

Consulta Pública**MINUTA DE RESOLUÇÃO XXX DE 2021**

Regulamenta a aplicação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para agentes de tratamento de pequeno porte.

Da natureza jurídica do condomínio edilício

Preliminarmente, importante tecer breves considerações acerca do conceito e natureza jurídica dos condomínios edilícios a fim de situá-los no contexto da Lei Geral de Proteção de Dados.

A base legal do Condomínio edilício está assentada na Lei Especial nº 4.591/64, que dispõe, ainda sobre a incorporação imobiliária, e, na Lei 10.406/2002 (CCB) Parte Especial, Livro III – Do Direito das Coisas, Título III – Da Propriedade, Capítulo VII – do Condomínio edilício. Nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil, o condomínio ocorre quando o direito de propriedade sobre um bem indivisível é exercido, simultaneamente, por diversos titulares na medida de suas respectivas quotas ideias.

Tal definição reiterada pela doutrina que, no dizer de Plácido e Silva (1986):

“o termo condomínio é formado pela junção da preposição com (junto ao lado de) e do substantivo domínio (latim *dominium*, ou seja, direito de propriedade), o que significa dizer que a propriedade pertence ao mesmo tempo a mais de uma pessoa.”

Em sua essência, o condomínio edilício é um tipo *sui generis* de condomínio, que permite que existam ao mesmo tempo áreas de propriedade comum a todos os condôminos, e áreas privativas de cada um desses condôminos, as chamadas unidades imobiliárias autônomas.

Ensina Prof^a. Maria Helena Diniz *apud* Barouche e Milão (2013):

“Condomínio edilício é aquele constituído como resultado de um ato de edificação. É uma mistura de propriedade individual e condomínio, caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns, como o solo em que está construído o prédio, suas fundações, pilastras, área de lazer, vestíbulos, pórticos, escadas, elevadores, corredores, pátios, jardim, porão, aquecimento central, morada do

zelador, etc. Cada condômino tem uma fração ideal do condomínio, que representa a parte que o dono do apartamento tem no terreno em que está construído o prédio. Cada proprietário de fração autônoma (apartamento, sala de utilização profissional, garagem) pode usar livremente das partes comuns, atendendo à sua destinação e não prejudicando a comunhão.”

A natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária o que o distingue de plano das Pessoas Jurídicas de Direito Privado.

A Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados publicou o estudo “Condomínio Edilícios – Ausência de Personalidade Jurídica – Personalidade Judiciária – Regime Tributário e o Simples”, em atenção à solicitação de estudo relativo aos condomínios no qual fosse abordada a possibilidade de conferir-lhes personalidade jurídica, equipará-los às cooperativas ou às associações (na medida em que seriam associações de moradores), bem como inseri-los na Lei do SIMPLES.

A autora do estudo, Dra. Nadja Machado Botelho (2003) observa que: *“Várias teorias tentam explicar a natureza jurídica de condomínio em estudo, dentre elas: a) a acéfala, que nega a existência de verdadeira propriedade nessa forma de condomínio; b) a da propriedade horizontal como servidão, adotada pelo direito francês; c) da propriedade horizontal como direito de superfície, adotada pelo direito alemão. A corrente mais aceita e consentânea com o ordenamento jurídico brasileiro, entretanto, descreve o condomínio edilício como um ente despersonalizado, não classificado como pessoa jurídica”.*

Em seguida conclui que os condomínios edilícios carecem de personalidade jurídica:

“O condomínio não é pessoa jurídica; não existe nele um ente dotado de personalidade, composto do conjunto de co-proprietários, com direitos sobre a coisa comum. Também não há uma personificação do acervo patrimonial, *ad instar* do que se passa com as fundações.

Na verdade, o condomínio constitui modalidade especial de propriedade, direito real por excelência, não sendo, portanto, pessoa, nem se aproximando da associação.”

Prof. Hércules Aghiarian (2003) aponta o posicionamento doutrinário no sentido de que *“são unânimes os autores em reconhecer que faltando a affectio societatis, não há como se*

reconhecer o surgimento da personalidade jurídica, apenas de um ser novo, pessoa nova admitida pela lei”.

A única vontade que liga os condôminos diz respeito a intenção de ser proprietário de um imóvel. Não há qualquer outro vínculo ou *affectio societatis* que os una, ainda que, por força da propriedade comum, se tornem sujeitos de obrigações. Condôminos não são sócios ou associados. São somente titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente.

O condomínio é ato-fato jurídico. Não importa qual o meio utilizado para a sua instituição, se por documento público (escritura); sentença judicial; testamento, ou ainda requerimento de desmembramento ou de incorporação. O fato é que o condomínio somente surgirá a partir do elemento essencial que é a coexistência de propriedade de área privativa (unidade autônoma) com a propriedade de área comum a todos os condôminos, descrita na forma das respectivas frações ideais.

