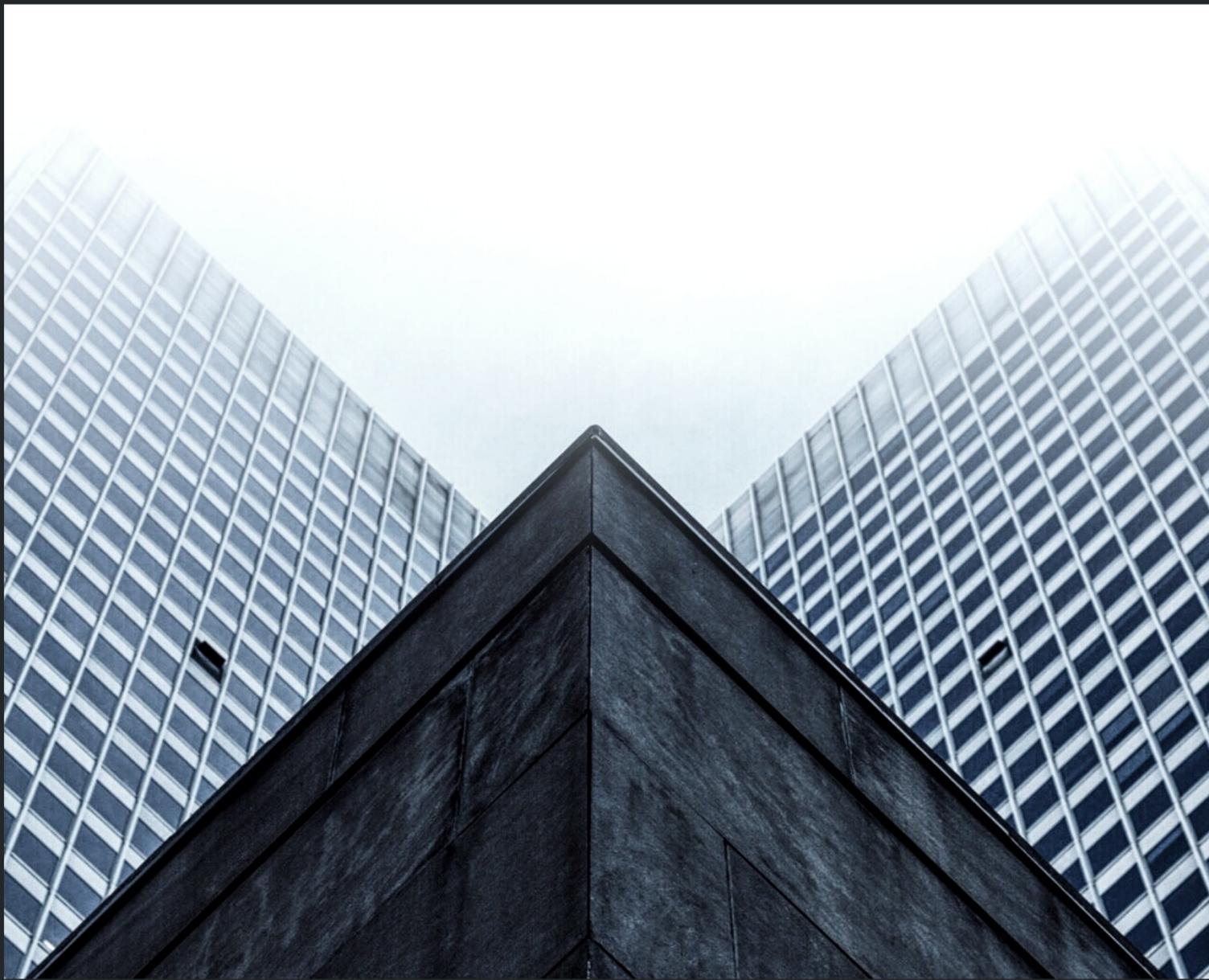


QUAL O IMPACTO  
NA MINHA  
EMPRESA?

