



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

**A NOVA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E O IMPACTO NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

ORIENTANDO: AUGUSTO CÉSAR ASSIS RAGGI
ORIENTADOR: PROF. MS. ERNESTO MARTIM S. DUNCK

GOIÂNIA

2023

AUGUSTO CÉSAR ASSIS RAGGI

**A NOVA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E O IMPACTO NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof. Orientador – Me. Ernesto Martim S. Dunck.

GOIÂNIA

2023

AUGUSTO CÉSAR ASSIS RAGGI

**A NOVA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E O IMPACTO NOS
CONTRATOS IMOBILIÁRIOS**

Data da Defesa: ____ de _____ de 2023.

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. Ms. Ernesto Martim S. Dunck

Nota

Examinadora Convidada: Prof^ª. Ms. Larissa de Oliveira Costa Borges

Nota

SUMÁRIO

RESUMO	05
INTRODUÇÃO	06
1. O SURGIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS	08
1.1 EVOLUÇÃO DA LGPD.....	09
1.2 A SEGURANÇA DOS DADOS.....	12
2. OS CONTRATOS NO RAMO IMOBILIÁRIO	13
2.1 OS CONTRATOS IMOBILIARIOS E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	15
2.2 A PROTEÇÃO DE DADOS NO RAMO IMOBILIÁRIO.....	16
3. A IMPLEMENTAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO	18
3.1 APLICAÇÃO DA LGPD NOS CONTRATOS PARTICULARES IMOBILIARIOS...19	
3.2 CORRETORES DE MERCADO.....	20
3.3 MARKETING, LGPD E O RAMO IMOBILIÁRIO.....	21
3.4 CASO DA CONSTRUTORA E INCORPORADORA.....	22
CONCLUSÃO	23
REFERÊNCIAS	25

A NOVA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E O IMPACTO NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Augusto César Assis Raggi¹

RESUMO

O presente artigo visa questionar as divergências apontadas, analisando se as teses de que a nova LGPD pode ser realmente eficaz em todo o ramo imobiliário independente de ser uma empresa grande ou não. O objetivo geral desta pesquisa é analisar a aplicação da nova lei de proteção de dados nos contratos imobiliários de compra e aluguéis. Por meio da pesquisa bibliográfica será indagado se para comprar ou alugar qualquer imóvel é necessário um contrato para proteção de ambas as partes. Entretanto, como fica a LGPD quando se trata de contratos particulares? A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) se aplica a todos os tipos de tratamento de dados pessoais, inclusive em contratos particulares, como é o caso de contratos de compra e venda de imóveis entre pessoas físicas.

Palavras-chave: Imobiliária. Contratos. LGPD. Compra e venda.

¹ Graduando do 9º período do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás - PUCGO

INTRODUÇÃO

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), regulamentada pela Lei nº 13.709/2018, é uma lei brasileira que estabelece regras e diretrizes para o tratamento de dados pessoais de pessoas físicas, tanto pelo setor público quanto pelo setor privado. A LGPD foi inspirada no Regulamento Geral de Proteção de Dados (GDPR) da União Europeia, datado de 2016, e entrou em vigor em setembro de 2020. A LGPD estabelece que os dados pessoais só podem ser coletados com o consentimento da pessoa, devendo ser informada a finalidade para a qual serão utilizados.

A LGPD representa um avanço importante na proteção da privacidade e dos dados pessoais no Brasil, trazendo mais transparência e segurança no tratamento das informações, como por exemplo, nos contratos imobiliários.

O contrato imobiliário é um documento que formaliza a relação jurídica entre as partes envolvidas na transação de um imóvel, como comprador, vendedor, corretor, dentre outros. Com a vigência da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) em setembro de 2020, tornou-se relevante que, também esse instrumento contratual, esteja em conformidade com as novas regras de proteção de dados.

A LGPD estabelece que os dados pessoais só podem ser coletados com o consentimento expresso da pessoa, devendo ser informada a finalidade para a qual serão utilizados. Portanto, no contrato imobiliário, é importante que as informações coletadas sobre os envolvidos na transação sejam claras e objetivas, informando a finalidade da coleta e tratamento dos dados a fim de evitar vazamento de dados ou acessos não autorizados, sob pena de sanções administrativas e multas.

Por isso, é fundamental que todas as empresas e profissionais do mercado imobiliário estejam atentos às novas regras da LGPD e adotem as medidas necessárias para garantir a proteção dos dados pessoais dos envolvidos na transação imobiliária.

Diante a breve consideração acerca do tema, a presente pesquisa terá como intuito responder a seguinte problemática: Para comprar ou alugar qualquer imóvel, é necessário um contrato para proteção de ambas as partes. Entretanto, como fica a LGPD quando se trata de contratos particulares?

A LGPD se aplica a todos os tipos de tratamento de dados pessoais, inclusive em contratos particulares, como é o caso de contratos de compra e venda

de imóveis. Mesmo que não haja uma empresa envolvida na transação, os dados pessoais das partes envolvidas no contrato devem ser tratados de acordo com as normas da LGPD.

O estudo foi realizado por meio da pesquisa bibliográfica, pesquisas em doutrinas, artigos científicos, trabalhos acadêmicos e afins, bem como o método de pesquisa documental, visto que a problematização do tema faz jus ao estudo da legislação vigente.

Estruturada em introdução e três capítulos, a presente pesquisa foi dividida em três seções, sendo a primeira tratando sobre o surgimento da Lei Geral de Proteção de Dados, a segunda sobre a relação da LGPD e os contratos em geral, e a terceira seção pontua sobre a aplicação da LGPD no ramo imobiliário.

