

Reconhecimento Facial em Condomínios

Inovação, Privacidade e Governança
na Era Digital



Isabela Cardoso

Advogada Condominial,
Consultora em LGPD e Diretora
Jurídica da CondoPrivacy

Possui mais de 19 anos de experiência no mercado imobiliário, condominial e extrajudicial, e há 07 anos com experiência no direito digital especificamente na atuação de realização de consultoria, DPO (encarregado de dados), treinamentos e projeto de adequação à LGPD completos. É pós-graduada em Direito Condominial, Pós-graduada em Lei Geral de Proteção de Dados, e pós-graduanda em direito digital, compliance trabalhista e proteção de dados pessoais, pós graduanda em IA para negócios, certificada pela Nextlaw Academy. É professora em cursos on-line, mentora, palestrante. Membro fundadora e Coordenadora da Comunidade Experts em Condomínios, Membro da Comissão de Proteção de Dados da OAB/RJ, Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB – Barra da Tijuca – RJ, Sócia e Diretora Jurídica da Condo Privacy e Membro da ABA/RJ Direito Digital, Proteção de Dados e IA. O escritório conta com uma equipe especializada e renomada para atender demandas de alta complexibilidade trazendo dessa forma mais segurança jurídica para o cliente.

CAPÍTULO 1

Introdução

O mundo condominial sempre acompanhou, ainda que de forma mais cautelosa, as transformações tecnológicas que surgem na sociedade. Portarias remotas, aplicativos de gestão e câmeras inteligentes são apenas alguns exemplos de ferramentas que já fazem parte da rotina de síndicos, administradoras e condôminos.

Nos últimos anos, o **reconhecimento facial** ganhou destaque como uma solução moderna e promissora para os condomínios. A ideia é simples e atraente: substituir chaves, cartões e senhas pelo rosto do morador ou visitante, garantindo mais praticidade, agilidade e, em teoria, mais segurança.

A tecnologia, no entanto, não é neutra nem isenta de riscos. Seu uso envolve diretamente **dados pessoais sensíveis**, protegidos pela **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)**, além de abrir espaço para vulnerabilidades como fraudes digitais e manipulações por meio de inteligência artificial, conhecidas como **deepfakes**.

O objetivo deste e-book é oferecer uma visão equilibrada: mostrar as **vantagens e oportunidades** que o reconhecimento facial pode trazer para os condomínios, mas também alertar sobre os **desafios, responsabilidades legais e riscos** que precisam ser enfrentados com seriedade.

Mais do que uma análise técnica, este material pretende ser um **guia prático** para síndicos, administradores e condôminos que desejam adotar a inovação sem descuidar da **privacidade, da segurança jurídica e da boa governança condominial**.

CAPÍTULO 2

O que é reconhecimento facial?

O reconhecimento facial é uma tecnologia baseada em inteligência artificial que permite identificar ou autenticar uma pessoa a partir das características únicas do seu rosto. Em termos simples, trata-se de um “mapeamento digital” do rosto humano.



Funciona assim: câmeras captam a imagem do rosto e, por meio de algoritmos, transformam traços como distância entre os olhos, formato do nariz, contorno do queixo e expressões em um **código numérico exclusivo**. Esse código é então comparado com os dados previamente cadastrados no sistema para liberar ou negar o acesso.

Como se diferencia de outras biometrias?

A biometria não é novidade em condomínios. Há muito tempo utilizamos:



Impressão digital, registrada em leitores biométrico



Reconhecimento de íris, mais comum em sistemas de alta segurança



Reconhecimento de voz, aplicado em assistentes virtuais.

O reconhecimento facial, entretanto, ganhou destaque por ser **menos invasivo e mais prático**: o morador não precisa tocar em nada ou carregar um dispositivo. Basta se aproximar da câmera.

Exemplos de uso fora dos condomínios

Esse tipo de tecnologia já é amplamente utilizado em outros setores:

- ➔ **Aeroportos**: para agilizar o embarque de passageiros;
- ➔ **Bancos**: como camada extra de autenticação em aplicativos;
- ➔ **Estádios e eventos**: para identificar pessoas procuradas pela justiça;
- ➔ **Celulares**: desbloqueio de tela em aparelhos modernos.

A chegada dessa solução aos condomínios foi quase natural. Afinal, o controle de acesso é um dos maiores desafios da vida condominial.

