

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CURITIBA
FACULDADE DE DIREITO DE CURITIBA**

LUCAS MONTEIRO DE OLIVEIRA

AS APLICAÇÕES DA LGPD NO ÂMBITO CONDOMINIAL

**CURITIBA
2023**

LUCAS MONTEIRO DE OLIVEIRA

AS APLICAÇÕES DA LGPD NO ÂMBITO CONDOMINIAL

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, do Centro Universitário Curitiba.

Orientadora: Prof. Dra. Karla Pinhel Ribeiro

**CURITIBA
2023
LUCAS MONTEIRO DE OLIVEIRA**

AS APLICAÇÕES DA LGPD NO ÂMBITO CONDOMINIAL

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito da Faculdade de Direito de Curitiba, pela Banca Examinadora formada pelos professores:

Orientadora: Prof. Dra. Karla Pinhel Ribeiro

Prof. Membro da Banca

Curitiba, 22 de junho de 2023.

RESUMO

Recentemente, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) entrou em vigor no Brasil, trazendo novas regras e obrigações relacionadas à proteção de dados pessoais. Isso tem gerado alguns problemas para os condomínios, uma vez que eles lidam com uma grande quantidade de dados pessoais de seus moradores e funcionários, como nome, endereço, CPF, RG, entre outros. Dessa forma, os condomínios precisam se adequar às novas exigências da LGPD, garantindo a segurança e privacidade dos dados pessoais de seus moradores e funcionários. Isso inclui a criação de políticas de privacidade, a obtenção de consentimento para o tratamento de dados pessoais e a implementação de medidas de segurança adequadas para proteger esses dados. Não é demais lembrar que a LGPD é uma lei que estabelece normas e regras para o tratamento de dados pessoais, visando garantir a privacidade e a proteção dos mesmos. A proteção de dados pessoais é um direito fundamental e essencial para a dignidade humana, e a LGPD é uma importante ferramenta para garantir esse direito. Ela estabelece regras claras sobre como os dados pessoais devem ser coletados, tratados, armazenados e compartilhados, e impõe sanções em caso de descumprimento dessas regras.

Palavras-chave: | Condomínios. Lei Geral de Proteção de Dados. Pequeno Porte. Privacidade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	05
2 UMA ANÁLISE SOBRE A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS.....	07
2.1 DA NECESSIDADE DE SUA PROMULGAÇÃO.....	07
2.2 APLICAÇÃO DA LEI, FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS.....	09
2.3 TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS.....	14
2.4 DOS DIREITOS DO TITULAR.....	17
3 O DIREITO CONDOMINIAL.....	19
3.1 CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E ASSOCIAÇÕES DE MORADORES.....	19
3.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	23
3.3 O CONDOMÍNIO COMO ENTE DESPERSONALIZADO.....	27
4 AS APLICAÇÕES DA LGPD NO ÂMBITO CONDOMINIAL.....	31
4.1 DA SEGURANÇA DOS MORADORES E FUNCIONÁRIOS: DA COLETA DE DADOS PARA ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO.....	31
4.2 A APLICAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS NA ESFERA CONDOMINIAL.....	35
4.3 DOS PROTOCOLOS DE SEGURANÇA A SEREM ADOTADOS.....	38
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
REFERÊNCIAS.....	45

1 INTRODUÇÃO

É importante salientar, neste particular, que a Lei Geral de Proteção de Dados, igualmente conhecida como Lei n.º 13.709, de 2018, foi promulgada com o escopo de promover a regulamentação das atividades que dizem respeito ao tratamento de dados pessoais. Trata-se, basicamente, de um regramento que visa conferir proteção aos direitos fundamentais, incluindo-se, aqui, a liberdade, a privacidade e, ainda, a livre formação de cada indivíduo.

Não se pode deixar de mencionar que a legislação em discussão igualmente tem o escopo de proporcionar um cenário de segurança jurídica, eis que atua no sentido de promover a padronização tanto dos regulamentos, quanto das práticas para a efetiva proteção de todos os indivíduos que estejam no Brasil.

Desta feita, o regramento jurídico em apreço comporta uma série de particularidades relativa ao tema, como ocorre, por exemplo, com a definição que diz respeito aos dados sensíveis, bem como de dados pessoais, além de igualmente autorizar o compartilhamento dos dados pessoais com os respectivos organismos internacionais, observando-se, para tanto, os requisitos pertinentes.

Nesse sentido, quando promulgada, a legislação trouxe algumas discussões a respeito do seu campo de aplicação, discutindo-se, assim, se a mesma seria ou não objeto de aplicação no âmbito dos condomínios, uma vez que se trata de entes despersonalizados. Diante disso, é neste sentido que se confecciona este Trabalho de Conclusão de Curso, que visa trazer entendimentos a respeito de que a Lei Geral de Proteção de Dados é, sim, aplicável nas relações condominiais.

Assim sendo, em um primeiro momento será abordada nesta pesquisa acadêmica uma análise geral a respeito da Lei Geral de Proteção de Dados, demonstrando-se, assim, a necessidade de sua promulgação, o seu âmbito de aplicação, seus fundamentos e princípios, bem como o tratamento de dados pessoais sensíveis e os direitos dos respectivos titulares.

Posteriormente, serão apreciadas algumas questões relativas ao direito condominial, albergando-se a diferença entre condomínios comerciais, residenciais e associações de moradores, os direitos e deveres dos condôminos, para, ao final, contemplar o condomínio como um ente despersonalizado.

Aliado a isso, será estudada a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados no âmbito condominial, esclarecendo, inicialmente, o tema que alude a segurança dos moradores e funcionários em decorrência da coleta de dados para o acesso às dependências do condomínio. Ademais, também será enaltecida a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados na esfera condominial e os protocolos de segurança a serem adotados.

2 UMA ANÁLISE SOBRE A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Em princípio, pretende-se promover um estudo sobre a lei Geral de Proteção de Dados, compreendendo assim a sua importância, a aplicação da lei, os seus fundamentos e princípios, o tratamento dos dados pessoais sensíveis, bem como os direitos dos seus titulares.

2.1 DA NECESSIDADE DE SUA PROMULGAÇÃO

Inicialmente, vale esclarecer que de acordo com os ensinamentos de Vilela e Laia,¹ o crescimento tecnológico sobressaiu significativamente nos últimos anos, sendo necessário, por conseguinte, a promulgação de um regramento jurídico que contemplasse o tratamento dos dados pessoais, viabilizando, assim, a proteção dos direitos da personalidade, senão vejamos:

O crescente processo tecnológico e a criação de uma lei específica sobre o tratamento dos dados pessoais advieram como novidade para o nosso ordenamento jurídico. À medida que as violações às pessoas crescem na sociedade, principalmente no ambiente virtual, surge a necessidade de proteção jurídica.

Neste contexto, a Lei Geral de Proteção de Dados, veio como um grande avanço na regulamentação sobre o tratamento de dados pessoais no Brasil, com o objetivo de tutelar os direitos de personalidade, que decorre da dignidade da pessoa humana, consagrados pela Constituição Federal.²

Nesse caso, pode-se mencionar que o ambiente virtual comporta uma ampla e vasta dimensão, razão pela qual se mostra dificultoso promover o controle dos dados via internet. Assim sendo, mostra-se um ambiente suscetível ao vazamento de informações relativas ao banco de dados, ensejando, por conseguinte, insegurança ao titular, uma vez que estas informações podem comportar um caráter pessoal, íntimo e, ainda, privado, conforme Agostinelli.³

¹ VILELA, Ana Carolina Alves Dantas; LAIA, Fabiana da Silva. **A efetividade da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais para a Tutela do Direito ao Esquecimento**. Anima, 2021, p. 2.

² Idem.

³ AGOSTINELLI, Joice. A importância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais no ambiente online. **Encontro de Iniciação Científica**, v. 14, n. 14, 2018, p. 19.

Diante disso, Agostinelli explicam que “[...] após sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), foi possível observar a dinâmica adotada pelo legislador em prol da transparência, liberdade e tutela jurídica em relação aos direitos fundamentais da personalidade”.⁴ Para tanto, traz em seu bojo um regramento que possibilita tornar mais transparente a relação que se estabelece entre o titular e os respectivos agentes de tratamento, que, por sua vez, deve se estabelecer pelo emprego da boa-fé.

Sob esse ponto de vista, Cartolari e Silva⁵ explicam que a Lei 13.709, de 2018, é de suma importância quando o assunto é a proteção de dados, sendo que a sua principal finalidade é proteger os direitos fundamentais dos membros da sociedade, como ocorre, por exemplo, com a liberdade, a privacidade, bem como o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, mais precisamente quando se estiver diante do tratamento de dados.

Desta feita, cabe mencionar que “Com o avanço tecnológico a qual a sociedade vivencia, não há equívoco em falar que a distância entre as pessoas não existe mais, tudo em razão da Internet, na qual se possibilita uma constante e quase infinita troca de informações entre pessoas”, que, frise-se, encontram-se situadas em diversas partes do mundo, cujo contato se desencadeia em tempo real, conforme Cartolari e Silva.⁶ Assim sendo, o advento da Lei 13.709, de 2018, foi de crucial importância para a proteção da privacidade, do exercício da cidadania, dos direitos humanos, da dignidade e, ainda, do livre desenvolvimento da personalidade.

2.2 APLICAÇÃO DA LEI, FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS

⁴ Idem.

⁵ CARTOLARI, Lucas Rabello; SILVA, Danilo Pierote. **A Lei Geral de Proteção de Dados como ferramenta de proteção dos direitos fundamentais**. São Paulo: UNIVEM, 2019, p. 1.

⁶ Ibidem, p. 2.

Particularmente, cumpre esclarecer que o campo de incidência do regramento jurídico em discussão está delimitado no artigo 1.º, da Lei 13.709, de 2018, contemplando de forma clara que a Lei recai sobre os tratamentos de dados pessoais, incluindo-se, aqui, aqueles que forem instituídos através dos meios digitais. Registre-se que estes dados podem pertencer à pessoa natural ou à pessoa jurídica, de direito público ou privado.⁷

Neste dispositivo, desde logo, resta salientado o escopo da norma que é o de proteger os direitos fundamentais que dizem respeito à liberdade e à privacidade, sem prejuízo da proteção que incide sobre o livre desenvolvimento da personalidade do indivíduo. Observe que o conteúdo inserto no parágrafo único deixa claro que os dispositivos ali constantes são de interesse nacional, sendo necessário o seu cumprimento por todos os entes da federação:⁸

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

Parágrafo único. As normas gerais contidas nesta Lei são de interesse nacional e devem ser observadas pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.⁹

Tendo em conta o Guia de Boas Práticas do Governo Federal,¹⁰ a Lei Geral de Proteção de Dados foi promulgada com o propósito de promover a efetiva proteção dos direitos fundamentais, mais precisamente o aspecto que tange a liberdade, a privacidade, bem como a livre personalidade do sujeito. O seu alcance de proteção recai sobre os dados que são tratados no meio físico e digital, englobando-se, aqui, as pessoas físicas e as pessoas jurídicas, sendo que, neste último caso, as de direito público e de direito privado.