# CARTILHA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS



# APRESENTAÇÃO

Este material tem o objetivo de abordar a temática da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e orientar sobre a utilização dos dados pessoais, observando os direitos e garantias dos titulares, o impacto da Lei nas atividades de construtoras, incorporadoras e administradoras de imóveis, e a necessidade de criação de políticas internas.

Com essa cartilha, o escritório WMacedo advogados associados dedicam-se a entregar um conteúdo que sirva como referência para auxiliar o entendimento e a adaptação da sua empresa à Lei Geral de Proteção de Dados, em vigor desde setembro de 2020.



# Autor

Rodrigo Glerean Macedo é consultor na área de adequação e implementação de conformidade com a LGPD, certificado pela Exin Security Foundation, Privacy Academy, e membro representante de Santa Catarina na Associação Nacional dos Profissionais de Privacidade de Dados (ANPPD).

Rodrigo possui formação em Administração de empresas, MBA em marketing, pós-graduado em Gestão de Negócios, com mais de 15 anos de experiência em implementação de projetos.



# 01

## O QUE É LGPD ?

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) é a legislação brasileira que regula as atividades de tratamento de dados pessoais, que alterou os artigos 7º e 16º do Marco Civil da Internet e iniciou a sua vigência em 18/09/2020.

A LGPD estabelece regras sobre o tratamento de dados pessoais, com objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade, impondo mais proteção aos dados pessoais e penalidades pelo seu descumprimento.

- Respeito à privacidade;
- Inviolabilidade da intimidade, honra e imagem;
- Liberdade de expressão, informação, comunicação e opinião;
- Defesa do titular de dados, livre iniciativa e livre concorrência;
- Desenvolvimento econômico, tecnológico e inovação;
- Direitos humanos, livre desenvolvimento da personalidade, dignidade e exercício da cidadania;
- Liberdade de expressão, informação, comunicação e opinião;

## 02 PRINCIPAIS OBJETIVOS DA LEI

# 03 O que são Dados?

Dado Pessoal é toda e qualquer informação que possa levar a identificação, direta ou indireta, de uma pessoa; qualquer dado que possa ser associado a um indivíduo, fazendo com que a aplicação da norma se concentre sobre o poder que este indivíduo tem sobre seus dados. A definição de dado pessoal pode influenciar no equilíbrio de poder entre o cidadão e aquele que coleta e utiliza os dados, sendo subdivididos nas seguintes categorias:

- **Dados Pessoais Comuns:** informações de pessoas físicas identificadas ou identificáveis tais como: nome completo, e-mail, telefone, registro geral (RG), cadastro pessoa física (CPF) e endereço; endereços de IP, geolocalização e identificadores eletrônicos;
- **Dados Sensíveis:** são dados que merecem especial atenção e cujo tratamento pode ensejar a discriminação de seu titular, ou seja, origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organizações religiosas, filosóficas e políticas, dados sobre saúde, vida sexual, dados genéticos e biométricos.

OBS.: Os dados sensíveis, pelo potencial discriminatório que apresentam, devem ser protegidos de forma mais rígida pela empresa, cabendo aqui uma dica em relação ao tratamento desse tipo de dados pessoal: "o menos é mais". Portanto, estes só devem ser coletados quando, e somente só, forem extremamente necessários e indispensáveis, o que pode vir a prevenir riscos desnecessários.

- **Dados Anônimos:** são dados que se referem a pessoas que não podem ser identificadas – como dados estatísticos, por exemplo. Um dado anônimo, ainda que seja referente a uma pessoa (ou grupos de pessoas), não permite a identificação do titular, são os denominados dados anonimizados.

# 04



## A LGPD SE APLICA A QUEM?

A LGPD se aplica a qualquer pessoa, seja natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realize o tratamento de dados de pessoas para fins comerciais, de quaisquer naturezas, online e/ou offline.

