

A obrigatoriedade do encarregado de dados (DPO) em condomínios e estruturas patrimoniais

Análise técnica da regulamentação de Privacidade, normas da ANPD, em especial as Resoluções nº 2/2022 e nº 18/2024 e potencial conflito de interesses e impossibilidade jurídica de acumulação da função de DPO pelo Síndico

Luís Rodolfo Cruz e Creuz (*) e Renata Ciampi (**)

1. Considerações iniciais

Condomínios, administradoras, holdings e fundos imobiliários operam diariamente com dados pessoais sensíveis: biometria, controle de acesso, CFTV, cadastros de visitantes e informações financeiras. A conformidade com a **LGPD** deixou de ser questão meramente documental para se tornar fator de proteção patrimonial e reputacional. A consolidação do papel do **DPO** pela ANPD evidencia que a escolha inadequada — especialmente quando confundida com a figura do síndico — pode transformar economia administrativa em passivo jurídico relevante.

2. O Condomínio como agente de tratamento de dados

O condomínio moderno — residencial, comercial ou logístico — é um efetivo Agente de Tratamento de Dados Pessoais. A gestão condominial lida com biometria facial, monitoramento por câmeras, registros de visitantes, dados de funcionários e informações financeiras de condôminos. O cenário regulatório evoluiu da conscientização para a fiscalização. A negligência pode resultar em sanções da **ANPD** — de advertências a multas expressivas — além de dano reputacional que impacta o valor de mercado das unidades e de fundos imobiliários (FIIs).

3. O impacto da Resolução ANPD nº 2/2022

A Resolução ANPD nº 2/2022 estabeleceu regime simplificado para agentes de pequeno porte, dispensando-os da indicação obrigatória do DPO. No entanto, existe interpretação equivocada de que condomínios estariam automaticamente isentos. Essa interpretação generalista encontra dois óbices. Primeiro: a flexibilização deve ser afastada quando houver tratamento de dados em larga escala ou de alto risco — e o uso de biometria, reconhecimento facial e monitoramento com IA configura exatamente atividade de alto risco (art. 3º da Resolução). Segundo: mesmo para agentes de pequeno porte, a ANPD define a indicação do DPO como boa prática para atenuação de sanções.

4. A Resolução ANPD nº 18/2024 e o Novo Estatuto do Encarregado

A Resolução ANPD nº 18/2024 consolidou o regulamento sobre o DPO, que deve gozar de autonomia técnica e independência funcional. O art. 18º estabelece que o Encarregado deve atuar com ética e integridade, sem receber instruções que comprometam sua função de monitoramento, e ter acesso direto à alta gestão. A norma reforça que o DPO é o canal de comunicação entre o controlador (o condomínio), os titulares de dados e a ANPD. Para que essa tríade funcione, a independência do Encarregado é o pilar de sustentação, o que nos leva ao ponto da incompatibilidade da função com o cargo de síndico.

5. O Conflito de interesses: Por que o síndico não pode ser o DPO

A tese de que o síndico pode acumular a função de DPO é juridicamente frágil e de alto risco. Os arts. 18 a 21 da Resolução nº 18/2024 vedam que o Encarregado atue em situação de conflito de interesses, que se configura justamente com o acúmulo de funções que envolvam tomada de decisões estratégicas sobre o tratamento de dados.

O DPO atua como auditor interno da privacidade, devendo supervisionar as decisões do síndico. Se decisor e fiscal são a mesma pessoa, a fiscalização torna-se ineficaz. O síndico não possui isenção para apontar falhas em suas próprias decisões de gestão.

Identidade entre Controlador e Fiscalizador

O síndico é o representante legal do condomínio — contrata empresas de segurança, decide sobre retenção de imagens e compartilhamento de dados. O DPO fiscaliza se essas decisões respeitam a LGPD. Acumular as funções cria um paradoxo que anula a eficácia da lei.

Responsabilidade Civil e Administrativa

Em caso de incidente de segurança, o DPO deve emitir pareceres independentes. Um síndico-DPO teria incentivo direto para ocultar falhas de sua própria gestão, evitando responsabilização civil ou destituição.



Jookiko_CANVA

6. E a hipótese da administradora do Condomínio?

A mesma lógica se estende à indicação da administradora como DPO. Embora a Resolução nº 18/2024 admita pessoa jurídica como Encarregado, isso não afasta a necessidade de inexistência de conflito de interesses. A administradora frequentemente estrutura cadastros e contrata sistemas; se nomeada DPO, fiscalizaria procedimentos que ela própria desenhou.

