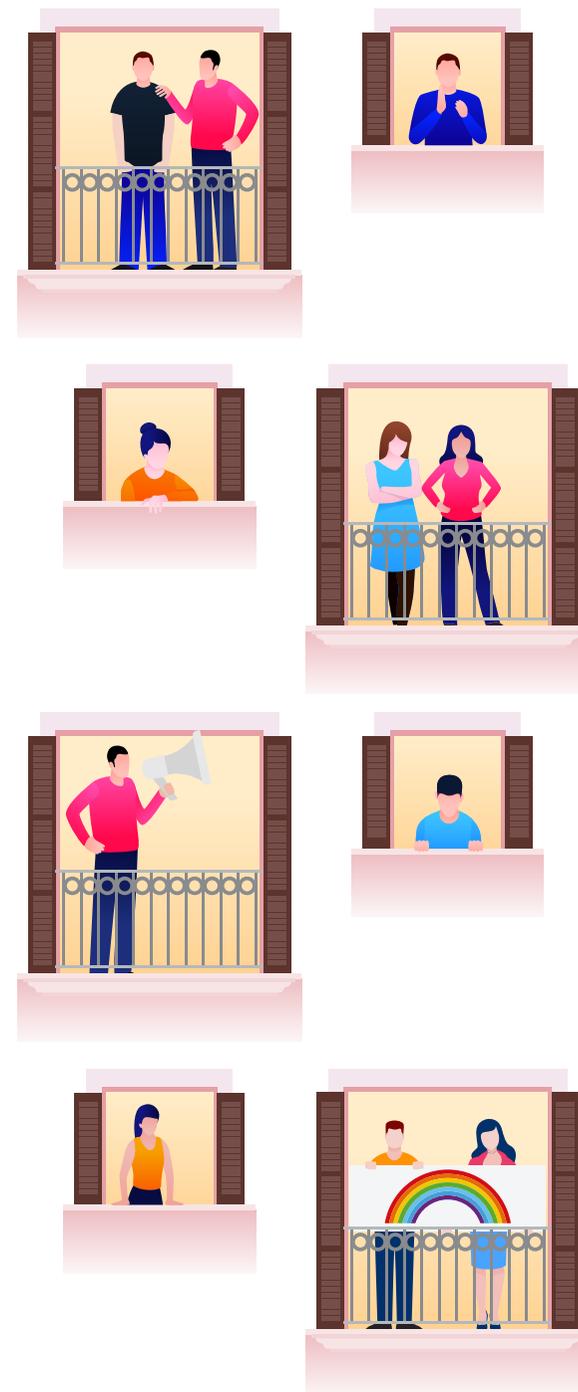
# CENÁRIO CONDOMINIAL

02

## DEMANDA EXPONENCIAL

As cidades crescem, os espaços diminuem e a verticalização é cada vez mais tendência. Com mais pessoas tão diferentes ocupando praticamente o mesmo espaço, diferentes disciplinas acabam se conflitando na medida que se torna complexa a gestão da comunicação, documentação, manutenção e recursos humanos.

Condomínios possuem perfis de clientes muito diferentes, como investidores, proprietários, locatários, crianças, adolescentes, idosos, turistas, hóspedes, pets, visitantes e prestadores de serviços, cada um destes com uma linguagem e necessidades diferentes.



Dependendo da localização, cultura ou classe socioeconômica, os condomínios apresentam características peculiares que necessitam de uma **gestão especializada** para cada tipo, podendo ser: tradicionais, associação, litoral, clube, comercial, flat ou locação temporária; a gestão dos recursos, documentação e transparência são diferenciais para cada caso.

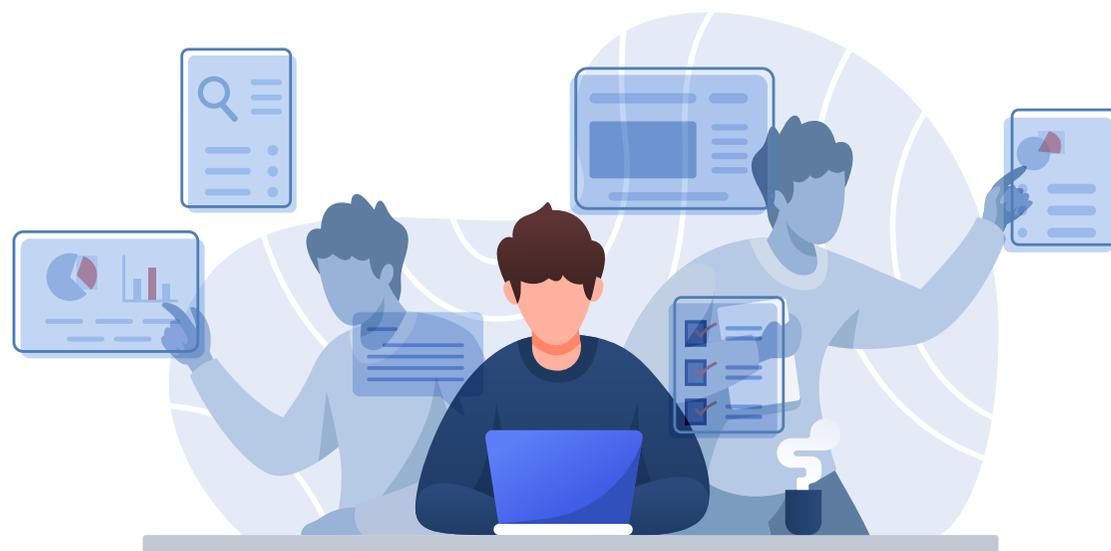
Para organizar o atendimento a uma demanda exponencial onde as reuniões presenciais se tornam cada vez mais impraticáveis, a **tecnologia da informação e a mobilidade** trazem soluções que torna possível o atendimento a um número crescente de condomínios e moradores.



## TRANSIÇÃO DAS GESTÕES

Os moradores perceberam que a administração por síndico morador **não é mais eficiente**, pois muitas vezes este voluntário já tem outra atividade principal e não consegue dar conta de atualizar o condomínio acompanhando as novas demandas.

