

PROGRAMA DE GOVERNANÇA EM PRIVACIDADE (PGP)

Condomínio Jardins dos Ipês

Apresentação

O Programa de Governança em Privacidade (PGP) do Condomínio Jardins dos Ipês situado à SQNW 104, Blocos "D" e "E", Setor Noroeste, Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob nº 31.881.465/0001-22, possui o objetivo de assegurar que o tratamento de dados pessoais realizado no âmbito condominial esteja em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), com os regulamentos da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) e com as melhores práticas de segurança e privacidade.

Este documento é de caráter normativo, constituindo a base para todas as políticas internas, manuais e procedimentos adotados pelo condomínio em matéria de proteção de dados pessoais.

Portanto, estabelece os princípios, diretrizes e mecanismos de governança em privacidade a serem observados pelo condomínio, servindo como guia para síndico, subsíndico, conselho, administradora, prestadores de serviço e colaboradores na condução de suas atividades relacionadas ao tratamento de dados pessoais.

Objetivos

O condomínio, por meio deste Programa, reafirma sua obrigação de cumprir integralmente a Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e demais normas correlatas. Esse compromisso não é apenas formal, mas envolve a criação de rotinas administrativas e operacionais que assegurem a proteção de dados em todas as atividades condominais.

A abrangência da proteção se estende a condôminos, moradores, visitantes, empregados, prestadores de serviços, fornecedores e quaisquer terceiros que mantenham relação com o condomínio. Tal amplitude reflete a realidade da vida condominial, em que múltiplas categorias de pessoas transitam e interagem diariamente, inclusive por dados pessoais sensíveis, como informações cadastrais, biométricas e imagens de câmeras de monitoramento.

Um dos pilares do Programa é assegurar que todos os titulares de dados compreendam como suas informações são tratadas.

Isso inclui a disponibilização de políticas claras de privacidade, comunicação acessível e mecanismos de resposta a solicitações, fortalecendo a confiança entre condôminos e a administração.

Portanto, é elevado ao nível de prioridade construir a capacidade de identificar, avaliar e mitigar riscos relacionados ao tratamento de dados. Isso envolve a implementação de medidas técnicas e administrativas de segurança, bem como protocolos para resposta a incidentes, em conformidade com as orientações da ANPD.

O Programa assegura aos titulares de dados o pleno exercício dos direitos previstos na LGPD, como acesso, correção e eliminação de suas informações. Para tanto, será instituído canal específico de atendimento e procedimentos claros de análise e resposta às solicitações.

A boa governança em privacidade depende da clara definição de papéis e responsabilidades.

O Programa, portanto, delimita atribuições do síndico, da administradora, do encarregado pelo tratamento de dados (DPO) e dos demais colaboradores, garantindo fluxos organizados de gestão e conformidade normativa.

Objetivos do PGP

O Programa tem como objetivos:

- Demonstrar o compromisso do condomínio em cumprir integralmente a LGPD e demais regulamentos aplicáveis;
- Proteger os dados pessoais de condôminos, moradores, visitantes, empregados, prestadores, fornecedores e quaisquer outras pessoas que mantenham relação com o condomínio;
- Assegurar transparência e confiança no tratamento de dados;
- Estabelecer políticas internas que previnam riscos e incidentes de segurança;
- Garantir a participação e os direitos dos titulares de dados pessoais;
- Definir responsabilidades e fluxos de governança em privacidade.

Estrutura de Governança

A adequada implementação do Programa de Governança em Privacidade de Dados Pessoais (PGP) depende da clara definição de papéis e responsabilidades no âmbito do condomínio.

A governança deve assegurar que todos os agentes envolvidos no tratamento de dados pessoais compreendam suas atribuições, limites de atuação e deveres de conformidade.

Nos termos do art. 5º, incisos VI, VII e VIII, da LGPD:

- a) Controlador do tratamento de dados pessoais é o Condomínio Jardins dos Ipês, pessoa jurídica representada pelo Síndico em exercício.
- b) Operador será a pessoa natural ou jurídica que realiza o tratamento de dados em nome do condomínio (ex.: empresa de portaria, administradora).
- c) Encarregado (DPO) será sempre a pessoa física do síndico em exercício.