1. O SURGIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Surgindo da necessidade da própria sociedade e das empresas, a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) foi criada em 2018, por meio da Lei nº 13.709/2018, com o objetivo de trazer mais segurança no mundo virtual.

O avanço da tecnologia gerou grandes benefícios para a nossa sociedade, entretanto todo avanço vem com seu lado negativo. Nesse caso, junto ao nascimento das revoluções da medicina, da comunicação, entre outros, nasceram novas ameaças, entre elas hackers de contas sociais, bancárias entre outras.

O grande impacto, foram os golpes que vêm sendo aplicados através do acesso de tais dados, ocasionando grandes prejuízos financeiros e a imagem pessoal ou profissional. Mas o que isso tem a ver com a origem de uma lei com a intenção de proteger dados?

Com o tempo foi possível perceber que, até para se comprar uma casa, seus dados correm risco de serem roubados. Ao simples formular um contrato de compra e venda ou aluguel para sua residência, existe o risco de seus dados pessoais irem parar nas mãos erradas (MORAES, 2022).

Contudo o problema não era apenas o acesso que pessoas mal-intencionadas poderiam ter aos dados. A Lei nº 12.965 de 23 de abril de 2014, conhecida como Marco Civil da Internet. Foi a inicial de uma regulamentação para atividades online. Disciplinando a utilização da internet no país com princípios, garantias, direitos e deveres aos usuários das redes, entretanto, também regulamenta a atuação dos Estados.

Nessa visão de mundo se viu a necessidade de frear esse compartilhamento não autorizado. Dados pessoais passaram a ser facilmente acessados por desconhecidos e o indivíduo sequer tinha o conhecimento disso. Foi quando em 2018 a LGPD começou a ser implementada.

Vieira (2019, p. 01) assevera que:

A LGPD regulamenta o uso, a proteção e a transferência de dados pessoais em território nacional e internacional, em âmbito público ou privado. O seu objetivo é garantir um efetivo controle por parte dos titulares sobre suas informações pessoais. Dentre as principais novidades, encontra-se a necessidade de consentimento explícito para a coleta e uso dos dados pessoais, bem como a possibilidade de o usuário visualizar, corrigir e excluir tais dados.

Diante o exposto, a lei de proteção de dados é importante por várias razões, dentre elas:

A proteção da privacidade, pois a lei pode ajudar a proteger a privacidade das pessoas, garantindo que suas informações pessoais sejam coletadas e usadas de maneira justa e transparente, como discorre o art. 2º, I da LGPD.

A prevenção de uso indevido de informações, já que a lei previne o uso indevido de informações pessoais por empresas ou indivíduos mal-intencionados, o que pode levar a fraudes, roubo de identidade e outros tipos de crimes cibernéticos.

A transparência ao passo que a lei pode exigir que as empresas informem as pessoas sobre como suas informações pessoais estão sendo usadas, o que aumenta a transparência e permite que as pessoas tomem decisões informadas sobre como compartilhar suas informações.

A responsabilização na hipótese de ato ilícito, pois a lei prevê a responsabilidade por violações de dados e impor penalidades significativas em caso de violação.

A adequação ao cenário mundial de maneira a garantir que as empresas cumpram com as regulamentações globais de proteção de dados, facilitando a transferência de dados entre países.

Em resumo, uma lei de proteção de dados é importante para proteger a privacidade das pessoas, prevenir o uso indevido de informações, aumentar a transparência, responsabilizar as empresas por violações e garantir a conformidade global.

1.1 EVOLUÇÃO DA LGPD

A violação de dados é compreendida como um evento que a informação confidencial é colocada em uma situação de risco, independente se você realizou uma compra na internet e teve que preencher os seus dados ou se você comprou uma casa e precisou passar seus dados para fazer o contrato de compra e venda (FRAÇÃO, 2021).

Apesar do que já foi relatado anteriormente, existem três principais motivos pelo qual a violação ocorre, sendo os mais recorrentes: ataques maliciosos ou criminosos, erro humano e falha no sistema (LIMA, SAMNIEGO E BARONOVSKY).

A primeira coisa que passa pela nossa cabeça quando pensamos no vazamento de dados é a proteção da rede de acesso digital, afinal esse é o local por onde os ataques acontecem. Porém não se pode deixar de ressaltar que a vulnerabilidade surge do descuido humano. Os hackers se aproveitam de profissionais com pouca experiência e sem prática no ramo de TI, fragilizando o sistema e assim efetuando o vazamento dos dados (VIEIRA, 2019).

Vieira (2019, p. 02) também afirma o seguinte:

Ademais, não seria absurdo dizer que os dados pessoais são o novo petróleo, tendo em vista o seu valor comercial, político e econômico. Desde os escândalos envolvendo a Cambridge Analytica e o Facebook e com a criação do GDPR e da LGPD fica patente a necessidade de atenção da sociedade para a questão do tratamento destes dados.

A grande questão da LGPD é falta de investimento das empresas em treinamento cibernético (VIEIRA, 2019). Com a origem da lei, as empresas compreenderam que o treinamento, desde o básico, para lidar com o mundo cibernético é essencial, não apenas para a melhoria dos serviços, mas também como uma garantia aos clientes de que estão em um ambiente seguro.

Essa revolução se dá pelo entendimento de que as empresas devem investir em seus funcionários, para obter melhores resultados. Com a nova lei, ficou ainda mais evidente a necessidade desse treinamento.

