



**SÍNDICOAMIGO**  
Gestão Condominial

# GUIA PRÁTICO: LGPD PARA CONDOMÍNIOS

*Perguntas e respostas sobre a LGPD*



<https://www.sindicoamigo.com/>

## POR QUE A LGPD

# É APLICADA AOS CONDOMÍNIOS?



Os condomínios lidam com uma vasta quantidade de dados pessoais, tanto dos condôminos quanto de visitantes, fornecedores e colaboradores. Entre os exemplos de dados coletados estão o número do CPF, impressão digital, gravações de áudio e vídeo, cópias de documentos e informações sobre veículos. É essencial que a gestão dos condomínios esteja em conformidade com a LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), garantindo a segurança e o tratamento adequado aos dados sensíveis.

As legislações de proteção de dados surgiram para definir regras e limites sobre a coleta, armazenamento, uso e compartilhamento de dados pessoais. Seu objetivo é garantir a privacidade e estabelecer direitos aos titulares, além de responsabilidades para quem processa essas informações. No Brasil, a LGPD é a principal norma, impondo diretrizes para o tratamento seguro e transparente dos dados, assegurando que sejam usados com finalidades legítimas e consentimento adequado.

<https://www.sindicoamigo.com/>

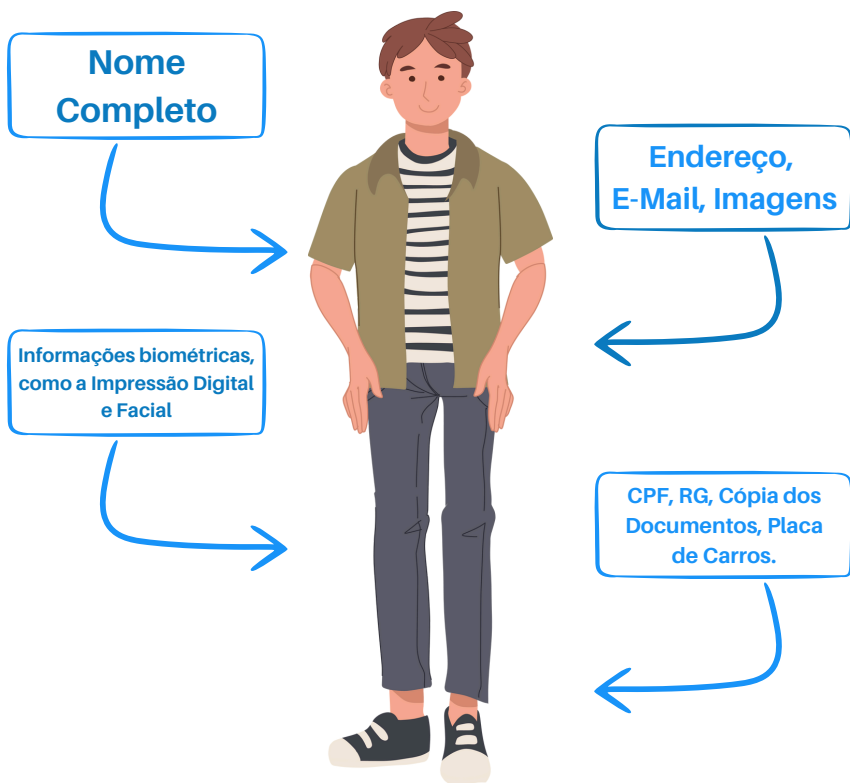
**Vamos Ajudar Você!**

O Síndico Amigo elaborou este Guia Prático sobre a LGPD para orientar **como os condomínios podem adotar boas práticas e medidas de governança em privacidade e proteção de dados.**

# 1

## QUAIS SÃO OS DADOS PESSOAIS TRATADOS EM UM CONDOMÍNIO?

*Nos condomínios, são coletadas e tratadas informações pessoais e dados sensíveis de condôminos, residentes, visitantes, prestadores de serviços e qualquer pessoa física que se relacione com o condomínio.*



# 2



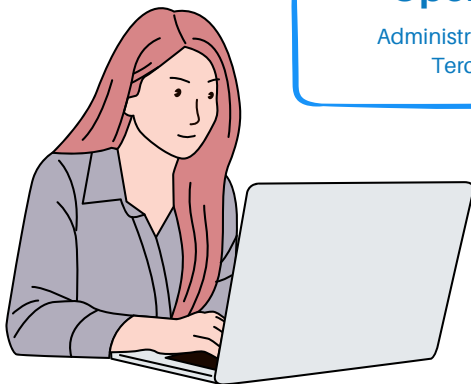
## **QUEM É O CONTROLADOR, O OPERADOR E O ENCARREGADO DOS DADOS OU DPO (DATA PROTECTION OFFICER) ?**

### **Controlador**

O condomínio atua como Controlador ao repassar dados pessoais para administradoras ou outros terceiros.

