



Notícias



## A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A Lei nº 13.709/2018, conhecida como Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, traz regramentos e critérios gerais ao tratamento de dados pessoais feito por pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, no desempenho de qualquer atividade econômica, podendo se dar por meio físico ou eletrônico.

A Lei terá vigência imediata com a sanção do Presidente da República ao texto de conversão da MP 959/2020 (Projeto de Lei de Conversão nº 34/2020). Essa sanção deverá ocorrer até o dia 18/09, em razão do prazo de 15 dias do encaminhamento pelo Congresso para a sanção ou veto. Tudo indica que a Lei será sancionada porque o Presidente da República, em 26 de agosto, editou o **Decreto nº 10.474** estabelecendo a estrutura e a forma de composição da **Autoridade Nacional de Proteção de Dados**.

No entanto, em razão da Lei nº 14.010/2020, as sanções administrativas estabelecidas na LGPD entrarão em vigor no dia 1º de agosto de 2021. Isso não significa dizer que as pessoas físicas e jurídicas, que são denominadas pela lei como agentes de tratamento, não possam restar provocadas com base no Código de Defesa do Consumidor quanto ao tratamento de dados oriundo dos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária ou compra e venda de imóveis.

O que é tratamento de dados? São todos os atos praticados, pelo controlador e operador, desde a coleta desses dados até a sua eliminação da gestão de informações ou governança.

Quem são os agentes de tratamento?

- ✓ **CONTROLADOR:** pessoa física ou jurídica que detém relação direta com o titular dos dados e a quem compete as decisões e diretrizes de gestão relativas ao tratamento de dados pessoais.
- ✓ **OPERADOR:** pessoa física ou jurídica que realiza o tratamento (inciso X, do art. 5º) em nome do controlador.

A Lei também traz a figura do Encarregado que é a pessoa física indicada pelo controlador e operador para atuar na interface entre o controlador e os titulares dos dados e Autoridade Nacional.

A Lei traz princípios e requisitos básicos a validar ou admitir a realização do tratamento de dados. O seu artigo 6º determina que o tratamento de dados pessoais deverá observar a Boa-Fé (comportamento dos agentes que demonstre a intenção legítima de cumprir a LGPD) e dos demais Princípios fundamentais específicos, quais sejam:

- ✓ **finalidade**: realização do tratamento para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades;
- ✓ **adequação**: compatibilidade do tratamento com as finalidades informadas ao titular, de acordo com o contexto do tratamento;
- ✓ **necessidade**: limitação do tratamento ao mínimo necessário para a realização de suas finalidades, com abrangência dos dados pertinentes, proporcionais e não excessivos em relação às finalidades do tratamento de dados;
- ✓ **livre acesso**: garantia, aos titulares, de consulta facilitada e gratuita sobre a forma e a duração do tratamento, bem como sobre a integralidade de seus dados pessoais;
- ✓ **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, aos titulares, de informações claras, precisas e facilmente acessíveis sobre a realização do tratamento e os respectivos agentes de tratamento, observados os segredos comercial e industrial;
- ✓ **segurança**: utilização de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão;
- ✓ **prevenção**: adoção de medidas para prevenir a ocorrência de danos em virtude do tratamento de dados pessoais;
- ✓ **não discriminação**: impossibilidade de realização do tratamento para fins discriminatórios ilícitos ou abusivos;
- ✓ **responsabilização e prestação de contas**: demonstração, pelo agente, da adoção de medidas eficazes e capazes de comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados pessoais e, inclusive, da eficácia dessas medidas.

O tratamento de dados pelo Controlador e/ou pelo Operador somente poderá ocorrer quando identificada e explicitada qual a Base Legal a embasar tal realização. O artigo 7º determina quais as bases autorizativas

do tratamento de dados pessoais (que podem incidir de forma isolada ou em conjunto com as demais), sendo estas as seguintes:

- ✓ mediante o fornecimento de **consentimento pelo titular**;
- ✓ para o **cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador**;
- ✓ 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;
- ✓ para a realização de estudos por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;
- ✓ 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;
- ✓ 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);
- ✓ para a proteção da vida ou da incolumidade física do titular ou de terceiro;
- ✓ para a tutela da saúde, exclusivamente, em procedimento realizado por profissionais de saúde, serviços de saúde ou autoridade sanitária;
- ✓ 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,
- ✓ para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente.