Inobstante a isso, com o intuito de exercer alguns direitos e deveres previstos em lei (trabalhistas, tributários, civis, etc.), especialmente de ordem tributária, o condomínio é compelido a inscrever-se junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. Logo, a partir do registro de sua instituição, o condomínio já adquire diversas obrigações legais:

- a) Pela Receita Federal, como forma de se distinguir da personalidade da dos seus proprietários, deverá efetuar o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas). Trata-se como equiparado;
- b) Tem o dever legal de recolher contribuições sociais relativas a seus funcionários, deve cadastrar-se no INSS, recolher recursos ao FGTS, impostos municipais e Federais;
- c) Possui capacidade postulatória, ou seja, pode ingressar com ação na justiça representado pelo seu administrador ou síndico (art. 75, XI, do Código de Processo Civil).

Assim, no caso dos condomínios edifícios não é possível verificar efetivamente os pressupostos legais que formam a pessoa jurídica propriamente dita, estando este em uma situação anômala, onde não pode ser enquadrado nem como pessoa física e nem como pessoa jurídica efetivamente.

Do enquadramento dos condomínios na LGPD

A Lei Geral de Proteção de Dados estabelece o escopo e os objetivos da norma já em seu art. 1º. Nos termos do dispositivo, a lei se aplica ao tratamento de dados realizado por pessoa

natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, preservando o direito constitucional à liberdade e privacidade.

Assim, a primeira questão a ser enfrentada diz respeito ao enquadramento dos condomínios na LGPD uma vez que estes não são pessoas jurídicas e, menos ainda, pessoas naturais, conforme exposto acima.

Como vimos, por empregar ou tomar serviços de pessoas físicas ou jurídicas, o condomínio adquire assim obrigações trabalhistas, tributárias e em alguns casos até mesmo civis, torna-se necessário, pelo nosso sistema legal, que tenha inscrição que o identifique, não como uma pessoa jurídica efetivamente, mas como equiparado a pessoa jurídica exclusivamente para fins de cumprimento desses direitos e deveres.

Limitada a presente análise, seria possível concluir que os condomínios não estão sujeitos à LGPD uma vez que não destinatários da norma. Ao ser específico o legislador, deliberadamente optou por excluir todos os demais possíveis agentes de tratamento de dados como é o caso dos condomínios edilícios.

Em que pese a questão da personalidade jurídica inicialmente afastar a aplicação da LGPD aos condomínios, a título de comparação, vale a pena analisar as exceções apontadas no art. 4º, em especial, o inciso I que prevê que “esta lei não se aplica ao tratamento de dados pessoais realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos”.

Como acima exposto, o condomínio não exerce atividade comercial ou com fins lucrativos, limitando-se na sua essência, a administrar os bens comuns, contratando ou adquirindo perante terceiros, com o fito exclusivo de manutenção ou utilização comum. Logo, pode-se afirmar que exerce suas atividades para fins exclusivamente particulares e não econômicos, sobretudo os condomínios residenciais.

No que tange às sanções administrativas, há verdadeira incompatibilidade de aplicação de multa pecuniária aos condomínios nos termos da LGPD uma vez que estas são calculadas com base no faturamento, o que não é o caso dos condomínios edilícios. Não há receita do condomínio, trata-se de arrecadação para custeio das despesas condominiais que feita através de rateio, são as chamadas quotas condominiais.

Por outro lado, a título de contribuição, socorrendo-se do conceito de interpretação teleológica que busca identificar os fins da norma jurídica, analisamos os conceitos apresentados no art. 5º da referida legislação. Vejamos:

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

(...)

VI - controlador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais;

VII - operador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador;

IX - agentes de tratamento: o controlador e o operador;

X - tratamento: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração;

Restam afastados todos os enquadramentos referentes aos conceitos descritos nos incisos VI, VII e IX do art. 5º da LGPD. No entanto, no que diz respeito ao tratamento de dados (art. 5º, X), pode-se considerar que o condomínio edilício em situações específicas ocupa a condição de controlador e/ou operador como nos casos, por exemplo, do controle de acesso de portaria, admissão e demissão de pessoal, identificação de inadimplente, monitoramento por vídeo de partes comuns, etc. Assim, considerando cabível uma interpretação mais ampla da norma, os condomínios edilícios estariam sujeitos ao regramento da LGPD.

Destaque-se que todo e qualquer tratamento de dados realizado pelo condomínio tem o objetivo de garantir a gestão da comunidade de coproprietários e da população condominial, assegurando seus direitos e obrigações legais.