Nesse momento, a Universidade Federal do Sergipe contempla que “A lei fortalece os direitos das pessoas em relação às escolhas sobre esses dados e possibilita que saibam porquê e por quem são utilizados, garantindo a liberdade, o

⁷ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

⁸ Idem.

⁹ Idem.

¹⁰ GOVERNO FEDERAL. **Guia de Boas Práticas:** Lei Geral de Proteção de Dados. Brasília: Governo Federal, 2020, p. 10.

direito de escolha e de pensamento, bem como o direito à privacidade”.¹¹ Desta maneira, encontram-se submetidos ao regramento jurídico em apreço as empresas, os órgãos públicos e as pessoas que se valham dos dados pessoais para fins econômicos. Essas pessoas são responsáveis por zelar pelos dados pessoais de todos os que se encontram envolvidos em determinado cenário, como, por exemplo, clientes, funcionários e servidores.

Os fundamentos da Lei, por sua vez, podem ser extraídos do artigo 2.º, da Lei Geral de Proteção de Dados. Desta feita, pode ser mencionado, exemplificativamente, o respeito à privacidade, a inviolabilidade da intimidade, o desenvolvimento econômico e os direitos humanos:¹²

Art. 2º A disciplina da proteção de dados pessoais tem como fundamentos:
I - o respeito à privacidade;
II - a autodeterminação informativa;
III - a liberdade de expressão, de informação, de comunicação e de opinião;
IV - a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem;
V - o desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação;
VI - a livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor; e
VII - os direitos humanos, o livre desenvolvimento da personalidade, a dignidade e o exercício da cidadania pelas pessoas naturais.¹³

De acordo com o Ministério Público Federal,¹⁴ os fundamentos estão intimamente vinculados com a proteção de uma série de direitos, veja-se: o respeito à privacidade, por exemplo, está atrelado à inviolabilidade da intimidade, bem como da vida privada, ao passo que a autodeterminação informativa tem como guarida o direito do cidadão ao controle. Quanto à liberdade de expressão, de informação, de comunicação e, ainda, de opinião, dizem respeito a direitos constantes no diploma constitucional de 1988.

Associado a isso, o Ministério Público Federal tece as seguintes ponderações: “desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação, a partir da criação de um cenário de segurança jurídica em todo o país; a livre iniciativa, a livre concorrência e

¹¹ UNIVERSIDADE FEDERAL DO SERGIPE. **Lei Geral de Proteção de Dados: guia de orientação sobre a Lei nº 13.709/2018**. Sergipe: UFSE, 2020, p. 5.

¹² BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

¹³ Idem.

¹⁴ MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Fundamentos e princípios**. Disponível em: <<https://www.mpf.mp.br/servicos/lgpd/o-que-e-a-lgpd/fundamentos-e-principios>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

a defesa do consumidor, por meio de regras claras e válidas para todo o setor privado”.¹⁵ Ademais, não se pode deixar de mencionar a respeito dos direitos humanos, bem como dos direitos relativos ao livre desenvolvimento da personalidade, a dignidade da pessoa humana e, ainda, o exercício da cidadania que é efetivado pelas pessoas.

O artigo 3.º, da Lei Geral de Proteção de Dados, novamente abarca o aspecto que toca a aplicação do regramento jurídico em discussão, sendo que, basicamente, engloba qualquer tipo de operação de tratamento que tenha sido promovida por pessoa natural ou pessoa jurídica, de direito público ou privado. De acordo com a Lei, pouco importa o meio em que é realizado o tratamento, o país em que se encontra situada a sua sede ou o país em que os dados estejam localizados.¹⁶

Esta regra se desdobra em incisos, que desenham o campo de incidência das regras, como ocorre nos casos em que a operação de tratamento tenha sido objeto de realização em território nacional. O parágrafo 1.º conta de maneira específica com o fato de que serão considerados como dados coletados no território nacional aqueles em que o titular nele se encontrar na ocasião da coleta.¹⁷

Art. 3º Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados, desde que:

- I - a operação de tratamento seja realizada no território nacional;
- II - a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços ou o tratamento de dados de indivíduos localizados no território nacional; ou
- III - os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no território nacional.

§ 1º Consideram-se coletados no território nacional os dados pessoais cujo titular nele se encontre no momento da coleta.

§ 2º Excetua-se do disposto no inciso I deste artigo o tratamento de dados previsto no inciso IV do caput do art. 4º desta Lei.¹⁸

¹⁵ MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Fundamentos e princípios**. Disponível em: <<https://www.mpf.mp.br/servicos/lgpd/o-que-e-a-lgpd/fundamentos-e-principios>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

¹⁷ Idem.

¹⁸ Idem.

Ao considerar as explanações do Conselho Nacional do Ministério Público,¹⁹ a Lei Geral de Proteção de Dados foi publicada com o escopo de proteger os direitos fundamentais, mais precisamente o direito à liberdade e à privacidade, incluindo-se, ainda, a livre formação da personalidade de cada sujeito. Desta feita, compreende o tratamento de dados que é promovido pela pessoa física ou pessoa jurídica – de direito público e de direito privado – compreendendo as operações promovidas através dos meios manuais e digitais.

Assim sendo, recai sobre todas as pessoas que se encontram em território nacional, ainda que não sejam brasileiras, na ocasião em que se der a coleta. Também incide sobre os dados tratados no âmbito do território brasileiro, pouco importando o meio que foi aplicado, do país que estão localizados os dados e do país-sede do operador, sem cair em esquecimento os dados que foram utilizados para fins de fornecimento de bens ou serviços, nos termos do Conselho Nacional do Ministério Público.²⁰

Já o artigo 4.º, da Lei Geral de Proteção de Dados, contempla os casos em que não subsistirá a aplicação da Lei ao tratamento dos dados pessoais, como ocorre na realização de atividades eminentemente particulares que não comportem conotação econômica e aquelas realizadas com a finalidade eminentemente jornalística e de segurança pública e defesa nacional, exemplificativamente:²¹

Art. 4º Esta Lei não se aplica ao tratamento de dados pessoais:
 I - realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos;
 II - realizado para fins exclusivamente:
 a) jornalístico e artísticos; ou
 b) acadêmicos, aplicando-se a esta hipótese os arts. 7º e 11 desta Lei;
 III - realizado para fins exclusivos de:
 a) segurança pública;
 b) defesa nacional;
 c) segurança do Estado; ou
 d) atividades de investigação e repressão de infrações penais; ou
 IV - provenientes de fora do território nacional e que não sejam objeto de comunicação, uso compartilhado de dados com agentes de tratamento brasileiros ou objeto de transferência internacional de dados com outro país

¹⁹ CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO. **Objeto e abrangência**. Disponível: <<https://www.cnmp.mp.br/portal/transparencia/lei-geral-de-protecao-de-dados-pessoais-lgpd/a-lgpd/objeto-e-abrangencia>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

²⁰ Idem.

²¹ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

que não o de proveniência, desde que o país de proveniência proporcione grau de proteção de dados pessoais adequado ao previsto nesta Lei.²²

Tendo em vista os ensinamentos provenientes do Conselho Nacional do Ministério Público, “Não se aplica para fins exclusivamente: jornalísticos e artísticos; de segurança pública; de defesa nacional; de segurança do Estado; de investigação e repressão de infrações penais; particulares (ou seja, a lei só se aplica para pessoa física ou jurídica)”,²³ que se encontrem efetivamente exercendo atividade de cunho econômico. O regramento jurídico em apreço igualmente não é objeto de aplicação aos dados que estejam fora do país, bem como daqueles que não se constituam como objeto de transferência internacional.

O artigo 6.º, da Lei Geral de Proteção de Dados, compreende os princípios a serem observados. Dentre os diversos ali elencados, pode-se mencionar a presença do princípio da finalidade, do princípio da necessidade, do princípio da qualidade de dados, bem como o princípio da segurança e o princípio da não discriminação.²⁴

Art. 6º As atividades de tratamento de dados pessoais deverão observar a boa-fé e os seguintes princípios:

- I - finalidade: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades;
- II - adequação: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento;
- III - necessidade: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados;
- IV - livre acesso: garantia, aos titulares, de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integralidade de seus dados pessoais;
- V - qualidade dos dados: garantia, aos titulares, de exatidão, clareza, relevância e atualização dos dados, de acordo com a necessidade e para o cumprimento da finalidade de seu tratamento;
- VI - transparência: garantia, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial;
- VII - segurança: utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações

²² BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

²³ CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO. **Objeto e abrangência.** Disponível: <<https://www.cnmp.mp.br/portal/transparencia/lei-geral-de-protecao-de-dados-pessoais-lgpd/a-lgpd/objeto-e-abrangencia>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

²⁴ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;

VIII - prevenção: adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;

IX - não discriminação: impossibilidade de realização do tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos;

X - responsabilização e prestação de contas: demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas.²⁵

Levando-se em consideração o conteúdo exposto, a Universidade Federal do Sergipe²⁶ traz o entendimento no sentido de que muito embora a Lei Geral de Proteção de Dados traga em seu bojo uma série de princípios, é indiscutível que a boa-fé se constitui como sendo a premissa básica.

Tendo em vista as explanações provenientes do Ministério Público Federal,²⁷ a boa-fé se estabelece como sendo a premissa básica quando o assunto é o tratamento de dados, razão pela qual alguns questionamentos acabam sendo alavancados: "Qual o objetivo deste tratamento?, É preciso mesmo utilizar essa quantidade de dados?, O cidadão com quem me relaciono deu o consentimento?, O uso dos dados pode gerar alguma discriminação?".

Logo, mais precisamente quando se está diante dos aspectos principiológicos, o Ministério Público Federal²⁸ explana de forma clara que o mesmo está atrelado à realização do tratamento que visam interesses legítimos, bem como específicos e, ainda, explícitos e informados quanto ao seu titular, de forma que o seu tratamento não pode se estabelecer de maneira incompatível com os aludidos objetivos.

2.3 TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS

O conceito de dados pessoais sensíveis vem explicitado no artigo 5.º, inciso II, da Lei Geral de Proteção de Dados, compreendendo, dentro do seu contexto,

²⁵ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

²⁶ UNIVERSIDADE FEDERAL DO SERGIPE, 2020, p. 7.

