

POLÍTICA DE PRIVACIDADE, PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD) E TERMOS DE USO DA PLATAFORMA

Data: "Última atualização: setembro de 2026".

Plataforma Condomínio Sorocaba — condominio.sorocaba.br

Locabytes Soluções Digitais · CNPJ 31.492.014/0001-01

1. Quem somos e o que este documento regula

A plataforma Condomínio Sorocaba (condominio.sorocaba.br) é desenvolvida, mantida e hospedada pela Locabytes Soluções Digitais, nome fantasia de Maria Alice Pereira Sobral, empresária individual (MEI), CNPJ 31.492.014/0001-01, com sede na Av. Doutor Armando Pannunzio, 1700, Jardim Vera Cruz, Sorocaba/SP, CEP 18050-000 (“Locabytes”, “nós”).

A plataforma é um sistema de gestão condominial contratado por condomínios, administradoras e empresas de portaria. Este documento reúne a política de privacidade, as regras de proteção de dados pessoais e os termos de uso da plataforma, e se aplica a todos os módulos disponibilizados, entre eles correspondências, moradores, ocorrências, documentos, medidores, prestadores de serviço e vagas de garagem.

Para os fins deste documento, entende-se por “condomínio” a pessoa jurídica contratante, representada por seu síndico ou administração, e por “usuário” toda pessoa que acessa a plataforma com credenciais concedidas pelo condomínio: síndico, subsíndico, conselheiros, secretaria, porteiros, funcionários da administradora, prestadores autorizados e moradores.

2. Aceite dos termos e adesão à plataforma

A adesão à plataforma e a sua simples utilização — em qualquer módulo, por qualquer perfil de acesso — caracterizam o aceite integral, livre e informado deste documento, independentemente de assinatura física ou eletrônica de instrumento apartado.

Ao acessar a plataforma, cadastrar dados, consultar informações ou operar qualquer funcionalidade, o condomínio e o usuário declaram que:

leram e compreenderam integralmente esta política e concordam com todas as suas cláusulas;

o condomínio, na qualidade de controlador, autorizou o uso da plataforma e é responsável pelos dados nela cadastrados;

o usuário está autorizado pelo condomínio a utilizar as credenciais que lhe foram concedidas;

estão cientes de que a Locabytes atua exclusivamente como operadora, nos limites do art. 5º, VII, da LGPD.

O aceite se renova a cada acesso. Caso o condomínio ou qualquer usuário não concorde com os termos aqui previstos, deve cessar imediatamente o uso da plataforma e comunicar a Locabytes, que providenciará a exportação e a eliminação dos dados na forma da seção 12.

A existência ou inexistência de contrato escrito específico entre o condomínio e a Locabytes não afasta a aplicação deste documento, que rege o uso da plataforma em qualquer hipótese, inclusive durante períodos de implantação, demonstração, teste ou avaliação. Períodos de avaliação não configuram doação, comodato ou cessão gratuita por prazo indeterminado, e não geram direito à continuidade do uso sem contratação.

3. Definições

Os termos abaixo têm o significado atribuído pelo art. 5º da Lei nº 13.709/2018 (LGPD):

Dado pessoal. Informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável, como nome, telefone e e-mail.

Dado pessoal sensível. Dado sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, saúde, vida sexual, dado genético ou biométrico.

Titular. A pessoa natural a quem os dados se referem: morador, dependente, funcionário, prestador de serviço ou visitante.

Controlador. Quem toma as decisões sobre o tratamento dos dados pessoais. Na plataforma, é o condomínio.

Operador. Quem realiza o tratamento em nome do controlador. Na plataforma, é a Locabytes.

Tratamento. Qualquer operação com dados pessoais: coleta, armazenamento, consulta, uso, compartilhamento ou eliminação.

4. Papéis e responsabilidades: controlador e operadora

A distribuição de responsabilidades segue o que a LGPD estabelece nos arts. 5º, VI e VII, 39 e 42.