Um atrativo para modernização

Além da promessa de segurança, muitos condomínios enxergam no reconhecimento facial uma forma de **valorizar o patrimônio**. Um prédio que adota tecnologias de ponta passa a ser visto como mais moderno e tecnológico, algo que influencia diretamente na valorização dos imóveis e na atratividade para futuros compradores.

CAPÍTULO 3

Vantagens para os condomínios

A adoção do reconhecimento facial nos condomínios brasileiros não ocorre por acaso. A tecnologia responde a demandas antigas da vida em comunidade: **segurança, praticidade e modernização**. Entre os principais benefícios, podemos destacar:

1 Comodidade e Agilidade

Esquecer chaves, cartões ou senhas é um problema recorrente nos condomínios. O reconhecimento facial resolve essa questão: basta a presença física do morador diante da câmera para liberar a entrada. Esse ganho de praticidade também diminui filas e agiliza o fluxo de acesso em horários de maior movimento.

2 Redução de Custos Operacionais

A reposição de chaves e cartões, além do gerenciamento de senhas, gera despesas e demanda tempo da administração. Com o reconhecimento facial, esses custos tendem a cair, permitindo que os recursos do condomínio sejam aplicados em outras áreas de interesse coletivo.

3 Sensação de Segurança

Embora nenhum sistema seja absolutamente infalível, o reconhecimento facial transmite aos moradores uma sensação de maior proteção. Isso porque a entrada fica restrita a pessoas previamente cadastradas, diminuindo riscos de invasões por perda ou cópia de credenciais físicas.

4 Valorização do Patrimônio

Condomínios que adotam tecnologias de ponta projetam uma imagem de **modernidade e inovação**. Essa percepção pode se refletir diretamente na valorização dos imóveis, tornando-os mais atrativos para potenciais compradores e investidores.

A adoção do reconhecimento facial nos condomínios brasileiros não ocorre por acaso. A tecnologia responde a demandas antigas da vida em comunidade: **segurança, praticidade e modernização**. Entre os principais benefícios, podemos destacar:

5 Imagem de Gestão Moderna

Síndicos e administradoras que implementam soluções tecnológicas são vistos como gestores atentos às transformações do mercado imobiliário e às expectativas dos moradores. Isso fortalece a credibilidade da gestão e pode até influenciar positivamente na reeleição ou na contratação de empresas de administração.

EM RESUMO: o reconhecimento facial não é apenas uma questão de tecnologia, mas também de **posicionamento estratégico** do condomínio. Ele alia comodidade, economia e modernização, projetando uma imagem positiva tanto para os atuais moradores quanto para o mercado imobiliário.

CAPÍTULO 4

Os riscos ocultos

O reconhecimento facial, apesar das inúmeras vantagens, não pode ser visto como uma solução perfeita ou livre de riscos. Pelo contrário: sua adoção em condomínios levanta questões importantes de privacidade, segurança digital e responsabilidade jurídica.



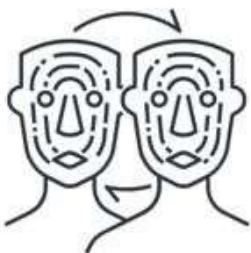
Privacidade e dados sensíveis

O ponto central é que o reconhecimento facial depende da coleta e do tratamento de dados biométricos faciais. Pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), esses dados são classificados como pessoais sensíveis, exigindo proteção reforçada.

Isso significa que o condomínio, na figura de seu síndico ou administrador, passa a ter obrigações legais específicas, tais como:

- Implementar medidas de segurança para armazenamento e descarte;
- Definir claramente a finalidade do uso;
- Garantir que o dado seja tratado somente para os fins autorizados;
- Manter registros das operações de tratamento.

Um simples vazamento pode gerar indenizações, multas e responsabilização civil do condomínio e do síndico, além de danos irreversíveis à confiança da comunidade.



Fraudes digitais e deepfakes

Se de um lado temos inovação, do outro não podemos ignorar os **criminosos digitais**. A evolução da inteligência artificial trouxe a popularização das chamadas **deepfakes**: manipulações sofisticadas de fotos e vídeos que recriam, de forma realista, rostos, olhos e expressões faciais.

