
A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E SUA APLICABILIDADE AOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Lucas Mendonça Trevisan*
Luiz Alberto Pereira Ribeiro**

RESUMO

O direito, como instrumento de pacificação social, está em evolução, buscando acompanhar as mudanças sociais. Assim, possui inúmeros institutos cuja natureza jurídica não é pacificada, o que demanda estudo para se alcançar segurança e confiabilidade. Dentre seus institutos controversos está o condomínio edilício, considerando a omissão legislativa no seu enquadramento legal. Com o avanço das tecnologias e a facilitação de obtenção de dados pessoais, um dos bens mais valiosos dos indivíduos, fora editada a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD. O problema surge quanto a sua aplicabilidade aos condomínios. O objetivo do presente é discorrer sobre a aplicação da Lei nº. 13.079/2018 (LGPD) aos condomínios, especialmente quais obrigações devem observadas no tratamento de dados pessoais. A metodologia empregada realiza análise doutrinária, a partir do método dedutivo de pesquisa, a fim de aprofundar na compreensão de que a LGPD é aplicável aos condomínios.

Palavras-chave: condomínio edilício; LGPD; tratamento de dados.

125

ABSTRACT

The law, as an instrument of social pacification, is evolving, seeking to keep up with social changes. Thus, it has numerous institutes whose legal nature is not pacified, which requires study to achieve, security and reliability. Among its most controversial institutes is the building condominium, considering the legislative omission in its legal framework. With the advancement of technologies and the facilitation of obtaining personal data, one of the most valuable assets of individuals, the General Personal Data Protection Law – LGPD was enacted. The problem arises regarding its applicability to condominiums. The purpose of this article is to discuss the application of Law no. 13.079/2018 (LGPD) to condominiums, especially which obligations must be observed when processing personal data. The methodology used performs doctrinal analysis, based on the deductive method, in order to deepen the understanding that the LGPD is applicable to condominiums.

Keywords: condominium building; LGPD; data processing.

* Discente do Programa de Mestrado em Direito Negocial da Universidade Estadual de Londrina. Pós-Graduado em Direito Público. Pós-graduado em Direito e Processo do Trabalho. Pós-Graduado em Direito e Processo Tributário. Advogado. E-mail: lucas.trevisan@uel.br.

** Mestre em Direito pela Universidade Estadual de Londrina. Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Professor Titular da Pontifícia Universidade Católica do Paraná, campus Londrina. Professor Adjunto da Universidade Estadual de Londrina. Professor do mestrado e do doutorado do programa de direito negocial da Universidade Estadual de Londrina. Advogado. E-mail: luizribeiro@uel.br.



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO. 2 DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. 3 A LGPD: CONSIDERAÇÕES INICIAIS E O CONTEXTO NORMATIVO BRASILEIRO. 4 A LGPD E SUA APLICAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS – RESOLUÇÃO CD/ANPD Nº 2, DE 27 DE JANEIRO DE 2022. 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.

1 INTRODUÇÃO

A regulamentação da proteção dos dados pessoais, na atualidade, fora elevada a *status* de direito fundamental, visando proteger os indivíduos dos riscos provenientes do vazamento ou do tratamento indevido de seus dados, uma vez que no âmbito da sociedade da informação, a tecnologia está maciçamente presente na vida social, influenciando diretamente as relações humanas e sociais a ponto de tornar os dados pessoais, sensíveis ou não, um dos bens mais caros às pessoas.

As relações humanas, gradativamente, têm migrado para o mundo digital com o crescimento exponencial do fluxo de informações pessoais disponíveis e acessíveis, sendo grande a preocupação do direito na tutela dessas informações como forma de se evitar exposições ou, até mesmo, mercantilização indevida de direitos personalíssimos.

Muito embora, desde a década de 90, o Brasil possui disposições normativas esparsas com escopo de tutelar, ainda que genericamente, os dados pessoais, somente em 2018 é que o tema fora devidamente regulamentado, momento em que os indivíduos passaram a ter meios efetivos de exercer o controle sobre a utilização de seus dados pessoais.

Com a promulgação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), surgiram não apenas dúvidas, como também diversos problemas, podendo citar a sua aplicabilidade ou não aos condomínios edilícios, entidades que pela sua própria natureza realizam constantemente o tratamento de dados pessoais, especialmente, para cumprir seu papel de segurança aos seus moradores.

Os condomínios edilícios, em razão da inexistência de consenso e definição de sua natureza jurídica, especialmente em razão da omissão legislativa em incluí-los no rol do Art. 44, do Código Civil, buscavam sua exclusão da novel legislação, afirmando que são ente

126



jurídico despersonalizado, ou ainda de natureza *sui generis*, não possuindo finalidade societária e econômica, razão pela qual não estavam sujeitos à LGPD.