²⁷ MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Fundamentos e princípios**. Disponível em: <<https://www.mpf.mp.br/servicos/lgpd/o-que-e-a-lgpd/fundamentos-e-principios>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

²⁸ Idem.

aqueles que recaem sobre a origem racial ou étnica, opinião política, que contenha caráter religioso ou filosófico, bem como genético ou biométrico.²⁹

Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

[...] II - dado pessoal sensível: dado 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.³⁰

Nos termos do Guia de Boas Práticas do Governo Federal,³¹ os dados sensíveis são aqueles em que cujo tratamento é passível de ensejar a discriminação do respectivo titular e, em decorrência disso, necessita de uma proteção mais rígida. Desta feita, a legislação é clara ao autorizar o tratamento de dados sensíveis apenas em situações que se mostrem imprescindíveis, cabendo ao controlador comprovar a competente indispensabilidade.

Nos termos da Universidade Federal do Sergipe, “Dados relacionados à políticas direcionadas a minorias, seguramente, envolverão o tratamento de dados sensíveis”.³² Nesse sentido, pode-se afirmar que qualquer utilização inadequada, assim como indiscriminada e, inclusive, a divulgação indevida, podem desencadear severos prejuízos de ordem política, além de sanções constantes em lei, sem se olvidar da perda da confiança e da credibilidade da instituição que divulgou.

Deste modo, o Ministério da Saúde³³ compreende que os dados pessoais sensíveis contam com uma proteção ainda maior por parte da Lei Geral de Proteção de Dados, eis que se encontram intimamente atrelados aos aspectos íntimos da personalidade sujeito.

Desta feita, explana o Ministério da Saúde que “[...] são dados pessoais sensíveis aqueles relativos à origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou

²⁹ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

³⁰ Idem.

³¹ GOVERNO FEDERAL, 2020, p. 22.

³² UNIVERSIDADE FEDERAL DO SERGIPE, 2020, p. 11.

³³ MINISTÉRIO DA SAÚDE. **O que são dados pessoais sensíveis.** Disponível em: <<https://www.intosaude.gov.br/lista-servicos/219-perguntas-frequentes/perguntas-lgpd/790-como-faco-para-atualizar-meu-cadastro-no-intosaude#:~:text=Assim%2C%20s%C3%A3o%20dados%20pessoais%20sens%C3%ADveis,quando%20vinculado%20a%20um%20indiv%C3%ADduo>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

político, dados referentes à saúde ou à vida sexual [...]”,³⁴ dentre outros, como o dado genético ou biométrico, quando mantém alguma relação com os indivíduos.

No artigo 11, da Lei Geral de Proteção de Dados, restam explicitadas as hipóteses em que poderá ocorrer o tratamento de dados considerados sensíveis, frisando-se, aqui, os casos em que houver consentimento por parte do titular ou do seu representante legal e, inexistindo o consentimento, quando se estiver diante de cumprimento de obrigação legal imposta e para o fim de proteger a vida do titular ou de terceiros, por exemplo:³⁵

Art. 11. O tratamento de dados pessoais sensíveis somente poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - quando o titular ou seu responsável legal consentir, de forma específica e destacada, para finalidades específicas;

II - sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para:

- a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;
- b) tratamento compartilhado de dados necessários à execução, pela administração pública, de políticas públicas previstas em leis ou regulamentos;
- c) realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais sensíveis;
- d) exercício regular de direitos, inclusive em contrato e em processo judicial, administrativo e arbitral, este último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem) ;
- e) proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
- f) tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária; ou
- g) garantia da prevenção à fraude e à segurança do titular, nos processos de identificação e autenticação de cadastro em sistemas eletrônicos, resguardados os direitos mencionados no art. 9º desta Lei e exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais.³⁶

De acordo com Lopes,³⁷ o tratamento de dados sensíveis apenas poderá ocorrer na forma prevista no artigo 11, da Lei Geral de Proteção de Dados. Dentro deste panorama, nos casos em que, por exemplo, o tratamento de dados sensíveis

³⁴ MINISTÉRIO DA SAÚDE. **O que são dados pessoais sensíveis**. Disponível em: <<https://www.into.saude.gov.br/lista-servicos/219-perguntas-frequentes/perguntas-lgpd/790-como-faco-para-atualizar-meu-cadastro-no-inte-8#:~:text=Assim%2C%20s%C3%A3o%20dados%20pessoais%20sens%C3%ADveis,quando%20vinculado%20a%20um%20indiv%C3%ADduo>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

³⁵ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

³⁶ Idem.

³⁷ LOPES, Vitor Hugo. **LGPD e a proteção de dados sensíveis**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/347182/lgpd-e-a-protecao-de-dados-sensiveis>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

estiver atrelado à pessoa menor de idade, deve ser observado o conteúdo inserto no artigo 11, inciso I, requerendo, assim, a expressa autorização dos pais ou daqueles que figurem como responsáveis legais.

2.4 DOS DIREITOS DO TITULAR

É importante esclarecer que de acordo com o Guia de Boas Práticas do Governo Federal,³⁸ a Lei Geral de Proteção de Dados trouxe em seu bojo um marco normativo que comporta verdadeiro empoderamento aos respectivos titulares, cujos direitos podem ser exercidos perante os controladores de dados. Cumpre esclarecer que estes direitos devem ser efetivamente resguardados no decorrer de toda a existência relativa ao tratamento de dados que está sendo exercido.

Nesse sentido, dispõe o artigo 17, da Lei Geral de Proteção de Dados, o seguinte: “Toda pessoa natural tem assegurada a titularidade de seus dados pessoais e garantidos os direitos fundamentais de liberdade, de intimidade e de privacidade, nos termos desta Lei”.³⁹

Já o artigo 18, da Lei Geral de Proteção de Dados, compreende os direitos que o titular dos dados detém em relação ao controlador, que, basicamente, abrange a confirmação da existência de tratamento, a correção de dados incompletos, a eliminação de dados considerados como desnecessários, bem como a portabilidade de dados em relação a outro fornecedor de produto ou serviço.⁴⁰

Art. 18. O titular dos dados pessoais tem direito a obter do controlador, em relação aos dados do titular por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição:

I - confirmação da existência de tratamento;

II - acesso aos dados;

III - correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;

IV - anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto nesta Lei;

V - portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa, de acordo com a regulamentação da autoridade nacional, observados os segredos comercial e industrial;

³⁸ GOVERNO FEDERAL, 2020, p. 15.

³⁹ BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

⁴⁰ Idem.

- VI - eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular, exceto nas hipóteses previstas no art. 16 desta Lei;
- VII - informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados;
- VIII - informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;
- IX - revogação do consentimento, nos termos do § 5º do art. 8º desta Lei.⁴¹

Tendo em vista as explanações da Procuradoria-Geral do Espírito Santo, além dos direitos que foram mencionados, há outros que são devidamente reconhecidos: “O direito do titular de dados de se manifestar contra o controlador na ANPD e nos órgãos de defesa do consumidor. O direito de opor-se ao tratamento realizado com dispensa de consentimento, caso não esteja em conformidade com a lei”.⁴²

Oportuno ainda esclarecer que tomando como base o entendimento da Procuradoria-Geral do Espírito Santo,⁴³ deve ser relatado que nenhum direito é considerado como absoluto, razão pela qual existem determinados tipos de situações em que as organizações podem se abster de atender os requerimentos do titular, indicando, no entanto, os motivos pertinentes.

3 O DIREITO CONDOMINIAL

O objetivo deste capítulo é abordar algumas questões relacionadas ao direito condominial, abrangendo-se, inicialmente, a diferença entre condomínios

⁴¹ BRASIL. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

⁴² PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Dos direitos dos titulares de dados conferidos pela LGPD.** Disponível em: <<https://pge.es.gov.br/dos-direitos-dos-titulares-de-dados-conferidos-pela-lgpd#:~:text=A%20LGPD%20preza%2C%20neste%20e,mencionadas%20apenas%20de%20forma%20gen%C3%A9rica>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

⁴³ Idem.

comerciais, residências e associações de moradores. Posteriormente, serão estudados os direitos e os deveres dos condôminos, para, ao final, abordar o condomínio como ente despersonalizado.

3.1 CONDOMÍNIOS COMERCIAIS, RESIDENCIAIS E ASSOCIAÇÕES DE MORADORES

Inicialmente, ao observar a definição que incide sobre os condomínios comerciais, estes podem ser compreendidos como sendo os que restam caracterizados por serem utilizados por escritórios, galpões, clínicas, empresas, lojas e, ainda, consultórios. Normalmente, pode-se visualizar a existência de uma grande loja no andar térreo, sendo que os escritórios de empresas e demais tipos de serviços ficam situados nos andares acima.⁴⁴

Os condomínios comerciais, nesse particular, consistem em construções que visam a exploração comercial/industrial, podendo estar dispostos de forma horizontal e vertical. A construção pode ocorrer tanto pelo governo, quanto pela iniciativa privada, sendo alugadas para empresas e/ou corporações que tem o intuito de explorar economicamente o local.⁴⁵

Já os condomínios comerciais, são construções que são realizadas, pensando na exploração comercial/industrial que as mesmas podem possuir. Usualmente, as unidades dos condomínios comerciais (que também podem ser dispostas na vertical ou horizontal) são construídas pelo governo ou pela iniciativa privada e alugadas para empresas e corporações que possuem interesse econômico no local. A presença desse tipo de construção é muito comum nos grandes centros e aglomerações urbanas, pois permitem um alcance maior em relação a possíveis interessados no aluguel das salas. Quanto ao uso das salas comerciais como moradias, não há uma ideia formada sobre isso, porém, se pensarmos bem, é praticamente impossível descansar/relaxar ou ter uma vida privada decente, devido a movimentação contínua de pessoas nas dependências do local.⁴⁶

⁴⁴ TUDOCONDO. **Tudo sobre condomínio comercial.** Disponível em: <<https://tudocondo.com.br/tudo-sobre-condominio-comercial>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

⁴⁵ SEU CONDOMÍNIO. **Condomínio Residencial X Condomínio Comercial.** Disponível em: <<https://www.seucondominio.co.mz/noticias/condominio-residencial-x-condominio-comercial-seu-condominio>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

⁴⁶ SEU CONDOMÍNIO. **Condomínio Residencial X Condomínio Comercial.** Disponível em: <<https://www.seucondominio.co.mz/noticias/condominio-residencial-x-condominio-comercial-seu-condominio>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

Conforme bem explicita Marcondes, os condomínios comerciais são aqueles em que a construção é voltada para a respectiva realização das atividades comerciais e empresariais. Nesse sentido, “Normalmente, são os conhecidos prédios comerciais, onde são alugadas salas comerciais para lojas, consultórios, laboratórios e escritórios para os mais variados fins profissionais”.⁴⁷

Quanto aos condomínios residenciais, “Um condomínio, resumidamente falando, é uma área na qual mais de um proprietário, simultaneamente, tem um bem. São pessoas que possuem unidades privativas e participação percentual nas áreas comuns, conforme o tamanho dessas unidades”.⁴⁸ Logo, é constituído por residências, destinando-se, por conseguinte, à moradia.