Recentes operações da **Polícia Federal** revelaram quadrilhas especializadas em fraudar sistemas biométricos justamente com esse tipo de técnica. Embora muitos associem esse risco apenas a bancos, condomínios que confiam exclusivamente na biometria facial tornam-se potenciais alvos.



Falhas técnicas e vieses algorítmicos

Além do risco de fraude, há problemas técnicos que podem gerar transtornos internos:

- **Falsos positivos:** permitem o acesso de pessoas não autorizadas;
- **Falsos negativos:** bloqueiam moradores devidamente cadastrados;
- **Vieses algorítmicos:** maior taxa de erro em mulheres, idosos e pessoas negras, gerando constrangimentos e até potenciais litígios.



Essas falhas podem desgastar a relação entre moradores e gestão condominial, gerando reclamações e até demandas judiciais.



Consentimento e alternativas

A LGPD é clara: o consentimento deve ser **livre, informado e revogável**. Nenhum morador pode ser obrigado a aderir ao sistema de reconhecimento facial.

Isso impõe ao condomínio a obrigação de oferecer **formas alternativas de acesso** (cartões, senhas ou chaves). Caso contrário, o condomínio poderá ser acusado de violar direitos fundamentais, o que fragiliza juridicamente toda a gestão.

EM RESUMO: O reconhecimento facial pode trazer ganhos, mas se implantado sem observância da LGPD e sem protocolos claros, pode transformar-se em uma fonte de conflitos, ações judiciais e perda de confiança na gestão condominial.

CAPÍTULO 5

LGPD e reconhecimento facial

A **Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – LGPD)** trouxe uma nova realidade para condomínios que utilizam tecnologias de identificação biométrica. Diferentemente de outros tipos de informação, os **dados faciais** são considerados **dados pessoais sensíveis**, e por isso exigem tratamento especial e regras mais rígidas.

O que são dados pessoais sensíveis?

De acordo com o art. 5º, II, da LGPD, dados biométricos utilizados para identificar uma pessoa são sensíveis porque revelam características únicas e intransferíveis.

Isso coloca o reconhecimento facial em um patamar jurídico diferenciado: a sua coleta e uso só podem ser feitos em situações muito bem justificadas.

Bases legais para o tratamento

Para que o condomínio possa usar o reconhecimento facial, precisa se enquadrar em uma das bases legais previstas na LGPD. As mais aplicáveis ao contexto condominial é o:

1 **Consentimento** (art.7, I e art. 11, I):

- ➔ Deve ser livre, informado e específico.
- ➔ O morador precisa assinar um termo concordando com o uso do dado facial.
- ➔ O consentimento pode ser revogado a qualquer momento, sem penalidade.

Dever de oferecer alternativas

A LGPD determina que o consentimento seja revogável. Isso significa que o morador pode recusar ou desistir de usar a biometria facial a qualquer momento.

Assim, o condomínio tem a obrigação de garantir formas alternativas de acesso (cartão, chave, senha). Impor o reconhecimento facial como único meio de entrada caracteriza violação à lei e pode gerar ações judiciais.



Responsabilidade do condomínio e do síndico

O condomínio é considerado **controlador de dados**, já que decide como os dados faciais serão coletados, armazenados e utilizados. O síndico, por sua vez, responde civil e administrativamente por atos de gestão.



Em caso de vazamento, uso indevido ou ausência de política de proteção de dados, o condomínio e o síndico podem ser responsabilizados:

- **Administrativamente:** sanções da ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados), como advertência, multa e até bloqueio do uso da base de dados;
- **Civilmente:** indenizações a moradores prejudicados;
- **Judicialmente:** ações individuais ou coletivas por violação de direitos fundamentais, como privacidade e liberdade.

EM RESUMO: adotar o reconhecimento facial sem observar a LGPD é colocar o condomínio em alto risco jurídico. A lei exige governança, transparência e alternativas de acesso.

CAPÍTULO 6

Casos reais e jurisprudência

A discussão sobre reconhecimento facial em condomínios ganha força quando encontramos casos concretos no Brasil que ilustram conflitos e desafios reais.

Gisele Brito, Bom Retiro – São Paulo

A arquiteta Gisele Brito se recusou a fornecer sua biometria facial para o sistema de acesso do seu condomínio no bairro do Bom Retiro, em São Paulo. Mesmo após solicitar o contrato com a empresa responsável e o termo de uso, a moradora recebeu apenas um documento genérico e foi desqualificada pela administração. Ficou impedida de acessar o prédio até que fosse liberada uma **TAG como alternativa**. O caso evidencia a falta de transparência e a responsabilidade censível quanto ao tratamento de dados sensíveis.