Para pôr fim a essa discussão, bem como a necessidade de se tutelar o tratamento dos dados pessoais daqueles que convivem nos condomínios edilícios, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), por meio de seu Conselho Diretor, resolveu por aprovar a Resolução nº 2, de 27 de janeiro de 2022, momento em que pacificou a problemática acerca da aplicabilidade ou não da LGPD aos condomínios edilícios, tendo deixado de lado a natureza jurídica controversa dessas entidades, classificando-as, tão somente, como agentes de tratamento de pequeno porte.

Em razão da perfeita aplicação da LGPD aos condomínios edilícios surgem outros problemas, tais como, quais dados tratar, quais os motivos desse tratamento, qual a responsabilização decorrendo do incorreto tratamento, a violação dos dados tratados e seus vazamentos, de forma que, muito embora a incidência da LGPD a essas entidades fora pacificada, a sua prática, forma e consequências ainda são desconhecidas.

Dada a relevância do tema e as divergências na doutrina, o presente estudo foi conduzido por meio da pesquisa doutrinária a diversas obras nacionais, bem como de análises jurisprudenciais. Por meio de uma pesquisa exploratória e explicativa a partir do método dedutivo de pesquisa, tendo como objetivo do presente trabalho o aprofundamento na compreensão de que a LGPD é plenamente aplicável aos condomínios edilícios.

127

2 DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Em que pese haver mais de uma modalidade de condomínio, por questões metodológicas, o presente trabalho restringir-se-á tão somente à figura do condomínio edilício. A natureza jurídica dos condomínios edilícios sempre fora deveras controversa, tendo a doutrina mais abalizada grande dificuldade em definir sua natureza jurídica.

O condomínio edilício pode ser definido como uma propriedade onde se há mais de um sujeito que são titulares, em comum, do bem indiviso, atribuindo-se para cada um dos condôminos uma fração ideal da coisa. Em outras palavras, o condomínio edilício é uma propriedade onde os condôminos são proprietários comuns do bem e, ao mesmo tempo, proprietários exclusivos de suas quotas parte.



Na doutrina clássica de Washington de Barros Monteiro, a conceituação do condomínio edilício parte da teoria da propriedade integral, onde há no condomínio edilício uma propriedade

sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo do outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.¹

Carlos Roberto Gonçalves apresenta a conceituação de condomínio como

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.).²

128

Diferentemente da conceituação de condomínio edilício, a definição de sua natureza jurídica é muito controversa, inexistindo consenso entre os estudiosos da área, justamente porque o legislador deixou de elencá-lo no rol do Art. 44³, do Código Civil Brasileiro como pessoas jurídicas de direito privado.

Na tentativa de pacificação da temática surgiram algumas teorias que buscam esgotar o tema, dentre essas pode-se destacar três de maior relevância. Entre os doutrinadores clássicos, há predominância de que os condomínios edilícios são entes despersonalizados ou despersonificados, pois o rol do Art. 44 do Código Civil Brasileiro é taxativo. Por sua vez, dentre os doutrinadores contemporâneos há predominância de entendimento de que os condomínios são entes com personalidade jurídica própria, vez que o rol do Art. 44,

¹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3, p. 205-206.

² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, volume 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 397.

³ Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

V - os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)



retromencionado, é exemplificativo. Por fim, há quem se filie a terceira corrente, entendendo que os condomínios são entes com personalidade jurídica restrita, pois podem praticar atos específicos.

Para os defensores da primeira corrente, ou seja, da taxatividade do Art. 44, do Código Civil Brasileiro, dentre eles Washington de Barros Monteiro⁴ e João Batista Lopes⁵, o condomínio edilício seria uma mera representação das decisões coletivas dos condôminos, esses sim seriam os verdadeiros titulares de direito. Por esse motivo, fixam entendimento de que os condomínios não são pessoas jurídicas, seriam, no máximo, ente jurídico *sui generis*, sem fins societários, associativos ou econômicos, constituído por pessoas naturais.

Por sua vez, os que advogam pela prevalência da segunda corrente, qual seja, no sentido de que rol do Art. 44, da legislação substantiva civil seja exemplificativo, ou melhor, *numerus apertus*, dentre eles Flávio Tartuce⁶ e Frederico Henrique Viegas de Lima⁷, o condomínio edilício tem natureza jurídica de pessoa jurídica de direito privado, vez que o Código Civil adota um sistema aberto, baseado, precipuamente, em cláusulas gerais e princípios, razão pela qual a omissão constante do rol do Art. 44, retromencionado, deve-se, em parte, à impossibilidade do legislador acompanhar as constantes evoluções da sociedade.