A **gestão profissional por especialistas** tem se mostrado como mais indicado para condomínios clube e comerciais, pois estes já têm um rol de projetos entregues e terceirizados conhecidos que viabilizam agilidade e custos interessantes para manter o condomínio atualizado e valorizado.

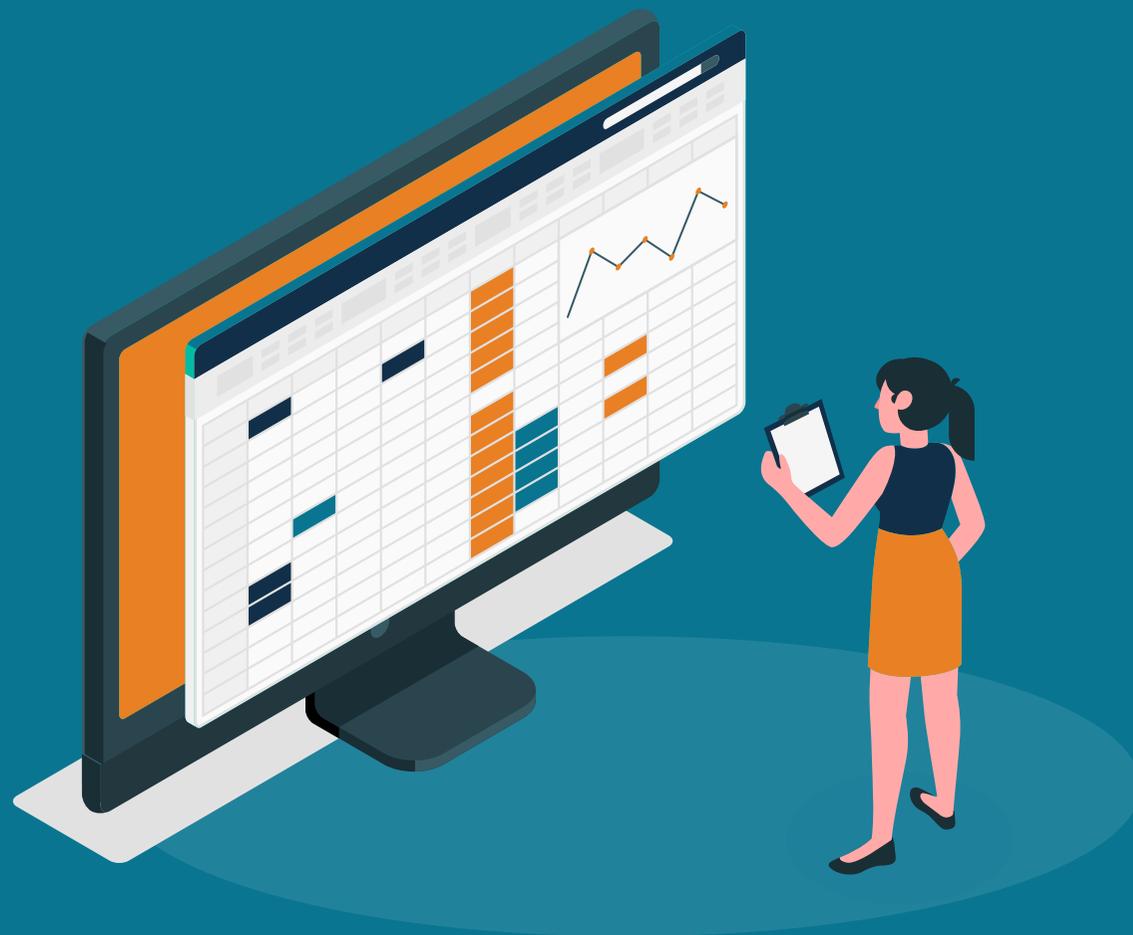


Com a constante **troca de síndicos e gestores** em um mesmo condomínio, os históricos de atendimentos e documentos **se perdem** em centenas de e-mails, protocolos, cotações, contratos, planilhas e pastas, e os moradores sempre **ficam à deriva** quando precisam ser representados em ações, defesas e novos projetos.

Quando um gestor gasta meses para recompilar documentações e entender as necessidades dos moradores que atende, isto vai contra à política de moda onde “reduzir custos” se faz presente na maioria das propostas para contratação de síndicos e gestores profissionais.



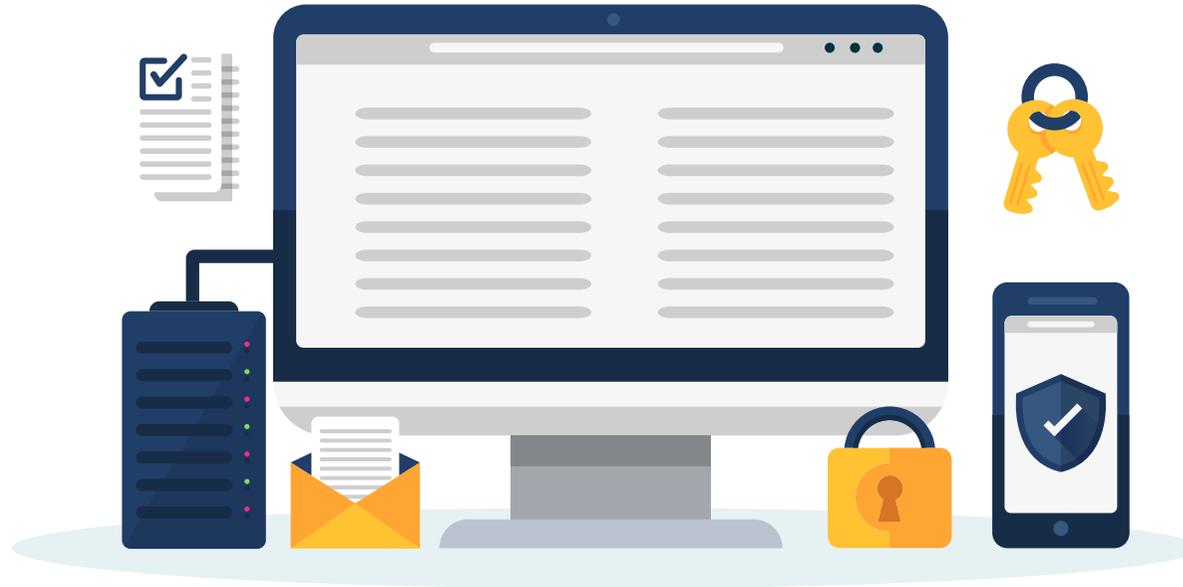
Os **registros de dados pessoais e sensíveis** dos moradores, seja proprietários ou locatários, bem como os visitantes e prestadores de serviço às unidades, precisam ficar **disponíveis para consulta dos síndicos e gestores**, para que conheçam e tenha como contatá-los em situações legais e emergenciais. E mais ainda, olhando para a segurança da informação, estes dados precisam estar em um canal privativo, restrito a acessos adequados e com possibilidade de backup prático.