### **Operador**

Administradora e/ou Terceiros



### **DPO(Encarregado dos Dados Pessoais do condomínio) \***

O síndico, subsíndico, um conselheiro ou até mesmo um condômino pode assumir a função, desde que possua habilidades interdisciplinares, conhecimento em governança de dados, entendimento básico de segurança da informação, familiaridade com a área jurídica e ótima capacidade de comunicação.

<https://www.sindicoamigo.com/>

## IMPORTANTE!

# Resolução CD/ANPD nº 2, de 27 de janeiro de 2022

**\*Art. 11. Os agentes de tratamento de pequeno porte não são obrigados a indicar o encarregado pelo tratamento de dados pessoais exigido no art. 41 da LGPD.**

§ 1º O agente de tratamento de pequeno porte que não indicar um encarregado deve disponibilizar um canal de comunicação com o titular de dados para atender o disposto no art. 41, § 2º, I da LGPD.

§ 2º A indicação de encarregado por parte dos agentes de tratamento de pequeno porte será considerada política de boas práticas e governança para fins do disposto no art. 52, §1º, IX da LGPD.

# 3

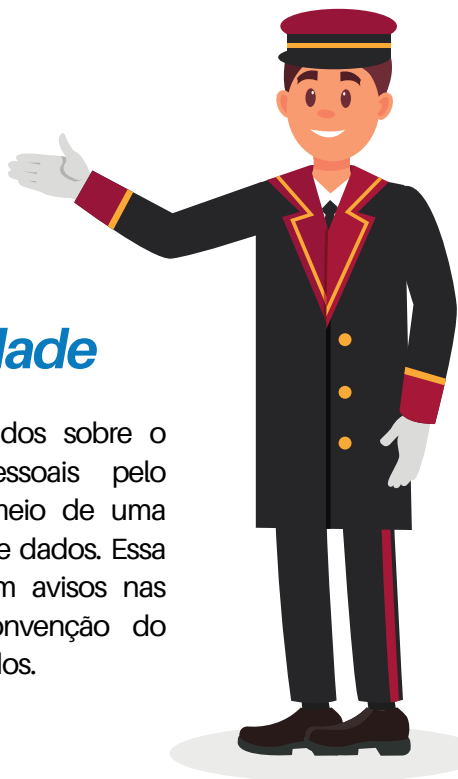


## **QUAIS OS DADOS PESSOAIS QUE A PORTARIA PODE COLETAR DOS VISITANTES E COMO DEVE SER FEITA A COMUNICAÇÃO DESSA COLETA DE DADOS?**

Conforme as regras de segurança, os dados pessoais do visitante (como nome completo, número de identidade, imagem, biometria, entre outros) devem ser coletados exclusivamente para as finalidades de identificação e garantia da segurança do condomínio.

### ***Política de Privacidade***

Os visitantes precisam ser informados sobre o tratamento de seus dados pessoais pelo condomínio e seus direitos, por meio de uma política de privacidade e proteção de dados. Essa política deve ser disponibilizada em avisos nas portarias, aplicativos, sites, na convenção do condomínio e outros canais apropriados.



# 4



## **A PORTARIA ESTÁ AUTORIZADA A REGISTRAR DADOS BIOMÉTRICOS DE VISITANTES E MORADORES?**

Impressão digital, reconhecimento facial, íris e voz são dados pessoais sensíveis segundo a LGPD e exigem tratamento mais rigoroso.

Sempre obtenha o consentimento do titular dos dados caso a finalidade do tratamento não seja a prevenção de fraude ou a segurança do próprio titular. A coleta deve ser realizada de forma livre e clara, garantindo transparência sobre como os dados sensíveis serão tratados.

