

E-BOOK



Lei Geral de Proteção
de Dados Pessoais

O QUE O **CORRETOR DE
IMÓVEIS** PRECISA SABER?

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3-4
PERGUNTAS FREQUENTES	5-13

- A LGPD já entrou em vigor?
- O corretor de imóveis que atua de forma autônoma pode sofrer o impacto da LGPD? E a imobiliária?
- Mas afinal, o que são dados pessoais?
- A LGPD também fala em dados pessoais sensíveis. O que é isso?
- A LGPD se aplica a qualquer tipo de dado?
- A LGPD se preocupa com os dados pessoais em ambiente eletrônico ou físico?
- Quais são os princípios básicos que devem ser respeitados quando o tratamento de dados pessoais é realizado?
- O que é tratamento de dados pessoais?
- Em quais hipóteses é possível realizar o tratamento de dados pessoais?
- E nos casos de tratamento de dados pessoais sensíveis? Como ficam as hipóteses de consentimento ou de sua dispensa?
- Posso compartilhar dados com terceiros?
- Quem fiscaliza o cumprimento da lei?

COMO DEVO IMPLANTAR A LGPD	13-14
AUTORES	15

OLÁ CORRETOR DE IMÓVEIS,

você já ouviu falar da **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) - Lei nº 13.709/2018?**

Já parou para pensar o quanto e de qual forma ela pode impactar os negócios imobiliários?



Bem, para te auxiliar nesse processo de entendimento, vamos observar os principais aspectos da legislação para identificar como você, que trabalha na área imobiliária, deve se adequar.

Para começarmos, é importante você compreender que a essência da LGPD é proteger os direitos das pessoas naturais (pessoas físicas), contra o uso indevido de seus dados por outras pessoas físicas ou pessoas jurídicas.

Assim, se você solicita dados do seu cliente, leia com atenção este material de perguntas e respostas que preparamos para auxiliá-lo.



A LGPD JÁ ENTROU EM VIGOR?

Sim. Desde o dia 18 de setembro de 2020 as regras da LGPD já podem ser aplicadas. No entanto, a parte que trata da multa que pode ser imposta pela Autoridade Nacional de Tratamento de Dados – ANPD, nos casos de não cumprimento da lei, somente poderá ser aplicada a partir de agosto de 2021.

O CORRETOR DE IMÓVEIS QUE ATUA DE FORMA AUTÔNOMA PODE SOFRER O IMPACTO DA LGPD? E A IMOBILIÁRIA?

Para responder esta questão é importante entendermos que toda operação realizada com dados pessoais, como: coleta, recepção, utilização, acesso, reprodução, processamento, armazenamento, eliminação, transferência, dentre outros, só podem ser realizadas de acordo com as orientações da LGPD.

Assim, tanto o corretor de imóveis que desempenha suas funções de forma autônoma, quanto a imobiliária, quando solicitam dados do cliente e armazenam essas informações, estão realizando tratamento de dados, e por isso precisam se adaptar à lei.





MAS AFINAL, O QUE SÃO DADOS PESSOAIS?

Dados pessoais são todos aqueles por meio do qual uma pessoa pode ser identificada, de forma direta (nome, RG, CPF, endereço, e-mail, telefone etc.) ou indireta (IPs de computadores, número de cadastro em organização profissional, sindical, religiosa, etc.).

Portanto, os dados pessoais que você solicita para a efetivação de contratos de compra e venda, aluguel, cobranças condominiais, análise de crédito e outras atividades relacionadas ao trabalho do Corretor, são protegidas pela LGPD.

A LGPD TAMBÉM FALA EM DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS. O QUE É ISSO?

Toda vez que um dado pessoal possa causar algum tipo de constrangimento ou discriminação ao titular, caso seja indevidamente utilizado, estaremos diante de um dado pessoal sensível. Assim, a lei trouxe alguns exemplos, no artigo 5º, inciso II, de dados pessoais sensíveis, como: dado relacionado a origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou organização religiosa, filosófica ou política, dados relativos à saúde ou vida sexual, dado genético ou biométrico relacionado à pessoa natural.

Há um rigor maior para o tratamento deste tipo de dado, razão pela qual o corretor de imóveis deve sempre se perguntar:

"eu de fato preciso desse dado para realizar o meu trabalho ou estou solicitando apenas porque é comum nos modelos contratuais?"

Não solicite dados desnecessários.