## COMPLIANCE

Cada vez mais a procura é por agilidade, organização e qualidade. Seja na gestão política, na gestão de uma empresa ou na gestão de um condomínio. Hoje um síndico precisa colocar em prática processos que sejam **transparentes, éticos, anticorrupção** e o mais importante - onde tudo isso será comprovado - a **prestação de contas**.

Além disso, **condomínios bem organizados e bem assessorados** são a chave para que este se valorize e fuja de questões que irão gerar “dor de cabeça” lá na frente, como: processos trabalhistas, inadimplência, acidentes etc.

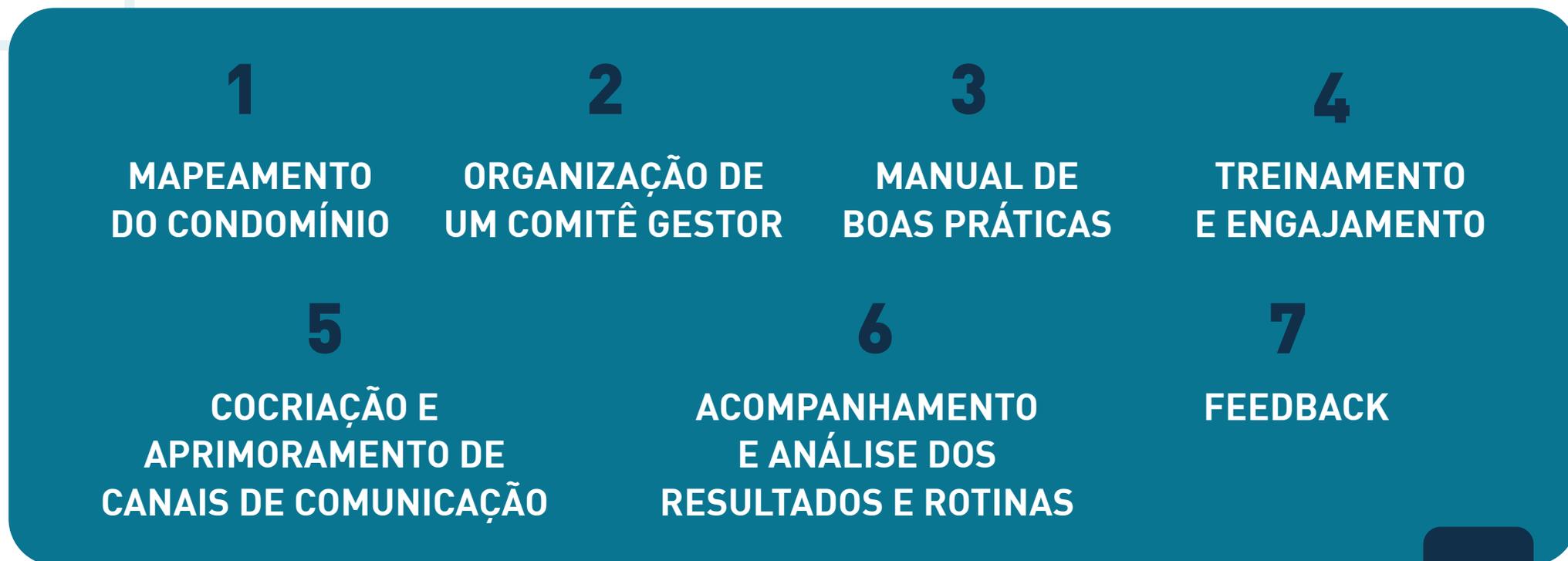


Como qualquer empresa, é na falta de processos claros e funcionais é que se encontram problemas que podem levar o condomínio a ter **problemas sérios** de gestão pessoal, conflitos entre moradores e problemas financeiros, o que trará não só graves questões para o condomínio na figura da sua pessoa jurídica, como também irá afetar todo aquele que vive nele.

**Não esqueça:** o condômino, mais do que ser apenas um morador ou proprietário do condomínio, é antes de tudo peça fundamental no funcionamento do mesmo e, em um condomínio bem organizado e sem problemas, todos saem ganhando.



Por isso, quando falamos em Compliance condominial, fique atento a esses passos a fim de alcançar aquilo que se objetiva:

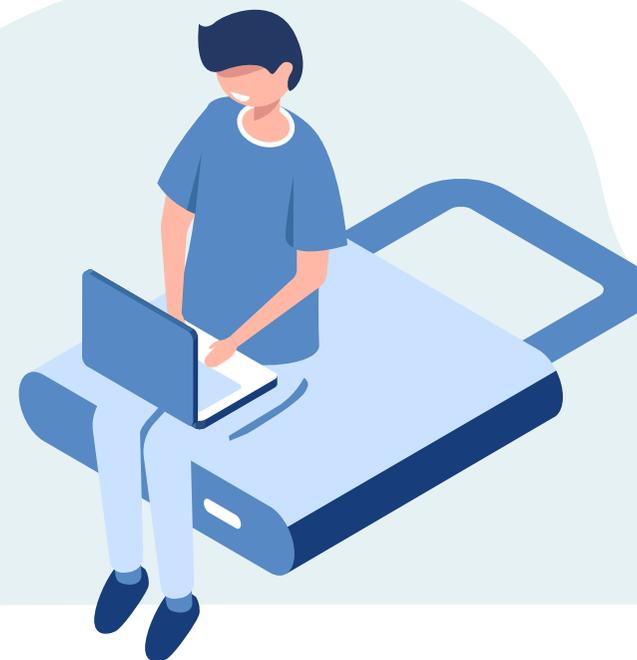


## SEGURANÇA DAS INFORMAÇÕES

Como o crescimento da profissionalização dos condomínios e a busca por Compliance, a **segurança da informação** é percebida como uma questão estratégica para o segmento, pois ela é uma das responsáveis pelo bom **funcionamento do negócio**.

