

Cartilha LGPD para a Incorporação Imobiliária e Construção Civil

Lei Geral de Proteção de Dados



SINDUSCON-RS
DESDE 1949

Cartilha LGPD para a Incorporação Imobiliária e Construção Civil

Lei Geral de Proteção de Dados

Comissão de Governança Corporativa do Sinduscon-RS

Coordenação:
Sandra Axelrud

Integrantes:
Leônidas Quadros da Paixão, Martha Leal e Patricia
Pedroso Arnhold Soares

Elaboração da Cartilha

Martha Leal
www.jplealadvogados.com.br
www.marthaleal.com.br
Contato: martha@jpleal.com.br

ÍNDICE

- 01 APRESENTAÇÃO DA LEI
- 02 IMPACTOS DA LEI NO SETOR
- 03 CONCEITO DE DADO PESSOAL
- 04 TIPOS DE DADOS PESSOAIS PREVISTOS EM LEI
- 05 OBRIGAÇÕES IMPOSTAS PELA LEI ÀS EMPRESAS
- 06 PRINCÍPIOS OBRIGATÓRIOS TRAZIDOS PELA LEI
- 07 HIPÓTESES LEGAIS QUE AUTORIZAM UM TRATAMENTO DE DADOS
- 08 DIREITOS DOS TITULARES DE DADOS PESSOAIS E OBRIGAÇÕES DO CONTROLADOR



ÍNDICE

- 09 MEDIDAS PRÁTICAS A SEREM
ADOTADAS PELAS EMPRESAS
- 10 RAZÕES PARA A EMPRESA ESTAR
ADEQUADA À LGPD
- 11 ALGUMAS DICAS RELACIONADAS AO RAMO
DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E
CONSTRUÇÃO CIVIL

01 APRESENTAÇÃO DA LEI – AFINAL, DO QUE TRATA A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD?

A LGPD dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, nos meios digitais e físicos com o objetivo de proteger os direitos fundamentais dos indivíduos, donos desses dados, os denominados titulares.



02 IMPACTOS DA LEI NO SETOR – COMO A LGPD PODE AFETAR A SUA EMPRESA?

A LGPD traz obrigações aos agentes de tratamento, controlador e operador, que se envolvem com dados pessoais. Estabelece direitos aos donos dos dados pessoais, os titulares.

Qualquer empresa que processe dado relacionado a cliente, funcionário, colaborador, fornecedor, por exemplo, está sujeito à lei.

03 CONCEITO DE DADO PESSOAL – O QUE SE ENTENDE POR DADO PESSOAL?

É toda a informação capaz de identificar um indivíduo, o chamado titular de dados pessoais.

Alguns exemplos, mas que não se limitam a estes são: nome, e-mail, telefone, endereço, CPF, número de IP, entre inúmeros outros que têm potencial de levar a identificação do dono do dado pessoal.

04 TIPOS DE DADOS PESSOAIS PREVISTOS EM LEI – QUE TIPOS DE DADOS PESSOAIS A LGPD PREVÊ?

Há duas categorias de dados pessoais previstas na Lei: Os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis.

Os dados pessoais sensíveis são aqueles dados sobre origem racial ou étnica, religião, opinião política, filiação sindical, organização de caráter religioso, filosófico ou político, referente à saúde, vida sexual, dado genético ou biométrico, vinculados a uma pessoa natural.



Por que é importante sabermos essa distinção? Porque a lei prevê bases legais específicas e camadas de segurança extras para a proteção desses dados.

Portanto, a empresa só deverá coletar e tratar dados sensíveis caso haja necessidade que justifique esse processamento, e neste caso, deverá adotar medidas extras de segurança.

05 OBRIGAÇÕES IMPOSTAS PELA LEI ÀS EMPRESAS – QUAIS AS OBRIGAÇÕES QUE A LGPD TRAZ À EMPRESA DO RAMO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÃO CIVIL?

A LGPD traz obrigações relacionadas a princípios legais que se direcionam a todo e qualquer tratamento de dados.

É obrigatória a alocação de uma base legal para cada tipo de processamento de dados e a implementação de normas técnicas e administrativas para proteger os dados pessoais. Essas normas protetivas abrangem tanto medidas de segurança da informação, como medidas administrativas, tais como treinamento de equipe e revisão de documentos.

Vamos abordar de forma resumida os itens acima referidos.

06 PRINCÍPIOS OBRIGATÓRIOS TRAZIDOS PELA LEI

Todo e qualquer tratamento de dados para ser lícito requer a observância de onze princípios, a saber: (Art. 6º.)



BOA-FÉ

FINALIDADE – O tratamento de dados deve estar vinculado aos propósitos legítimos, específicos e informados ao titular.

ADEQUAÇÃO – Estabelece que o tratamento deve ser compatível com as finalidades informadas ao titular. Vincula-se à finalidade.