Do tratamento de dados nos condomínios

A legislação em vigor elenca as hipóteses em que poderá ser realizado o tratamento de dados, no art. 7º da LGPD. Além do consentimento, o enquadramento pode se dar por cumprimento de obrigação legal, pela administração pública para execução de políticas públicas, para realização de estudos por órgão de pesquisa, para execução de contrato ou procedimentos preliminares a ele, para o exercício regular de direito em processos judicial, administrativo ou arbitral, para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro, quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro e para proteção do crédito.

Cada situação vivenciada no ambiente condominial deverá buscar o enquadramento legal para que seja realizado o tratamento de dados. De forma geral, aplicando-se os princípios estabelecidos na LGPD, conclui-se:

- Que apenas dados pessoais adequados e necessários devem ser coletados os quais devem ser relativos à gestão assuntos condominiais;
- Que os dados da comunidade condominial e dos condôminos devem ser processados de forma lícita, leal e transparente.
- Que os dados não devem ser usados posteriormente para fins incompatíveis;
- Que os dados não sejam mantidos por um tempo maior que necessários para os fins do tratamento.

Depreende-se da minuta de Resolução ora submetida à consulta pública que, ao dispensar e flexibilizar as obrigações previstas na LGPD, a intenção da Agência Nacional de Proteção de Dados é resguardar agentes de tratamento considerados de pequeno porte.

Nos termos do art. 2º, IV da referida minuta de Resolução são considerados agentes de tratamento de pequeno porte: microempresas, empresas de pequeno porte, startups e pessoas jurídicas sem fins lucrativos, que tratam dados pessoais, e entes despersonalizados que realizam tratamento de dados pessoais, assumindo obrigações típicas de controlador ou de operador.

O sistema legal brasileiro busca amparar e fomentar o desenvolvimento de determinadas atividades como forma de implementar políticas públicas mais eficientes. A Lei Geral das Micro Empresas traduz este princípio ao outorgar inúmeros benefícios a micro e pequena empresa e microempreendedor individual como estratégia de geração de emprego, distribuição de renda, inclusão social, redução da informalidade e fortalecimento da economia.

Também é caso das *startups*, empresas que desenvolvem atividades inovadoras focadas em seu potencial de crescimento, que dispõe de benefícios fiscais para alavancar o negócio que ainda está no começo. A minuta de Resolução utiliza o marco legal das *startups* e empreendedorismo inovador como parâmetro para definição de agente de tratamento de pequeno porte como aqueles com “receita bruta de até R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) no ano-calendário anterior ou de R\$ 1.333.334,00 (um milhão, trezentos e trinta e três mil trezentos e trinta e quatro reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no

ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, independentemente da forma societária adotada”.

As pessoas jurídicas sem fins lucrativos, consideradas as associações e fundações que tem objetivo de realização uma mudança social são, de fato, organizações que reúnem pessoas em favor de um bem comum em prol do bem estar, do social, da cultura, política, filantropia ou realização de processos produtivos de bens e/ou serviços coletivos e, por esta razão, também encontram respaldo do poder público através de benefícios, sobretudo de ordem tributária.

Da mesma forma, são considerados agentes de tratamento de pequeno porte os “entes despersonalizados que realizam tratamento de dados pessoais, assumindo obrigações típicas de controlador ou de operador”. Parece-nos que estamos exatamente diante da figura jurídica dos condomínios edilícios.

No entanto, para evitar interpretações equivocadas, propõem-se ajustes ao texto afastando eventuais interpretações equivocadas, trazendo mais efetividade a norma e garantindo a segurança jurídica que reflita um ordenamento jurídico previsível, razoável e estável, nos termos da Constituição Federal.

Das sugestões consolidadas

Minuta de resolução	Resposta à consulta
Art. 1º Esta resolução regulamenta a aplicação da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), para agentes de tratamento de pequeno porte.	Sugere-se avaliar a nomenclatura de pequeno porte uma vez que pode resultar em equívocos de interpretação. O porte da empresa pode não ter relação com o indicador de risco dos dados tratados. No ordenamento brasileiro, a indicação de porte da empresa é utilizada como referência para concessão de benefícios fiscais, por exemplo, como é o caso das microempresas e empresas de pequeno porte e startups. No contexto da norma, propõe-se a nomenclatura agente de tratamento de baixo risco.