A lei é aplicável não apenas às empresas localizadas no Brasil, mas também àquelas que oferecem serviços ao mercado consumidor brasileiro ou coletam e tratam dados de pessoas localizadas no país.



# 05

## QUAL O IMPACTO DA LEI NA MINHA EMPRESA?

Com a entrada em vigor da LGPD, os titulares de dados pessoais passaram a ter uma série de direitos e garantias, alçadas a categoria de fundamentais. A LGPD veio para mudar de forma significativa a cultura no tratamento de dados pessoais e, conseqüentemente, como as empresas coletam, armazenam e compartilham dados pessoais de seus clientes e colaboradores.

Para a LGPD tratamento de dados é toda e qualquer operação realizada por pessoa natural ou jurídica de direito público ou privado tais como:

Coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle de informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

# 06 AGENTE DE TRATAMENTO DE DADOS

De acordo com a LGPD os agentes de tratamento são o CONTROLADOR e OPERADOR (Art. 5º, inciso VI e VII) e suas responsabilidades estão previstas nos Art. 37 a 40 da lei.

- Controlador: qualquer pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem COMPETE TOMAR AS DECISÕES REFERENTES AO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS;
- Operador: qualquer pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que REALIZA O TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS EM NOME DO CONTROLADOR.

OBS.1.: Tanto o controlador quanto o operador têm a obrigação legal de manter o registro das operações de tratamento de dados de forma segura, sendo certo que a ANPD (Autoridade Nacional de Tratamento de Dados) e outros órgãos de controle (MP, PROCON, etc.) poderão exigir os documentos obrigatórios para verificação de conformidade, como por exemplo, Relatório de Impacto de Proteção de Dados (RIPD), Relatório de Legítimo Interesse (RLI), Política de Privacidade (atualizada), Termos de Uso e Consentimento, etc.

OBS.2.: Ambos agentes são responsáveis – SOLIDÁRIOS – em caso de incidente de dados pessoais que causem dano patrimonial, moral ou coletivo, mas o risco dessa solidariedade pode ser minimizado com a realização de uma boa implementação de conformidade na fase de revisão dos contratos com terceiros, parceiros e colaboradores.

# O QUE É E QUAIS AS FUNÇÕES DO ENCARREGADO DE DADOS (DPO)

# 07

Uma figura exigida pela LGPD em qualquer situação é o D.P.O (Data Protection Officer) ou Encarregado de Dados Pessoais, que é o profissional indicado pelo controlador e será o responsável de cuidar de todas as questões referentes à proteção dos dados dentro da empresa. É possível que o encarregado seja um empregado da corporação (pessoa natural) ou um terceiro prestador de serviços (pessoa física ou jurídica). Além disso, apesar da LGPD não trazer exigências específicas quanto à qualificação desse profissional, orientamos que este agregue profundos conhecimentos de TI e bases sólidas de direito regulatório.

Sua identidade e as informações de contato devem ser divulgadas publicamente, de forma clara e objetiva, preferencialmente no site eletrônico do controlador e obrigatoriamente na política de privacidade. Suas funções estão devidamente delineadas na LGPD (Art. 41, parágrafo 2º, incisos I a IV), ou seja:

- Aceitar reclamações e comunicações dos titulares de dados, prestar esclarecimentos e adotar providências;
- Receber as comunicações da ANPD e adotar providências; (também deverá responder aos demais órgãos de fiscalização)
- Orientar os funcionários e os contratados da entidade a respeito das práticas a serem tomadas em relação à proteção de dados pessoais;
- Manter a governança da organização em relação aos dados e executar as demais atribuições determinadas pelo controlador ou estabelecidas em normas complementares.

# 08

## As Bases Legais do Tratamento

Na prática, a partir da LGPD, o tratamento de dados pessoais dos titulares está proibido, salvo, as ocasiões abaixo elencadas, sustentadas pelas bases legais prevista no Art. 7º da lei

1

Mediante o fornecimento de consentimento pelo titular.