Levando em consideração o principal ponto desse artigo, o mercado imobiliário pode se mostrar luxuoso, com imóveis avaliados em milhões de reais, e comercializados a clientes de alto padrão que prezam pela privacidade de seus dados.

Imagine, por exemplo, que o jogador Neymar Jr. ao adquirir uma nova casa, em um condomínio fechado na região do Alphaville em São Paulo, ofereça, ao corretor e à imobiliária responsável por esse trâmite, seus dados pessoais. Essas pessoas terão em mãos dados importantíssimos do jogador, como conta bancária, extratos e demais documentos financeiros necessários para se constituir um contrato de compra e venda.

Se essa imobiliária permitir, por falha humana ou qualquer outra razão, o vazamento desses dados, pode significar um grande problema. Os *hackers* poderiam utilizar desses dados para ameaças e até entender a condição financeira da pessoa, o que pode resultar em sequestros. No exemplo que acima, a profissão de jogador de futebol é bem rentável, e essas informações são bem atraentes a alguém que deseja enriquecer de forma ilícita.

Dessa forma, começamos a entender não só o porquê da criação de uma lei como a LGPD, mas também a sua importância na atualidade. Os próximos anos são de avanços na área tecnológica. Atualmente, a LGPD se mostra como a nossa maior ferramenta de defesa contra situações assim.

Como vimos no exemplo acima, um contrato imobiliário requer dados pessoais e confidenciais sensíveis, o que torna o vazamento de dados ainda mais sério.

O advogado Victor Vieira (2019, p. 02), trata dessa responsabilidade de resguardar os dados da seguinte forma:

[...] é importante destacar o avanço em matéria de empoderamento dos titulares de dados pessoais, que passarão a ter muito maior controle sobre o tratamento de seus dados, haja a vista a ampla gama de obrigações que os controladores e operadores terão, bem como as vultuosas multas que poderão ser aplicadas em casos de violação de direitos dos titulares assim que a lei entrar em vigor.

Devido o que já tratamos, percebemos que a expectativa diante da lei é grande, mas acima de tudo é um passo importante para o futuro da sociedade que vivemos. O caminho que seguiremos daqui em diante será cada vez, mas complexo em relação a tecnologia, os avanços não irão parar e com certeza aqueles que usam o conhecimento para prejudicar os demais também não.

Obter o controle sobre os nossos dados passou a ser a principal questão na atualidade. A LGPD resultou disso, todavia, essa responsabilidade não é apenas do proprietário dos dados, cabe às empresas redobram seus investimentos em treinamento e tecnologias para fazer cumprir a lei e a todos da sociedade o papel de conhecer melhor a LGPD.

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) é inspirada em outras leis semelhantes de proteção de dados em todo o mundo, como a Regulação Geral de Proteção de Dados (GDPR) da União Europeia, de 2016, e estabelece regras para a coleta, armazenamento, uso e compartilhamento de dados pessoais por empresas e organizações. Ela garante o direito dos titulares dos dados de acessarem, corrigirem e excluírem seus dados pessoais e exige que as empresas obtenham o consentimento dos titulares antes de coletar e usar seus dados.

A evolução da LGPD foi marcada por vários marcos importantes, incluindo a aprovação da lei em 2018, a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados

(ANPD) em 2019, por meio da Lei nº 13.709/2018, a vigência da Lei nº 13.853/2019, em setembro de 2020 e a aplicação das sanções administrativas em agosto de 2021.

Desde a entrada em vigor da LGPD, as empresas têm trabalhado para se adaptar às novas regras e garantir a conformidade com a lei. A ANPD tem desempenhado um papel importante na aplicação da lei, emitindo orientações e realizando investigações e sanções administrativas quando necessário (VIEIRA, 2019).

A LGPD tem sido vista como um passo importante para proteger a privacidade e os direitos dos titulares dos dados no Brasil e aumentar a confiança nas empresas que coletam e usam esses dados.

1.2 A SEGURANÇA DOS DADOS

A LGPD entrou em vigor em agosto de 2020, trazendo a norma que regulamenta o tratamento de dados pessoais, incluindo nos meios digitais, não importando se é pessoa física ou pessoa jurídica pública ou privada, garantindo a segurança e a privacidade sobre todos os dados.

O artigo 5º da LGPD define como dado pessoal toda informação relacionada à pessoa natural identificada ou identificável. A lei contempla os seguintes direitos aos titulares: confirmar a existência de tratamento; acesso aos dados; correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados; eliminação dos dados pessoais, entre outros.

A LGPD prevê punições severas para as empresas que não aderirem as novas regras. Para as empresas públicas, a penalidade é equivalente à improbidade administrativa. A situação das empresas privadas é um pouco mais complicada, essas receberam uma multa fixa de 2% do faturamento; a exceção para essa multa é apenas para faturamentos superiores a R\$ 50 milhões. Podendo também receber uma multa diária dependendo do grau da ofensa (art. 52, II).

A penalidade da multa é uma forma de garantia que as empresas respeitem a norma e iniciem as novas regras em suas empresas. Além da multa, a reputação das empresas também está em jogo, aderir às normas é garantir o uso correto dos dados pessoais de seus clientes. Isso nos leva de volta ao assunto das empresas investirem em treinamento para seus funcionários. Uma das grandes características

da LGPD é incentivar que as empresas garantam uma equipe bem-preparada para lidar com a proteção de dados de seus clientes.

Por mais que na maioria das vezes o corretor de imóvel seja uma pessoa que você tem um contato duradouro antes de fechar o negócio, existem receios sobre quem terá acesso aos seus dados. Afinal, como já relatado, contratos imobiliários precisam de dados confidenciais a respeito da sua vida financeira.