O condomínio deve sempre informar o titular dos dados sobre a finalidade do tratamento, seus direitos, com quem os dados são compartilhados (terceiros) e como é realizado o tratamento, incluindo as medidas de segurança adotadas para prevenir acessos não autorizados e vazamentos.

Adote medidas para garantir o armazenamento seguro dos dados pessoais durante todo o processo de tratamento. É fundamental treinar e orientar os funcionários, parceiros e prestadores de serviço para realizarem a coleta de dados de forma correta e adequada.

Estabeleça a exclusão dos dados ao fim do tratamento, salvo base legal para mantê-los, e atenda pedidos em caso de mudança de moradores. Revise contratos com empresas para incluir cláusulas de proteção de dados conforme a LGPD.

# 5



## **A LGPD TAMBÉM SE APLICA AOS LIVROS DE OCORRÊNCIAS, FICHAS E CADERNOS DE ANOTAÇÕES COM DADOS PESSOAIS DE MORADORES E VISITANTES?**

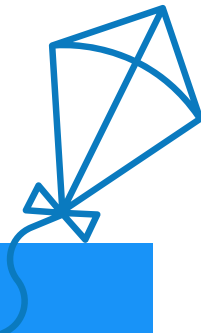
Sim, as medidas de proteção da LGPD abrangem dados pessoais tanto em meios digitais quanto físicos, como documentos impressos ou formulários preenchidos manualmente.

Dados pessoais coletados em documentos físicos devem ser **armazenados em local seguro, com acesso restrito a pessoas autorizadas**. Evite guardá-los em locais inadequados que possam danificar os documentos.



<https://www.sindicoamigo.com/>

# 6



## **COMO DEVE SER FEITO O TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES?**

O tratamento de dados pessoais de crianças e adolescentes exige o consentimento de pelo menos um dos pais ou do responsável legal. O condomínio deve se empenhar em confirmar que o consentimento foi dado pelo responsável, considerando as tecnologias disponíveis.

### **EXCEÇÃO**

A coleta de dados pessoais de crianças e adolescentes sem consentimento é permitida apenas quando necessária para contatar os pais ou responsáveis ou para sua proteção. Esses dados não devem ser armazenados ou compartilhados com terceiros sem o consentimento apropriado.



# 7



## **QUAIS SÃO AS RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DA LGPD?**

O síndico, como representante legal do condomínio, é responsável por implementar e manter o programa de privacidade e proteção de dados, garantindo a conformidade do condomínio com a LGPD.

1. Discuta o tema em assembleia geral e, se possível, inclua-o na convenção;
2. Defina procedimentos para implementar boas práticas de proteção de dados.

O síndico pode contratar uma consultoria especializada, se considerar relevante, que ajudará na revisão de processos, no treinamento de equipe e na indicação das medidas de governança, a fim de evitar os incidentes de segurança no tratamento de dados pessoais realizado pelo Condomínio.



<https://www.sindicoamigo.com/>

# 8



## **A LGPD TAMBÉM SE APLICA AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DOS CONDOMÍNIOS? (DUE DILLIGENCE)**

Sim, a LGPD se aplica a qualquer empresa, independentemente do ramo, porte ou faturamento. Toda empresa que realiza o tratamento de dados pessoais deve seguir as diretrizes da lei. O condomínio deve trabalhar apenas com empresas que comprovem conformidade com a LGPD, especialmente aquelas que tratam dados pessoais em seu nome e seguindo suas orientações.



<https://www.sindicoamigo.com/>



**QUAIS SÃO AS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES QUE RECEBEM DADOS PESSOAIS DOS CONDOMÍNIOS, INCLUINDO AS EMPRESAS QUE OFERECEM SISTEMAS DE PORTARIA VIRTUAL ?**

**OPERADOR DE DADOS:**

A estas empresas, como operadores dos dados, cabe cumprir as instruções lícitas indicadas pelo Condomínio (veja na pergunta 10 os exemplos). Se os terceiros aqui tratados deixarem de observar a legislação e as instruções lícitas do Controlador, eles poderão ser responsabilizados pelo tratamento irregular dos dados pessoais se ocorrer algum incidente de segurança, como um vazamento de dados.