4.1. O condomínio é o controlador e o responsável pelos dados

O condomínio (por meio de seu síndico, administradora ou portaria) é quem decide coletar dados dos moradores para administrar correspondências, controlar acessos, registrar ocorrências e manter os cadastros. É o condomínio que define quais unidades e pessoas são cadastradas, quais módulos ficam ativos, quem tem permissão de acesso e por quanto tempo as informações são mantidas. Por isso, cabe ao condomínio, com exclusividade:

- Garantir que a coleta dos dados tenha base legal e finalidade legítima;
- Informar os moradores sobre o uso da plataforma e sobre esta política;
- Manter os cadastros corretos, atualizados e livres de informações desnecessárias;
- Atender os pedidos dos titulares (acesso, correção, eliminação), com o apoio técnico da Locabytes;
- Conceder, revisar e revogar as credenciais de acesso de porteiros, síndico, conselho, administradora e demais usuários;
- Responder perante os titulares e a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) pelas decisões que tomar sobre o tratamento.

O condomínio responde integralmente pelo conteúdo que insere na plataforma e pelo uso que seus usuários fazem das credenciais concedidas, presumindo-se realizada pelo próprio condomínio toda ação praticada por meio de credencial por ele fornecida.

4.2. A Locabytes é a operadora

A Locabytes fornece a ferramenta, hospeda os dados e realiza o tratamento exclusivamente conforme as instruções lícitas do condomínio e a finalidade contratada. Não decide quais dados são cadastrados, não os utiliza para fins próprios e não os acessa além do necessário para suporte técnico, manutenção e segurança. Cabe à Locabytes:

- adotar medidas técnicas e administrativas de segurança (art. 46 da LGPD);
- tratar os dados somente para a finalidade contratada;
- comunicar ao condomínio qualquer incidente de segurança que possa afetar os titulares;
- eliminar os dados ao término da relação contratual, após disponibilizar a exportação ao condomínio;
- manter registro das operações de tratamento realizadas em nome do condomínio.

Nos termos do art. 42, § 1º, I, da LGPD, a Locabytes responde solidariamente apenas quando descumprir as obrigações legais de operadora ou agir em desacordo com as instruções

lícitas do controlador. Não é possível, por não encontrar amparo legal, atribuir à operadora a condição de única responsável por todo e qualquer tratamento decidido e executado pelo controlador.

4.3. Empresas terceirizadas contratadas pelo condomínio

Quando o condomínio mantiver contrato com administradora, empresa de portaria, empresa de segurança, contabilidade ou qualquer outra terceirizada que venha a acessar a plataforma ou os dados nela contidos, é obrigação exclusiva do condomínio firmar com essas empresas o seu próprio termo ou aditivo de proteção de dados, disciplinando o acesso, o sigilo, a finalidade e as responsabilidades de cada parte perante a LGPD.

A Locabytes não tem qualquer relação contratual com as terceirizadas do condomínio, não fiscaliza sua atuação e não responde por atos, omissões, vazamentos ou uso indevido de informações praticados por prepostos, funcionários ou contratados do condomínio, ainda que ocorridos por meio de credenciais de acesso à plataforma. Cabe ao condomínio revogar imediatamente as credenciais de qualquer usuário desligado ou de empresa cujo contrato tenha se encerrado.

O compartilhamento de informações do condomínio com suas terceirizadas, inclusive por meio de integrações via API, ocorre por decisão e sob responsabilidade do controlador.

5. Quais dados são tratados

A plataforma armazena somente os dados cadastrais necessários ao funcionamento dos módulos que o condomínio habilitar. Todos são dados pessoais comuns, não sensíveis.

Quem insere os dados na plataforma é o condomínio: a portaria, o síndico, a administradora ou o próprio morador (no recadastramento, sujeito à aprovação da portaria). A Locabytes não coleta dados diretamente dos moradores.