A segurança de dados se tornou uma necessidade para nossa atualidade, e sem dúvidas passa a ser indispensável daqui em diante. Mas vale ressaltar, que o conhecimento sobre a lei deve ser de responsabilidade de ambos. Tanto da empresa quanto do cliente, pois é de interesse de todos que tudo esteja como dita a norma. O cliente é o ponto chave para fiscalizar se tudo está de acordo.

A fiscalização oficial é realizada pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais, a ANPD. Não atuando sozinha, essa instituição tem a tarefa de regular e orientar sobre a lei. A LGPD também prevê os agentes de tratamento de dados que estipulam suas funções nas organizações, como o controlador. Esse é o responsável sobre decidir qual o tratamento.

O encarregado, é a pessoa que interage com o titular dos dados pessoais com a ANPD. O operador já possui a função de fazer o tratamento desses dados. Já a administração dos riscos e das falhas, quem possui a responsabilidade de gerir os dados pessoais também possui a de redigir as normas de governança (CURTI, 2022). Ou seja, adotar medidas preventivas de segurança, replicando boas práticas e certificando a existência no mercado.

Também é necessário elaborar planos de contingência, podendo realizar auditorias e resolver incidentes com maior agilidade, notificando imediatamente a ANPD sobre qualquer violação que tenham ocorrido.

2 OS CONTRATOS NO RAMO IMOBILIÁRIO

Contratos são acordos legais entre duas ou mais partes, que estabelecem os termos e condições de uma transação ou relação jurídica. Eles podem ser verbais ou escritos, embora a maioria dos contratos importantes sejam documentados por escrito para evidenciar as obrigações de todas as partes envolvidas (CONSULTORIA, 2022).

Os contratos podem ser utilizados em diversos contextos, como no mundo dos negócios, imobiliário, de serviços, de prestação de trabalho, entre outros. Eles podem estabelecer diferentes tipos de compromissos, como a compra ou venda de bens, a prestação de serviços, o aluguel de imóveis, a transferência de propriedade, a transferência de tecnologia, entre outros (FACHINI, 2021).

Alguns elementos fundamentais de um contrato incluem a identificação das partes envolvidas, o objeto do contrato, o prazo, as condições de pagamento, as obrigações e responsabilidades de cada uma das partes, as garantias e responsabilidades em caso de descumprimento do contrato, entre outros (FACHINI, 2021). É importante que um contrato seja claro e preciso, a fim de evitar ambiguidades e possíveis conflitos entre as partes.

Victor Zumbano (2014, P. 01) conceitua contrato como “o vínculo jurídico entre duas ou mais pessoas, tendo como base o consentimento de ambos e a proteção jurídica do Estado”.

Nesse mesmo sentido Tiago Fachini (2021, p. 02) conceitua:

Contrato é um negócio jurídico que envolve a vontade consensual de duas partes (bilateral) ou mais (plurilateral) sobre um mesmo objeto, criando, modificando ou extinguindo direitos e obrigações.

É através dos contratos que as pessoas irão definir os meios para alcançar os fins acordados, fazendo uso de cláusulas e artigos baseados na legislação do país.

Diante da enorme quantidade de direitos que podem ser regulamentados em um contrato, a intervenção de um advogado nas etapas de confecção, assinatura e cumprimento torna-se essencial, como forma de garantir a vontade das partes e a adequação à lei.

Os contratos no ramo imobiliário são acordos legais que estabelecem os termos e condições de uma transação imobiliária entre duas ou mais partes. Esses contratos podem envolver a compra, venda, aluguel ou arrendamento de propriedades imobiliárias, como casas, apartamentos, terrenos, prédios comerciais e industriais (FACHINI, 2021).

Os contratos imobiliários geralmente incluem informações detalhadas sobre as partes envolvidas, a propriedade em questão, o preço de compra ou aluguel, os termos de pagamento, as datas de início e término do contrato, as obrigações e responsabilidades de cada parte, bem como quaisquer condições ou cláusulas especiais que possam ser necessárias para a transação (JARDIM E BOHRER, 2021)

Jardim e Bohrer (2021, p. 03) conceituam:

Contratos imobiliários, como o próprio nome indica, são aqueles celebrados para regular alguma operação que envolva bens imóveis.

Naturalmente, um contrato imobiliário bem feito é a maneira de você minimizar as chances de ver bons negócios transformados em litígios, que equivalem a desgaste, perda de tempo e prejuízos financeiros. O cuidado na elaboração de contratos imobiliários passa por prever o máximo de cenários possíveis, descritos em cláusulas claras, objetivas e específicas, que deixarão os envolvidos efetivamente seguros, conforme o que a legislação prevê e o que vem sendo decidido pelos Tribunais.

Alguns dos contratos imobiliários mais comuns incluem contratos de compra e venda, contratos de aluguel, contratos de arrendamento, contratos de locação com opção de compra, comodato, permuta, dentre outros. Esses contratos podem ser elaborados por advogados ou imobiliárias, e é importante que as partes envolvidas revisem cuidadosamente todas as cláusulas e termos antes de assiná-los.

Os contratos são importantes no ramo imobiliário, pois são documentos que formalizam as negociações e estabelecem as obrigações e direitos das partes envolvidas em uma transação imobiliária.

No caso da compra e venda de imóveis, o contrato garante a segurança jurídica da transação, estabelecendo as condições de pagamento, prazos, forma de entrega do imóvel, entre outros pontos importantes. Além disso, o contrato de compra e venda pode ser utilizado para registrar a transferência de propriedade do imóvel junto aos órgãos competentes, como o Cartório de Registro de Imóveis.