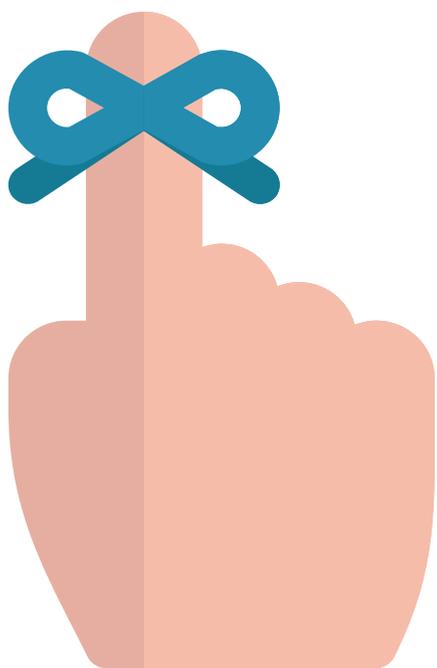
Peça somente aqueles essenciais ao cumprimento do seu trabalho.

A LGPD SE APLICA A QUALQUER TIPO DE DADO?

Não! Somente aos dados pessoais, assim considerados aqueles que efetivamente identificam ou possam identificar um indivíduo, ou seja, uma pessoa natural. Desta forma, a lei buscou proteger os dados pessoais do seu cliente (pessoa natural) e não os dados pessoais da sua empresa.

A LGPD SE PREOCUPA COM OS DADOS PESSOAIS EM AMBIENTE ELETRÔNICO OU FÍSICO?

Com os dois! Qualquer dado pessoal, disponível em suporte físico ou eletrônico é protegido pela lei. Portanto, tome cuidado com a documentação impressa do seu cliente, como cópia de RG, CPF, certidão de casamento, comprovante de residência. Não deixe estes documentos em cima da mesa, à vista de terceiros ou em arquivos de fácil acesso. Sempre deixe-os guardados de forma adequada.



LEMBRE-SE:

o **objetivo da lei é proteger as pessoas** com relação ao uso indevido dos seus dados pessoais.

QUAIS SÃO OS PRINCÍPIOS BÁSICOS QUE DEVEM SER RESPEITADOS QUANDO O TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS É REALIZADO?

Deverão ser respeitados principalmente os princípios da finalidade, adequação e necessidade, de acordo com o artigo 6º da LGPD:

FINALIDADE

significa observar se o tratamento de dados pessoais que se pretende realizar possui um propósito legítimo, específico, explícito e informado ao titular, sem possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essa finalidade.

ADEQUAÇÃO

significa verificar se há compatibilidade entre o tratamento que se pretende realizar e a finalidade informada ao titular.

NECESSIDADE

significa verificar se você não está exigindo dados pessoais desnecessários para o desempenho de sua atividade como Corretor ou gestor de uma imobiliária.



O QUE É TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS?

São operações realizadas com dados pessoais, como: coleta, recepção, utilização, acesso, reprodução, processamento, armazenamento, eliminação, transferência, dentre outras ações enumeradas no artigo 5º, inciso X, da LGPD. A lei se preocupou em mencionar quais são as ações que se realizadas com os dados das pessoas naturais sofrerão o impacto da lei. Assim, se você coleta dados do cliente para enviar imagens de um imóvel, deverá se adequar as regras da LGPD.

EM QUAIS HIPÓTESES É POSSÍVEL REALIZAR O TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS?



A LGPD determina que o tratamento de dados pessoais pode ser realizado, em qualquer hipótese, mediante o consentimento do titular. Porém, há hipóteses específicas, descritas no artigo 7º, incisos II a X, onde não se faz necessário o consentimento do titular. Na área imobiliária as bases legais mais comuns para dispensa do consentimento do titular são:

- Para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

- Quando necessário para a execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte aquele que é o titular dos dados pessoais.

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



Assim, quando você estiver, por exemplo, solicitando os dados pessoais para formalizar um contrato de intermediação imobiliária, não será necessário o consentimento do titular, porque há uma base legal para dispensa do consentimento: quando necessário para a execução de contrato.

Agora, se você estiver coletando dados pessoais que se relacionem com as preferências do cliente, quando ele realiza um tour virtual de apresentação de um imóvel, ou até mesmo em uma visita física ao local, será necessário solicitar o consentimento.

O consentimento é a base legal em que existirão maiores possibilidades de uso de dados pessoais por parte do corretor de imóveis. Portanto, recomendamos que você sempre solicite a autorização de seus clientes para o uso e compartilhamento dos dados pessoais. Essa autorização deverá ser por escrito ou, nos casos de coleta de dados por meio de um site, é preciso inserir uma caixa de diálogo, onde o cliente tenha oportunidade de assinalar que autoriza o fornecimento dos dados.

E NOS CASOS DE TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS? COMO FICAM AS HIPÓTESES DE CONSENTIMENTO OU DE SUA DISPENSA?