<https://www.sindicoamigo.com/>

# 10



## **COMO ATUALIZAR OS CONTRATOS COM OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO PARA GARANTIR CONFORMIDADE COM A LGPD?**

O síndico deve avaliar e, se necessário, revisar os contratos com terceiros que recebam dados pessoais do condomínio. Caso julgue necessário, pode contar com uma consultoria externa para essa tarefa. No contrato ou em um aditivo, conforme o caso, devem ser inseridas cláusulas que:



Estabeleçam que ambas as partes cumprirão as obrigações legais relativas à proteção de dados pessoais, conforme a LGPD.



Definam claramente a finalidade do tratamento dos dados pessoais.



Indiquem o compromisso do prestador em adotar medidas apropriadas para auxiliar o condomínio na proteção dos dados contra perda, acesso ou divulgação acidental ou ilegal.



Obriguem a empresa terceira a implementar medidas técnicas necessárias para proteger os dados contra destruição, perda, alteração, divulgação, acesso não autorizado ou qualquer outra forma de tratamento irregular.



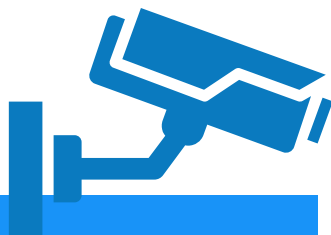
Confirmem que a empresa está ciente da necessidade de garantir todos os direitos dos titulares dos dados.



Responsabilizem o prestador por eventuais falhas no tratamento dos dados, sejam por culpa ou dolo.

<https://www.sindicoamigo.com/>

# 11



## COMO GARANTIR A PROTEÇÃO DAS IMAGENS COLETADAS PELOS SISTEMAS DE CIRCUITO FECHADO DE TV (CFTV)?

É raro encontrar um condomínio que não utilize câmeras para segurança interna, por isso o tratamento das imagens deve seguir os direitos dos titulares e as exigências da LGPD.



Os titulares dos dados devem ser informados sobre seus direitos, quem é o controlador e a finalidade do uso das câmeras e fotografias capturadas nas recepções ou em cadastros internos do condomínio. Avisos devem ser colocados em locais visíveis, como portarias, elevadores e sites.



É essencial escolher adequadamente os locais e o posicionamento das câmeras para evitar desvio de finalidade. As câmeras devem garantir a segurança de vidas e patrimônio, sem comprometer a privacidade. Filmagens que captam o interior dos apartamentos, por exemplo, violam a LGPD, o Código Civil e a Constituição.



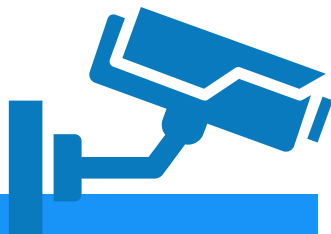
O treinamento dos profissionais responsáveis por acessar e manipular essas imagens é crucial. Vazamentos, sejam físicos ou digitais, causados por funcionários, síndicos, moradores ou terceiros, podem gerar danos aos titulares, que poderão recorrer à Justiça em instâncias administrativas ou judiciais.



Os condomínios devem monitorar o compartilhamento dessas imagens e áudios, especialmente quando terceirizam o monitoramento e controle de acesso. Nesses casos, os contratos com as empresas devem incluir cláusulas de proteção de dados e estabelecer claramente as responsabilidades dos operadores.

<https://www.sindicoamigo.com/>

# 11



## COMO GARANTIR A PROTEÇÃO DAS IMAGENS COLETADAS PELOS SISTEMAS DE CIRCUITO FECHADO DE TV (CFTV)?



É necessário observar os requisitos e recomendações da norma ABNT NBR IEC 62676-1-2:2019, que regula sistemas de videomonitoramento para aplicações de segurança.



O síndico, como representante legal do condomínio, pode acessar as imagens das câmeras internas ou designar um preposto técnico para essa função. No entanto, o fornecimento de imagens a terceiros (quebra de sigilo) só pode ser realizado mediante ordem judicial.



As imagens devem ser armazenadas de forma segura, com acesso físico e digital restrito, e com controle ambiental para garantir a preservação do material (temperatura, umidade, fumaça, etc.).



A retenção das imagens deve obedecer às exigências legais, incluindo as diretrizes da LGPD.