O volume de dados que trafega em um condomínio diariamente é muito grande, e eles são utilizados de forma estratégica para o funcionamento do condomínio.

Se, por falhas tecnológicas, um computador para de receber determinadas informações, a operação pode ficar comprometida.



Muitos cibercriminosos, sabendo disso, tendem a realizar invasões a fim de obterem essas informações e vendê-las, a fim de fornecer vantagem competitiva. Portanto, é essencial se precaver.

Outro ponto essencial é: os cibercrimes têm crescido exponencialmente. E não é só para vazamento de informações, mas também para sequestro de dados (como os ataques ransomware), ataques DDoS (que tornam as informações indisponíveis), entre outros.

**E o Brasil está na mira dos hackers: nós somos o segundo país no mundo com o maior número de crimes nessa área, atrás apenas da China, com um prejuízo de US\$ 22 bilhões.**

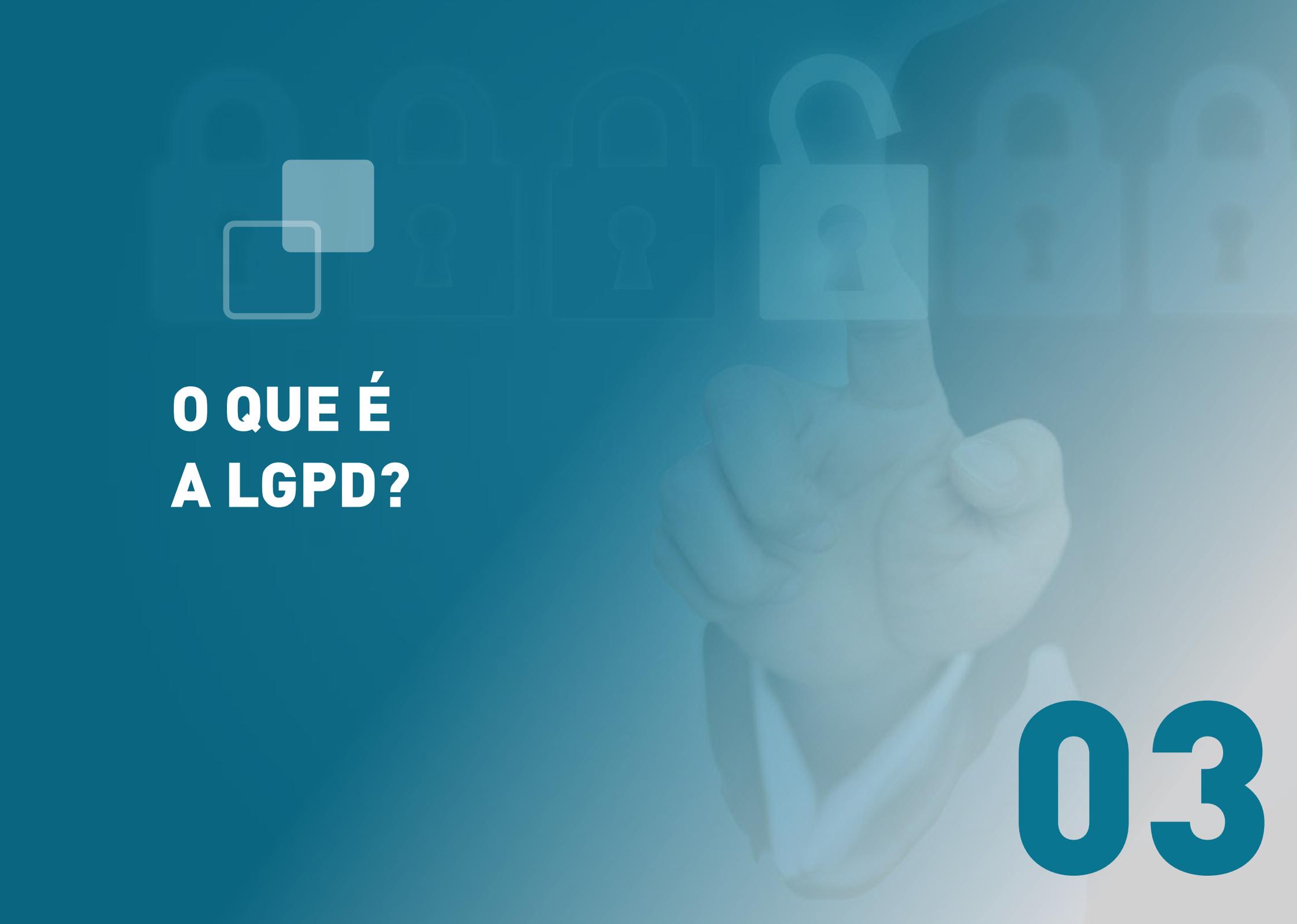
Por isso, é importante ter consciência do cenário em que estamos imersos e a necessidade real de evitar qualquer tipo de prejuízo mais grave para a empresa em que trabalha.



E isso só é possível por meio de um **planejamento e implementação de medidas de segurança da informação** que contemplem o negócio como um todo.

Essas medidas evitam que os problemas ocorram e, caso a situação se concretize, você tenha planos de contingência a serem aplicados.





**O QUE É  
A LGPD?**

**03**

A **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)** é uma nova legislação que entrou em vigor em Setembro de 2020 no Brasil para estabelecer normas relacionadas ao tratamento de dados de pessoa física nas suas mais variadas aplicações e ambientes.