Fonte: reportagem de 21 de julho de 2025 no **G1**

Segundo ela, a decisão de instalar a máquina no condomínio foi feita, em março, em uma reunião sem a sua presença. Em um novo encontro, após a solicitação da moradora, Gisele afirma que o síndico justificou a ausência de informações dizendo que ela era a "única que não queria fazer o cadastro".



Sistema de reconhecimento facial no Tatuapé, Zona Leste de SP. — Foto: Carlo Landolfi

Veja a reportagem
na íntegra

Moradora em SP busca explicações e é barrada até receber TAG

Outra situação semelhante aconteceu com uma moradora que se recusou a participar do cadastro facial em seu condomínio. Ela alegou que biometria é um dado sensível e permanente, diferentemente de senha, e questionou a política de privacidade. Após a recusa, só pôde entrar no edifício ao receber uma TAG como alternativa. O caso reacende o debate sobre consentimento e proteção de dados coletados.

Fonte: matéria do Condomínio Interativo (condomínio em SP) de 15 de agosto de 2025



Veja a reportagem
na íntegra

Relatos na CBN: moradora expulsa, troca de imóvel e acesso restrito

Uma reportagem da **CBN** trouxe relatos dramáticos:

- A programadora Sky Leite Fernandes, de Juiz de Fora (MG), teve que se mudar do condomínio porque não havia alternativa ao sistema facial.

- Em outro caso, um casal desistiu de terapia porque o edifício não permitia acesso sem biometria.
- Em situações constrangedoras, pessoas foram impedidas de entrar, enquanto visitantes estrangeiros foram liberados sem o sistema.

O episódio mostra que a falta de alternativas legitima violações de direitos e até impede o acesso à própria residência.

Fonte: reportagem de 29 de julho de 2025 na CBN



Veja a reportagem
na íntegra

Esses casos reais comprovam que o reconhecimento facial em condomínios não é mais um debate abstrato. Ele já impacta vidas e pode causar danos sérios se implementado sem transparência, governança e respeito à LGPD.

Mostrar essa realidade reforça a urgência de boas práticas e responsabilidade jurídica na adoção da tecnologia.

CAPÍTULO 7

Boas práticas para implantação

O reconhecimento facial pode ser uma solução inovadora e eficiente para os condomínios. Mas, para que seja implantado de forma **legítima, transparente e juridicamente segura**, é essencial que síndicos e gestores sigam protocolos claros.

Abaixo, listo um conjunto de **boas práticas** que considero indispensáveis:

1. Assembleia Específica

A decisão de implantar reconhecimento facial deve ser **coletiva**.

O tema precisa ser levado a **assembleia geral**, com debate transparente entre moradores sobre riscos e benefícios.

A deliberação deve ser registrada em **ata formal**, mencionando inclusive as obrigações da LGPD.

2. Consentimento Formalizado

Cada morador deve assinar um **termo de consentimento** específico, claro e individual.

Esse documento deve explicar:

- Finalidade do uso;
- Direitos do morador (revogação do consentimento a qualquer momento);
- Alternativas de acesso disponíveis.

3. Alternativas de Acesso

A LGPD garante que o consentimento seja **livre**.

Portanto, nenhum morador pode ser obrigado a usar o sistema facial.

O condomínio deve disponibilizar alternativas: **cartão, senha ou chave**.

4. Contrato Detalhado com o Fornecedor

O contrato com a empresa de tecnologia deve conter cláusulas específicas:

- Responsabilidade pelo armazenamento seguro dos dados;
- Prazos de retenção e descarte das informações;
- Regras sobre confidencialidade;
- Penalidades em caso de incidentes.

5. Política Interna de Proteção de Dados

O condomínio deve elaborar um **regulamento interno de privacidade**, que trate:

- Como os dados serão coletados e usados;
- Quem terá acesso às informações;
- Como será feito o descarte seguro das bases biométricas.

6. Auditorias e Revisões Periódicas

O sistema deve passar por **avaliações técnicas e jurídicas regulares**.

Auditorias independentes podem identificar falhas de segurança e melhorar a confiabilidade do processo.