Assim, o condomínio e sua natureza jurídica, nas palavras de Flávio Tartuce, podem ser definidos como

[...] o conjunto de bens em copropriedade, com tratamento específico no livro que trata do Direito das Coisas. Para muitos doutrinadores, constitui uma pessoa jurídica o condomínio edilício, o que justifica a sua inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas). Essa a conclusão a que chegaram os juristas participantes da I e III Jornada de direito Civil, promovida pelo CJF e pelo STJ, com grande atuação dos professores Gustavo Tepedino, da UERJ, e Frederico Viegas de Lima, da UNB (Enunciados doutrinários 90 a 246). Entretanto, a questão não é pacífica. Na opinião deste autor, o condomínio edilício deve ser considerado pessoa jurídica, pois o rol do art. 44 do CC, que elenca as pessoas jurídicas de Direito Privado, é exemplificativo (*numerus apertus*), e não taxativo (*numerus clausus*). Na verdade, como o atual Código Civil adota um sistema aberto, baseado em cláusulas gerais e inspirado na teoria de Miguel Reale, não há como defender que essa relação é fechada. De qualquer modo, a questão é por demais controvertida, implicando, por

⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3, p. 2.224.

⁵ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 49.

⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012, p. 939.

⁷ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.



exemplo, a possibilidade de o condomínio edilício adjudicar unidades nos casos de não pagamento das cotas devidas.

Em contrapartida, o Conselho da Justiça Federal (CJF) se posicionou através do Enunciado nº 90⁸ (I Jornada de Direito Civil), que os condomínios têm personalidade jurídica mitigada, aptos à prática de atos específicos, assim entendidos aqueles de seu peculiar interesse, alinhando à terceira corrente.

Dessa forma, em que pese seja pacífica a definição de condomínio edilício como sendo um conjunto de bens em copropriedade, possuindo subdivisões em áreas comuns e privativas, sua natureza jurídica está longe de ser pacificada, sendo natural que surjam problemas dos quais o direito tem a imperiosidade de analisar e propor uma solução, ainda mais considerando a complexidade da matéria.

3 A LGPD: CONSIDERAÇÕES INICIAIS E O CONTEXTO NORMATIVO BRASILEIRO

O tratamento de dados pessoais, sensíveis ou não, através de processos automatizados sempre foi uma atividade de risco, sendo este risco concretizado pela possibilidade de exposição, utilização indevida e abusiva ou, até mesmo, a mercantilização dos dados pessoais tratados, na imensa maioria das vezes sem que seu titular tenha qualquer conhecimento.

Até a edição da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/18⁹), não obstante a Constituição Federal tutelar o direito à privacidade e a intimidade¹⁰, o ordenamento jurídico brasileiro não dispunha de uma normativa geral acerca da proteção de dados pessoais. A bem da verdade, o ordenamento jurídico dispunha de várias legislações esparsas que tratavam, muito superficialmente, quase em caráter embrionário, sobre o assunto, o que demonstrava a

130

⁸ En. 90, CJF (I Jornada de Direito Civil) - Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

⁹ BRASIL, **Lei 13.709/2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm Acesso em 5 de outubro de 2023.

¹⁰ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;



verdadeira fragilidade da tutela de assunto tão caro à sociedade, justamente por serem os dados pessoais uma forma de representação da própria pessoa na sociedade a que está inserida.

No plano constitucional é possível verificar uma primeira preocupação do constituinte acerca do tratamento de dados pessoais através da regulamentação do *habeas data* (Art. 5º, LXXII¹¹, CF/88), momento em que se reconhece que esses dados são fundamentais a ponto de receber a tutela constitucional.

Giro outro, no plano infraconstitucional, a primeira normativa que buscou tratar acerca da privacidade e proteção de dados pessoais fora o Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) que em seu Art. 43¹² buscou regulamentar o banco de dados e cadastros dos consumidores, estabelecendo o direito de acesso aos dados ali constantes, a qualidade mínima desses dados, a transparência, ou seja, a necessidade de comunicação do consumidor quando da abertura do cadastro, o direito à retificação e até mesmo o cancelamento do banco de dados, e, por fim, o direito ao esquecimento, vez que estabelecido prazo máximo para o armazenamento dos dados.