Seguindo as bases do regulamento geral de proteção de dados europeu (GDPR), a LGPD mudará a forma de funcionamento e operação das organizações, e estabelece regras de coleta, armazenamento, tratamento e compartilhamento de dados pessoais, tornando a proteção de dados ainda mais relevante.



## PARA QUEM SE APLICA?

A Lei se aplica também para condomínios, sendo válida para qualquer pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realize o tratamento de dados pessoais, online e/ou offline, no Brasil - independente de qual seja o país sede em que os dados estejam localizados.

**Quem são os principais atores no tratamento de dados pessoais? No ponto de vista da LGPD, há cinco atores mais importantes no tratamento de dados pessoais:**

1

### TITULAR

Por exemplo:  
moradores,  
proprietários,  
funcionários, etc.

2

### CONTROLADOR

Por exemplo:  
condomínio

3

### OPERADOR

Por exemplo:  
fornecedores  
de condomínio

4

### ENCARREGADO

Por exemplo:  
síndico pelo  
tratamento de dados  
no condomínio.

5

### AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (ANPD)

## SEGUNDO A LEI, O QUE É CONSIDERADO TRATAMENTO DE DADOS?

Tratamento (art. 5º, X): toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.





# **LGPD PARA CONDOMÍNIOS**

# **04**

# CONDOMÍNIOS

É muito importante estar atento com estas atividades:

- 1 Nos contratos com fornecedores e prestadores de serviços;
- 2 Nos dados de quem entra e sai da portaria;
- 3 Nos dados pessoais e sensíveis das trocas de moradores;
- 4 Em dados das câmeras de CFTV;
- 5 Nos dados de biometrias;
- 6 No uso dos dados de contatos para e-mail marketing;
- 7 No consentimento dos moradores;
- 8 Em descadastramento de ex-moradores.



Para LGPD, assim como qualquer negócio, **o condomínio é o Controlador de Dados**, pois coleta e trata dados pessoais de moradores, proprietários, visitantes, fornecedores, funcionários, etc.

Todas essas personas citadas são **titulares de dados** e, em linhas gerais, os titulares de dados passarão a ter maior controle sobre todo o processamento dos seus dados pessoais - do que decorrem diversas obrigações para controladores (a quem competem as decisões sobre o tratamento dos dados) e operadores (aqueles que tratam os dados de acordo com o estipulado pelos controladores, como por exemplos as empresas terceirizadas contratadas pelo condomínio).

Os titulares de dados pessoais passam a ter os seguintes direitos:

1

**CONFIRMAÇÃO DA  
EXISTÊNCIA DE  
TRATAMENTO DE  
DADOS**

2

**ACESSO  
AOS DADOS**

3

**CORREÇÃO DE  
INFORMAÇÕES  
INCOMPLETAS OU  
DESATUALIZADAS**

4

**DIREITO A  
ANONIMIZAÇÃO,  
PORTABILIDADE E  
ELIMINAÇÃO DOS  
DADOS**

5

**CONHECIMENTO  
SOBRE POSSÍVEIS  
COMPARTILHAMENTOS**

6

**DIREITO A  
ESCLARECIMENTOS  
SOBRE AS CONSEQUÊNCIAS  
DE NÃO FORNECER DADOS**

7

**DIREITO A REVOGAR O  
CONSENTIMENTO DAS  
INFORMAÇÕES**

Para realizar a coleta e tratamento de dados, os condomínios são obrigados a comprovar, ao menos, um dos seguintes motivos para o seu tratamento:

- 1 Consentimento pelo titular;
- 2 Cumprimento de obrigação legal ou regulatória;
- 3 Execução de políticas públicas pela administração pública;
- 4 Estudos por órgão de pesquisa;
- 5 Execução de documentos contratuais / Diligências Pré-contratuais;



**E para garantir todos esses direitos dos titulares de dados (moradores, proprietários, visitantes, fornecedores, funcionários, etc.) uma estratégia muito eficiente, é implementar um sistema de gestão condominial que já tenha recursos tecnológicos que facilitam a adequação desses requisitos.**

## DADOS SENSÍVEIS

Através da LGPD, foi criada a classificação de “dados sensíveis” vinculados a uma pessoa natural.

Essa categoria diz respeito a informações como **convicção religiosa, opinião política, origem racial ou étnica, dados referentes à saúde ou à vida sexual, filiação a sindicatos, dados genéticos ou biométricos.**

O tratamento de dados sensíveis só poderá acontecer se houver o consentimento do titular para finalidades específicas.

# AUTODIAGNÓSTICO

## VOCÊ GERENCIA CONDOMÍNIOS? NÓS TEMOS UM DESAFIO PARA VOCÊ!

A implantação de uma nova cultura digital demanda infraestrutura adequada, capacitação dos colaboradores e um acompanhamento constante para que a agilidade faça parte do seu dia-a-dia.

## COMO ESTÁ A INTERAÇÃO COM SEU CONDOMÍNIO?

Apenas **10 PERGUNTAS CRUCIAIS** para identificarmos vulnerabilidades e o nível de segurança da sua gestão.



**FAÇA AGORA SEU AUTODIAGNÓSTICO!**

**CLIQUE AQUI!**

# LGPD PARA ADMINISTRADORAS

Assim como os condomínios, as Administradoras também são Controladoras de Dados e devem seguir as mesmas regras citadas acima para dados de funcionários, clientes, fornecedores, etc.

Porém, um ponto importante, é que além de Controladora de Dados do próprio negócio, as Administradoras são Operadoras de Dados Pessoais dos condomínios que administram. Ou seja, são co-responsáveis pelos dados coletados pelos condomínios, além dos seus.

**Para ajudar na gestão de dados como Controladora e Operadoras de Dados, uma estratégia muito eficiente para Administradoras, é ter sistemas integrados a gestão condominial e que já possua recursos tecnológicos que facilitam a adequação dos requisitos da LGPD.**



**FAÇA UM AUTODIAGNÓSTICO!**

**CLIQUE AQUI!**

# ADMINISTRADORAS

É muito importante estar atento com estas atividades:

- 1 Nos contratos com clientes;
- 2 Nos contratos com terceirizados;
- 3 Na segurança do banco de dados;
- 4 Nas assembleias virtuais.