Como já mencionamos, os dados pessoais sensíveis possuem um regramento diferenciado, isto porque têm o potencial de causar um constrangimento ao titular caso sejam indevidamente utilizados. Assim, o artigo 11 definiu que eles poderão ser tratados mediante o consentimento específico e destacado do titular. Observe que neste caso não basta o consentimento geral para tratamento de dados, é preciso obter o consentimento específico para o dado sensível.

A lei previu ainda hipóteses em que o consentimento para tratamento de dados sensíveis pode ser dispensado, e para a área imobiliária destacamos como pertinente os casos de cumprimento de obrigação legal ou regulatória, como a solicitação de dados para formalização do contrato de trabalho de um novo colaborador da imobiliária.

POSSO COMPARTILHAR DADOS COM TERCEIROS?

Sim! Mas neste caso, recomendamos que você reveja seus contratos e procedimentos, com a inclusão de cláusulas específicas sobre proteção de dados com parceiros, clientes e fornecedores. O titular de dados, nestas hipóteses, deverá ser devidamente informado e terá que autorizar a transferência.

QUEM FISCALIZA O CUMPRIMENTO DA LEI?

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) é a responsável pela fiscalização administrativa do cumprimento da lei, prevendo, inclusive, multas em razão de sua violação, que podem chegar até 2% do faturamento da pessoa jurídica. É possível também, que o titular, sentindo-se lesionado pela utilização indevida de seus dados pessoais, ajuíze uma ação cível como forma de ressarcimento dos danos.

COMO DEVO IMPLANTAR A LGPD NAS MINHAS ATIVIDADES COMO CORRETOR DE IMÓVEIS OU NA MINHA IMOBILIÁRIA?

Para se adequar à lei é importante que você siga essas orientações:

1

Realize um mapeamento de dados, a fim de identificar quais são os dados pessoais coletados, quais são os tipos de tratamento realizados, quais as finalidades e quais as bases legais que te permitem tratar os dados coletados.

2

Crie uma política de tratamento de dados pessoais.

3

Crie uma política de segurança de dados pessoais.

4

Crie um canal de atendimento ao titular de dados pessoais.

5

Realize treinamento com todos os funcionários da empresa sobre a LGPD.

6

Verifique se você realiza o repasse de dados pessoais para terceiros e faça as adaptações contratuais necessárias.

7

Indique um encarregado, na forma do artigo 41 da LGPD, divulgando publicamente sua identidade e as informações de contato, de forma clara e objetiva, preferencialmente no site da empresa. O encarregado pode ser o próprio corretor de imóveis ou um terceiro indicado, como por exemplo, um escritório de advocacia contratado para exercer tal função.

Como vimos, entender sobre a LGPD e adequar nossas atividades profissionais a ela é vital para a área imobiliária, para que possamos oferecer um serviço seguro para nossos clientes. Esperamos que este conteúdo tenha ajudado e desejamos sucesso em seus empreendimentos.

AUTORES

PAULA ELIZABETH CASSEL

Mestranda em Gestão e Desenvolvimento da Educação Profissional. Pós-graduada em Direito Civil e Processual Civil, licenciatura e Bacharelado em Ciências Jurídicas. Atuou como Diretora de Serviços Administrativos, professora de ensino técnico, professora nos programas VIA RÁPIDA EMPREGO. Atualmente é advogada, responsável pela coordenação dos trabalhos de implantação do Programa de Compliance do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza - CEETEPS, Membro do Grupo de Trabalho de adequação a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) no CEETEPS, Membro da Comissão de Compliance da OAB-SP, Coordenadora responsável por projetos do eixo tecnológico de Gestão e Negócios, na área de Ética e Direito, no CEETEPS, onde é responsável pela formação de docentes e servidores administrativos. Desenvolve e ambienta conteúdo para plataformas virtuais de aprendizagem para instituições públicas e privadas.

RODRIGO MARTINS NAVES

Pós-Graduado em Formação Pedagógica de Graduados não Licenciados pelo CEETEPS; Pós-Graduado lato sensu MBA Executivo em Gestão Estratégica de Inovação Tecnológica e Propriedade Intelectual pela AVM Faculdade Integrada, Brasília; Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Franca; Professor do CEETEPS e coordenador de Projetos na Agência INOVA CPS; Membro do Grupo de Trabalho de adequação a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) no CEETEPS; Membro da Comissão de Direito Privado da OAB-SP, Subseção Americana; Tem experiência na área de Educação, com ênfase em Ensino Profissionalizante e Direito Empresarial. Atua como advogado e consultor na área de Propriedade Intelectual.