7. Plano de Contingência

O condomínio deve ter um protocolo claro em caso de:

- Falhas no sistema;
- Vazamento de dados;
- Reclamações de moradores.

Isso demonstra responsabilidade e prepara a gestão para agir rapidamente diante de incidentes.



A implantação do reconhecimento facial exige governança, transparência e documentação formal. Síndicos que seguem esses passos reduzem riscos de litígios, fortalecem sua imagem de liderança responsável e protegem os direitos fundamentais dos moradores.

CAPÍTULO 8

Checklist para síndicos

Antes de implantar o reconhecimento facial no condomínio, o síndico deve se certificar de que todos os pontos abaixo foram cumpridos. Esse checklist funciona como um guia prático e de governança, protegendo tanto a administração quanto os moradores.

Assembleia aprovada e registrada em ata

O tema foi debatido de forma transparente?

A decisão foi aprovada e consta na ata condominial?

Consentimento individualizado

Todos os moradores assinaram termo claro e específico?

O termo informa finalidade, riscos e direito de revogação?

Alternativas de acesso garantidas

Há opções para quem não deseja utilizar o sistema facial (cartão, senha ou chave)?

Contrato detalhado com o fornecedor

O contrato prevê responsabilidades sobre coleta, armazenamento e descarte dos dados?

Inclui cláusulas de confidencialidade e penalidades em caso de falhas?

Política interna de proteção de dados

O condomínio possui regulamento escrito sobre tratamento de dados?

Esse regulamento foi comunicado formalmente aos moradores?

✓ Adequação do condomínio à LGPD

O condomínio já está adequado à Lei Geral de Proteção de Dados?

Existe documentação comprovando essa adequação (relatórios, políticas, contratos, registros de consentimento)?

O síndico compreende que sem conformidade à LGPD a implantação é juridicamente arriscada?

✓ Auditorias e revisões periódicas

O sistema passa por verificações técnicas e jurídicas regulares?

Há acompanhamento de especialistas em LGPD e segurança digital?

✓ Plano de contingência definido

Existe protocolo para falhas, vazamentos ou incidentes de segurança?

Os moradores sabem como o condomínio vai agir nessas situações?



Dica prática: Síndicos que utilizam esse checklist e comprovam a adequação do condomínio à LGPD não apenas demonstram responsabilidade, mas também reduzem riscos de processos, multas e litígios.

CAPÍTULO 9

Conclusão

O reconhecimento facial é, sem dúvida, uma das tecnologias mais comentadas no universo condominial. Ele simboliza a modernização, a praticidade e até a valorização patrimonial. Muitos condomínios já se orgulham de apresentar esse recurso como diferencial de segurança e inovação.

Mas a experiência prática e os casos reais analisados ao longo deste e-book deixam claro: a inovação não pode vir desacompanhada de governança, transparência e responsabilidade jurídica.

O reconhecimento facial lida diretamente com **dados biométricos faciais**, classificados pela LGPD como **dados pessoais sensíveis**. Isso significa que sua implantação, sem a devida adequação à lei, coloca em risco não apenas a confiança dos moradores, mas também o próprio patrimônio condominial, já que pode gerar:

- Multas e sanções administrativas pela ANPD;
 - Ações indenizatórias por violação de privacidade;
 - Litígios internos, desgastando a gestão e a convivência condominial.
-

Portanto, não basta instalar câmeras modernas ou softwares sofisticados. O condomínio deve estar **plenamente adequado à LGPD** antes de adotar qualquer solução de reconhecimento facial. Isso inclui:

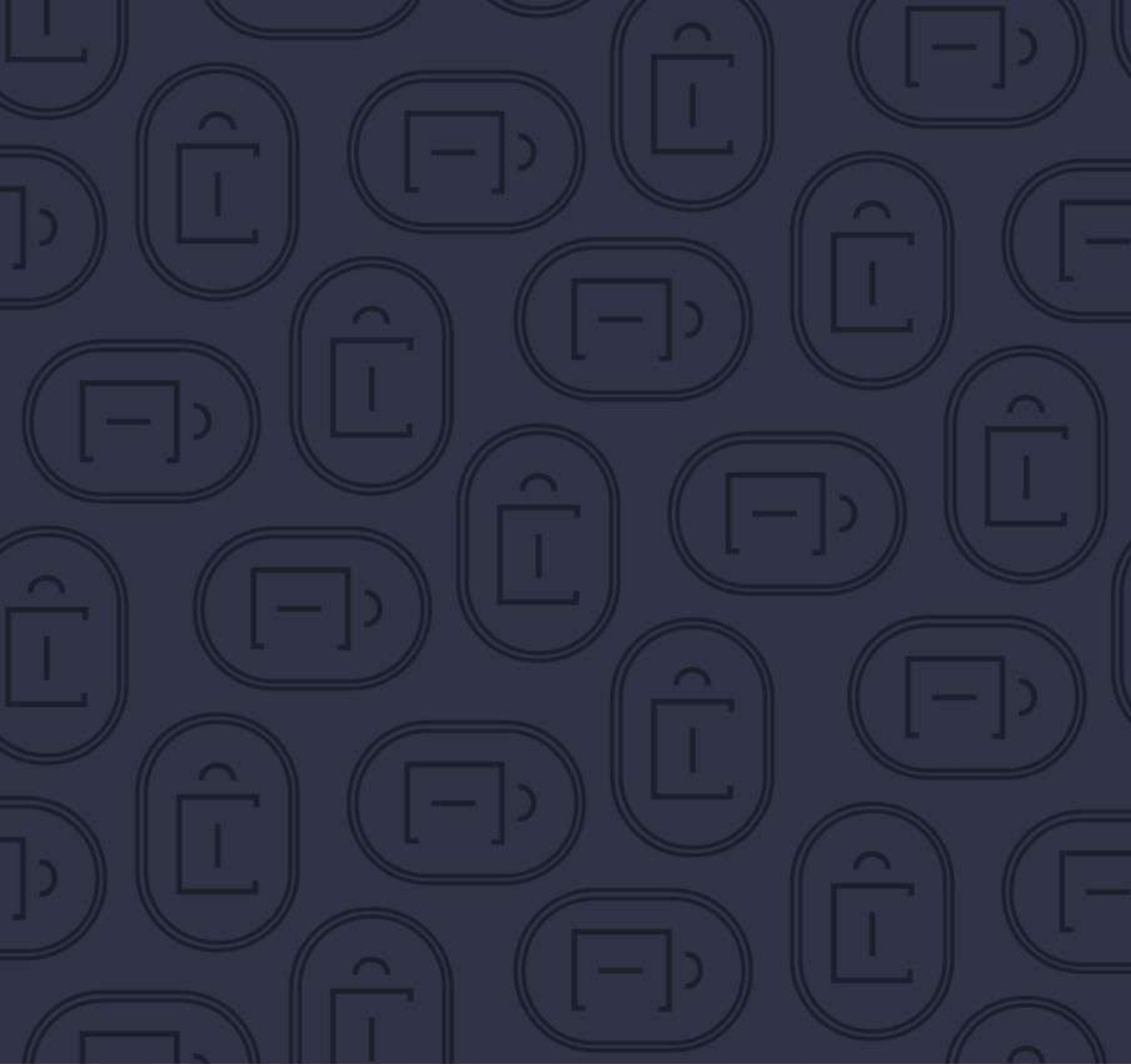
- Consentimento livre e informado dos moradores;
- Alternativas de acesso para quem não desejar usar o sistema;
- Contratos robustos com fornecedores de tecnologia;
- Políticas internas de privacidade e auditorias periódicas.

A liderança responsável do síndico

O síndico é a figura central nesse processo. Cabe a ele conduzir a implantação de forma equilibrada, conciliando os benefícios da tecnologia com a proteção dos direitos fundamentais dos condôminos.

Mais do que gestor, o síndico se torna **guardião da privacidade e da segurança jurídica** do condomínio. A sua liderança responsável é o que diferencia uma adoção bem-sucedida de um problema futuro.

O futuro dos condomínios passa, sim, pela tecnologia. Mas esse futuro só será sustentável se estiver alinhado à **LGPD e às boas práticas de governança**. Reconhecimento facial pode ser um grande aliado, desde que implementado com prudência, transparência e respeito àquilo que é mais valioso em uma comunidade: as pessoas.



Contatos

 (21) 99673-9591

 isabelacardoso@condoprivacy.com.br

 @souisabelacardosoadv

 @condoprivacy.lgpd