6. Dados que não coletamos

A plataforma não coleta, não solicita e não armazena:

- dados pessoais sensíveis (art. 5º, II, da LGPD): saúde, biometria, origem racial ou étnica, religião, opinião política, filiação sindical, vida sexual ou dados genéticos;
- dados de cartão de crédito, senhas bancárias ou meios de pagamento de moradores;
- geolocalização de dispositivos;

- dados obtidos de terceiros ou de fontes públicas para enriquecimento de cadastro.

A fotografia cadastral, quando habilitada, é utilizada apenas para identificação visual pela portaria. A plataforma não realiza reconhecimento facial nem qualquer processamento biométrico. Caso o condomínio insira em campos de texto livre informações que se enquadrem como sensíveis, essa inserção ocorre por decisão e sob responsabilidade exclusiva do condomínio, em desacordo com a finalidade da plataforma, e deverá ser removida por ele.

7. Finalidades e bases legais

Os dados são tratados exclusivamente para a gestão do condomínio, nas finalidades definidas pelo controlador:

- registrar a chegada de correspondências e encomendas e avisar o morador por e-mail, SMS ou WhatsApp;
- identificar moradores e dependentes na portaria e localizar o responsável por uma unidade ou vaga;
- registrar e acompanhar ocorrências, manutenções e visitas de prestadores;
- organizar os documentos e o histórico administrativo do condomínio;
- garantir a segurança da plataforma, com registro e auditoria de acessos.

As bases legais são as previstas no art. 7º da LGPD: execução de contrato (inciso V) firmado entre o condomínio e a Locabytes e entre o condomínio e seus condôminos, na forma da convenção condominial; legítimo interesse do condomínio (inciso IX) na segurança e na administração das áreas comuns; e cumprimento de obrigação legal (inciso II), quando aplicável. O condomínio, como controlador, é responsável por identificar a base legal adequada a cada uso.

8. Compartilhamento

A Locabytes não vende, não aluga e não cede dados pessoais. O compartilhamento ocorre apenas nas situações abaixo:

Fornecedores de infraestrutura: provedores de hospedagem, armazenamento e envio de notificações (e-mail, SMS, WhatsApp), que atuam como suboperadores, vinculados a obrigações de confidencialidade e segurança;

Administradora, portaria e demais terceirizadas do condomínio: por instrução do condomínio, inclusive por meio de integrações via API que o próprio condomínio autoriza, observada a seção 4.3;

Autoridades públicas: quando houver ordem judicial ou obrigação legal, com comunicação ao condomínio sempre que permitido.

Os dados são hospedados em servidores localizados no Brasil. Se qualquer fornecedor vier a processar dados fora do país, serão observados os requisitos de transferência internacional do art. 33 da LGPD.

9. Armazenamento e segurança

A Locabytes adota medidas técnicas e administrativas compatíveis com o porte da plataforma e a natureza dos dados, entre elas:

- comunicação criptografada (HTTPS/TLS) e armazenamento de senhas com hash;
- controle de acesso por perfil: cada usuário vê apenas o que sua função exige;
- registro e auditoria de acessos, visualizações e ações;
- marca de rastreabilidade aplicada aos PDFs visualizados, vinculada ao acesso que gerou a cópia;
- backups periódicos e ambientes de produção segregados;
- acesso da equipe da Locabytes restrito a suporte, manutenção e segurança, sob dever de sigilo.

Nenhum sistema é totalmente imune a incidentes. As credenciais de acesso são pessoais e intransferíveis; o condomínio é responsável por concedê-las, revogá-las e orientar seus usuários quanto ao uso seguro, respondendo pelo compartilhamento indevido de senhas entre porteiros, funcionários ou terceiros.

10. Natureza do serviço e limitação de responsabilidade

A plataforma é uma ferramenta de registro, organização e notificação de informações. Ela não substitui a operação da portaria, a administração do condomínio, o controle contábil nem qualquer rotina de conferência que caiba ao condomínio e a seus prepostos.