Nesse passo, pode-se mencionar que os condomínios residenciais são ofertados em modelos próprios, tendo por finalidade a moradia. O seu estabelecimento se dá de maneira vertical, nos casos em que se evidenciam prédios com apartamentos, bem como de forma horizontal, em que há condomínios de casas. Conta com uma série de benefícios, como, por exemplo, a comodidade, as áreas de lazer, a segurança e, ainda, a privacidade.⁴⁹

Sobre o tema, Marcondes⁵⁰ explica que os condomínios residenciais podem ser abrangidos tanto por casas, como por prédios, sendo, pois, edificações que restam destinadas de maneira exclusiva para a moradia.

Aliado a isso, não se pode deixar de mencionar a respeito dos condomínios mistos, que, nos termos de Marcondes,⁵¹ são aqueles que abarcam tanto as

⁴⁷ MARCONDES, José Sérgio. **Condomínio**: significado, conceitos. Tipos, organização do Condomínio. Disponível em: <<https://gestaodesegurancaprivada.com.br/condominio-significado-conceitos-tipos/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁴⁸ TUDOCONDO. **Tudo sobre condomínio comercial**. Disponível em: <<https://tudocondo.com.br/tudo-sobre-condominio-comercial>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

⁴⁹ SEU CONDOMÍNIO. **Condomínio Residencial X Condomínio Comercial**. Disponível em: <<https://www.seucondominio.co.mz/noticias/condominio-residencial-x-condominio-comercial-seu-condominio>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

⁵⁰ MARCONDES, José Sérgio. **Condomínio**: significado, conceitos. Tipos, organização do Condomínio. Disponível em: <<https://gestaodesegurancaprivada.com.br/condominio-significado-conceitos-tipos/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁵¹ MARCONDES, José Sérgio. **Condomínio**: significado, conceitos. Tipos, organização do Condomínio. Disponível em: <<https://gestaodesegurancaprivada.com.br/condominio-significado-conceitos-tipos/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

unidades residenciais, quanto as comerciais que se encontram na mesma área, consubstanciando em uma verdadeira tendência no país:

O condomínio do tipo misto são aqueles que abrigam unidades residenciais e comerciais na mesma área.

O condomínio misto é uma tendência no Brasil. A procura por esse tipo de empreendimento vem crescendo no país.

É um tipo de empreendimento que incorpora imóveis comerciais e residenciais na mesma área, oferecendo facilidades e serviços para os moradores.⁵²

Diante do que foi apresentado, pode-se concluir que o condomínio residencial é observado como aquele que é usado apenas para moradia, ao passo que o condomínio comercial consiste naquele que é destinado para fins de exploração de atividade econômica, no âmbito do comércio e da indústria. Por fim, não é demais lembrar a respeito da existência do condomínio misto, que, basicamente, consiste na incorporação de imóveis residenciais e comerciais no mesmo âmbito.⁵³

Por sua vez, a associação de moradores é vista como uma entidade que é objeto de formação pelos moradores que são residentes em determinado bairro, condomínio, ou, ainda, região, sendo que o escopo é organizar e representar os interesses da comunidade, nos termos de Horta:⁵⁴

Uma associação de moradores é uma entidade formada pelos próprios moradores de um determinado bairro, condomínio ou região, com o objetivo de promover a organização e a representatividade dos interesses da comunidade. Essas associações geralmente trabalham em prol do bem-estar dos moradores, buscando soluções para questões comunitárias, melhorias na infraestrutura, segurança, eventos e outras atividades que visem ao benefício coletivo.⁵⁵

⁵² Idem.

⁵³ NILTON ESCOLA BRASILEIRA DE DIREITO VIRTUAL. **Tipos de Condomínio e suas Definições.** **Condomínio Horizontal ou Vertical.** Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/tipos-de-condominio-e-suas-definicoes-condominio-horizontal-ou-vertical/1307857105>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁵⁴ HORTA, Henrique. **Entenda o que é e como funciona uma associação de moradores.** Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/associacao-de-moradores/#:~:text=Recapitulando%E2%80%A6,O%20que%20%C3%A9%20uma%20associa%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradores%3F,representatividade%20dos%20interesses%20da%20comunidade>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁵⁵ HORTA, Henrique. **Entenda o que é e como funciona uma associação de moradores.** Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/associacao-de-moradores/#:~:text=Recapitulando%E2%80%A6,O%20que%20%C3%A9%20uma%20associa%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradores%3F,representatividade%20dos%20interesses%20da%20comunidade>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

Diante disso, em observância aos ensinamentos de Hupel,⁵⁶ a associação de moradores executa um papel de grande importância quando o assunto é a defesa dos aspectos políticos e sociais na sociedade brasileira, pois, além de perfazer um meio de unir forças para a competente reivindicação de direitos, igualmente é passível de contribuir no sentido de tornar a vida em comunidade mais prazerosa.

Nos termos de Hupel, “[...] uma associação de moradores é uma iniciativa em que um grupo de pessoas que moram em um mesmo local se reúne para criar regras e combinar estratégias de como melhorar o bem-estar da comunidade”.⁵⁷ É necessário expor a respeito da existência das associações de bairros ou ruas e, ainda, de condomínios fechados.

Assim, Hupel⁵⁸ agrega que a associação de bairro visa solucionar e gerenciar os problemas que se desencadeiam diariamente no local, especialmente em relação à falta de policiamento, ruas sem asfaltamento e a criação de creches e postos de saúde. Já as associações de moradores de um condomínio fechado trazem como perspectiva o aprimoramento das vidas dos moradores que se encontram inseridos dentro daquele ambiente privado, cujo trabalho é executado de forma conjunta com o síndico.

Logo, a associação de moradores nada mais é do que uma reunião de pessoas que guardam determinado vínculo territorial, podendo morar em um mesmo bairro ou na mesma região, compartilhando, assim, interesses que se mostram comuns, que, basicamente, é evidenciado para o fim de promover o bem para a coletividade dos membros que integram aquela localidade, nos moldes de Almeida.⁵⁹

Dentro deste prisma, não é demais lembrar que de acordo com Horta,⁶⁰ as atividades que são desempenhadas por determinada associação de moradores variam levando em consideração os interesses da comunidade, como ocorre, por

⁵⁶ HUPEL, Denys. **Associação de moradores**: o que é e qual a sua função. Disponível em: <<https://blog.townsq.com.br/legislacao/associacao-de-moradores/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁵⁷ Idem.

⁵⁸ Idem.

⁵⁹ ALMEIDA, Ivan. **Associação de moradores**: qual o seu papel. Disponível em: <<https://www.politize.com.br/associacao-de-moradores/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

⁶⁰ HORTA, Henrique. **Entenda o que é e como funciona uma associação de moradores**. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/associacao-de-moradores/#:~:text=Recapitulando%E2%80%A6,O%20que%20%C3%A9%20uma%20associa%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradores%3F,representatividade%20dos%20interesses%20da%20comunidade>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

exemplo, com os eventos sociais, a organização de serviços de segurança, bem como a instituição de projetos de valorização ambiental.

3.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Tendo em vista os ensinamentos propostos por Oliveira,⁶¹ pode-se averiguar que a legislação condominial traz em seu bojo as regras de convivência que se encontram atreladas à vida condominial, trazendo, para tanto, a disciplina que diz respeito aos direitos e deveres dos condôminos.

Desta feita, Oliveira pondera que “[...] podemos concluir que tal regulamentação jurídica tem apenas um objetivo: fazer com que o condomínio possa funcionar adequadamente, sendo fundamental entender seus direitos e deveres”.⁶²

Ao observar os direitos que são estendidos aos condôminos, os mesmos estão previstos no artigo 1.335, do Código Civil. Como exemplo, pode ser citada a possibilidade de livremente dispor das suas respectivas unidades, bem como utilizar as partes comuns de acordo com a sua destinação, além de proceder com a competente votação nas deliberações da assembleia.⁶³

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.⁶⁴

Muito embora o conteúdo inserto no artigo 1.335, do Código Civil, seja autoexplicativo, Farias e Rosenvald⁶⁵ traz algumas explanações a respeito de cada inciso. Inicialmente, quanto ao aspecto de “usar, fruir e livremente dispor”, os autores delimitam se estar diante de um conjunto de prerrogativas que incidem sobre a unidade autônoma.

⁶¹ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁶² Idem.

⁶³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁶⁴ Idem.

⁶⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 101.

Logo, nada mais é do que o poder que resta conferido ao proprietário de fazer o uso, desde logo, do bem, razão pela qual é possível que o mesmo exerça sobre o imóvel os poderes relativos ao uso, fruição e disposição da coisa. Diante disso, Oliveira⁶⁶ explica que, neste particular, não é possível que terceiros procedam com a realização de interferências ou proibições, como nos casos em que as convenções contemplarem em seu bojo a proibição de animais em condomínio.

Associado a isso, quanto ao fato de “usar das partes comuns”, Farias e Rosenvald⁶⁷ explicam que este direito pode e deve ser feito, mas, no entanto, é necessário que seja estabelecido um verdadeiro equilíbrio entre os condôminos, de maneira que a utilização por parte de um não venha acarretar prejuízos aos demais. Desta feita, torna-se indiscutível a necessidade de subsistir a manutenção e a destinação da área comum de acordo com as normas de convivência, que normalmente estão disciplinadas no regimento interno.

Em relação ao direito de “votar nas assembleias”, há algumas discussões que versam a respeito do tema. Nos termos de Oliveira,⁶⁸ a primeira delas consiste no direito de voto, tendo em vista que o possuidor direto não poderá proceder com o exercício do aludido direito, mas, todavia, é possível que participe na qualidade de procurador do condômino. Ademais, é necessário lembrar que o exercício do voto nas respectivas assembleias está atrelado à quitação de débitos, razão pela qual o inadimplente não pode exercer o direito de voto.

Por sua vez, em relação aos deveres dos condôminos, o artigo 1.336, do Código Civil, compreende a contribuição para as despesas do condomínio, a não alteração da forma e da cor da fachada e, ainda, a abstenção no sentido de realizar obras que sejam passíveis de comprometer a segurança da edificação, dando às partes a mesma destinação que tem a edificação, cujo uso não pode ser efetivado como meio de prejudicar os direitos de outrem, exemplificativamente:⁶⁹

Art. 1.336. São deveres do condômino:

⁶⁶ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, op. cit., p. 101.

⁶⁸ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁶⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 03 jun. 2023.

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.⁷⁰

Nesse enfoque, Oliveira⁷¹ compreende que o primeiro dever consiste em “contribuir para as despesas”. Diante disso, é dever tanto do proprietário, quanto do possuidor, efetuar a respectiva contribuição para as despesas condominiais, que podem ser ordinárias e extraordinárias. Desta feita, é relevante pontuar que as despesas do condomínio se instituem de maneira proporcional às frações ideais, ao menos nos casos em que se evidenciar disciplina em contrário nas convenções condominiais.