# 12



## **COMO DEVE SER FEITO O TRATAMENTO DAS IMAGENS E ÁUDIOS CAPTADOS DURANTE AS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS?**

Em busca de transparência, muitos condomínios gravam as assembleias, resultando na coleta de dados pessoais dos condôminos.

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

Incluir na convenção do condomínio a possibilidade de gravação das assembleias, sejam virtuais ou presenciais.

Informar na ata de convocação que a assembleia será gravada.

Obter o consentimento dos participantes e comunicar a finalidade da gravação.

Nas reuniões virtuais, informar a plataforma utilizada para que os participantes conheçam os termos de uso.

As imagens e áudios não devem ser usados para outras finalidades além daquelas consentidas.

Arquivar as gravações de forma segura, com regras claras e registros de acesso controlados.

O síndico e seus prepostos podem acessar as imagens captadas, mas o fornecimento a terceiros (quebra de sigilo) só será permitido mediante ordem judicial.

# 13



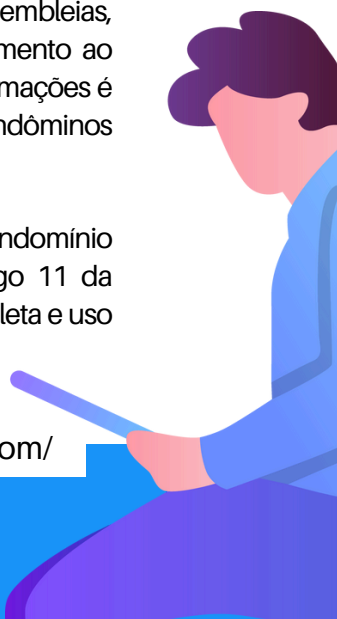
## **É PERMITIDO COMPARTILHAR OU APRESENTAR DADOS PESSOAIS DOS CONDÔMINOS DURANTE AS ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO?**

Os dados pessoais dos condôminos devem ser tratados em conformidade com a LGPD, respeitando os princípios e direitos dos titulares. Os condôminos precisam ser informados, por meio da Política de Privacidade do condomínio, sobre quais dados são coletados, para qual finalidade, com quem são compartilhados, quem tem acesso a esses dados internamente e quais medidas de segurança são adotadas para evitar vazamentos ou usos indevidos.

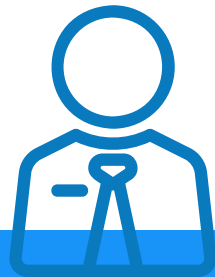
Esses dados podem ser apresentados nas assembleias, desde que a divulgação não cause constrangimento ao titular. A transparência na apresentação das informações é essencial para garantir que os direitos dos condôminos sejam preservados.

Em caso de tratamento de dados sensíveis, o condomínio deve seguir as diretrizes estabelecidas no artigo 11 da LGPD, que prevê condições específicas para a coleta e uso desse tipo de informação.

<https://www.sindicoamigo.com/>



# 14



## OS DADOS PESSOAIS DOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO ESTÃO PROTEGIDOS PELA LGPD?

Os dados pessoais dos funcionários, sejam próprios ou terceirizados, estão protegidos pelas normas da LGPD, desde o processo de seleção até após o término dos contratos de trabalho.

Devem ser solicitadas apenas as informações essenciais para a contratação e gestão dos contratos. Quando houver necessidade de coletar dados de imagem, saúde ou de menores dependentes, é obrigatório, tendo base legal que justifique a coleta.

O condomínio só poderá coletar dados sensíveis de funcionários e terceirizados com o consentimento, para finalidades relacionadas à segurança, e com consentimento no contrato de trabalho, como cadastro em sistemas de catracas, imagens de CFTV e compartilhamento com terceiros.

Os funcionários devem ser informados sobre o compartilhamento de seus dados com terceiros, como a contabilidade, empresa de segurança, empresa de tecnologia, administradora, entre outros.





## QUAIS SÃO AS RESPONSABILIDADES DOS FUNCIONÁRIOS DOS CONDOMÍNIOS EM RELAÇÃO À LGPD?

Embora os funcionários não sejam diretamente responsáveis por danos ou multas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) em caso de incidentes de segurança, eles podem ser advertidos ou até dispensados por justa causa.

Se for comprovado que o funcionário agiu com dolo ou má-fé, existe a possibilidade de ele ser obrigado a ressarcir o condomínio pelos danos causados.