2

Para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador.

3

Pela administração pública para o tratamento e uso compartilhado de dados para execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos

4

Para a realização de pesquisas por órgãos de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais.

**5**

Para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados.

**6**

Para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral

**7**

Para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro

**8**

Para a tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais da saúde, serviço de saúde ou autoridade sanitária

**9**

Para atender interesses legítimos do controlador ou terceiro, exceto no caso de prevalecerem direitos e liberdades fundamentais do titular

**10**

Para a proteção do crédito



# 09

## DIREITOS DOS TITULARES DE DADOS PESSOAIS

Os direitos dos titulares de dados estão previstos nos Artigos 8º, 9º e 18º da LGPD e são os seguintes:

- Confirmação da existência de tratamento;
- Acesso aos dados;
- Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;
- Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados;
- Revisão das decisões tomadas exclusivamente com base em dados pessoais;
- Portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto;
- Reclamação à autoridade Nacional de dados;
- Oposição ao tratamento;
- Informação das entidades com as quais o controlador realizou uso compartilhado;
- Informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento;

Muito se tem falado sobre consentimento, porém esta é apenas uma das bases legais possíveis para o tratamento de dados, sendo certo que, no caso específico das empresas do mercado imobiliário temos, ao menos, outras três. São elas: cumprimento de obrigação legal, exercício regular de direito e o legítimo interesse do controlador.

Tais bases legais devem ser utilizadas quando da interseção entre o objeto social da organização e a confecção da nova política de privacidade e do relatório de impacto de proteção de dados.

Portanto, não será em qualquer situação que o titular, indiscriminadamente, poderá exigir, por exemplo, a exclusão dos seus dados da base de dados da administradora, muito menos se opor ao tratamento, uma vez que existe um vínculo contratual que o une a uma construtora, um condomínio ou a um proprietário de imóvel locado.

Mas em determinadas situações específicas, como por exemplo, a transferência de dados para celebração de contrato de seguro, o titular deverá ser comunicado previamente sobre esse compartilhamento de dados com uma corretora ou uma seguradora e ele poderá se opor a esse tratamento

Portanto, é de suma importância quando da implementação de conformidade com a LGPD que a empresa adote medidas (por vezes simples) para minimizar riscos e problemas que possam vir a surgir quando do tratamento nessas situações.

Uma boa consultoria, ou bons profissionais irão direcionar a empresa nesse sentido, como também elaborar documentos que previnam riscos e produzam provas para o caso de incidentes no tratamento de dados pessoais.

A ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados) é um órgão da administração pública federal, dotada de autonomia técnica e decisória, com jurisdição no território nacional e com sede e foro no Distrito Federal, tem o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

Com funções de natureza normativo-interpretativa, fiscalizatória e integrativa. Além de editar as normas e procedimentos para a proteção dos dados, a ANPD é responsável por solicitar informações sobre o tratamento de dados, fiscalizar e punir casos de descumprimento da lei e ainda promover a cooperação com autoridades de mesma natureza de outros países.

Cabe ainda a Autoridade facilitar a adequação da LGPD para micro e pequenas empresas com normas e procedimentos específicos.

**A  
ANPD**

**10**



# 11

## O QUE FAZER EM CASO DE UM INCIDENTE DE SEGURANÇA



Boas práticas de governança visam disseminar e promover a multiplicação do conhecimento entre controladores e envolvidos com o objetivo de mitigar os riscos e ter clareza nas informações dadas aos titulares. Um alto nível de documentação, torna mais fácil a prestação de informações para ANPD e Órgãos Fiscalizadores.