Além do Código de Defesa do Consumidor, dada a importância da temática, outras legislações buscaram regular a proteção de dados pessoais, sendo dignas de referências o

131

¹¹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

LXXII - conceder-se-á "habeas-data":

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se preferir fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

¹² Art. 43. O consumidor, sem prejuízo do disposto no art. 86, terá acesso às informações existentes em cadastros, fichas, registros e dados pessoais e de consumo arquivados sobre ele, bem como sobre as suas respectivas fontes. § 1º Os cadastros e dados de consumidores devem ser objetivos, claros, verdadeiros e em linguagem de fácil compreensão, não podendo conter informações negativas referentes a período superior a cinco anos.

§ 2º A abertura de cadastro, ficha, registro e dados pessoais e de consumo deverá ser comunicada por escrito ao consumidor, quando não solicitada por ele.

§ 3º O consumidor, sempre que encontrar inexatidão nos seus dados e cadastros, poderá exigir sua imediata correção, devendo o arquivista, no prazo de cinco dias úteis, comunicar a alteração aos eventuais destinatários das informações incorretas.

§ 4º Os bancos de dados e cadastros relativos a consumidores, os serviços de proteção ao crédito e congêneres são considerados entidades de caráter público.

§ 5º Consumada a prescrição relativa à cobrança de débitos do consumidor, não serão fornecidas, pelos respectivos Sistemas de Proteção ao Crédito, quaisquer informações que possam impedir ou dificultar novo acesso ao crédito junto aos fornecedores.

§ 6º Todas as informações de que trata o caput deste artigo devem ser disponibilizadas em formatos acessíveis, inclusive para a pessoa com deficiência, mediante solicitação do consumidor.



Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02) em seus Arts. 12¹³ e 20¹⁴, a Lei do Cadastro Positivo (Lei 12.414/11), com destaque aos seus Arts. 2º, I¹⁵, 3º, §3º¹⁶, 4º, §4º¹⁷ e Art. 5¹⁸, a Lei de Acesso à Informação (Lei 12.527/11), em seu Art. 31¹⁹, o Marco Civil da Internet (Lei 12.965/14) com destaque ao Art. 7º, VIII e IX²⁰ e, por fim, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

¹³ Art. 12. Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

¹⁴ Art. 20. Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais.

¹⁵ Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - banco de dados: conjunto de dados relativo a pessoa natural ou jurídica armazenados com a finalidade de subsidiar a concessão de crédito, a realização de venda a prazo ou de outras transações comerciais e empresariais que impliquem risco financeiro;

¹⁶ Art. 3º Os bancos de dados poderão conter informações de adimplemento do cadastrado, para a formação do histórico de crédito, nas condições estabelecidas nesta Lei.

§ 3º Ficam proibidas as anotações de:

I - informações excessivas, assim consideradas aquelas que não estiverem vinculadas à análise de risco de crédito ao consumidor; e

II - informações sensíveis, assim consideradas aquelas pertinentes à origem social e étnica, à saúde, à informação genética, à orientação sexual e às convicções políticas, religiosas e filosóficas.

¹⁷ Art. 4º O gestor está autorizado, nas condições estabelecidas nesta Lei, a:

§ 4º A comunicação ao cadastrado deve

I - ocorrer em até 30 (trinta) dias após a abertura do cadastro no banco de dados, sem custo para o cadastrado

II - ser realizada pelo gestor, diretamente ou por intermédio de fontes; e

III - informar de maneira clara e objetiva os canais disponíveis para o cancelamento do cadastro no banco de dados.

¹⁸ Art. 5º São direitos do cadastrado:

I - obter o cancelamento ou a reabertura do cadastro, quando solicitado;

II - acessar gratuitamente, independentemente de justificativa, as informações sobre ele existentes no banco de dados, inclusive seu histórico e sua nota ou pontuação de crédito, cabendo ao gestor manter sistemas seguros, por telefone ou por meio eletrônico, de consulta às informações pelo cadastrado;

III - solicitar a impugnação de qualquer informação sobre ele erroneamente anotada em banco de dados e ter, em até 10 (dez) dias, sua correção ou seu cancelamento em todos os bancos de dados que compartilharam a informação;

V - ser informado previamente sobre a identidade do gestor e sobre o armazenamento e o objetivo do tratamento dos dados pessoais;

VII - ter os seus dados pessoais utilizados somente de acordo com a finalidade para a qual eles foram coletados.

¹⁹ Art. 31. O tratamento das informações pessoais deve ser feito de forma transparente e com respeito à intimidade, vida privada, honra e imagem das pessoas, bem como às liberdades e garantias individuais.