Esses deveres e suas consequências devem ser previstos nos contratos de trabalho, por meio de cláusulas que determinem a observância da política de privacidade e proteção de dados, tanto pelos empregadores quanto pelos empregados, ou em aditivos contratuais para os colaboradores já ativos.



# 16



## **OS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO DEVEM SER TREINADOS SOBRE A LGPD?**

Sim, os funcionários e terceirizados devem participar de treinamentos contínuos, com periodicidade definida.

O primeiro treinamento deve ser realizado durante a implementação para os funcionários atuais e na integração de novos colaboradores, para que compreendam a importância dos dados pessoais coletados, conheçam os direitos dos titulares e entendam os riscos de não seguir os procedimentos adequados.

Além disso, devem ser conscientizados sobre as possíveis consequências para os titulares e o condomínio, e que eles mesmos podem ser penalizados ou demitidos caso não cumpram as boas práticas de privacidade e proteção de dados.



<https://www.sindicoamigo.com/>

# 17



## **POR QUE O CONDOMÍNIO DEVE INVESTIR EM PROGRAMAS DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO?**

Embora muitos condomínios ainda utilizem meios analógicos, como cadernos e fichas para registrar dados de moradores, visitantes e colaboradores, a digitalização é uma realidade crescente, impulsionada por investimentos em novas tecnologias.

Os condomínios acompanham essa transformação tecnológica, mas não são apenas grandes empresas e órgãos públicos que estão sujeitos a ataques cibernéticos ou falhas humanas que podem levar a vazamentos de dados pessoais.

Portanto, é essencial investir em infraestrutura de cibersegurança e outras tecnologias que minimizem riscos e incidentes de segurança da informação, evitando problemas que podem resultar em sanções previstas pela LGPD.



# 18



**COMO UM CONDOMÍNIO PODE  
COLOCAR EM PRÁTICA UM PLANO DE  
ADEQUAÇÃO À LGPD?**

## 1. CONSCIENTIZAÇÃO

**SÍNDICO**

**CONDÔMINOS**

**FUNCIONÁRIOS**

**2.**

**CULTURA DE  
PRIVACIDADE**

**PROTEÇÃO  
DE DADOS**

**3.**

**CONSULTORIA ESPECIALIZADA**

*IMPLEMENTAÇÃO JURÍDICA, TECNOLÓGICA E A REVISÃO DE PROCESSOS*

**4.**

**CONTRATAÇÃO DE UM  
PORTAL DE PRIVACIDADE**

**IMPORTANTE!**

*NÃO BASTA IMPLEMENTAR. É NECESSÁRIO ASSEGURAR O RESPEITO E A APLICAÇÃO DAS MEDIDAS.*

<https://www.sindicoamigo.com/>

# 19



## **QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS AÇÕES A SEREM ADOTADAS PARA QUE UM CONDOMÍNIO SE ADEQUE À LGPD?**

Não existe um plano de adequação único que sirva para todas as empresas, e a LGPD (Lei 13.709/18) não oferece uma solução pronta de como as empresas devem se ajustar ao tratamento de dados pessoais. No entanto a ANPD publicou diversas resoluções que orientam as empresas de pequeno porte e os entes despersonalizados a adotarem medidas de boas práticas, regras de governança, padrões técnicos, etc. que determinem a organização, regime de funcionamento, procedimentos para que os titulares possam reclamar ou fazer petições, normas de segurança, padrões técnicos e as responsabilidades específicas dos envolvidos no tratamento.

Além disso, recomenda ações educativas e mecanismos internos de supervisão e mitigação de riscos. Abaixo, destacamos algumas iniciativas essenciais para a implementação bem-sucedida da LGPD:



<https://www.sindicoamigo.com/>



## **1. DIAGNÓSTICO PRÉVIO:**

Cada condomínio tem suas particularidades, como áreas e processos distintos, número de funcionários, tipos de serviços e produtos, e diferentes níveis de risco, todos os quais precisam ser identificados e compreendidos de forma abrangente.



## **2. NOMEAÇÃO DE ENCARREGADO E/OU CONTRAÇÃO DE PORTAL DE PRIVACIDADE:**

Definir o formato de comunicação entre o controlador, os titulares dos dados e a ANPD. Essa pessoa, que pode ser o síndico, zelador, gestor predial ou uma consultoria especializada, também será encarregada de manter o projeto de adequação e treinar os colaboradores.