Em casos de incidente com risco ou dano relevante aos titulares, a empresa deve:

- Acionar o encarregado de dados (DPO) e o Comitê de Segurança;
- Detalhar a natureza dos dados afetados;
- O que está sendo feito para reverter ou amenizar os efeitos;
- Informar os riscos relacionados;
- Informar sobre os titulares envolvidos;
- Indicar as medidas técnicas e de segurança utilizadas na proteção dos dados;
- Após todo o levantamento, documentar tudo no relatório de incidente de dados, e, se for necessário, reportar a ANPD e aos titulares de dados envolvidos no incidente.

# 12

## AS SANÇÕES

- Advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas;
- Multa simples de até 2% (dois por cento) do faturamento no seu último exercício, limitada, no total, a R\$ 50 MILHÕES por infração;
- Multa diária, observado o limite total de R\$ 50 MILHÕES;
- Publicização do processo de investigação (Comprometimento do Capital Reputacional da Empresa);
- Bloqueio dos dados pessoais até a sua regularização e/ou possível eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração;
- Suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador;
- Suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período;
- Proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

# Princípios a serem seguidos na adequação e conformidade a LGPD 13

Foram introduzidos 10 princípios de proteção de dados e todos partindo da boa-fé, asseguram os direitos e garantias dos titulares. São eles:

- Finalidade: Dever de informar previamente ao titular, de forma clara, os propósitos legítimos e específicos do tratamento dos dados;

- Adequação: Dever de informar ao titular as finalidades do tratamento de seus dados;

- Necessidade: Somente devem ser tratados os dados necessários para a realização do objetivo informado;

- Livre Acesso: O titular dos dados deve ter acesso a consulta fácil e gratuita sobre o tratamento dos seus dados;

- 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;

- **Transparência:** Garantia ao titular de informações claras e precisas sobre seus dados;

- **Prevenção:** Adoção de medidas preventivas contra a ocorrência de incidentes sobre os dados do titular;

- **Segurança:** Adoção de medidas técnicas e administrativas para proteger e garantir a integridade dos dados;

- **Não Discriminação:** É vedado o tratamento de dados com fins discriminatórios;

- **Responsabilização e Prestação de Contas:** Os agentes de tratamento devem adotar e informar as medidas que comprovem o cumprimento das normas de proteção de dados e sua eficiência.

OBS.: Quando da elaboração dos documentos para implementação de conformidade (relatórios e políticas), os princípios devem ser observados e correlacionados com as bases legais.

## OS DOCUMENTOS QUE DEVEM SER ELABORADOS NA ADEQUAÇÃO DE CONFORMIDADE E SUAS FUNÇÕES

- Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais (RIPD): documento obrigatório realizado tomando por base as diretrizes do negócio do controlador, contendo a descrição dos processos de tratamento de dados pessoais que podem gerar riscos às liberdades civis e aos direitos fundamentais, bem como medidas, salvaguardas e mecanismos de mitigação de risco; esse documento poderá ser exigido pela ANPD e órgãos de fiscalização;
- Relatório de Legitimação de Interesse (RLI): documento que faz a correlação entre a(s) base(s) legal(ais) ao interesse do controlador, esse documento pode, ou não estar incluído no RIPD;
- Relatório de Violação de Dados pessoais (Plano de Resposta): em caso de incidente com dados, o DPO deve se reportar a ANPD para comunicar o incidente e para isso é necessária a confecção de um relatório específico e detalhado;
- Política de Segurança de Dados Pessoais: O documento é um manual completo de como a empresa cuida e manipula dados pessoais de clientes e colaboradores, informando as técnicas utilizadas para SI.

- Política de Privacidade, Cookies e Termo de Uso: a empresa deve criar uma Política de Privacidade em conformidade com LGPD, sopesando os princípios, indicando claramente quais são as ferramentas e processos implicados para garantir a privacidade dos dados recolhidos.

- Aviso de Privacidade para funcionários e/ou Código de Conduta: documento que concentra todas as diretrizes para a gestão dos dados pessoais internos e externos, incluindo aqueles que possam causar danos como discriminação ou situações de constrangimento.