NECESSIDADE - O tratamento de dados deve se limitar ao mínimo necessário para o atingimento de suas finalidades.

LIVRE ACESSO - O titular tem livre acesso aos seus dados, podendo acompanhar sua utilização.

QUALIDADE DOS DADOS - Estabelece que os dados devem ser mantidos de forma exata, clara e atualizada, impedindo informações imprecisas, desatualizadas e incorretas.

TRANSPARÊNCIA - Estabelece que ressalvados os segredos comerciais e industriais, o titular deve ter acesso às informações sobre a realização do tratamento de seus dados.

SEGURANÇA – O controlador deverá adotar as medidas necessárias, técnicas e administrativas para proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão.

PREVENÇÃO – Em complemento ao princípio da segurança, requer-se uma etapa anterior, ou seja, que sejam adotadas medidas prévias capazes de prevenir danos.

NÃO DISCRIMINAÇÃO – Esse princípio veda qualquer tratamento que possa gerar processos discriminatórios, ilícitos ou abusivos, razão pela qual, os dados sensíveis requerem especial atenção.

PRESTAÇÃO DE CONTAS E RESPONSABILIZAÇÃO -

Estabelece que o controlador, além de cumprir com as obrigações da lei, precisa demonstrar o cumprimento delas.

07 HIPÓTESES LEGAIS QUE AUTORIZAM UM TRATAMENTO DE DADOS – BASES LEGAIS DISPOSTAS NA LEI – (ARTS. 7º. E 11º.)

A Lei dispõe de dez bases legais para fins de justificar o tratamento de dados pessoais comuns e oito bases legais quando se tratar de dados sensíveis.

Portanto, se não for possível amparar o tratamento dos dados em alguma dessas bases legais, você não deverá fazê-lo!

Por uma questão de efetividade, abordaremos aqui, as bases legais mais relacionadas ao ramo da incorporação imobiliária e construção civil, a seguir elencadas:

Cumprimento de obrigação legal ou regulatória – quando o controlador por imposição de norma legal ou regulatória precisa realizar o tratamento de dados sob pena de descumprimento legal.

Execução de contrato ou de procedimentos preliminares ao contrato - quando o controlador está autorizado por força de instrumento estabelecido entre as partes, titular e controlador, a tratar os dados pessoais do titular-contratante.

Para o exercício de direitos em processos judiciais e arbitrais – quando necessário o tratamento de dados para defesas ou interposições de ações judiciais.

Legítimo interesse – Nas hipóteses em que a partir de análises de situações concretas e respeitadas as finalidades e expectativas do titular, tais como, apoio e promoção de atividades do controlador e proteção em relação ao titular do exercício dos seus direitos ou atividades que o beneficiem.

Consentimento – Essa base legal deve ser utilizada quando as demais bases legais não forem aptas a justificar o tratamento de dados pessoais. Para que seja válido o consentimento do titular, a lei requer a observância de requisitos específicos.

Registra-se, também, que o uso do consentimento em algumas relações tais como as que se desenvolvem na esfera trabalhista deve ser bem avaliado, sob pena de não serem considerados válidos.

08 DIREITOS DOS TITULARES DOS DADOS E OBRIGAÇÕES DO CONTROLADOR

A lei dispõe acerca dos direitos dos titulares e da obrigação do controlador em atendê-los, quando for cabível. Além disso, a lei dispõe que o controlador deverá informar ao titular sobre os seus direitos.

São eles:

Direito à informação, acesso, segurança dos dados, a não discriminação, à retificação, anonimização, eliminação ou bloqueio dos dados no caso de incorreção e se não forem de manutenção obrigatória, direito à revisão das decisões automatizadas e direito à portabilidade dos dados pessoais.

É importantíssimo que o controlador implemente medidas para recebimento, análise e atendimento desses direitos no prazo legal sob pena de infringência à lei.

09 AS MEDIDAS PRÁTICAS QUE A EMPRESA PRECISA ADOTAR PARA ATENDER A LGPD

O processo de adequação à LGPD é uma jornada e requer constante monitoramento e atualização. O avanço tecnológico, presente nas atividades das empresas, bem como, novas atividades implementadas, exigirão constantes ajustes por parte da empresa.



Entretanto, procuramos aqui, de forma didática, consolidar os principais itens a serem atendidos, dando um norte ao processo de adequação à lei.

- Escolher e nomear um DPO e documentar a eleição e contratação. O DPO pode ser PF ou PJ. (Art. 41)

- Realizar treinamentos e capacitações internas. (Art. 46)

- Conhecer os dados que a empresa trata e realizar o Registro de Operações de Tratamento – ROPA. (Art. 37)

- Analisar os riscos e efetuar ajustes a partir do ROPA.