²⁰ Art. 7º O acesso à internet é essencial ao exercício da cidadania, e ao usuário são assegurados os seguintes direitos:

VIII - informações claras e completas sobre coleta, uso, armazenamento, tratamento e proteção de seus dados pessoais, que somente poderão ser utilizados para finalidades que:

a) justifiquem sua coleta;

b) não sejam vedadas pela legislação; e

c) estejam especificadas nos contratos de prestação de serviços ou em termos de uso de aplicações de internet;

IX - consentimento expreso sobre coleta, uso, armazenamento e tratamento de dados pessoais, que deverá ocorrer de forma destacada das demais cláusulas contratuais;



De acordo com Laura Schertel Mendes²¹

A grande inovação que a LGPD operou no ordenamento jurídico brasileiro pode ser compreendida na instituição de um modelo *ex ante* de proteção de dados, baseado no conceito de que não existem mais dados irrelevantes diante do processamento eletrônico e ubíquo de dados na sociedade da informação. Os dados pessoais são projeções diretas da personalidade e como tal devem ser considerados. Assim, qualquer tratamento de dados, por influenciar na representação da pessoa na sociedade, pode afetar a sua personalidade e, portanto, tem o potencial de violar os seus direitos fundamentais.

Dessa forma, inequívoca a importância da matéria, posto que alçada a condição de direito fundamental e, nesse sentido, cláusula pétrea constitucional através da Emenda Constitucional nº 115/2022, quando, finalmente, o direito à proteção dos dados pessoais passou a integrar o Art. 5º, LXXIX²², do texto constitucional.

4 A LGPD E SUA APLICAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS – RESOLUÇÃO CD/ANPD Nº 2, DE 27 DE JANEIRO DE 2022

133

Verificou-se nos últimos anos um aumento significativo na procura por imóveis em condomínios edilícios, especialmente, pela ideia de que esse tipo de edificação oferece uma maior segurança aos seus residentes. Referida segurança se dá em razão do controle de acesso às dependências da edificação, a existência de câmeras de vigilâncias e, até mesmo, seguranças fazendo rondas constantes.

É justamente essa separação entre o público e o privado feita de maneira incisiva, tanto pelos mecanismos de controle de acesso quanto pela existência de monitoração, que coloca os condomínios edilícios em alerta quanto à Lei Geral de Proteção de Dados, surgindo a imperiosidade de se instaurar mecanismos aptos aos moradores, visitantes, funcionários e, até mesmo, prestadores de serviço, para que tenham inequívoco conhecimento e controle sobre seus próprios dados.

²¹ MENDES, Laura Schertel. A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais: um modelo de aplicação em três níveis. *In.* SOUZA, Carlos Afonso; MAGRANI, Eduardo; SILVA, Priscila (coord.). **Caderno Especial LGPD**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019. cap. 2, p. 35-56.

²² Art. 5º, LXXIX, CF- é assegurado, nos termos da lei, o direito à proteção dos dados pessoais, inclusive nos meios digitais.



No entendimento de Leonardo Perez Diefenthaler e Renata Chade Cattini Maluf²³ o controle de acesso nada mais é senão o uso direta ou indiretamente de um espaço físico privado, o qual em contrapartida se deve, a fim de maior segurança aos seus moradores, empresas e o próprio estabelecimento, fornecer informações pessoais e estar sob constante vigilância.

Dessa forma, de um lado, há a necessidade ou vontade do morador ou o visitante adentrar espaço privado constituído pelo condomínio edilício, de outro, há o resguardo da segurança daquele espaço.

A problemática do presente estudo surge justamente nesse ponto, vez que dada a natureza jurídica controversa dos condomínios edilícios, emerge a dúvida acerca de sua submissão ou não à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Antecipa-se a conclusão para afirmar que sim, os condomínios edilícios devem respeito e observâncias as normas da LGPD, ainda mais considerando a edição da Resolução CD/ANPD nº 2, de 27 de janeiro de 2022. Todavia, como se pode observar, somente no ano de 2022, passados mais de 4 anos da edição da norma, dada a controvérsia acerca do tema, é que a Autoridade Nacional de Proteção de Dados atuou no sentido de pacificar a questão.

A Lei Geral de Proteção de Dados é precisa ao estabelecer em seu Art. 3º sua aplicabilidade a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado. Surgindo aqui o problema com relação aos condomínios edilícios.

Aos que defendem a corrente de que os condomínios edilícios não são pessoas jurídicas em razão da sua exclusão no rol do Art. 44, do Código Civil, não seria possível a extensão da normativa a esses entes, justamente por não serem pessoas jurídicas ou pessoas físicas. Nesse sentido, há decisão judicial do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que negou o enquadramento de um condomínio edilício às normas da LGPD, rejeitando pedido de morador que desejava acesso às imagens decorrentes de câmeras de segurança internas do empreendimento, assim o teor da referida decisão

O condomínio é ente jurídico sui generis, sem fins societários, associativos ou econômicos, constituído por pessoas naturais na condição de coproprietários; e a ele não se aplicam as restrições daquela Lei.
[...]