# LGPD PARA TERCEIRIZADAS

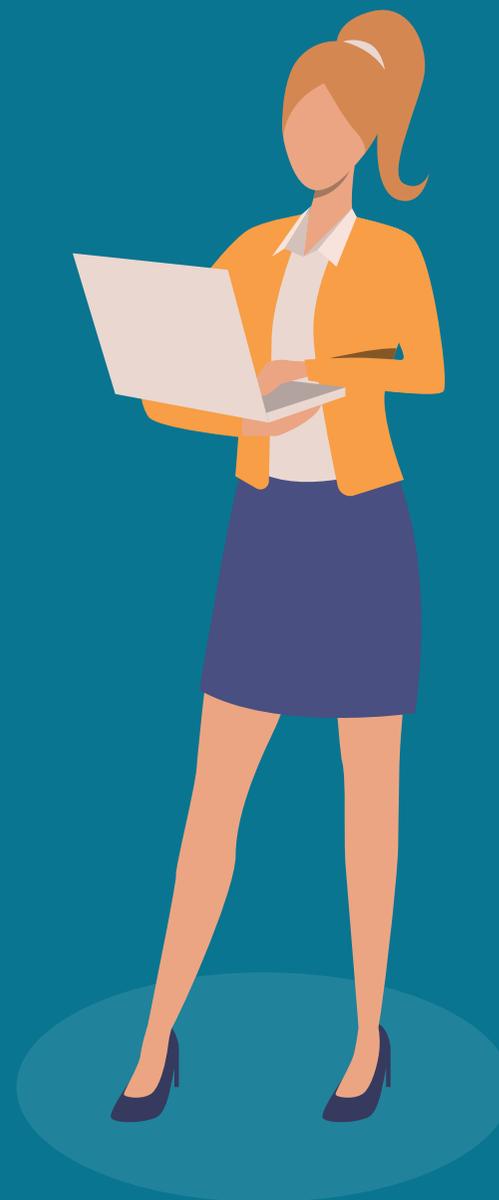
Assim como os condomínios e administradoras, as Terceirizadas também são Controladoras de Dados e devem seguir as mesmas regras citadas acima, como controles de acesso com biometria, dados de prestadores de serviços ou visitantes coletados na portaria.

Um ponto de atenção importante para Empresas de Facilities, é o treinamento da equipe que prestará serviços em clientes, que devem ter noções de segurança e privacidade através de treinamentos e gestão contínuos.

Para Empresas que cuidam de Segurança Eletrônica, além de todos os pontos citados, vale ressaltar que dados de câmera também são dados pessoais e devem seguir a LGPD, inclusive aplicando métodos e controles para garantia da segurança da informação.

**FAÇA UM AUTODIAGNÓSTICO!**

**CLIQUE AQUI!**

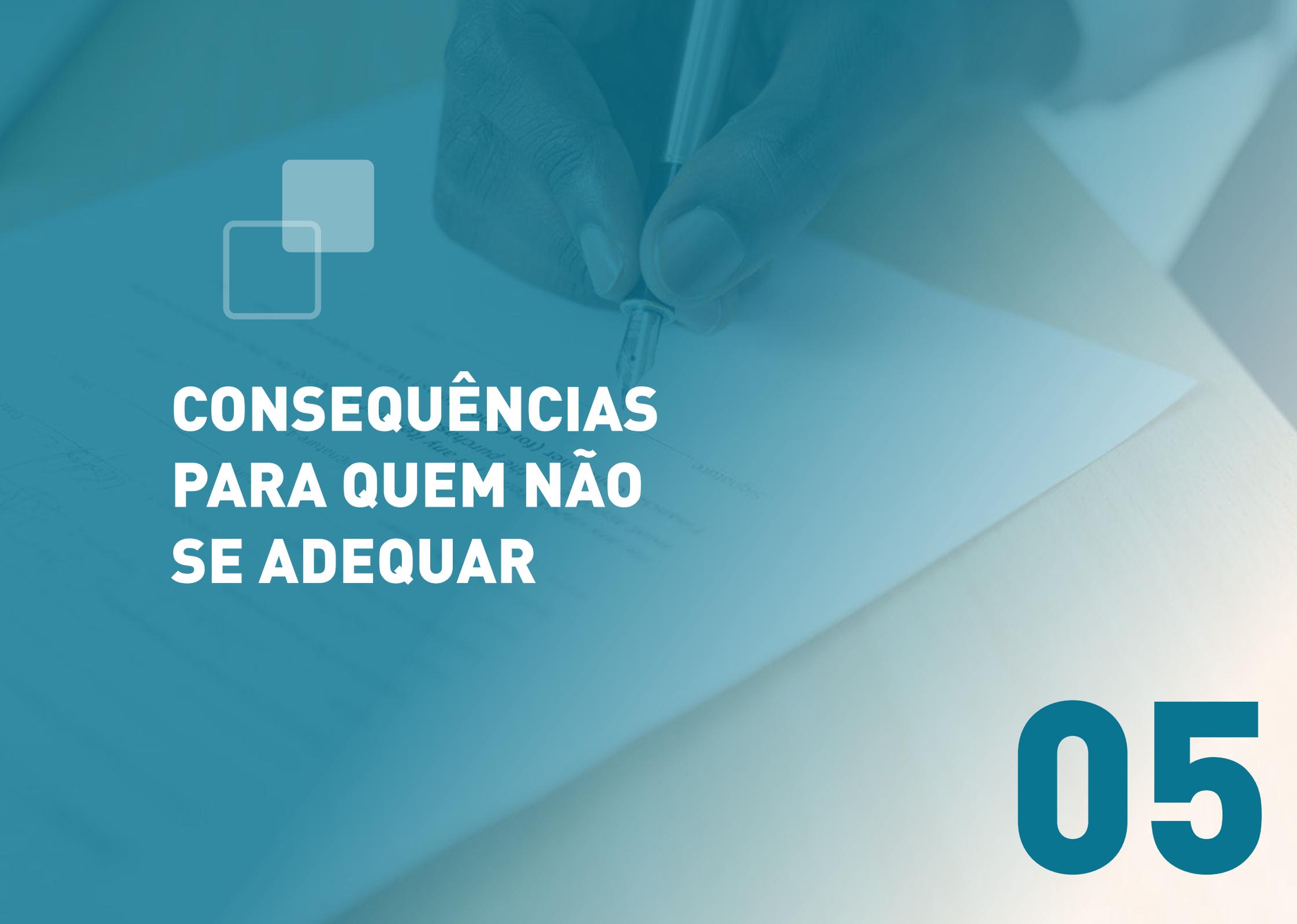


## TERCEIRIZADAS

É muito importante estar atento com estas atividades:

- 1 Nos contratos com clientes;
- 2 Nos contratos com colaboradores.
- 3 Nos contratos com fornecedores;
- 4 No banco de dados sem segurança.





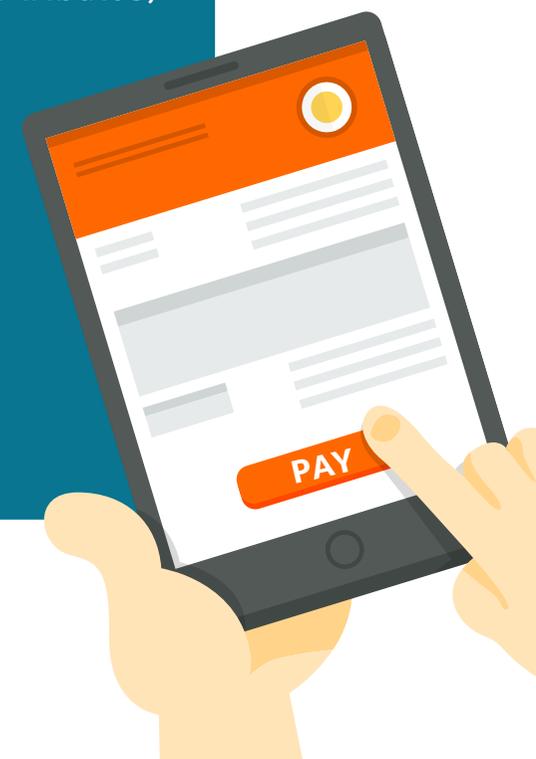
**CONSEQUÊNCIAS  
PARA QUEM NÃO  
SE ADEQUAR**

**05**

## QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS PARA AS EMPRESAS QUE NÃO SE ADEQUAREM A LGPD?

Para as empresas que não se adequarem, sejam elas Condomínios, Administradoras ou Terceirizadas, a LGPD prevê diversas formas de punições. Dentre as penas previstas estão:

- 1 Advertências com indicação de prazos para adoção de medidas corretivas;
- 2 Multa simples de até 2% do faturamento da empresa, no seu último exercício (excluindo os tributos) e limitada até o valor de R\$ 50.000.000,00 por infração;
- 3 Multa diária (observando o limite anterior);
- 4 Publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência;
- 5 Bloqueio dos dados pessoais a que se refere a infração, até a sua regularização;
- 6 Eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração.



Vale lembrar que as sanções serão aplicadas somente após procedimento administrativo que possibilite a oportunidade de defesa e considerando os seguintes parâmetros:

**1**

Gravidade e a natureza das infrações e dos direitos pessoais afetados;

**2**

Boa fé do infrator;

**3**

Vantagem auferida ou pretendida pelo infrator;

**4**

Condição econômica do infrator;

**5**

Reincidência;

**6**

Grau do dano;

**7**

Cooperação do infrator;

**8**

Adoção demonstrada de mecanismos e procedimentos internos capazes de minimizar o dano, voltados ao tratamento seguro e adequado de dados;

**9**

Adoção de política de boas práticas e governança;