Já no caso da locação de imóveis, o contrato é utilizado para estabelecer as condições de uso do imóvel pelo locatário, como o valor do aluguel, prazo do contrato, forma de pagamento, condições de manutenção do imóvel, entre outros aspectos relevantes (LEI nº 8.245/1991)

É importante ressaltar que os contratos imobiliários devem ser redigidos de forma clara e precisa, levando em consideração as leis e normas aplicáveis, a fim de evitar conflitos e garantir a segurança das partes envolvidas na transação. Em caso de dúvidas ou problemas, é recomendável buscar a orientação de um advogado especializado em direito imobiliário.

2.1 OS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

A legislação brasileira tem diversas disposições que regulam os contratos imobiliários, a fim de proteger os direitos e interesses das partes envolvidas nessas transações. Alguns dos principais marcos legais relacionados aos contratos imobiliários no Brasil incluem:

O Código Civil como principal lei que regula os contratos no Brasil e estabelece as normas gerais aplicáveis a todas as espécies contratuais, incluindo os contratos imobiliários.

A Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/1991, que regula as relações entre locadores e locatários de imóveis urbanos, estabelecendo direitos e deveres de ambas as partes e definindo as condições para celebração e rescisão de contratos de locação.

A Lei de Incorporação Imobiliária, Lei nº 4.591/1964, que estabelece as normas para a construção, venda e registro de imóveis em regime de incorporação, bem como as obrigações e responsabilidades dos incorporadores e compradores.

O Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/1990, que protege os direitos dos consumidores em todas as transações comerciais, incluindo a compra e venda de imóveis, estabelecendo normas para contratos de adesão, publicidade, garantias e outros aspectos relevantes.

Além dessas leis, existem outras normas e regulamentos que regulam os contratos imobiliários no Brasil, a depender da espécie contratual e do tipo de imóvel envolvido. É importante que as partes envolvidas em uma transação imobiliária estejam familiarizadas com as normas legais aplicáveis, a fim de garantir a segurança jurídica do negócio e evitar possíveis conflitos. A legislação brasileira traz segurança e validade dos contratos imobiliários no país.

2.2 A PROTEÇÃO DE DADOS NO RAMO IMOBILIÁRIO

A proteção de dados é uma questão crucial em qualquer setor, e o ramo imobiliário não é exceção. No setor imobiliário, existem muitos dados pessoais e confidenciais que precisam ser protegidos, desde informações de identificação até informações financeiras e histórico de crédito. Além disso, as transações imobiliárias envolvem muitos dados sensíveis, incluindo informações sobre propriedades, hipotecas e seguros.

A LGPD trouxe consigo alguns termos que precisam ser expostos neste estudo, sendo eles “titulares de dados, os agentes de tratamento, o controlador de dados e o operador de dados” (2021, p. 03).

A ANPD (2021) conceitua agentes de tratamento como:

São agentes de tratamento o controlador e o operador de dados pessoais, os quais podem ser pessoas naturais ou jurídicas, de direito público ou privado. Ressalta-se que os agentes de tratamento devem ser definidos a partir de seu caráter institucional.

Já o conceito de controlador de dados é explicado por Bilik Domingos (2021, p. 04) como aquele que:

[...] define e decide acerca do tratamento devido sobre os dados dos titulares, o operador apenas realiza as funções estabelecidas pelo controlador, se atentando aos interesses e finalidades definidas por este.

Na temática deste artigo, exemplificamos os controladores no setor imobiliário como as imobiliárias, os corretores autônomos, incorporadoras, construtoras e as agências bancárias.

Luiz Curti (2022, p. 02) traz a seguinte definição para o operador de dados:

O operador é responsável por garantir que os dados pessoais que você processa sejam coletados e tratados de acordo com a LGPD. Também são tomadas medidas contra acesso não autorizado, uso indevido ou divulgação. De acordo com a LGPD, os operadores devem fornecer determinadas informações aos controladores, incluindo informações sobre suas medidas de segurança e políticas de proteção de dados.

Por fim, os titulares de dados pessoais são as pessoas físicas a quem se referem os dados pessoais que estão sendo coletados, armazenados, processados ou compartilhados. Em outras palavras, o titular de dados pessoais é a pessoa a quem as informações se referem e que tem o direito de controlar seus próprios dados.

Compreendido por onde e por quem os dados passam, evidencia-se adiante a proteção dos dados no ramo imobiliário. Para tanto Patrícia Peck (2020, p. 70) esclarece que “a LGPD surge com o intuito de proteger direitos fundamentais como privacidade, intimidade, honra, direito de imagem e dignidade”.

Para que haja a definitiva proteção aos dados a LGPD estabelece que o tratamento de dados pessoais deve ser feito de forma adequada, ou seja, de acordo com as finalidades específicas para as quais os dados foram coletados e com as garantias de segurança e privacidade necessárias.

Nesse sentido, Viola; Teffé (2020, p. 13) ensinam:

Diante do cuidado com o tema, foi estabelecido como regra geral (Art. 1.º) que qualquer pessoa que trate dados, seja ela natural ou jurídica, de direito público ou privado, inclusive na atividade realizada nos meios digitais, deverá ter uma base legal para fundamentar os tratamentos de dados pessoais que realizar.