²³ DIEFENTHÄLER, Leonardo Perez. MALUF, Renata Chade Cattini. Lei Geral de Proteção de Dados e Controle de Acesso. In. FILHO, Eduardo Tomasevinius (org.). **A lei geral de proteção de dados brasileira: uma análise setorial (volume I)**. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2021. cap. 8, p. 272-299.



A dita coleta de dados pessoais decorreria da captura de imagens através de câmeras no âmbito do condomínio; e se trata de atividade de segurança interna das pessoas naturais que integram o condomínio - sem fins societários, associativos ou econômico - mas como coproprietários que formam o condomínio, ente jurídico *sui generis*.

Assim, não há probabilidade no direito alegado pelo autor quanto à determinação para que o réu apresente em juízo o "programa de tratamento de dados coletados"; e se impõe a reforma da decisão recorrida.²⁴

Entre aqueles que guerreavam que os condomínios edilícios são, sim, pessoas jurídicas de direito privado, dado o fato de que o rol do Art. 44, do Código Civil é exemplificativo, ainda assim não havia consenso acerca da aplicabilidade ou não da LGPD a essas pessoas, vez que a coleta e tratamento de dados tinham fins exclusivamente particulares, de segurança, e não econômicos.

Dada a enorme controvérsia da matéria e, considerando, que o descumprimento da legislação, caso aplicável, poderia levar a penalidades, *in casu*, aos síndicos, a ANPD por bem regulamentou a matéria, não mais discutindo acerca da aplicabilidade ou não em decorrência da natureza jurídica do condomínio edilício, mas sim em razão do porte do agente de tratamento.

Assim dispôs o art. 1º da Resolução CD/ANPD nº 2/2022 “Aprovar o Regulamento de aplicação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para agentes de tratamento de pequeno porte”.

Por agente de tratamento de dados de pequeno porte, o anexo I da Resolução CD/ANPD nº 2/2022, mais especificamente seu Art. 2º, I²⁵, enquadrou os condomínios edilícios de maneira definitiva, haja vista que sua conceituação abrangeu tanto às pessoas jurídicas quanto os entes despersonalizados, ou seja, o ente jurídico de personalidade *sui generis*, abrangendo, portanto, todas as teorias acerca da natureza jurídica dos condomínios.

Uma das dúvidas que podem surgir a partir das obrigações impostas pela LGPD é se os condomínios edilícios conseguirão fazer o correto tratamento de dados e quais os dados

²⁴ RIO GRANDE DO SUL. TJRS, **Agravo Instrumento n. 5172766-32.2021.8.21.7000**, RELATOR(A): DES. JOAO MORENO POMAR, 18ª Câmara Cível, Julg. em 15 de dezembro de 2021. Disponível em https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em 7 de outubro de 2023.

²⁵ Art. 2º Para efeitos deste regulamento são adotadas as seguintes definições:

I - agentes de tratamento de pequeno porte: microempresas, empresas de pequeno porte, startups, pessoas jurídicas de direito privado, inclusive sem fins lucrativos, nos termos da legislação vigente, bem como pessoas naturais e entes privados despersonalizados que realizam tratamento de dados pessoais, assumindo obrigações típicas de controlador ou de operador;



peçoais que precisam de tratamento para se alcançar a finalidade pretendida, em sua imensa maioria, a segurança e controle internos.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais é clara e precisa ao estabelecer que o tratamento de dados somente tem vez quando preenchido alguma de suas hipóteses autorizadoras, apresentando no Art. 7º as bases legais que possibilitam o tratamento, veja-se:

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

I - mediante o fornecimento de consentimento pelo titular;

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

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

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

V - quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados;

VI - para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem);

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

VIII - para a tutela da saúde, em procedimento realizado por profissionais da área da saúde ou por entidades sanitárias;

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

IX - quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais; ou

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

Com relação aos condomínios edilícios, nos parece ser possível o tratamento de dados em três hipóteses, sendo elas: i) mediante o fornecimento de consentimento pelo titular; ii) para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador ou; iii) quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados.