Assim, tendo em vista as determinações e os requisitos de adequação ao tratamento de dados, a Assessoria Jurídica da ADEMI DF sugere cláusula de tratamento de dados pessoais e adequação da ficha cadastral pessoa física, no seguinte sentido:

- ✓ Cláusula de Tratamento de Dados Pessoa Natural, a ser colocada no Quadro Resumo das contratações:

**\_\_\_ – DO TRATAMENTO QUANTO AOS DADOS PESSOAIS:**

\_\_\_**.1.** Em conformidade com a Lei nº 13.709/2018, a denominada Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD, a **VENDEDORA** procederá ao tratamento dos dados pessoais (da pessoa natural) do(s) **COMPRADOR(ES)** informados e indicados por este(s) na Proposta de Compra Pessoa Física, no Cadastro Pessoa Física de Conhecimento Específico para a Realização da Contratação e neste instrumento de contratação.

\_\_\_**.2.** O tratamento dos dados pessoais (da pessoa natural) do(s) **COMPRADOR(ES)** dar-se-á com fundamento ou lastro nos requisitos indicados no artigo 7º, da Lei nº 13.709/2018.

São **Bases Legais** ao tratamento das informações coletadas em razão deste negócio: o que for necessário ao cumprimento de obrigação legal oriunda desta contratação; ou quando necessário para a execução do contrato ou de procedimentos preliminares relacionados à contratação; ou mediante o fornecimento de consentimento pelo(s) **COMPRADOR(ES)**; ou demais bases indicadas nos incisos do referido artigo 7º e que forem pertinentes à presente negociação / contratação.

\_\_\_3. A **VENDEDORA**, em observância à boa-fé contratual e à transparência no tratamento dos dados pessoais fornecidos pelo(s) **COMPRADOR(ES)** quando da realização deste negócio, informa a este(s) que, ao longo da contratação e em razão dela, encaminhará tais dados para:

- a. o Governo do Distrito Federal, Secretaria de Fazenda do DF;
- b. a instituição financeira concedente do financiamento à produção, quando necessário, ou em razão da formação de demanda, quando exigida, ou para o atendimento à solicitação de dados do(s) **COMPRADOR(ES)** pela instituição financeira para a concessão de crédito ao próprio adquirente;
- c. o condomínio instituído e o seu respectivo síndico;
- d. os cartórios de notas, títulos e/ou de registro de imóveis;
- e. pesquisas de satisfação com o produto;
- f. quando se verificar o exercício da faculdade por parte da **VENDEDORA** à securitização de créditos e ativos, ou à cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste Instrumento a quaisquer pessoas, sejam físicas ou jurídicas, independentemente de comunicação prévia;
- g. o que se verificar necessário e adequado às finalidades e à realização desta contratação.

\_\_\_4. **O(s) COMPRADOR(ES)**, em conformidade com o estabelecido e especificado nas alíneas do subitem --3 acima, sem prejuízo das outras Bases Legais utilizadas pela **VENDEDORA** ao tratamento dos dados pessoais, **apresentam e declaram, neste ato, os respectivos CONSENTIMENTOS e CONCORDÂNCIAS ao tratamento de seus dados pessoais – tudo na forma indicada nesse item XI.**

> **Assinatura e expressa aceitação, concordância e consentimento do(s) COMPRADOR(ES) quanto às disposições deste item \_\_\_ do Quadro Resumo:**

**COMPRADOR(ES):** \_\_\_\_\_

- ✓ Sugestão de dados pessoais a serem solicitados quando da proposta: nome, CPF e endereço dos adquirentes, apenas.
- ✓ Sugestão de ficha cadastral: [clique aqui](#) e confira o documento.

## EXPEDIENTE

### Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

*Presidente*

### Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

*Assessora Jurídica da ADEMI DF*