Desse modo, se o tratamento dos dados estiver sendo realizado sem cumprir com os requisitos do rol taxativo da LGPD, tem-se que o procedimento é ilegítimo e ilícito e para isso, o artigo 42 da Lei nº 13.709/2018 prevê a reparação:

O controlador ou o operador que, em razão do exercício de atividade de tratamento de dados pessoais, causar a outrem dano patrimonial, moral, individual ou coletivo, em violação à legislação de proteção de dados pessoais, é obrigado a repará-lo.

A proteção de dados se mostra eficaz para as relações do ramo imobiliário, especialmente após a entrada em vigor da LGPD no Brasil.

A LGPD estabelece regras para a coleta, armazenamento, uso e compartilhamento de dados pessoais por empresas e organizações, incluindo as que atuam no mercado imobiliário. Isso significa que, a partir da LGPD, as empresas que trabalham com dados pessoais de clientes, como informações financeiras, dados de cadastro e outros, precisam garantir a proteção desses dados e o cumprimento das normas estabelecidas.

Além disso, a proteção de dados pode ajudar as empresas do ramo imobiliário a aumentar a confiança dos clientes e a evitar problemas jurídicos e financeiros decorrentes do vazamento de informações ou de não cumprimento das normas estabelecidas.

Em resumo, a proteção de dados se mostra essencial para as relações do ramo imobiliário, garantindo a segurança dos dados dos clientes e o cumprimento das leis e normas aplicáveis.

Diante o contexto é compreensível que a LGPD não é uma legislação complementar, muito pelo contrário, trata sobre temas específicos, os quais não eram observados, nem discutidos.

3 IMPLEMENTAÇÃO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS NO SETOR IMOBILIÁRIO

A LGPD no mercado imobiliário exige que as empresas e profissionais do setor sejam transparentes sobre o tratamento de dados pessoais, adotem medidas de segurança adequadas e garantam o direito dos clientes de acessar e corrigir seus dados pessoais.

Considerando que o setor imobiliário possui acesso a informações pessoais é fundamental que haja um controle, bem como um rastreamento, desse tratamento. Isso inclui saber onde os dados estão sendo armazenados e com quem estão sendo compartilhados. Todo esse cuidado possui como objetivo a prevenção para as empresas, buscando evitarem questões negativas.

A LGPD é aplicável a todos os contratos imobiliários que envolvam o tratamento de dados pessoais, como informações financeiras, dados cadastrais, informações de contato e outras informações que possam ser utilizadas para identificar uma pessoa natural.

Assim, os contratos imobiliários atuais devem ser revisados para adequação à LGPD, a fim de garantir o cumprimento das normas estabelecidas pela lei. Isso inclui a revisão dos termos e condições do contrato para assegurar a transparência no tratamento dos dados pessoais, a obtenção do consentimento expresso dos titulares dos dados e a adoção de medidas de segurança adequadas para proteger os dados contra possíveis violações.

É importante destacar que a LGPD exige que todas as empresas, incluindo as do ramo imobiliário, implementem medidas de segurança para proteção dos dados pessoais. Essas medidas incluem, por exemplo, a utilização de tecnologias de criptografia, a adoção de políticas de privacidade claras e acessíveis, a realização de treinamentos para os funcionários sobre proteção de dados, a revisão dos contratos com parceiros e prestadores de serviços para garantir o cumprimento das normas da LGPD, entre outras.

Em caso de violação dos dados pessoais, a LGPD prevê a aplicação de sanções administrativas que podem chegar a 2% do faturamento da empresa, limitado a R\$ 50 milhões por infração.

Dessa forma, é fundamental que os contratos imobiliários atuais sejam revistos e adequados às normas da LGPD, a fim de garantir a proteção dos dados pessoais e evitar possíveis sanções. A consulta a um advogado especializado em direito imobiliário e proteção de dados pode ser importante para garantir que os contratos estejam em conformidade com as normas da LGPD.

3.1 APLICAÇÃO DA LGPD NOS CONTRATOS PARTICULARES IMOBILIÁRIOS

As empresas e as pessoas físicas que atuam como controladoras de dados, ou seja, que definem as finalidades e os meios de tratamento de dados pessoais, devem garantir a conformidade com a LGPD, mesmo em contratos particulares.

As partes envolvidas em um contrato particular devem ter consciência da coleta e do tratamento de dados pessoais envolvidos no processo. Devem também garantir que o tratamento de dados pessoais seja feito de acordo com as disposições da LGPD, incluindo o consentimento do titular dos dados, quando necessário, e a adoção de medidas de segurança para proteger os dados pessoais contra acesso não autorizado, perda, destruição, alteração, comunicação ou difusão.

Assim, ao elaborar um contrato particular, as partes devem considerar a inclusão de cláusulas específicas que atendam aos requisitos da LGPD e garantam a proteção dos dados pessoais envolvidos no processo. Além disso, é recomendável que as partes busquem assessoria jurídica especializada para garantir que o contrato esteja em conformidade com a lei.

3.2 CORRETORES DE MERCADO

A LGPD se aplica a todas as atividades de tratamento de dados pessoais, incluindo a atividade dos corretores de imóveis independentes, que são conhecidos como "corretores autônomos" ou "corretores de mercado".

Isso significa que, de acordo com a LGPD, os corretores autônomos devem cumprir as regras da lei no que se refere à coleta, armazenamento, uso e compartilhamento de dados pessoais dos seus clientes e de terceiros envolvidos nas transações imobiliárias.

Os corretores autônomos devem garantir que o tratamento de dados pessoais seja feito de acordo com as disposições da LGPD, incluindo a obtenção de consentimento dos titulares dos dados quando necessário e a adoção de medidas de segurança adequadas para proteger os dados pessoais contra acesso não autorizado, perda, destruição, alteração, comunicação ou difusão.