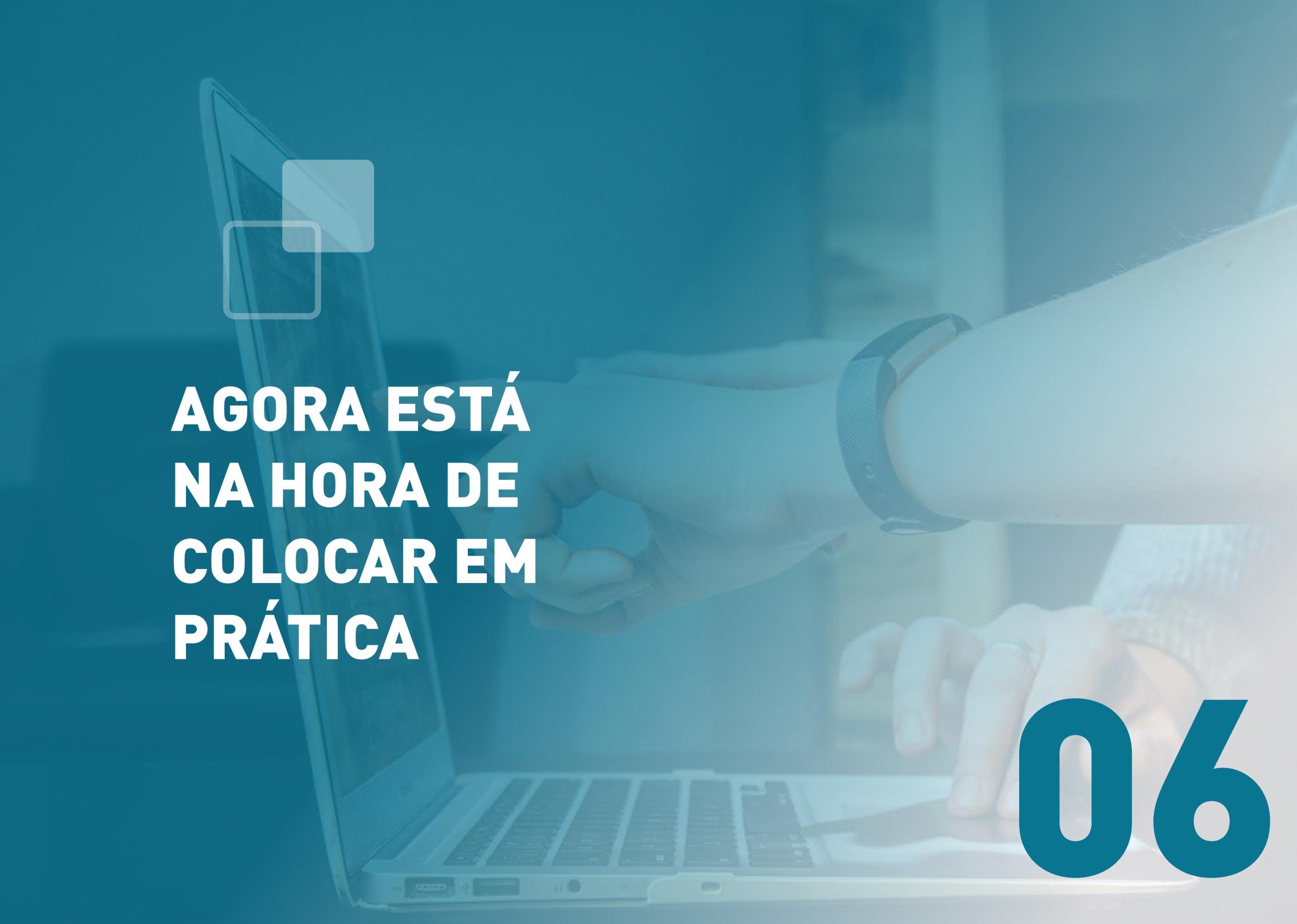
**10**

A pronta adoção de medidas corretivas e a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção.

## QUEM É O RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DA LGPD?

As **empresas** deverão contar em seu quadro de funcionários com a figura do **Encarregado**, que será o responsável pelo relacionamento com os titulares dos dados, a comunicação com a ANPD, adoção de providências em incidentes de privacidade e a disseminação das práticas relacionadas à proteção de dados pessoais. Além disso, também foi criada a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) vinculada ao Ministério da Justiça.

Entre as competências da ANPD estão zelar pela proteção dos dados pessoais, elaborar diretrizes para a Política Nacional de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade e aplicar sanções em caso de tratamento de dados realizado de forma irregular. A ANPD terá natureza transitória e poderá ser transformada em autarquia vinculada à Presidência da República após dois anos, ficando a critério do Governo essa decisão.



**AGORA ESTÁ  
NA HORA DE  
COLOCAR EM  
PRÁTICA**

**06**

Adotar métodos corretos, eficientes, e aplicá-los com regularidade podem resultar na economia de custos ainda maiores para o seu negócio. Suas vantagens para o futuro são diversos e podem evitar prejuízos muito severos. É importante entender que segurança e gestão de riscos e vulnerabilidades são investimentos e cuidados mais do que necessários.

Agora que você já sabe o que é LGPD, comece a agir o mais rápido possível, começando por entender os dez princípios da LGPD. A Lei elenca **dez princípios** que as organizações devem seguir quanto ao tratamento de dados e são eles:

## 1. FINALIDADE

O tratamento dos dados deve ter propósito legítimo, específico, explícito e informado ao titular.

## 2. ADEQUAÇÃO

Compatibilidade com a finalidade informada ao titular.

## 3. NECESSIDADE

Limitação do tratamento mínimo necessário para a realização de suas finalidades.

## 4. LIVRE ACESSO

Garantia de acesso ao tratamento e à integralidade de seus dados.

## 5. QUALIDADE DOS DADOS

Garantia da exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados.

## 6. TRANSPARÊNCIA

Garantia aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis.

## 7. SEGURANÇA

Medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais.

## 8. PREVENÇÃO

Adoção de medidas para prevenção de incidentes de danos para tratamento de dados pessoais.

## 9. NÃO DISCRIMINAÇÃO

Impossibilidade do tratamento dos dados para os discriminatórios, ilícitos ou abusivos.

## 10. RESPONSABILIZAÇÃO E PRESTAÇÃO DE CONTAS

Evidenciar a adoção de medidas e controles eficazes ao cumprimento das normas de proteção de dados pessoais.

## **SOBRE A ADEQUAÇÃO**

Não há uma receita pronta para adequação, pois é necessário fazer uma análise dos processos de negócio, dados tratados e riscos de segurança e privacidade envolvidos, mas você pode contar com empresas especialistas para te ajudar nessa jornada.



**EMPRESAS QUE  
PODEM TE AJUDAR**





Sistemas de gestão de digital de condomínios, englobando comunicação, segurança e integração com administradoras e controles de acesso.

**(11) 4116-3571**

**comercial@conectcon.com**

**www.conectcon.com**



Fabricante nacional de tecnologia para TI e Cibersegurança, com mais de 11 anos no mercado. Com plataformas como EcoTrust, trabalhando com Gestão de Riscos e Vulnerabilidades e EcoVPN - solução de conectividade criptografada para empresas.

**(11) 4305-1868**

**[atendimento@ecoit.com.br](mailto:atendimento@ecoit.com.br)**

**[ecoit.com.br](http://ecoit.com.br)**



Profissionais responsáveis por compreender, gerir e resolver problemas através de consultoria empresarial, compliance, auditoria e certificação, entre outras soluções.

**(11) 4375-0045**

**[contato@amadoebana.com.br](mailto:contato@amadoebana.com.br)**

**[amadoebana.com.br](http://amadoebana.com.br)**



O portal Universo Condomínio surgiu com o intuito de ser um canal voltado inteiramente para o mundo condominial e imobiliário. Dessa forma, procuramos trazer para o dia a dia dos moradores, síndicos, fornecedores, administradoras, advogados, corretores etc. um espaço de informação e prestação de serviços, a fim de entreter e ensinar aqueles que convivem nesse espaço. Diariamente trazemos informações novas, tendo ao nosso lado um grande time de especialistas na área.

**(11) 3467-2109**

**[www.universocondominio.com.br](http://www.universocondominio.com.br)**