A respeito das “obras e fachadas”, Farias e Rosenvald⁷² explica de modo nítido que não se mostra plausível que qualquer condômino promova a realização de obras que sejam passíveis de comprometer a segurança do edifício. Nesse passo, caso alguma obra se mostre necessária, é imprescindível que seja apresentado ao síndico a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Oliveira ainda acrescenta que “O síndico deverá ainda providenciar seguro de edificação contra risco de incêndio ou destruição (total ou parcial). O seguro deverá ser realizado no prazo máximo de 120 dias a contar da concessão do habite-se”.⁷³ Além do mais, não se pode deixar de mencionar que quanto à fachada, a mesma igualmente não será objeto de alteração, uma vez que é considerada como área comum.

Em relação à “destinação da edificação”, Farias e Rosenvald⁷⁴ compreende que deve ser observado, aqui, o princípio da boa-fé objetiva, incluindo-se a vedação ao abuso de direito, de tal maneira que o ordenamento jurídico brasileiro poderá, de

⁷⁰ Idem.

⁷¹ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁷² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2015, p. 101.

⁷³ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, 2015, p. 101.

modo excepcional, considerar certas situações jurídicas que abranjam determinado desvio de finalidade:

[...] à luz do princípio da boa-fé objetiva e da vedação ao abuso do direito, o ordenamento jurídico excepcionalmente poderá preservar determinadas situações jurídicas de desvio de finalidade por parte dos condôminos quando a mutação da destinação se dá por longo período, sem que o condomínio se manifeste no sentido de coibir a atividade.⁷⁵

Sob esse prisma, diante das considerações tecidas por Farias e Rosenvald,⁷⁶ pode-se perceber que em algumas situações é possível que o condomínio tolere o desvio de finalidade proveniente por parte dos condôminos, mais especificamente nos casos em que a modificação da destinação ocorrer por um período considerável e, neste ínterim, não tenha havido qualquer manifestação no sentido de coibir a prática da atividade.

Entretanto, trata-se de uma exceção, pois, conforme Oliveira, “É dever dos condôminos das às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as usar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.⁷⁷

Logo, muito embora o condomínio se mostre passível de tolerar em algumas situações o desvio de finalidade, é necessário que os condôminos mantenham uma conduta que seja capaz de resguardar os direitos dos terceiros, especialmente em relação ao sossego e a segurança, por exemplo, nos termos de Oliveira.⁷⁸

3.3 O CONDOMÍNIO COMO ENTE DESPERSONALIZADO

⁷⁵ Idem.

⁷⁶ Idem.

⁷⁷ OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos**: O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁷⁸ Idem.

Ao compreender os ensinamentos de Motta,⁷⁹ o ente despersonalizado é considerado como uma coletividade de seres humanos, ou, ainda, de bens, que não contam com uma personalidade jurídica tida como própria, igualmente nominado como pessoas formais. Há, pois, diversos exemplos de entes despersonalizados, como ocorre, por exemplo, com a massa falida, o espólio, bem como os grupos de convênio médico.

Tomando como base o entendimento de Oliveira, “Entes despersonalizados são sujeitos de direito que, embora não possuam personalidade jurídica, podem ter direitos e deveres. Para eles, aplica-se a legalidade estrita: tudo é proibido, salvo lei, costumes ou princípios jurídicos”.⁸⁰ Há, aqui, capacidade de direito limitada em relação à atividade que se encontra estritamente vinculado tanto a sua natureza, quanto à sua finalidade.

Sobre o tema, Gonçalves⁸¹ explica que nem todo grupo social é dotado de personalidade, tendo em vista o fato de inexistirem os requisitos que se mostram intrínsecos para a sua respectiva personificação, sendo que em algumas hipóteses o que é reconhecido por parte do direito é a representação processual:

Nem todo grupo social constituído para a consecução de fim comum é dotado de personalidade. Alguns, malgrado possuam características peculiares à pessoa jurídica, carecem de requisitos imprescindíveis à personificação. Reconhece-se-lhes o direito, contudo, na maioria das vezes, da representação processual.

A lei prevê, com efeito, certos casos de universalidade de direito e de massas de bens identificáveis como unidade que, mesmo não tendo personalidade jurídica, podem gozar de capacidade processual e ter legitimidade ativa e passiva para acionar e serem acionadas em juízo. São entidades que se formam independentemente da vontade dos seus membros ou em virtude de um ato jurídico que os vincule a determinados bens, sem que haja *affectio societatis*.⁸²

Dessa maneira, Tartuce⁸³ pontua que os grupos despersonalizados nada mais são do que aqueles conjuntos de pessoas, assim como de bens, que não

⁷⁹ MOTTA, Rafael da. **Pessoa jurídica**: entes despersonalizados; desconsideração da personalidade jurídica. Disponível em: <<http://tribcast-midia.s3-sa-east-1.amazonaws.com/wp-content/uploads/2014/12/05115246/CAM-Flex-A-Civil-Parte-Geral-Aula-09.pdf>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Entes despersonalizados**: controvérsias jurídicas e lacunas legislativas. Disponível em: <<https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2020/05/21/entes-despersonalizados-controversias-juridicas-e-lacunas-legislativas/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: parte geral. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 163-164.

⁸² Idem.

⁸³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Lei de Introdução e Parte Geral. 10. ed. São Paulo: Método, 2014, p. 208-209.

comportam personalidade jurídica própria ou distinta, não sendo, portanto, pessoas jurídicas. Dentre eles, incluem-se: a família, o espólio, a herança jacente e a herança vacante, a massa falida, a sociedade de fato, a sociedade irregular e o condomínio.

Sob esse prisma, Oliveira⁸⁴ esclarece que mais precisamente em relação ao condomínio edilício e as respectivas figuras condominiais parelhas, como ocorre, por exemplo, com os condomínios de lotes, estes se constituem como entes despersonalizados, razão pela qual a sua sujeição está atrelada à legalidade estrita.

É importante ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça, mais precisamente no julgamento do Recurso Especial 1736593, considerou o condomínio como um ente despersonalizado e, de maneira diversa do que ocorre com a pessoa jurídica, não é suscetível ao reconhecimento do fato de possuir honra objetiva que se mostre capaz de sofrer danos morais.⁸⁵

O entendimento decorreu da Terceira Turma e, em razão disso, foi dado provimento ao recurso interposto pelos proprietários de determinado apartamento para o fim de julgar improcedente o pleito indenizatório a título de danos morais que contra eles foi ajuizado, que, basicamente, tinha como fundamento o fato dos proprietários terem desconsiderado uma ordem judicial e, conseqüentemente, terem realizado uma festa para mais de 200 (duzentas) pessoas. Observe a ementa:⁸⁶

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização por danos materiais e compensação de dano moral ajuizada em 07/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 09/09/2016 e atribuído ao gabinete em 09/10/2017.

2. O propósito recursal é decidir sobre a negativa de prestação jurisdicional; a legitimidade ativa do condomínio para pleitear, em favor próprio, a compensação de dano moral; a caracterização do dano moral do condomínio; o valor da condenação a título compensatório do dano moral.

⁸⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Entes despersonalizados: controvérsias jurídicas e lacunas legislativas**. Disponível em: <<https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2020/05/21/entes-despersonalizados-controversias-juridicas-e-lacunas-legislativas/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial 1736593**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106095985&num_registro=201702359808&data=20200213&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸⁶ Idem.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489, II, e 1.022 do CPC/15.
4. O condomínio tem legitimidade ativa para pleitear, em favor próprio, indenização por dano moral, não podendo fazê-lo em nome dos condôminos.
5. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a *affectio societatis*, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.
6. Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado.
7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário.
8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária.
9. Recurso especial conhecido e provido.⁸⁷

Nesse sentido, tomando como base o exposto no julgado, observa-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o condomínio possui, sim, legitimidade ativa para o fim de requerer indenização a título de dano moral, mas, por outro lado, não é passível de promover o pleito em nome dos condôminos.⁸⁸

O entendimento que sobressai, aqui, é de que os condomínios são considerados entes despersonalizados, tendo em vista não manter a titularidade das unidades autônomas e, muito menos das partes comuns, aliado ao fato de que não há qualquer intenção por parte dos condôminos de estabelecerem uma relação jurídica entre si, cujo vínculo existente apenas decorre do direito que é exercido pela

⁸⁷ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial 1736593**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106095985&num_registro=201702359808&data=20200213&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁸⁸ Idem.

coisa, razão pela qual é indispensável a administração da propriedade que se mostra comum.⁸⁹

Diante disso, uma vez que o condomínio resta caracterizado como uma massa patrimonial, não é possível falar que o mesmo seja detentor de honra objetiva e, portanto, a ofensa perante a comunidade, representa, na realidade, uma ofensa individual que incide sobre cada um dos condôminos e, mesmo que o ato lesivo afronte diretamente o condomínio, não há o que se falar em legitimidade ativa para a propositura de uma ação de danos morais.⁹⁰

Nesse passo, de maneira diversa do que acontece com as pessoas jurídicas, a repercussão econômica negativa irá recair sobre os próprios condôminos, de maneira que estes irão contribuir para o fim de arcar com as despesas condominiais. Logo, quando se fala em dano moral, o condomínio não figura como parte legítima para o ajuizamento da ação.⁹¹

4 AS APLICAÇÕES DA LGPD NO ÂMBITO CONDOMINIAL

⁸⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial 1736593**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106095985&num_registro=201702359808&data=20200213&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 03 jun. 2023.

⁹⁰ Idem.

⁹¹ Idem.

O fim pretendido neste capítulo é abordar as aplicações da Lei Geral de Proteção de Dados no âmbito condominial. Para tanto, é analisado em um momento inaugural o aspecto que toca a segurança dos moradores e dos respectivos funcionários, mais precisamente quanto à coleta de dados para o respectivo acesso às dependências do condomínio.

Associado a isso, igualmente é sinalizada a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados na esfera condominial, para, ao final, comportar os protocolos de segurança que devem ser adotados.

4.1 DA SEGURANÇA DOS MORADORES E FUNCIONÁRIOS: DA COLETA DE DADOS PARA O ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO

Importante esclarecer, neste particular, que nos termos de Ribeiro,⁹² a Lei Geral de Proteção de Dados foi promulgada com o intuito de estabelecer regras e limitações quanto ao processo de coleta, armazenamento, uso e, ainda, o compartilhamento dos dados pessoais. Veja-se que mais especificamente quando se está diante dos condomínios, subsiste o tratamento de diversos dados pessoais dos moradores, dos fornecedores, dos visitantes e dos colaboradores:

A LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados, lei 13.709/18, veio para estabelecer regras e limites sobre os processos de coleta, armazenamento, utilização e compartilhamento de dados pessoais. Também orienta como a proteção destes dados pessoais deve ser feita pelos controladores e operadores, considerados como agentes de tratamento, os quais possuem responsabilidades em razão do exercício da atividade de tratamento de dados pessoais.