### **3.DEFINIÇÃO DO PLANO DE ADEQUAÇÃO:**

Criação de regras de boas práticas e governança, com a implementação de todas as etapas dentro de um cronograma específico.



### **4.MAPEAMENTO DE FLUXO DE DADOS PESSOAIS:**

Registro das operações de tratamento de dados, indicando quais tipos de dados são coletados, a base legal que autoriza o uso, suas finalidades, tempo de retenção, medidas de segurança adotadas no armazenamento e com quem os dados podem ser compartilhados.



## **5. REVISÃO E/OU CRIAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS:**

Incluir cláusulas sobre proteção de dados e políticas em contratos com prestadores de serviços, fornecedores e funcionários.



## **6. SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E GESTÃO DE TI:**

Revisão e atualização das soluções e procedimentos de TI para criar uma política de segurança, incluindo a identificação dos sistemas utilizados, realização de backups, armazenamento de dados, gerenciamento eletrônico de documentos, e uso de sistemas antivírus.



## **7.TREINAMENTO:**

Muitos incidentes de segurança são causados por erros humanos. Portanto, o treinamento contínuo de colaboradores, bem como a conscientização de condôminos e moradores, é essencial para garantir o sucesso do processo de adequação.



## **8.PRODUÇÃO DO RELATÓRIO DE IMPACTO SOBRE A PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E LIA:**

A produção do Relatório de Impacto sobre a Proteção de Dados Pessoais é um passo essencial que descreve os processos de tratamento de dados que possam representar riscos às liberdades civis e direitos fundamentais, além das medidas e salvaguardas para mitigar esses riscos. A Legitimate Interests Assessment (LIA), avalia se o tratamento de dados com base em interesses legítimos é justificável e equilibrado, garantindo que os direitos dos titulares não sejam prejudicados. Ambos os relatórios visam garantir conformidade e segurança no tratamento de dados pessoais.

# 20



## **QUAIS EXEMPLOS DE MEDIDAS ESSENCIAIS PARA PROTEGER OS DADOS PESSOAIS E A PRIVACIDADE?**



Sempre utilize meios seguros para a troca de documentos ou arquivos que contenham dados pessoais e/ou sensíveis com operadores.

Oriente a equipe sobre possíveis ameaças em e-mails, ferramentas de comunicação, dispositivos móveis, impressão, mídias removíveis, internet e redes sociais, que podem introduzir malwares no ambiente do condomínio.





Alerta sua equipe de que login e senha de acesso aos sistemas são confidenciais e não devem ser compartilhados. Incentive o uso de senhas em dispositivos com proteção de tela ativada após alguns minutos de inatividade.

Reveja ou crie procedimentos para proteger a documentação física e digital, definindo quem tem acesso a esse material.



Nunca compartilhe dados pessoais/ sensíveis com prestadores de serviços que não sejam homologados e contratados pelo condomínio.

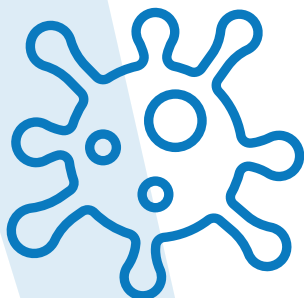
Evite a impressão desnecessária de documentos e defina um método seguro de descarte para os documentos físicos.





Utilize práticas seguras para o descarte de dados armazenados em mídias removíveis, como pen drives, evitando acessos não autorizados.

Conte com um profissional ou empresa de TI para garantir a integridade da rede, sistemas e realizar atualizações, varreduras periódicas de vírus e controle de logins de acesso à rede.



Utilize somente programas de computador originais de fornecedores que atualizem os sistemas regularmente, garantindo a segurança da informação.

Tenha backup de todos os dados importantes do condomínio, seja em HD externo ou na nuvem, sempre com controle de acesso por login e senha.





# SÍNDICOAMIGO

Gestão Condominial



[www.pbsoft.com.br](http://www.pbsoft.com.br)



(83) 3043-7577  
(83) 98856-0855



Av. Expedicionários, 481 -  
Expedicionários, João  
Pessoa - PB, 58041-010



@pbsoft