Ator	Responsabilidades no PGP
Síndico	Responsável legal pelo condomínio. Submete à aprovação as políticas internas de privacidade, exerce a função de Encarregado Geral de Dados (DPO) e garante a implementação do PGP.
Administradora	Auxilia o síndico na execução das rotinas administrativas previstas no PGP. Assume o compromisso de tratar os dados que, porventura, sejam compartilhados pelo condomínio segundo os princípios e disposições do PGP. Mantém registros e contratos com cláusulas de proteção de dados.
Encarregado/DPO	Atua como canal de comunicação com titulares de dados e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD); orienta a equipe e prestadores de serviços sobre práticas adequadas de tratamento de dados; supervisiona a conformidade do tratamento de dados; elabora respostas às solicitações relacionadas ao compartilhamento de dados.

Conselho Fiscal/Consultivo	Fiscaliza a aplicação do PGP; recomenda boas práticas e assessoria o síndico em deliberações sobre privacidade e segurança da informação.
Colaboradores do condomínio	Tratam dados pessoais apenas conforme orientações recebidas; utilizam sistemas de forma segura; comunicam incidentes ou usos indevidos de dados ao DPO (síndico).
Prestadores de serviços	Assumem obrigações contratuais específicas de proteção de dados; tratam informações pessoais estritamente para a finalidade contratada; notificam imediatamente ao condomínio sobre incidentes de dados.

Inventário e Ciclo de Vida dos Dados Pessoais

O Inventário de Dados Pessoais é o núcleo técnico do Programa de Governança em Privacidade (PGP), pois permite mapear, de forma clara e documentada, todas as situações em que o condomínio coleta, utiliza, compartilha, armazena e elimina dados de titulares.

Esse mapeamento assegura a transparência, a gestão de riscos e a conformidade com a LGPD.

O inventário deve identificar:

- a) Categorias de titulares: condôminos, inquilinos, visitantes, funcionários e prestadores de serviços;
- b) Tipos de dados coletados;
- c) Finalidades de tratamento: segurança, administração condominial, cumprimento de obrigações legais, execução de contratos, comunicação com condôminos, gestão de assembleias, cobrança de taxas e gestão de prestadores;
- d) Bases legais aplicáveis: execução de contrato, cumprimento de obrigação legal/regulatória, legítimo interesse, consentimento (em situações específicas);

e) Responsáveis internos/externos: síndico, administradora, empresas de segurança, empresas de manutenção, escritório de contabilidade, assessoria jurídica;

f) Tempo de retenção dos dados.

O inventário deve ser atualizado periodicamente (preferencialmente a cada 12 meses ou sempre que houver alteração relevante na forma de tratamento).

O ciclo de vida dos dados no condomínio compreende as seguintes fases:

1. Coleta: os dados são coletados por meio de cadastros, portarias, formulários, assembleias virtuais, câmeras de monitoramento e contratos.

2. Utilização: o uso deve respeitar a finalidade para a qual os dados foram obtidos. Exemplos: registro de visitantes devem ser utilizados tão somente para controle e liberação de acesso; utilização de e-mail para envio de boletos e notificações; uso de imagens das câmeras de monitoramento para fins de segurança e apuração de situações de infração às normas do condomínio.

3. Armazenamento: os dados devem ser mantidos em sistemas seguros (digitais e físicos). Documentos físicos devem ficar em local restrito e os arquivos digitais devem ser acessíveis apenas às pessoas autorizadas, mediante identificação dos acessos.

4. Compartilhamento: os dados podem ser compartilhados com empresas contratadas (segurança, limpeza, contabilidade, administração, jurídico), respeitando contratos com cláusulas específicas de proteção de dados. Nenhum compartilhamento pode ocorrer fora das hipóteses legais previstas na LGPD.

5. Retenção: o período de retenção deve observar a finalidade do dado e as obrigações legais. Ex.: registros de assembleias devem ser mantidos por prazo indeterminado; dados de visitantes podem ser eliminados em prazo razoável, para garantir a segurança.

