

## PARECER/2021/33

### I. Pedido

1. A Comissão de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação solicitou à Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD) emissão de parecer sobre o Projeto de Lei n.º 718/XIV/2.ª, que «altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes» apresentado pelo Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata.

2. A CNPD emite parecer no âmbito das suas atribuições e competências enquanto autoridade administrativa independente com poderes de autoridade para o controlo dos tratamentos de dados pessoais, conferidos pela alínea c) do n.º 1 do artigo 57.º, conjugado com a alínea b) do n.º 3 do artigo 58.º, e com o n.º 4 do artigo 36.º, todos do Regulamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016 – Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (doravante RGPD), em conjugação com o disposto no artigo 3.º, no n.º 2 do artigo 4.º, e na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, todos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto, que executa na ordem jurídica interna o RGPD.

### II. Análise

3. O Projeto de Lei introduz alterações no regime jurídico da propriedade horizontal, destacando-se aqui, somente, as normas com relevância para o regime de proteção de dados pessoais. Ora, tanto o artigo 2.º como o artigo 3.º do Projeto de Lei prevê alterações normativas que implicam novas operações de tratamento de dados pessoais, nos termos das alíneas 1) e 2) do artigo 4.º do RGPD.

4. Assim, começando pela alteração ao Código Civil, decorrente do artigo 2.º do Projeto, atente-se no disposto na nova alínea p) do n.º 1 do artigo 1436.º, onde, entre o elenco das novas funções imputadas ao administrador de condomínio, se prevê «Emitir, no prazo máximo de 5 dias, declaração de dívida do condómino, sempre que tal seja solicitado pelo mesmo, nomeadamente para efeitos de alienação da fração».

5. Esta disposição prevê, assim, o dever de emissão de uma declaração de dívida, da qual constam dados pessoais relativos à identificação do condómino, bem como à sua eventual qualidade de devedor. Esta operação de tratamento destes dados pessoais não suscita reservas, na perspetiva da proteção de dados pessoais, não apenas por ocorrer a solicitação do próprio titular dos dados, mas também por se poder revelar adequada e necessária para a execução do regime previsto no artigo 1424.º, em especial, os n.ºs 1 e 4, na redação agora projetada, onde se regulam as fronteiras de responsabilidade entre o condómino alienante e o condómino adquirente de fração autónoma pelas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum.



6. Nessa medida, o tratamento dos dados afigura-se legítimo e os dados pessoais sobre que ele incide apresentam-se como adequados, necessários e não excessivos em relação à finalidade visada, em conformidade com as alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 5.º do RGPD.

7. Relativamente à alteração introduzida pelo artigo 3.º do Projeto de Lei no Regime de Propriedade Horizontal – regime definido no Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro –, importa atender ao novo n.º 2 do artigo 3.º do citado regime. Aí se impõe ao condómino alienante de fração autónoma o dever de comunicação ao administrador do condomínio da alineação de fração, *«por correio registado expedido no prazo máximo de 15 dias a contar da mesma, devendo esta informação conter o nome completo e o número de identificação fiscal do novo proprietário»*. Especificando-se, no n.º 3 do mesmo artigo, que o incumprimento desse dever *«responsabiliza o condómino alienante pelo valor das despesas inerentes à identificação do novo proprietário e pelos encargos suportados com a mora no pagamento dos encargos que se vencerem após a alienação»*.

8. Esta operação de tratamento destes dados pessoais não suscita reservas, na perspetiva da proteção de dados pessoais, cumprindo ainda o princípio da minimização dos dados pessoais, consagrado na alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º do RGPD.

9. Com efeito, ainda que esteja em causa uma comunicação de dados pessoais por terceiro, a verdade é que os dados são adequados e necessários para o cumprimento das funções do administrador e, face à conexão direta entre o ato de compra e venda da fração e o conhecimento pelo condómino alienante dos dados do adquirente, tal comunicação revela-se um meio adequado e eficaz de assegurar, perante o administrador do condomínio, a delimitação clara da responsabilidade de cada um pelas despesas inerentes à fração, afirmando-se não terem de prevalecer os direitos do titular dos dados sobre tais interesses.

### III. Conclusão

10. Com os fundamentos acima expostos, a CNPD considera que as operações de tratamento de dados pessoais previstas pelo Projeto de Lei não põem em crise o regime jurídico de proteção de dados.

Lisboa, 19 de março de 2021



Ana Paula Lourenço (Relatora)