Dentre as três hipóteses de tratamento de dados pelos condomínios, o fornecimento de consentimento pelo titular é a menos efetiva, posto que a de maior dificuldade de operacionalização, vez que a legislação determina que o consentimento seja livre, informado, inequívoco e, ainda, com uma determinada finalidade, sendo do condomínio o ônus de



comprovar que inexistem quaisquer vícios na colheita do consentimento. Ademais, por ser livre, o consentimento pode ser revogado a qualquer tempo, o que poderia conduzir a uma infração por parte do condomínio que continuasse com o tratamento.

Desse modo, embora legítimo o tratamento de dados pelos condomínios sob a hipótese do consentimento do titular dos dados, não se vislumbra a adequação dessa base legal como forma eficaz a autorizar o tratamento de dados pessoais dos condôminos e empregados, somente sendo crível sua aplicação no que diz respeito ao recebimento de visitantes, dado que o tratamento será esporádico e tão somente para a segurança enquanto o visitante estiver no ambiente privado do condomínio.

Diferentemente do consentimento, tanto a hipótese do cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador quanto a necessidade de execução de contrato são viáveis e efetivas aos condomínios edilícios, posto que o condomínio possui diversas obrigações inerentes ao seu objetivo precípua que justificam o tratamento de dados pessoais.

É possível citar como exemplo das obrigações que são impostas ao síndico pela Lei nº 4.591/64²⁶, a de arrecadar as contribuições necessárias ao pagamento das despesas do condomínio; a representação ativa e passiva do condomínio, em juízo ou fora dele, praticando os atos de defesa dos interesses comuns e; o exercício da administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que diz respeito à sua vigência, moralidade, segurança e aos serviços que interessam a todos os moradores.

Assim, uma vez compreendido que a LGPD é plenamente aplicável aos condomínios edilícios, bem como quais as hipóteses de tratamento são mais adequadas a eles, necessário se faz demonstrar a quem compete a atribuição de controlador e operador dos dados tratados.

As definições de controlador e operador foram devidamente apresentadas no Art. 5º, VI e VII, da LGPD, sendo o controlador conceituado como a pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem compete as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais. Por sua vez, o operador é aquele que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador.

Nos condomínios edilícios a coleta de dados pessoais será realizada na pessoa do síndico, situação em que ele concentrará as atribuições de controlador e operador. Caso a tarefa

²⁶ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 10 de outubro de 2023.



de tratamento dos dados pessoais seja delegada a terceiros, empresas especializadas ou até mesmo algum empregado dos quadros do condomínio, o síndico será o controlador enquanto essa terceira pessoa responsável pela coleta e tratamento dos dados será o operador.

Bom pontuar que a Resolução CD/ANPD nº 2/2022 trouxe uma exceção aos condomínios edilícios no que diz respeito da necessidade de instituir e nomear um encarregado de tratamento de dados, estabelecendo em seu Art. 11 que os agentes de tratamento de pequeno porte não são obrigados a indicar o encarregado pelo tratamento de dados pessoais como exigido no Art. 41 da LGPD.

Todavia, embora não seja obrigação do controlador indicar um encarregado pelo tratamento dos dados pessoais, a Resolução fora precisa ao exigir que os condomínios edilícios disponibilizem um canal de comunicação para aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providências necessárias ao bom cumprimento da norma, especialmente no que tange ao cumprimento integral de seus princípios.

Conclui-se, portanto, pela perfeita aplicabilidade e compatibilidade da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais aos condomínios edilícios, entes que realizam intenso e frequente tratamento de dados para a persecução de seus próprios objetivos, todavia, considerando que a Resolução nº 2 do Conselho Diretor da Autoridade Nacional de Proteção de Dados é muito recente, ainda não há como se afirmar com exatidão como esse tratamento ocorrerá, tampouco se já está em efetiva prática, bem como será realizada a fiscalização de entidades tão pulverizadas, ficando dúvidas e questões cujas respostas ainda não são possíveis.

138

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente estudo restou esclarecido que, em que pese a conceituação dos condomínios edilícios esteja devidamente pacificada na doutrina, sua natureza jurídica segue sendo um enorme imbróglio, principalmente em razão da omissão legislativa do Art. 44, do Código Civil, razão pela qual temos, ao menos, três correntes que buscam defini-la.

Dentre os doutrinadores clássicos e, também grande parte da doutrina, os condomínios edilícios são entes despersonalizados, ou entes de natureza *sui generis*, considerando que o legislador civil deixou de enquadrá-los nos rol das pessoas jurídicas constante do Art. 44, do Código Civil, rol este que seria taxativo.



Em contrassenso, dentre os doutrinadores contemporâneos, o rol do Art. 44, é exemplificativo, razão pela qual os condomínios edilícios são enquadrados como pessoas jurídicas. Ainda, há uma terceira corrente que entende que os condomínios detêm uma capacidade jurídica mitigada, ou seja, tão somente para a prática de atos de seu peculiar interesse.