- Definir a política de retenção de dados: a LGPD prevê que os dados só sejam guardados enquanto tiverem um propósito. Com isso, é necessário indicar o período que os dados serão arquivados. Por exemplo, se a empresa concede o auxílio creche para crianças de até cinco anos, não será permitido ter os registros dos filhos dos colaboradores arquivados por seis anos, desde que não seja necessário para cumprimento de obrigação legal.

- Cronograma de retenção de dados: a empresa deverá definir um cronograma para verificação dos dados coletados. Isto é, de tempos em tempos, checar o que deve ou não ser mantido, eliminando o tratamento assim que a finalidade for alcançada ou os dados não forem mais necessários.

- Programa de Treinamento de Pessoal: elaborar um programa de treinamento de pessoal serve para, eventualmente, comprovar para os entes fiscalizadores que a empresa se preocupa em disseminar a nova cultura em relação ao tratamento de dados pessoais, estando seus colaboradores engajados e preparados em preservar a privacidade dos clientes.

# 15

## OS BENEFÍCIOS DA CONFORMIDADE COM A LEI

- Primeiramente, trata-se de uma obrigação legal que deve ser respeitada;
- A melhora e a proteção da reputação e imagem da empresa no mercado;
- Diferencial competitivo e destaque em relação à concorrência;
- Mais credibilidade no mercado pela conscientização da proteção dos dados pessoais e transparência;
- O apreço por parte dos clientes e parceiros comerciais;
- O fortalecimento das relações comerciais em virtude da responsabilidade solidária;
- Aumento da Segurança Jurídica.

# 16 O PASSO A PASSO DA IMPLEMENTAÇÃO DE CONFORMIDADE

Os Passos para uma correta e bem sucedida adequação variam conforme as características de cada empresa. O mais importante neste momento é estar alicerçado em conhecimentos técnicos e jurídicos para que sua adequação não seja comprometida.

Porém alguns passos são imprescindíveis em um correto processo de adequação:

- Definir o encarregado de dados (DPO) e Comitê Multidisciplinar;
- Elaborar o mapeamento detalhado de entrada e tratamento dos dados (data mapping), sumarizar, segmentar e fragmentar todo caminho dos dados por categoria e acessos;
- Identificar riscos (gap's) no tratamento de dados pessoais;
- Definir e implantar processos para gestão de incidentes, gestão da comunicação com os titulares dos dados, gestão da comunicação com a ANPD e gestão da Segurança da Informação;

- Elaborar os relatórios e documentos previstos em lei;
  - Elaborar o termo de consentimento específico para obter autorização no tratamento de dados pessoais considerados sensíveis pela lei;
  - Elaborar e definir as políticas de privacidade e uso dos sistemas e aplicativos que efetuam a coleta de dados pessoais para atender a lei;
  - Treinar as equipes, colaboradores e terceirizados envolvidos quanto às normas e políticas da empresa referentes à proteção e privacidade dos dados;
  - Analisar contratos de colaboradores internos e externos, incluindo as cláusulas necessárias e exigir que os fornecedores estejam em conformidade com a LGPD.
- 

# 17 Conclusão

O objetivo desta cartilha é orientar e compartilhar nossa visão e metodologia, de forma condensada, ao nossos clientes, bem como o caminho que entendemos mais eficiente rumo a essa tão alardeada e relevante conformidade com a LGPD,

Nos inspiramos nas melhores práticas utilizadas, visando aplicar uma abordagem simples e condizente com a realidade das organizações na busca pela adequação.

-----

Esperamos que tenham gostado e que tomem a decisão mais assertiva para iniciarem o plano de adequação e conformidade com a LGPD.



**CONSULTE- NOS**

(47) 3268-0603

[contato@wmacedo.com](mailto:contato@wmacedo.com)

[www.wmacedo.com](http://www.wmacedo.com)



[wmacedoadvocacia](https://www.instagram.com/wmacedoadvocacia)