- Implementar processo para recebimento e processamento das requisições dos direitos dos titulares. (Arts. 9, 17, 18 e 20)

- Revisar contratos com fornecedores, clientes e empregados, procedendo as devidas adequações à lei. (Art. 6, X)

- Criar Política de Privacidade Interna e Aviso de Privacidade e Política de Cookies para o site. (Art. 6, X)

- Criar e divulgar Código de Ética e Condutas da empresa, estabelecendo as condutas que não são admitidas e orientando o colaborador e o empregado a identificar essas condutas e como deve evitá-las. (Art. 6, X)

- Criar Política de Segurança da Informação, documento que prevê a partir do conhecimento da estrutura de tecnologia da empresa, medidas que devem ser observadas e evitadas para fins de proteger os dados pessoais dos titulares. (Art. 6, X e 44, & Único e 46)

- Criar Relatório de Impacto à Proteção de Dados – RIPD- quando o tratamento assim exigir.

- Ter um plano de notificação à Autoridade Nacional de Proteção de Dados

- ANPD, caso haja algum vazamento de dados que demande esta medida. (Art. 48)

10 RAZÕES PARA A EMPRESA ESTAR ADEQUADA À LGPD

A LGPD, estabelece em seu art. 42, que o controlador ou operador que causar dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, no exercício de sua atividade, em violação à legislação de proteção de dados pessoais é obrigado a repará-lo.

Portanto, há responsabilização das empresas pela proteção de dados pessoais nos quais se envolve.

As penalidades podem se dar na esfera administrativa, pela ANPD, na esfera judicial e na esfera reputacional, uma vez que eventuais vazamentos de dados são passíveis de provocar danos na imagem da empresa.

A LGPD prevê oito tipos de penalidades, sendo duas de natureza pecuniária, podendo chegar ao valor correspondente a 2% (dois por cento) do faturamento do grupo no Brasil, no último ano, limitado a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

11 ALGUMAS DICAS RELACIONADOS AO RAMO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÃO CIVIL

- **Relação com corretores e imobiliárias:** Estabeleça quem é quem na relação comercial (controlador ou operador) e documente com as obrigações e responsabilidades de cada parte;



– **Relação com fornecedores:** Estabeleça critérios para avaliação dos parceiros com relação ao grau de maturidade com a LGPD e especifique documentalmente de que forma o tratamento de dados deverá ser realizado;

– **Relação com clientes:** Priorize sempre uma linguagem clara e informativa na redação dos contratos com os seus clientes. Informe as finalidades para os quais os dados serão tratados e com quem serão compartilhados. Assim, você exercerá ativamente o princípio da transparência.

– **Relação com funcionários e colaboradores:** Reveja os contratos de trabalho de forma a estabelecer as obrigações do empregado/colaborador com a proteção de dados no manuseio de suas atividades. Elabore cláusulas de confidencialidade, uso adequado de serviços de mensageria e redes sociais, monitoramento de e-mails, se for o caso, e preveja hipóteses de rescisões por justa causa no descumprimento das normas contratuais.

– **Relação com solicitações dos titulares de dados:** Os requerimentos dos direitos dos titulares de dados podem ser exercidos por qualquer indivíduo que a empresa tenha

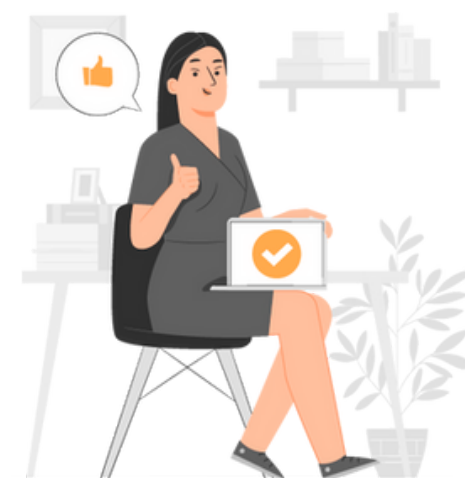
se envolvido no tratamento de dados. O titular poderá ser um cliente, um interessado nos produtos da empresa, um funcionário, um fornecedor, um indivíduo que recebeu algum contato por parte da empresa, entre outros.



Portanto, quando a empresa receber uma solicitação no canal disponibilizado para isso, deverá ser encaminhado ao DPO para primeiramente validar a identidade do indivíduo, analisar a pertinência e responder no prazo da lei. Lembre-se que o não atendimento, a inexistência de uma resposta por parte do controlador, poderá ensejar uma infração legal.

Divulgue no site da empresa o canal de contato com o DPO/encarregado da empresa e direcione todos os requerimentos para este e-mail, para fins de facilitar o controle.

Esperamos ter ajudado!
Desejamos sucesso nessa jornada!
Ficamos à disposição para prestar apoio
no seu projeto!





SINDUSCON-RS

146

sinduscon-rs.com.br