Os corretores autônomos também devem garantir a conformidade com a LGPD ao lidar com dados pessoais de terceiros, como proprietários e locatários de imóveis. Eles devem solicitar consentimento prévio e específico para coleta,

tratamento e compartilhamento de dados pessoais, incluindo dados sensíveis, como informações financeiras e de saúde.

Portanto, os corretores autônomos precisam se adequar às exigências da LGPD e adotar medidas adequadas de segurança e privacidade para proteger os dados pessoais dos clientes e terceiros envolvidos nas transações imobiliárias. A não conformidade com a LGPD pode resultar em sanções, multas e outras penalidades.

3.3 MARKETING DIGITAL, LGPD E O RAMO IMOBILIÁRIO

O marketing digital é uma ferramenta importante no ramo imobiliário, permitindo que empresas e corretores alcancem um público mais amplo e segmentado. No entanto, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) estabelece novas regras para a coleta, armazenamento, uso e compartilhamento de dados pessoais, incluindo aqueles utilizados em atividades de marketing digital.

Com a LGPD, empresas e corretores imobiliários devem obter o consentimento prévio, específico e informado dos titulares dos dados antes de coletar e usar seus dados pessoais para fins de marketing digital. Além disso, devem garantir a segurança e privacidade desses dados, adotando medidas técnicas e organizacionais apropriadas para protegê-los contra acesso não autorizado, perda, destruição, alteração, comunicação ou difusão.

As empresas e corretores também devem disponibilizar aos titulares dos dados informações claras e transparentes sobre como seus dados pessoais serão utilizados, bem como possibilitar o acesso, a correção e a exclusão desses dados.

A LGPD também proíbe o compartilhamento de dados pessoais para fins de marketing sem o consentimento prévio e específico dos titulares dos dados. Isso significa que empresas e corretores não podem vender, alugar ou compartilhar dados pessoais para terceiros sem autorização dos titulares dos dados.

Portanto, a utilização do marketing digital no ramo imobiliário deve ser realizada de acordo com as disposições da LGPD, com a obtenção de consentimento prévio e informado dos titulares dos dados e a adoção de medidas adequadas de segurança e privacidade para proteger os dados pessoais contra acesso não autorizado.

3.4 CASO DA CONSTRUTORA E INCORPORADORA CYRELA

Um caso recente, com o qual é possível compreender a aplicação das sanções da LGPD no ramo imobiliário, é o da construtora e incorporadora Cyrela. A construtora e incorporadora Cyrela foi condenada em 2020 pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) por violação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) em um caso que envolveu o tratamento inadequado de dados pessoais de um cliente.

Segundo o processo, a empresa teria enviado informações do cliente para uma imobiliária sem o consentimento prévio do titular dos dados, o que configura uma violação à LGPD. Além disso, a Cyrela teria se recusado a fornecer informações completas sobre os dados coletados e tratados.

Como consequência, a empresa foi condenada a pagar uma multa de R\$ 10 mil por danos morais ao cliente afetado e a se abster de compartilhar dados pessoais sem consentimento e de se recusar a fornecer informações sobre os dados coletados.

A juíza Tonia Yuka Koroku, da 13ª Vara Cível de São Paulo pontua a importância da utilização da LGPD de forma correta

É incontroverso que o autor celebrou com a ré instrumento contratual por meio do qual forneceu seus dados pessoais, dentre os quais nome, endereço, profissão, estado civil. Acerca do tratamento de tais dados, as cláusulas 2.21.8 apontou a autorização do ora autor em ter seus dados incluídos em cadastro positivo. Não há dúvida que a relação entre as partes é de natureza consumerista como restou assentado na decisão de fls. 627/630 de sorte que um dos direitos fundamentais do consumidor é de acesso à informação adequada acerca dos serviços que lhes são postos à disposição. Especificamente sobre o assunto referente ao tratamento de dados, a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados LGPD) prescreve que são fundamentos da disciplina da proteção de dados, dentre outros, o respeito à privacidade, a autodeterminação informava, a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem, a defesa do consumidor, os direitos humanos, o livre desenvolvimento da personalidade e a dignidade (art. 2º). Vê-se, portanto, que os referidos diplomas (CDC e LGPD) encontram-se em consonância com os princípios fundamentais da República expressos na Constituição Federal de 1988, especialmente o respeito à dignidade humana (art. 1º, III, CF/88), a construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3º, I, CF/88) e a promoção do bem de todos sem preconceitos (art. 3º, IV, CF/88).

Este caso é um exemplo da importância da implementação de medidas adequadas para a proteção de dados pessoais e da necessidade de conformidade com a LGPD. As empresas que não adotarem medidas adequadas para proteger os dados pessoais dos seus clientes podem enfrentar sanções e multas significativas.

CONCLUSÃO

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) tem como objetivo principal proteger os dados pessoais dos titulares, garantindo a privacidade e a segurança das informações coletadas e tratadas por empresas e organizações. No entanto, a eficácia da LGPD em proteger os dados dos titulares dependerá da forma como ela é implementada e cumprida.

Para que a LGPD seja eficaz, as empresas e organizações precisam estar cientes das suas responsabilidades no tratamento de dados pessoais e devem implementar medidas técnicas e organizacionais adequadas para garantir a segurança dos dados. Isso inclui medidas como a criptografia de dados, a implementação de políticas de segurança, a adoção de protocolos de acesso seguro e a realização de treinamentos para conscientização dos colaboradores.