Os condomínios tratam inúmeros dados pessoais de moradores, visitantes, fornecedores e colaboradores. Informações essas que podem ser número do RG ou CPF, impressão digital, assinatura, imagens do circuito de segurança, informações sobre os veículos, etc.⁹³

⁹² RIBEIRO, Vitória. **A LGPD nos Condomínios**. Disponível em: <<https://www.privacidade.com.br/a-lgpd-nos-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s%C3%A3o%20considerados%20entes,de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20de%20dados%20pessoais>>. Acesso em: 15 jun. 2023.

⁹³ RIBEIRO, Vitória. **A LGPD nos Condomínios**. Disponível em: <<https://www.privacidade.com.br/a-lgpd-nos-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s>>.

Nesse sentido, Ribeiro⁹⁴ esclarece que a relação condominial não traz em seu bojo um objetivo eminentemente particular, uma vez que engloba uma relação mais ampla, tendo em vista a diversidade de pessoas que convivem no condomínio, como ocorre com os condôminos, os visitantes, os locatários, os funcionários e os prestadores de serviços.

Nesse sentido, há de ser esclarecido que até algum tempo atrás existia grande discussão a respeito da possibilidade da Lei Geral de Proteção de Dados ser ou não aplicada no âmbito dos condomínios, sendo que o entendimento que prevalecia era no sentido de que não havia o que se falar na incidência das respectivas regras, já que se estava diante do tratamento de dados pessoais decorrentes de pessoa natural, cuja finalidade é para o uso particular e não econômico. Nessa esteira, Santos explica que “Seria o caso, por exemplo, de dados pessoais em uma lista de convidados para uma comemoração realizada no salão de festas do condomínio”.⁹⁵

De acordo com a AABIC,⁹⁶ no âmbito condominial ocorre a coleta de uma série de dados para fins de tratamento pessoal, de diversas pessoas que ali frequentam, como, por exemplo, os condôminos, os visitantes e os prestadores de serviços. Desta feita, são captados o nome completo, as informações biométricas, tal como ocorre com a impressão digital, o endereço, e-mail, imagens, bem como o CPG, RG e demais cópias relativas aos documentos.

Desta feita, a AABIC explica que “O visitante de um condômino, a depender das regras de segurança, deve ter seus dados pessoais (nome completo, número da identidade, imagem, dados biométricos etc.) coletados, estritamente para as seguintes finalidades”,⁹⁷ a saber: para a competente identificação do visitante, assim como para a própria segurança do condomínio. Associado a isso, não é demais lembrar que deve ser informado aos visitantes a maneira como se dará o tratamento

%C3%A3o%20considerados%20entes,de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20de%20dados%20pessoais>. Acesso em: 15 jun. 2023.

⁹⁴ Idem.

⁹⁵ SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios: um guia para síndicos, administradores e condôminos.** Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

⁹⁶ AABIC. **Guia prático sobre a LGPD para os condomínios.** São Paulo: Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, 2021, p. 5.

⁹⁷ Ibidem, p. 7.

dos seus dados pessoais, cujos avisos podem ser alocados nas portarias dos edifícios, em aplicativos e nas convenções condominiais, por exemplo.

Quanto à coleta de dados biométricos, tal como ocorre com a impressão digital, o reconhecimento da íris e da voz, esta deve ocorrer de maneira mais rígida por se tratar de dados pessoais sensíveis, observando-se, para tanto, quatro critérios, conforme a AABIC:⁹⁸

Impressão digital, reconhecimento facial, reconhecimento de íris, reconhecimento de voz etc. são considerados pela LGPD como dados pessoais sensíveis e devem ser tratados de forma mais rígida.

1 Obtenha sempre o consentimento do titular do dado, caso a finalidade do tratamento não seja garantir a prevenção à fraude e à segurança do titular. A coleta deve ser de forma livre e inequívoca, por isso as informações de como será realizado o tratamento dos dados sensíveis deve ser sempre clara (transparência).

2 O titular do dado deve ser sempre informado pelo condomínio sobre a finalidade do tratamento dos dados, seus direitos, com quem os dados são compartilhados (empresas terceiras), e a forma do tratamento dos dados, incluindo as medidas de segurança adotadas para preservação contra acessos indevidos e vazamentos.

3 Tome as medidas para que os dados pessoais sejam arquivados com segurança durante todo tratamento. É de extrema importância treinar e orientar os funcionários para a correta realização da coleta de dados.

4 Defina os procedimentos para que os dados sejam excluídos ao final do tratamento, caso não tenha uma base legal que permita a guarda. O condomínio também deverá ficar atento a exclusão nos casos de solicitação de condôminos quando da mudança de moradores. Para uma maior segurança e transparência em relação ao armazenamento destes dados, é indicado que o Condomínio revise os contratos com as empresas que tratam dados pessoais, principalmente estes considerados sensíveis, com a finalidade de inserir cláusulas sobre proteção de dados adequadas a LGPD.⁹⁹

Cumpra ainda esclarecer que de acordo com a AABIC,¹⁰⁰ as regras alocadas na Lei Geral de Proteção de Dados igualmente incidem sobre as fichas e cadernos de anotações que contenham dados pessoais, tanto dos moradores, quanto dos visitantes. A segurança recai tanto sobre os dados pessoais que forem alocados nos meios digitais, quanto os que forem materializados no meio físico, incluindo-se os que sejam preenchidos manualmente em formulários.

Sobre o tema, Marcondes sinaliza que “Em relação aos visitantes, são coletados dados como nome, RG e/ou CPF e dados de imagens, estes sendo os

⁹⁸ AABIC, 2021, p. 8.

⁹⁹ Idem.

¹⁰⁰ Ibidem, p. 9.

mais comuns. Neste caso, é importante considerar a obtenção de dados mínimos necessários para a identificação [...],¹⁰¹ que não gerem, por conseguinte, impacto negativo ao titular dos dados pessoais, ou que, ainda, sejam usados para finalidades diversas daquelas informadas pelo titular.

Outro exemplo trazido por Marcondes¹⁰² diz respeito ao armazenamento de currículos, que apenas poderá ocorrer nos casos em que se visualizar o consentimento do candidato, que deve ser livre e desimpedido, constando em qualquer meio que efetivamente demonstre a vontade do titular. No que tange a identificação, assim como a liberação de acesso em relação ao ambiente do condomínio, a imagem resta configurada como sendo um dado biométrico que comporta natureza sensível, cujo tratamento apenas é possibilitado nos casos em que em que for visualizada a efetiva proteção à fraude e à segurança do titular.

De acordo com a Lello Condomínios,¹⁰³ a biometria resta considerada como sendo um dado sensível e, em decorrência disso, há determinadas condições especiais para fins de tratamento, especialmente quanto ao aspecto que toca a segurança do titular, cujas recomendações não recaem apenas sobre os condôminos, mas também aos colaboradores do condomínio:

A biometria é considerada um dado sensível. Por isso a LGPD impõe condições especiais para o seu tratamento, principalmente no que se refere às medidas de segurança. Dados biométricos representam um risco maior porque, caso sejam impactados por algum incidente de segurança, podem causar um grande prejuízo para o titular – afinal, ao contrário de uma senha, que é possível mudar, não conseguimos mudar as nossas digitais ou nosso rosto. As recomendações para a coleta e armazenamento da biometria se aplicam tanto para colaboradores do condomínio, quanto para condôminos em si.¹⁰⁴

Dentro deste panorama, a Lello Condomínios¹⁰⁵ traz à tona uma série de medidas consideradas relevantes quando o assunto é a coleta de biometria, como, por exemplo, autorizar que apenas funcionários treinados procedam com a coleta de

¹⁰¹ MARCONDES, Lucélia Bastos Gonçalves. **A LGPD e os condomínios**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/374123/a-lgpd-e-os-condominios>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

¹⁰² Idem.

¹⁰³ LELLO CONDOMÍNIOS. **Cartilha LGPD para condomínios**. Opice Blum, s.d., p. 33.

¹⁰⁴ Idem.

¹⁰⁵ Idem.

dados biométricos, adotando medidas técnicas que se mostram eficazes na proteção dos dados pessoais que foram objeto de coleta.

4.2 A APLICAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS NA ESFERA CONDOMINIAL

De início, há de ser compreendido que a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), procedeu com a publicação da Resolução 2, de 2022, aprovando, pois, a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados para os agentes de tratamento de pequeno porte. Nesta seara, englobam-se os condomínios, que, basicamente, podem ser considerados como entes privados despersonalizados, incidindo a respectiva LGPD, conforme Ribeiro.¹⁰⁶

Sob esse prisma, Santos agrega que “Os condomínios são agentes de tratamento de pequeno porte e, por isso, de acordo com a Resolução CD/ANPD nº 2, de 27 de janeiro de 2022, não são obrigados a indicar o Encarregado pelo tratamento de dados pessoais exigido no artigo 41 da LGPD”.¹⁰⁷ Todavia, não se pode deixar de mencionar a respeito da necessidade de subsistir a disponibilização de um canal de comunicação que comporte o titular dos dados pessoais.

Desta feita, Santos¹⁰⁸ explica que ainda que se esteja diante de uma flexibilização das obrigações constante na Lei Geral de Proteção de Dados quanto aos agentes de tratamento de pequeno porte, existem determinadas particularidades que devem ser observadas por todos aqueles que de alguma forma tenha acesso aos dados pessoais, incluindo-se, aqui, os condomínios. Como exemplo, pode ser citado o dever de transparência por parte do condomínio em relação ao titular dos dados, uma vez que é seu direito saber o que está sendo feito com os seus dados pessoais, a maneira como ocorre a sua proteção, a agenda de descarte, dentre diversas outras particularidades.

¹⁰⁶ RIBEIRO, Vitória. **A LGPD nos Condomínios**. Disponível em: <<https://www.privacidade.com.br/a-lgpd-nos-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s%C3%A3o%20considerados%20entes,de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20de%20dados%20pessoais>>. Acesso em: 15 jun. 2023.

¹⁰⁷ SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios: um guia para síndicos, administradores e condôminos**. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

¹⁰⁸ Idem.

Associado a isso, Santos¹⁰⁹ discorre que tanto os condomínios, quanto os demais agentes de tratamento, encontram-se encarregados de adotar medidas de segurança que se mostrem aptas a proteger os dados pessoais de acessos. Na hipótese em que se abster a adotar as referidas, o condomínio será responsabilizado por isso, aplicando-se, assim, as respectivas sanções administrativas:

Os condomínios, assim como os demais agentes de tratamento, devem adotar as medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

Caso deixe de aplicar tais medidas, ou se as aplicarem de forma que não evite ou minimize a ocorrência de incidente de dados pessoais, o condomínio pode responder por isso.