Por essa razão, a contratação da administradora como DPO somente poderia ser cogitada em cenário excepcional, mediante segregação real e comprovável de equipes, inexistência de poder decisório sobre os tratamentos fiscalizados, cláusulas contratuais robustas de independência técnica, canal direto com o síndico, conselho e assembleia, além de política formal de gestão de conflitos. Ainda assim, do ponto de vista prudencial, a alternativa mais segura é evitar que a empresa responsável pela administração ordinária do condomínio acumule a função de Encarregado

7. Matriz de Conflito de Interesses: Síndico vs. DPO as a Service

Dimensão de Análise	Síndico Gestor/ Controlador	DPO Encarregado/ Auditor	Risco da Acumulação
Natureza da Função	Executiva e Decisória	Consultiva e Fiscalizatória	Anulação da independência técnica exigida pela Res. 18/2024
Objetivo Primário	Eficiência operacional e segurança física	Conformidade legal e proteção de dados	Priorização da operação em detrimento da privacidade (viés decisório)
Responsabilidade	Representação legal do condomínio	Interface com ANPD e titulares	Responsabilidade pessoal do síndico por dolo/culpa ao ignorar fiscalização
Autonomia	Subordinado à Assembleia	Independência técnica garantida	Subordinação do “fiscal” ao “decisor” (fiscalização inócua)
Base normativa	Poder de gestão (Código Civil)	Independência (Res. 18/2024)	Violação direta dos arts. 18 a 21 da Resolução ANPD nº 18/2024

8. Conclusão

A complexidade das relações condominiais exige governança profissionalizada. A nomeação formal de um DPO, devidamente registrado, é requisito para conformidade com a LGPD. A acumulação das funções de síndico e DPO configura conflito de interesses, expondo o condomínio a multas administrativas de até 2% do faturamento e a condenações judiciais.

A indicação de um terceiro especializado nos parece ser a via para garantir a autonomia técnica e a segurança jurídica necessárias à preservação da privacidade dos titulares e à saúde financeira da estrutura condominial.

(*) Advogado e Consultor. Sócio de Cruz & Creuz Advogados. E-mail: luis.creuz@lrcc.adv.br.

(**) Advogada e Consultora. Sócia do Motta Fernandes Advogados responsável pelas áreas de Tecnologia, Direito Digital e Proteção de Dados.

A China não é só um país. É um laboratório vivo de estratégia

Rogério Domingos (*)

mas adaptá-los e inovar sobre eles.

A China deixou de ser apenas uma potência industrial para se tornar um dos maiores laboratórios de inovação, gestão e planejamento estratégico do mundo. Compreender como o país pensa e opera deixou de ser apenas uma vantagem competitiva para se tornar uma necessidade para empresários e executivos identificarem oportunidades e tomarem decisões mais consistentes.

Essa percepção ganhou ainda mais força na abertura da edição de 2026 da World Artificial Intelligence Conference (WAIC), em Xangai, onde o presidente Xi Jinping apresentou a China como defensora de uma nova ordem global para a inteligência artificial. Em seu discurso, defendeu maior cooperação internacional, o fortalecimento de modelos de IA de código aberto e uma governança global mais inclusiva para a tecnologia. Mais do que uma declaração diplomática, a mensagem revela uma ambição estratégica: a China não pretende apenas liderar o desenvolvimento da inteligência artificial, mas também participar com protagonismo da definição das regras que orientarão seu uso no mundo.

O discurso de Xi Jinping não representa uma mudança de rumo, mas a internacionalização de uma estratégia construída internamente. A ambição de projetar essa liderança para a definição das regras globais da inteligência artificial é a mesma sustentada pelos governos locais chineses e que impulsionou a inovação tecnológica do país.

Uma das interpretações mais interessantes sobre esse modelo vem da economista chinesa Keyu Jin, formada em Harvard e autora de The New China Playbook. Ela descreve a China como a “economia dos prêmios”, uma metáfora que explica a intensa competição entre governos locais. Nesse modelo, províncias e cidades disputam investimentos, talentos e crescimento econômico, enquanto seus prefeitos são avaliados pelos resultados que entregam. Em certa medida, atuam como CEOs responsáveis por acelerar o desenvolvimento de seus territórios.