Além disso, a LGPD estabelece sanções para as empresas e organizações que não cumprirem suas disposições, incluindo multas, suspensão ou proibição do tratamento de dados e outras penalidades. Essas sanções podem ser efetivas na garantia da conformidade com a lei e na proteção dos dados pessoais dos titulares.

No entanto, é importante lembrar que nenhum sistema de segurança é completamente infalível e que sempre há um risco associado ao tratamento de dados pessoais. Por isso, é importante que as empresas e organizações adotem uma abordagem proativa em relação à proteção de dados, buscando sempre melhorar suas práticas e medidas de segurança para garantir a privacidade e a proteção dos dados pessoais dos titulares.

Com isso, a LGPD precisa ser detalhada com cautela e estímulo, para que todo e qualquer relação contratual, seja esse particular ou não, ocorra nos termos das leis. As mudanças que a Lei 13.709/2018 desencadeiam no mercado imobiliário, incentiva que todo o mercado trabalhe no conhecimento da adequação.

ABSTRACT

RESUMO EM LÍNGUA ESTRANGEIRA

This article aims to question the divergences pointed out, analyzing whether the theses that the new LGPD can be really effective in the entire real estate sector, regardless of whether it is a large company or not. The general objective of this research is to analyze the application of the new data protection law in real estate purchase and lease contracts. Through the bibliographical research, it will be asked if to buy or rent any property, a contract is necessary for the protection of both parties. However, what about the LGPD when it comes to private contracts? The General Data Protection Law (LGPD) applies to all types of processing of personal data, including in private contracts, such as contracts for the purchase and sale of real estate between individuals.

Keywords: Real estate. Contracts. LGPD. Buy and sell.

REFERÊNCIAS

BILIK DOMINGOS, Thiago. *A controversa utilização da base legal do legítimo interesse no setor imobiliário*. 2021.

BRASIL. Foro Central da 13ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. Sentença nº 1080233-94.2019.8.26.0100. Requerente: Fabricio Vilela Coelho. Requerido: Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações. Relator: Juíza Tonia Yuka Koroku. Sentença. São Paulo, p. 1253-1260. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/compartilhar-dados-consumidor-terceiros.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2023.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: senado, 1988.

CARDOSO, Oscar Valente. *Venda e Locação de imóveis e proteção de dados pessoais*, disponível em: <<https://ovcardoso.jusbrasil.com.br>> Acesso em: 18 sem. 2022.

CONSULTORIA, Time BL. *Série LGPD na prática: adequação de contratos*. Disponível em: < <https://blconsultoriadigital.com.br/> > Acesso em: 10 nov. 2022.

CURTI, Luis. *Controlador, operador e encarregado de proteção de dados na LGPD*. [S. l.], 10 jun. 2022. Disponível em: <https://nasatecnologia.com.br/controlador-operador-e-encarregado-de-protecao-de-dados-na-lgpd/#:~:text=com%20dados%20pessoais,-,O%20que%20%C3%A9%20um%20Operador%20de%20Dados%20na%20LGPD%3F,pessoa%20f%C3%ADsica%20ou%20jur%C3%ADdica%20tamb%C3%A9m>. Acesso em: 29 mar. 2023.

FACHINI, Tiago. *Contratos no Direito Civil: saiba tudo sobre o tema*. In: **PROJURIS**. [S. l.], 10 fev. 2021. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/contratos-direito-civil/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

FRAÇÃO, Lauren. *Setor imobiliário precisa ter atenção redobrada à LGPD*. [S. l.], 20 dez. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-dez-20/fracao-setor-imobiliario-atencao-redobrada-lgpd>. Acesso em: 29 mar. 2023.

HENRIQUES, Antônio. *Monografia no curso de direito: como elaborar o trabalho de conclusão de curso*. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

JARDIM, Daniel Alexandre Portilho; BOHRER, Bethânia Valentim. *Contratos Imobiliários – o guia completo*. In: Lage e Portilho Jardim. [S. l.], 10 fev. 2021.

Disponível em: <https://lageportilhojardim.com.br/blog/contratos-imobiliarios/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

MORAES, Jessica. *Qual o impacto da LGPD nas imobiliárias?* Disponível em: <<https://blog.superlogica.com>> Acesso em: 20 Sem. 2022.

PECK, P. *Proteção de dados pessoais*. Editora Saraiva, 2020. 9788553613625. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553613625/>. Acesso em: 28 mar. 2023.

SANTOS, Fernanda Cristina S. *A lei geral de proteção de dados (LGPD) no mercado imobiliário*. Disponível em: < <https://lageportilhojardim.com.br>> Acesso em: 18 sem. 2022.

TAMAR, Elisama. *Quais os efeitos da LGPD no seu contrato?* Disponível em: <samatamar.jusbrasil.com.br/artigos> Acesso em: 10 nov. 2022.

TV SENADO. *Proteção de dados pessoais agora é um direito fundamental*. Disponível em: <<https://www.gov.br>> Acesso em: 20 sem. 2022.

VIEIRA, Victor Rodrigues N. *Lei geral de proteção de dados: qual sua importância?* Disponível em: <<https://vieiravictor.jusbrasil.com.br/artigos/739680398/lei-geral-de-protecao-de-dados-qual-a-sua-importancia>> Acesso em: 10 nov. 2022.

ZUMBANO, Victor. *Afinal, o que são contratos? Ideologia, breves tipos e função social*. Jusbrasil, [S. l.], p. 01-01, 11 out. 2014. Disponível em: <https://victorzumbano.jusbrasil.com.br/artigos/144984658/afinal-o-que-sao-contratos>. Acesso em: 28 mar. 2023.