Uma das medidas destinadas ao cumprimento dos objetivos da LGPD é a aplicação de sanções administrativas.

Tais sanções já podem ser aplicadas e deverão seguir parâmetros e critérios estabelecidos pela própria LGPD, tais como a gravidade e a natureza das infrações e dos direitos pessoais afetados, a condição econômica do infrator e a adoção reiterada e demonstrada de mecanismos e procedimentos internos capazes de minimizar os danos.¹¹⁰

De acordo com a AABIC,¹¹¹ os condomínios são capazes de tratar de uma série de dados que dizem respeito aos condôminos, bem como dos respectivos moradores, dos colaboradores, dos visitantes e, ainda, dos fornecedores, englobando, assim, uma série de dados pessoais, como ocorre com o número do CPF, as informações relativas aos veículos, a impressão digital, as cópias de documentos, assim como as gravações de áudio e vídeo, por exemplo.

Sobre o tema, Marcondes explica que “[...] ainda que a lei enquadre as pessoas físicas e jurídicas no tratamento de dados, os condomínios, como entes despersonalizados, também são obrigados a seguir as regras de privacidade e proteção de dados”.¹¹² Logo, levando-se em consideração o exposto, todos os dados que sejam objeto de tratamento por parte dos condomínios, ainda que não digam respeito aos condôminos, faz-se necessário que sejam mapeados e, assim,

¹⁰⁹ SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios: um guia para síndicos, administradores e condôminos.** Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

¹¹⁰ Idem.

¹¹¹ AABIC, 2021, p. 4.

¹¹² MARCONDES, Lucélia Bastos Gonçalves. **A LGPD e os condomínios.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/374123/a-lgpd-e-os-condominios>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

vinculados a determinada finalidade, de acordo com o que prevê os artigos 7.º e 11, da Lei Geral de Proteção de Dados.

De acordo com a Lello Condomínios,¹¹³ é normal que em algumas situações a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados esteja associada apenas ao âmbito da internet, mas, todavia, não é demais lembrar que o seu campo de incidência igualmente está atrelado ao mundo real. Nesse particular, é relevante ainda ponderar que a própria legislação traz em seu bojo as exceções quanto a sua aplicação, sendo certo que os condomínios não se encontram ali incluídos:

Muitas vezes, associamos a LGPD somente à internet ou a contextos online no geral, mas não podemos esquecer que ela é aplicável também para situações “do mundo real”, como por exemplo as anotações que fazemos em livros, cadernetas ou àqueles papéis guardados em arquivos, mesmo que não mexamos neles.

A própria LGPD prevê as exceções a sua aplicação, e o condomínio não está entre elas. Dito de outro modo: a LGPD é aplicável a pessoas físicas e jurídicas que realizam tratamento de dados pessoais, exceto por algumas previsões muito específicas e relacionadas a fins não econômicos. Portanto, ainda que que possa haver discussões sobre a aplicabilidade da LGPD ao condomínio, considerando um ente sem personalidade jurídica ou com personalidade jurídica anômala, ele não se encaixa nas exceções listadas pela própria lei.¹¹⁴

Diante disso, tendo em vista as explicações provenientes da Lello Condomínios,¹¹⁵ é perfeitamente possível o entendimento no sentido de que a Lei Geral de Proteção de Dados é objeto de aplicação no âmbito das relações condominiais, especialmente as que são desencadeadas entre os respectivos fornecedores, prestadores de serviços e, ainda, os colaboradores, além daquelas estabelecidas com os condôminos e demais visitantes. Isso se dá devido ao fato dos condomínios efetuarem o tratamento diário dos dados pessoais, o que enseja, por conseguinte, a instituição de deveres e responsabilidades em virtude do tratamento.

4.3 DOS PROTOCOLOS DE SEGURANÇA A SEREM ADOTADOS

¹¹³ LELLO CONDOMÍNIOS, s.d., p. 8.

¹¹⁴ Idem.

¹¹⁵ Ibidem, p. 28.

É necessário esclarecer, neste pessoal, que o síndico figura como representante legal do condomínio e, em decorrência disso, atua como sendo o responsável para a competente implementação e, por conseguinte, manutenção do programa relativo à proteção e a privacidade dos dados pessoas, de acordo com o que explica Ribeiro:¹¹⁶

O síndico, como representante legal de um condomínio, é o responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD. Claro que poderá contratar uma consultoria especializada, pois existem muitos procedimentos a serem realizados, e isso trará mais segurança e eficiência no projeto, além de não sobrecarregá-lo, já que, como síndico, ele já tem diversas atribuições.¹¹⁷

Conforme as explanações provenientes de Santos,¹¹⁸ é perfeitamente possível que os condomínios confeccionem o próprio registro das operações de tratamento de dados pessoais de maneira simplificada. Nestas informações restarão incluídas, basicamente, a categoria dos titulares dos dados pessoais, bem como o tipo de dados que foram objetos de coletas, a forma e a duração dos dados pessoais, a necessidade de, eventualmente, os dados serem compartilhados com terceiros, aliado ao fluxo dos dados pessoais.

Sobre o tema, a AABIC¹¹⁹ expõe a existência de três figuras neste âmbito, a saber: o controlador, o operador e o encarregado dos dados pessoais do condomínio. Basicamente, o controlador diz respeito ao próprio condomínio, mormente nos casos em que subsiste o envio dos dados pessoais às respectivas administradoras ou, ainda, a outros terceiros. Já os operadores são considerados a administradora ou os terceiros.

Em relação ao encarregado dos dados pessoais do condomínio, a AABIC explica que este se constitui como sendo o “Síndico, subsíndico, um membro do conselho ou, até mesmo, um condômino, desde que tenha habilidades

¹¹⁶ RIBEIRO, Vitória. **A LGPD nos Condomínios**. Disponível em: <<https://www.privacidade.com.br/a-lgpd-nos-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s%C3%A3o%20considerados%20entes,de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20de%20dados%20pessoais>>. Acesso em: 15 jun. 2023.

¹¹⁷ Idem.

¹¹⁸ SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios: um guia para síndicos, administradores e condôminos**. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

¹¹⁹ AABIC, 2021, p. 6.

interdisciplinares, com conhecimento de governança de dados, domínio de conceito básicos de segurança da informação [...],¹²⁰ além de outras particularidades que se mostram relevantes, como ocorre com o conhecimento da área jurídica, além de deter uma boa capacidade de comunicação.

Não se pode deixar de mencionar que nos casos em que o tratamento de dados for realizado pelo condomínio, sem que exista o compartilhamento das informações com terceiros, o encarregado dos dados pessoais do condomínio figura como sendo o único responsável por todas as fases do tratamento, além de eventuais danos que possam ser ocasionados aos respectivos titulares dos dados, conforme a AABIC.¹²¹

Logo, levando-se em consideração as explanações da AABIC,¹²² o síndico reside na pessoa que se mostra responsável por implementar e manter o programa de privacidade, bem como de proteção aos dados pessoais, cabendo a ele adotar as medidas que se mostram imprescindíveis para adequar o condomínio à Lei Geral de Proteção de Dados:

O síndico, como representante legal de um condomínio, é o responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD.

[...] 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.¹²³

Nesse sentido, a Lello Condomínios¹²⁴ enfatiza a necessidade do síndico ser conhecedor das questões que se encontram insertas na lei, tendo em vista se mostrar indissociável às suas atividades administrativas que normalmente estão atreladas com o tratamento dos dados pessoais. O encarregado, por sua vez, pode ser nomeado entre os condôminos, cuja contratação pode ser feita de maneira exclusiva para esta finalidade.

¹²⁰ AABIC, 2021, p. 6.

¹²¹ Idem.

¹²² Ibidem, p. 11.

¹²³ Idem.

¹²⁴ LELLO CONDOMÍNIOS, s.d., p. 32.

Desta feita, a AABIC¹²⁵ traz em seu bojo uma série de protocolos que podem ser adotados por parte do condomínio para a efetiva proteção dos dados pessoais. A primeira questão abarcada consiste na atualização dos contratos com os respectivos prestadores de serviços do condomínio como meio de prestar atendimento as regras constantes na Lei Geral de Proteção de Dados.

Diante disso, a AABIC¹²⁶ compreende ser notória a necessidade do síndico proceder com a análise e, assim, promover a revisão dos contratos pactuados com terceiros em que subsista o compartilhamento dos dados pessoais, podendo optar pela realização de uma consultoria externa relativamente a esta atividade. No contrato, podem ser incluídas algumas cláusulas específicas, como ocorre com a definição a respeito da finalidade dos tratamentos pessoais, bem como a demonstração no sentido de que a empresa se encontra ciente da importância de garantir todos os direitos dos titulares dos dados.

Cabe ainda mencionar que igualmente é de suma relevância a efetiva proteção das imagens que são coletadas pelos sistemas do Circuito Fechado de TV. Para a AABIC, “Difícilmente encontraremos um condomínio que não utilize câmeras para segurança interna. Por isso, o tratamento das imagens deverá ser realizado de acordo com os direitos dos titulares e demais exigências da LGPD”.¹²⁷ Assim, algumas questões são levantadas, como, por exemplo, o fato dos titulares dos dados pessoais serem informados a respeito dos seus direitos, além de averiguar de maneira mais precisa a escolha do local em que ocorrerá a instalação e, ainda, o posicionamento da câmera, de maneira a não ensejar qualquer tipo de violação à privacidade dos titulares dos dados.

Nesse passo, a Lello Condomínios expõe que “O monitoramento por câmeras de segurança é essencial para a segurança do condomínio, mas precisa ser feito com cuidado para não invadir injustamente a privacidade dos que circulam nas dependências do condomínio”.¹²⁸ Logo, além de se mostrar necessário que as câmeras fiquem bem posicionadas, obstando, assim, a captura de imagens em áreas consideradas como privadas, é igualmente relevante que o seu armazenamento siga os protocolos de segurança, não se encontrando retidas por um tempo demasiadamente longo.

¹²⁵ AABIC, 2021, p. 14.

¹²⁶ Idem.

¹²⁷ Ibidem, p. 15.

¹²⁸ LELLO CONDOMÍNIOS, s.d., p. 14.

A AABIC¹²⁹ igualmente levanta como tema pertinente o tratamento de áudios e imagens provenientes das assembleias condominiais. Isso porque, é muito comum, e até mesmo em prol ao princípio da transparência, que os condomínios efetuem a gravação das assembleias, sendo que, por conseguinte, acabam coletando dados pessoais dos respectivos condôminos. Desta feita, algumas recomendações são feitas, como, por exemplo, promover a inclusão de cláusulas nas convenções condominiais a respeito da possibilidade de ser procedida com a gravação das assembleias, bem como cientificar os participantes que as imagens e áudios não podem ser usados para finalidade que não tenha sido objeto de consentimento:

Em nome da transparência, muitos Condomínios optam por gravar as assembleias e, em consequência disso, acabam coletando dados pessoais dos condôminos.