6. Eliminação: os dados devem ser eliminados ou anonimizados quando não mais necessários, salvo obrigação legal de guarda.

Política de Retenção e Eliminação de Dados Pessoais

A gestão de dados pessoais no âmbito condominial exige não apenas a coleta e uso responsável das informações, mas também a definição clara sobre quanto tempo esses dados devem ser mantidos e como devem ser eliminados após sua utilização.

Essa política assegura o cumprimento da LGPD e reduz riscos de armazenamento excessivo ou indevido.

1. Princípios da Retenção

- Necessidade: os dados serão armazenados apenas pelo tempo necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram coletados.
- Adequação: prazos de guarda respeitarão a legislação aplicável (Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, legislação trabalhista, previdenciária e tributária).
- Segurança: durante todo o período de retenção, os dados estarão protegidos por medidas técnicas e administrativas adequadas.

2. Prazos de Retenção

- Dados de Condôminos e Inquilinos: até 5 anos após o fim do vínculo.
- Dados Trabalhistas: até 10 anos após o término do contrato de trabalho (prazo previdenciário e de FGTS).
- Dados de Prestadores de Serviço: até 10 anos após a extinção contratual.
- Imagens de CFTV: entre 25 a 60 dias, salvo se vinculadas à ocorrência, notificação extrajudicial, solicitação formal de preservação, ou processo judicial.
- Registros de Assembleias: permanentes, por constituírem documentos jurídicos do condomínio.
- Dados Biométricos: eliminados em até 30 dias após a revogação do consentimento ou encerramento do vínculo.
- Dados de Visitantes: até 6 meses, salvo ocorrência excepcional (segurança ou processo).

3. Formas de Eliminação

- Dados Digitais: exclusão de bancos de dados, sistemas de portaria, softwares de gestão e backups.
- Documentos Físicos: fragmentação, Trituração ou descarte seguro em conformidade com normas ambientais.

- Anonimização: em situações em que o dado precise ser preservado para fins estatísticos, mas sem identificar o titular.

4. Exceções Legais

A eliminação poderá ser suspensa quando houver:

- Obrigação legal ou regulatória de conservação;
- Necessidade de uso em processos judiciais, administrativos ou arbitrais;
- Solicitação formal por exercício regular de direitos do condomínio.

Abrangência

O PGP aplica-se a todas as operações de tratamento de dados pessoais realizadas pelo condomínio, em meio físico ou digital, de forma automatizada ou não, abrangendo:

- Cadastro de condôminos, moradores e visitantes;
- Controle de acesso e portaria (presencial ou eletrônica);
- Uso de sistemas de biometria e câmeras de segurança;
- Gestão de funcionários e terceirizados;
- Administração financeira e contratual;
- Aplicativos e sistemas de gestão condominial.

Direitos dos Titulares e Canais de Atendimento

A LGPD assegura a todo titular de dados pessoais o direito de conhecer, controlar e gerenciar suas informações, inclusive no contexto condominial.

O condomínio se compromete a garantir o pleno exercício desses direitos por condôminos, moradores, inquilinos, visitantes, empregados, prestadores de serviços, ou quaisquer outras pessoas que mantenham relação com o condomínio.

1. Direitos dos Titulares

Nos termos do artigo 18 da LGPD, o titular de dados pessoais poderá solicitar, a qualquer tempo:

- a) Confirmação da existência de tratamento de seus dados;
- b) Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;
- c) Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com a LGPD;

- d) Eliminação dos dados tratados com base no consentimento, salvo nas hipóteses legais de guarda obrigatória;
- e) Revogação do consentimento, nos casos aplicáveis.

2. Exercício dos Direitos

Os titulares deverão encaminhar suas solicitações por meio do canal oficial do condomínio, qual seja: **condominiojardinsipes@gmail.com**.

Para validação da identidade do solicitante, o condomínio poderá exigir o envio das seguintes informações e documentos:

- a) cópia de documento de identificação oficial com foto (RG, CNH ou equivalente) e requerimento assinado via gov.br ou por meio de assinatura com firma autenticada;

Sempre que necessário, o condomínio poderá solicitar informações adicionais estritamente voltadas à confirmação da identidade, de modo a evitar fraudes e acessos indevidos a dados pessoais.