Art. 2º Para efeitos desta resolução são adotadas as seguintes definições:	Sugere-se a inclusão dos condomínios no rol de agentes de tratamento de pequeno porte quando não realizem tratamento de alto risco ou larga escala. Vale lembrar que a natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária e suas ações são exclusivamente realizadas no sentido de resguardar o patrimônio, os condôminos e a comunidade que circula no ambiente. Condôminos não são sócios ou associados. São somente titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente.
IV – agentes de tratamento de pequeno porte: microempresas, empresas de pequeno porte, startups e pessoas jurídicas sem fins lucrativos, que tratam dados pessoais, e pessoas naturais e entes despersonalizados que realizam tratamento de dados pessoais, assumindo obrigações típicas de controlador ou de operador;	Sugere-se esclarecer o alcance de “entes despersonalizados” mencionado no dispositivo uma vez que, nos termos da LGPD, as regras se aplicam ao tratamento de dados realizados por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado. O condomínio, por exemplo, constitui modalidade especial de propriedade, direito real por excelência, não sendo, portanto, pessoa. A corrente mais aceita do ordenamento jurídico brasileiro descreve o condomínio edilício como um ente despersonalizado, não classificado como pessoa jurídica. A única vontade que liga os condôminos diz respeito a intenção de ser proprietário de um imóvel. Não há qualquer outro vínculo ou <i>affectio societatis</i> que os una, ainda que, por força da propriedade comum, se tornem sujeitos de obrigações.
V – zonas acessíveis ao público: espaços abertos ao público, como praças, centros comerciais, vias públicas, estações de ônibus e de trem, aeroportos, portos, bibliotecas	Sugere-se limitar o conceito de zonas acessíveis ao público ao conjunto de requisitos necessários para a sua caracterização.

públicas, dentre outros.	Ao apresentar um rol exemplificativo de locais, o texto legal pode resultar em eventual inexatidão, afastando a sua aplicação plena, uma vez que permite interpretações que se adaptam a conveniência do interessado, trazendo insegurança jurídica para o ordenamento jurídico.
II – vigilância ou controle de zonas acessíveis ao público;	Sugere-se esclarecer o alcance do conceito de controle de zonas acessíveis ao público, sobretudo em razão de o conceito de zonas acessíveis ao público estar disposto de forma extremamente ampla. Seria possível interpretar, por exemplo, que o mero controle de acesso sem qualquer tratamento de dado sensível estaria inserido neste dispositivo? O monitoramento por câmeras sem a possibilidade de identificação pessoal também estaria contemplado?
§ 3º Para fins deste artigo não será considerado tratamento de larga escala o tratamento de dados de funcionários ou para fins exclusivos de gestão administrativa do agente de tratamento de pequeno porte.	Sugere-se incluir “o controle de acesso de portaria desde que não utilize dados sensíveis e quando necessário para garantir o legítimo interesse de segurança do titular de dados” como excludente do conceito do tratamento de larga escala e, inclusão do condomínio como agente de tratamento de pequeno porte. Vale lembrar que, nos termos do no art. 4º, em especial, o inciso I, da LGPD, a “lei não se aplica ao tratamento de dados pessoais realizado por pessoa natural para fins exclusivamente particulares e não econômicos”. O condomínio não é pessoa jurídica efetivamente, mas equiparado a pessoa jurídica exclusivamente para fins de cumprimento de direitos e deveres trabalhistas, tributários e cíveis.

	Estabelecendo uma analogia, verifica-se que condomínio não exerce atividade comercial ou com fins lucrativos, limitando-se na sua essência, a administrar os bens comuns, contratando ou adquirindo perante terceiros, com o fito exclusivo de manutenção ou utilização comum.
--	--

QUEM SOMOS

1. Secovi RIO DE JANEIRO: Presidente Pedro Wähmann;
2. Secovi ALAGOAS: Presidente Nilo Zampieri;
3. Secovi BAHIA: Presidente Kelsor Fernandes;
4. Secovi DISTRITO FEDERAL: Presidente Ovídio Maia;
5. Secovi GOIÁS: Presidente Ioav Blanche;
6. Secovi MINAS GERAIS: Presidente Cássia Ximenes;
7. Secovi MATO GROSSO: Presidente Marco Pessoz;
8. Secovi MATO GROSSO DO SUL: Presidente Marcos Augusto Netto;
9. Secovi PARAÍBA: Presidente Érico Mota Feitosa;
10. Secovi PERNAMBUCO: Presidente Márcio Gomes;
11. Secovi PARANÁ: Presidente Luiz Antônio Langer;
12. Secovi RIO GRANDE DE NORTE: Presidente Renato Alexandre Gomes Netto;
13. Secovi RIO GRANDE DO SUL: Presidente Moacyr Schukster;
14. Secovi RORAIMA: Delegado Representante Veronildo da Silva Holanda;
15. Secovi SANTA CATARINA/Blumenau e Região: Presidente Roberto Sérgio Cunha;
16. Secovi TOCANTINS: Presidente Fernando Rezende;