- 1 Incluir na convenção de condomínio a possibilidade das assembleias virtuais e presenciais serem gravadas;
- 2 Informar na ata de convocação que a assembleia será gravada;
- 3 Obter o consentimento dos participantes e informar a finalidade da gravação;
- 4 Nas reuniões virtuais, informar a plataforma que será utilizada para que os participantes possam tomar conhecimento a respeito do termo de uso;
- 5 não utilizar as imagens e áudios para outra finalidade, que não a consentida.
- 6 Arquivar as imagens e áudios de forma segura, com a implementação de regras e registros de acesso;
- 7 O Síndico, como representante legal do Condomínio, e seus prepostos, poderão ter acesso às imagens captadas pelas câmeras internas, mas o fornecimento a terceiros (quebra de sigilo) só poderá ocorrer mediante ordem judicial.¹³⁰

Associado a isso, a Lello Condomínios¹³¹ igualmente pondera os cuidados que se mostram imprescindíveis nos casos em que se estiver diante da existência de grupos de WhatsApp do condomínio. Logo, pouco importa o aplicativo em que ocorre a troca de mensagens, sendo certo que estas ferramentas são de grande utilidade para a comunicação dos condôminos.

Assim sendo, “Caso o condomínio possua um ‘grupo oficial’, o administrador precisa alertar seus membros sobre cuidados em relação ao compartilhamento de imagens e de dados pessoais nesses canais”, nos termos da Lello Condomínios.¹³²

¹²⁹ AABIC, 2021, p. 18.

¹³⁰ Idem.

¹³¹ LELLO CONDOMÍNIOS, s.d., p. 38.

¹³² LELLO CONDOMÍNIOS, s.d., p. 38.

Nos casos em que for evidenciada a necessidade, o compartilhamento dos dados pessoais deve se efetivar da maneira mais restrita possível.

Nesse enfoque, a AABIC¹³³ traz à tona alguns aspectos relevantes para que o condomínio coloque em prática o respectivo plano de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados, enfatizando, inicialmente, a necessidade de subsistir maior conscientização por parte do síndico, dos condôminos, bem como dos funcionários. Em segundo lugar, pode-se falar na cultura da privacidade, assim como na proteção de dados. Em terceiro, compreende-se a instituição de uma consultoria especializada, albergando-se a implementação jurídica, tecnológica e, ainda, de revisão de processos. Em quarto, contempla-se a nomeação de um encarregado de dados.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

¹³³ AABIC, 2021, p. 24.

De acordo com o que foi demonstrado no decorrer desta pesquisa acadêmica, indiscutivelmente, a Lei Geral de Proteção de Dados incide, sim, sobre os condomínios, sendo, pois, agentes de tratamento de pequeno porte. Desta feita, mesmo que seja possível observar determinadas flexibilizações por parte da norma, algumas regras devem ser necessariamente observadas, como ocorre com o fato do condomínio ser transparente em relação ao titular dos dados, eis que é seu direito tomar conhecimento a respeito de como estão sendo protegidos e descartados.

Desta feita, são diversos os dados que são coletados dos moradores, visitantes, locatários, prestadores de serviços e funcionários para que os mesmos possam ter acesso às dependências do condomínio, como ocorre com o nome completo, com as informações biométricas, especialmente em relação à impressão digital, o endereço, e-mail, imagens, CPF e RG.

Não é demais lembrar que quando se está diante da coleta dos dados biométricos, mormente a impressão digital e o reconhecimento da íris e da voz, o processo deve ser estabelecido de forma mais rígida, visto se tratar de dados pessoais sensíveis. Logo, levando-se em consideração o exposto, há uma série de protocolos de segurança a serem adotados.

Como exemplo, pode ser mencionada a proteção das imagens que são objetos de coletas por parte dos sistemas do Circuito Fechado de TV, tendo em vista que o local, bem como o posicionamento da câmera, deve ser alocado em região que não acarrete qualquer tipo de violação à privacidade e à liberdade daqueles que estão transitando no local.

Uma questão pertinente consiste no tratamento de áudios e imagens decorrentes das assembleias condominiais, tendo em vista que é comum que os envolvidos promovam a gravação destas reuniões. Entretanto, é relevante tomar cuidado para o fim de que os dados pessoais dos presentes não sejam gravados.

Diante disso, algumas regras devem ser previamente levantadas e registradas, como, por exemplo, o fato de promover na convenção condominial a inserção de cláusulas que digam respeito a possibilidade de ser procedida com a gravação das assembleias, bem como cientificar os participantes que as imagens e áudios não podem ser usados para finalidade que não tenha sido objeto de consentimento

Associado a isso, vale lembrar que também é oportuno conferir uma atenção maior aos grupos de WhatsApp do condomínio, tendo em vista que, muito embora

se constitua como sendo uma ferramenta de grande relevância para a comunicação dos condôminos, é preciso ter cautela quanto ao compartilhamento de imagens e dados pessoais nesses canais.

REFERÊNCIAS

AABIC. **Guia prático sobre a LGPD para os condomínios**. São Paulo: Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, 2021.

AGOSTINELLI, Joice. A importância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais no ambiente online. **Encontro de Iniciação Científica**, v. 14, n. 14, 2018.

ALMEIDA, Ivan. **Associação de moradores**: qual o seu papel. Disponível em: <<https://www.politize.com.br/associacao-de-moradores/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm>. Acesso em: 25 mai. 2023.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 03 jun. 2023.

CARTOLARI, Lucas Rabello; SILVA, Danilo Pierote. **A Lei Geral de Proteção de Dados como ferramenta de proteção dos direitos fundamentais**. São Paulo: UNIVEM, 2019.

CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO. **Objeto e abrangência**. Disponível: <<https://www.cnmp.mp.br/portal/transparencia/lei-geral-de-protecao-de-dados-pessoais-lgpd/a-lgpd/objetivo-e-abrangencia>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: parte geral**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOVERNO FEDERAL. **Guia de Boas Práticas: Lei Geral de Proteção de Dados**. Brasília: Governo Federal, 2020.

HORTA, Henrique. **Entenda o que é e como funciona uma associação de moradores.** Disponível em:

<<https://www.groupsoftware.com.br/blog/associacao-de-moradores/#:~:text=Recapitulando%E2%80%A6,O%20que%20%C3%A9%20uma%20associa%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradores%3F,representatividade%20dos%20interesses%20da%20comunidade>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

HUPEL, Denys. **Associação de moradores:** o que é e qual a sua função. Disponível em: <<https://blog.townsq.com.br/legislacao/associacao-de-moradores/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

LELLO CONDOMÍNIOS. **Cartilha LGPD para condomínios.** Opice Blum, s.d.

LOPES, Vitor Hugo. **LGPD e a proteção de dados sensíveis.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/347182/lgpd-e-a-protecao-de-dados-sensiveis>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

MARCONDES, José Sérgio. **Condomínio:** significado, conceitos. Tipos, organização do Condomínio. Disponível em: <<https://gestaodesegurancaprivada.com.br/condominio-significado-conceitos-tipos/>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

MARCONDES, Lucélia Bastos Gonçalves. **A LGPD e os condomínios.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/374123/a-lgpd-e-os-condominios>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. **O que são dados pessoais sensíveis.** Disponível em: <<https://www.intos.saude.gov.br/lista-servicos/219-perguntas-frequentes/perguntas-lgpd/790-como-faco-para-atualizar-meu-cadastro-no-intos-8#:~:text=Assim%2C%20s%C3%A3o%20dados%20pessoais%20sens%C3%ADveis,quando%20vinculado%20a%20um%20indiv%C3%ADduo>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Fundamentos e princípios.** Disponível em: <<https://www.mpf.mp.br/servicos/lgpd/o-que-e-a-lgpd/fundamentos-e-principios>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

MOTTA, Rafael da. **Pessoa jurídica:** entes despersonalizados; desconsideração da personalidade jurídica. Disponível em: <<http://tribcast-midia.s3-sa-east-1.amazonaws.com/wp-content/uploads/2014/12/05115246/CAM-Flex-A-Civil-Parte-Geral-Aula-09.pdf>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

NILTON ESCOLA BRASILEIRA DE DIREITO VIRTUAL. **Tipos de Condomínio e suas Definições. Condomínio Horizontal ou Vertical.** Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/tipos-de-condominio-e-suas-definicoes-condominio-horizontal-ou-vertical/1307857105>>. Acesso em: 02 jun. 2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Entes despersonalizados:** controvérsias jurídicas e lacunas legislativas. Disponível em: <<https://meusitejuridico.editorajuspodivm.com.br/2020/05/21/entes-despersonalizados-controversias-juridicas-e-lacunas-legislativas/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

OLIVEIRA, Laiane. **Direitos e deveres dos condôminos:** O que diz a lei. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/direitos-e-deveres-dos-condominos/>>. Acesso em: 03 jun. 2023.

PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **Dos direitos dos titulares de dados conferidos pela LGPD.** Disponível em: <<https://pge.es.gov.br/dos-direitos-dos-titulares-de-dados-conferidos-pela-lgpd#:~:text=A%20LGPD%20preza%2C%20neste%20e,mencionadas%20apenas%20de%20forma%20gen%C3%A9rica>>. Acesso em: 26 mai. 2023.

SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios:** um guia para síndicos, administradores e condôminos. Disponível em: <<https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/>>. Acesso em: 17 jun. 2023.

SEU CONDOMÍNIO. **Condomínio Residencial X Condomínio Comercial.** Disponível em: <<https://www.seucondominio.co.mz/noticias/condominio-residencial-x-condominio-comercial-seu-condominio>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial 1736593.** Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106095985&num_registro=201702359808&data=20200213&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 03 jun. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** Lei de Introdução e Parte Geral. 10. ed. São Paulo: Método, 2014.

TUDOCONDO. **Tudo sobre condomínio comercial.** Disponível em: <<https://tudocondo.com.br/tudo-sobre-condominio-comercial>>. Acesso em: 01 jun. 2023.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO SERGIPE. **Lei Geral de Proteção de Dados**: guia de orientação sobre a Lei nº 13.709/2018. Sergipe: UFSE, 2020.

RIBEIRO, Vitória. **A LGPD nos Condomínios**. Disponível em: <<https://www.privacidade.com.br/a-lgpd-nos-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s%C3%A3o%20considerados%20entes,de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20de%20dados%20pessoais>>. Acesso em: 15 jun. 2023.

VILELA, Ana Carolina Alves Dantas; LAIA, Fabiana da Silva. **A efetividade da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais para a Tutela do Direito ao Esquecimento**. Anima, 2021.