As respostas serão fornecidas em prazo razoável, respeitando os prazos legais previstos na LGPD.

3. Canal de Atendimento

O canal oficial será o e-mail institucional do condomínio: **condominiojardinsipes@gmail.com**, amplamente divulgado em murais, aplicativos de gestão condominal e comunicações internas;

A gestão das solicitações ficará a cargo do Síndico, Encarregado Geral de Dados. Sempre que necessário, o condomínio contará com apoio técnico-jurídico do escritório que lhe presta assessoria jurídica contínua.

MEDIDAS DE SEGURANÇA E BOAS PRÁTICAS

O condomínio adota medidas de segurança administrativas, físicas e tecnológicas voltadas à proteção dos dados pessoais tratados em suas atividades. Tais medidas têm por finalidade prevenir acessos não autorizados, situações accidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

1. Segurança Física

- **Controle de acesso presencial:** visitantes, prestadores de serviços e condôminos são identificados por meio de cadastro em portaria física ou sistema eletrônico.
- **Círculo Fechado de TV (CFTV):** câmeras de monitoramento são utilizadas para fins de segurança patrimonial, monitoramento do cumprimento às normas condominiais e proteção das pessoas que transitam nas áreas comuns, seu armazenamento é restrito às máquinas locais do condomínio (DVE), que ficam em sala fechada por chaves. O acesso às imagens gravadas é restrito ao Encarregado Geral de Dados (DPO) e ao Encarregado Geral do condomínio, responsável por realizar a recuperação de imagens, a partir dos computadores da portaria.
- **Biometria e acessos eletrônicos:** o cadastramento facial ou biométrico implica a ciência de que o dado será tratado, exclusivamente, para fins de acesso ao edifício, com autorização dada pelo art. 7º, VII e IX da LGPD. Os dados biométricos, considerados sensíveis pela LGPD, serão utilizados exclusivamente para fins de segurança condominial e controle de acesso ao edifício.
 - A exclusão do registro será promovida mediante solicitação escrita do titular, ou automaticamente nos casos previstos neste Programa de Governança, tais como desligamento de colaborador, mudança de condômino ou vencimento de contrato de prestador de serviço.

2. Segurança Tecnológica

- **Sistemas de gestão condominal:** acesso restrito por login e senha, com perfil de usuários delimitado conforme o nível de autorização.
- **Armazenamento em nuvem:** dados mantidos em provedores confiáveis, que utilizam recursos de criptografia e autenticação reforçada: tais como Google Drive.
- **Comunicação eletrônica:** e-mails oficiais e aplicativos condomoniais são os canais formais de interação, devendo ser utilizados exclusivamente para fins de comunicações institucionais, sendo vedado seu compartilhamento para fins comerciais ou para qualquer outra finalidade estranha à administração condominial.

3. Boas Práticas

- Capacitação contínua e treinamento de colaboradores e administradores sobre privacidade e proteção de dados, fornecida anualmente pela assessoria jurídica do condomínio
- Revisão periódica deste Programa, para adequação a alterações legislativas ou tecnológicas.

- Inclusão de cláusulas de proteção de dados em contratos firmados com fornecedores e prestadores de serviços.

Monitoramento e Atualização

O PGP terá caráter dinâmico e será revisado periodicamente pelo condomínio, com apoio do Encarregado, para garantir conformidade com a legislação, normas da ANPD e boas práticas de mercado.

Vigência

Este Programa entra em vigor a partir de sua aprovação em assembleia condominial e permanecerá vigente até ulterior revisão ou atualização.

Responsabilidade e Compromisso

Todos os condôminos, moradores, visitantes, prestadores de serviço e colaboradores do Condomínio reconhecem que a proteção de dados pessoais é um dever compartilhado, sendo responsabilidade de cada um cumprir as regras aqui estabelecidas.

Este Programa integra o conjunto de boas práticas do selo "Condomínio em Conformidade", reafirmando o compromisso do Condomínio com a legalidade, a transparência e a confiança na gestão condominial.

Brasília/DF, 26 de novembro de 2025.