Não obstante ainda parem dúvidas acerca da natureza jurídica dos condomínios edilícios, há uma certeza sobre eles, esses entes realizam intenso tratamento de dados pessoais dos condôminos, empregados, visitantes e prestadores de serviços, dados estes que, na sociedade da informação, assumem peculiar importância postos que alçados à condição de direito fundamental dos indivíduos, sendo a sua proteção contra vazamentos ou, até mesmo, a utilização indevida, uma das preocupações do direito moderno.

Muito embora o Brasil tenha regulamentações esparsas e genéricas acerca da proteção de dados pessoais desde os anos 90, somente em 2018 com a edição da Lei Geral de Proteção de Dados é que a matéria fora finalmente regulamentada, momento em que, dadas as inovações e protecionismo daí decorrentes, inúmeras entidades tentaram fugir às suas normativas, dentre elas os condomínios edilícios.

Com a edição da Resolução CD/ANPD nº 2/2022 é que a controvérsia sobre a aplicabilidade da LGPD aos condomínios edilícios fora resolvida, momento em que o Conselho Diretor da Autoridade Nacional de Proteção de Dados deixou de lado a controversa natureza jurídica dos condomínios edilícios, enquadrando-os como agentes de tratamento de pequeno porte.

Assim exposto, é possível concluir que a Lei Geral de Proteção de Dados é perfeitamente aplicável e compatível aos condomínios edilícios, entes que, dada sua própria natureza, realizam intenso e frequente tratamento de dados pessoais para a persecução de seus próprios objetivos.

Quanto às bases legais que autorizam o tratamento dos dados pessoais pelos condomínios edilícios tanto a hipótese do cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador quanto a necessidade de execução de contrato são viáveis e efetivas aos condomínios edilícios mostram-se adequadas, cabendo ao síndico concentrar as atribuições de controlador e operador.

Nada obstante a essa conclusão, considerando que a Resolução nº 2 do Conselho Diretor da Autoridade Nacional de Proteção de Dados é deveras recente, não há como se afirmar



com segurança como o tratamento de dados pessoais ocorrerá no seio dos condomínios edilícios, tampouco se a adequação às normativas legais já está em efetiva prática e, ainda, como será realizada a fiscalização de entidades tão pulverizadas, ficando dúvidas e questões cujas respostas ainda não são possíveis.

REFERÊNCIAS

AGUIAR, Ruy Rosado de (coord.). **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 10 out. 2023.

BRASIL. **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 5 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Congresso Nacional, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 10 out. 2023.

BRASIL. **Lei 12.414, de 9 de junho de 2011**. Disciplina a formação e consulta a bancos de dados com informações de adimplemento, de pessoas naturais ou de pessoas jurídicas, para formação de histórico de crédito. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112414.htm. Acesso em: 5 out. 2023.

BRASIL. **Lei 12.527, de 18 de novembro de 2011**. Regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112527.htm. Acesso em: 5 out. 2023.

BRASIL. **Lei 12.965, de 23 de abril de 2014**. Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/112965.htm. Acesso em: 5 out. 2023.



BRASIL. **Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm Acesso em: 5 out. 2023.

BRASIL. **Resolução CD/ANPD 2/2022, de 27 de janeiro de 2022**. Aprova o Regulamento de aplicação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para agentes de tratamento de pequeno porte. Brasília: Conselho Diretor da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD). Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-2-de-27-de-janeiro-de-2022-376562019#wrapper> Acesso em: 7 out. 2023.

DIEFENTHÄLER, Leonardo Perez. MALUF, Renata Chade Cattini. Lei Geral de Proteção de Dados e Controle de Acesso. *In.* FILHO, Eduardo Tomasevini (org.). **A lei geral de proteção de dados brasileira: uma análise setorial (volume I)**. São Paulo: Almedina, 2021. cap. 8, p. 272-299.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, volume 5. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

MENDES, Laura Schertel. A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais: um modelo de aplicação em três níveis. *In.* SOUZA, Carlos Afonso; MAGRANI, Eduardo; SILVA, Priscila (coord.). **Caderno Especial LGPD**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019. cap. 2, p. 35-56.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das Coisas**. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.

RIO GRANDE DO SUL. TJRS, **Agravo Instrumento n. 5172766-32.2021.8.21.7000**, RELATOR(A): DES. JOAO MORENO POMAR, 18ª Câmara Cível, Julg. em 15 de dezembro de 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php. Acesso em: 7 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012.