Essa lógica oferece uma lição valiosa para qualquer organização. Na Actionline, buscamos adaptar esse princípio à gestão dos nossos produtos. Cada solução possui objetivos bem definidos, autonomia para execução e acompanhamento constante de resultados. Quando metas são claras e existe responsabilização pelas entregas, as decisões se tornam mais eficazes e a inovação acontece com muito mais consistência.

Outro aspecto que diferencia a estratégia chinesa é o pensamento de longo prazo. Em The Hundred-Year Marathon, Michael Pillsbury argumenta que a ascensão do país não é fruto de improviso, mas de décadas de preparação estratégica. Em sua interpretação, a China passou anos observando as economias mais desenvolvidas, aprendendo com seus acertos e erros antes de acelerar seu próprio processo de transformação.

Independentemente de concordar integralmente com essa visão, existe um princípio empresarial extremamente útil: antes de reinventar um mercado, é preciso compreendê-lo profundamente. Observar, aprender, adaptar e aperfeiçoar costuma gerar resultados muito superiores aos de simplesmente tentar criar algo completamente novo.

A trajetória da BYD ilustra bem essa lógica. A empresa iniciou sua história produzindo baterias, estudou durante anos os líderes globais da indústria automotiva e desenvolveu competências próprias até se tornar uma das protagonistas da eletrificação mundial. Seu diferencial não foi apenas copiar modelos existentes,

Essa também é a filosofia que buscamos aplicar na Actionline. Sempre que desenvolvemos um novo projeto, nosso ponto de partida é entender quais soluções já demonstraram eficiência nos mercados mais maduros. Em seguida, adaptamos essas referências às necessidades do mercado brasileiro. O verdadeiro diferencial não está em reproduzir uma ideia, mas em construir uma solução melhor para o contexto em que ela será utilizada.

No Brasil, ainda é comum que executivos busquem inspiração quase exclusivamente nos Estados Unidos ou na Europa. Esses mercados continuam sendo importantes referências, mas limitar o benchmarking ao Ocidente significa ignorar uma das maiores fontes atuais de inovação em gestão, tecnologia e modelos de negócios.

Essa percepção não nasceu apenas da leitura de livros ou de pesquisas sobre a economia chinesa. No ano passado, durante minha visita à World Artificial Intelligence Conference (WAIC), em Xangai, pude observar de perto como governo, universidades e empresas trabalham de forma coordenada para acelerar a inovação. Mais do que uma feira de tecnologia, o evento revela uma estratégia nacional que integra inteligência artificial, indústria, infraestrutura e desenvolvimento econômico.

A edição deste ano, tem chamado a atenção por enfatizar ainda mais a liderança da China na construção de uma governança global para a inteligência artificial. Isso demonstra que o país já não disputa apenas a liderança tecnológica, busca também influenciar os padrões internacionais que orientarão essa indústria nas próximas décadas.

Naturalmente, essa ascensão desperta interpretações distintas. Autores como Robert Spalding entendem esse movimento como parte de uma disputa estratégica global, em que infraestrutura, capital, dados e tecnologia se tornam instrumentos de influência internacional. Já Keyu Jin sustenta que muitas dessas interpretações refletem o desconforto diante da consolidação de um modelo econômico diferente daquele liderado pelos Estados Unidos.

Não cabe ao empresário e ao executivo escolher um lado nessa disputa geopolítica. O desafio é outro: desenvolver a capacidade de observar com espírito crítico, identificar boas práticas e as adaptar à realidade da própria organização. Nem ingenuidade para copiar tudo, nem arrogância para ignorar aquilo que funciona.

As declarações de Xi Jinping durante a abertura do WAIC reforçam uma percepção importante: a corrida pela inteligência artificial já não acontece apenas entre empresas ou modelos de linguagem. Ela também envolve a definição das regras, dos padrões tecnológicos e da governança que moldarão a próxima economia digital.

Para empresários brasileiros, talvez a principal questão não seja escolher entre o modelo chinês ou o ocidental. O desafio é compreender como essas transformações afetam seus negócios e identificar quais práticas podem ser adaptadas à realidade local.

Em um mundo cada vez mais dividido por narrativas geopolíticas, aprender com quem está moldando o futuro tornou-se mais importante do que tomar partido. A China talvez não esteja apenas jogando um jogo diferente, mas sim começando a disputar o próximo tabuleiro antes de todos os outros.

(*) Diretor Executivo na Actionline.