10.1. Encomendas e correspondências

No módulo de correspondências, a plataforma apenas registra a chegada do volume, gera o código de retirada e notifica o morador. A guarda física das encomendas, cartas e volumes permanece integralmente com a portaria e os prepostos do condomínio. A Locabytes não recebe, não transporta, não armazena e não entrega qualquer objeto.

Em consequência, a Locabytes não responde, em nenhuma hipótese, por extravio, furto, avaria, troca, retenção, entrega a pessoa errada ou não retirada de encomendas, correspondências e volumes, nem por falha, omissão ou erro de lançamento praticado por funcionário do condomínio ou da empresa de portaria ao operar o sistema.

10.2. Resultados financeiros e administrativos

A Locabytes não garante e não responde por resultados econômicos, financeiros ou administrativos decorrentes do uso da plataforma, incluindo, sem limitação: perda de receita, lucros cessantes, prejuízo, multa, cobrança indevida, inadimplência não identificada, erro de rateio, divergência de saldo, perda de oportunidade ou qualquer dano indireto sofrido pelo condomínio, pelos condôminos ou por terceiros.

Os relatórios, resumos e demonstrativos gerados pela plataforma têm caráter informativo e são produzidos a partir dos dados lançados pelo próprio condomínio. Cabe ao condomínio conferir sua exatidão antes de utilizá-los para decisões administrativas, prestação de contas ou fins fiscais e contábeis. A plataforma não substitui a contabilidade do condomínio nem a fiscalização do síndico e do conselho.

10.3. Disponibilidade e continuidade

A plataforma é fornecida no estado em que se encontra, sem garantia de funcionamento ininterrupto ou isento de erros. Podem ocorrer indisponibilidades por manutenção programada, falha de conexão, indisponibilidade de provedores de hospedagem ou de serviços de notificação (e-mail, SMS, WhatsApp), caso fortuito ou força maior. A Locabytes não responde por prejuízos decorrentes de indisponibilidade temporária, de atraso na entrega de notificações por terceiros ou de falhas nos equipamentos e na rede do condomínio.

A não realização de backup próprio pelo condomínio, quando a exportação estiver disponível na plataforma, não transfere à Locabytes responsabilidade por eventual perda de informação.

10.4. Limite de responsabilidade

Nas hipóteses em que venha a ser reconhecida responsabilidade da Locabytes, ela ficará limitada ao valor total efetivamente pago pelo condomínio nos 12 (doze) meses anteriores ao fato que lhe deu origem, ressalvadas as hipóteses de dolo ou culpa grave e as responsabilidades que a LGPD atribui diretamente ao operador.

O condomínio se obriga a manter a Locabytes indene e a assumir a defesa em reclamações, notificações, processos administrativos ou judiciais movidos por titulares, terceiros ou pela ANPD que decorram de decisões, instruções, omissões ou informações inseridas pelo próprio condomínio ou por seus prepostos e terceirizadas.

11. Uso permitido da plataforma

O condomínio e seus usuários se comprometem a utilizar a plataforma apenas para as finalidades previstas na seção 7, sendo vedado:

- inserir dados pessoais sem base legal, dados sensíveis ou informações estranhas à gestão condominial;
- compartilhar credenciais de acesso ou permitir o uso por pessoa não autorizada;
- extrair dados de forma massiva, automatizada ou não autorizada, ou realizar engenharia reversa do sistema;
- utilizar os dados da plataforma para fins comerciais, publicitários ou de comunicação em massa;
- reproduzir, sublicenciar, comercializar ou ceder o sistema a terceiros.

O software, seu código, sua estrutura, seus módulos e sua identidade visual são de propriedade exclusiva da Locabytes, sendo concedida ao condomínio apenas licença de uso temporária, não exclusiva e intransferível, vigente enquanto durar a contratação. Os dados e documentos inseridos permanecem de propriedade do condomínio, conforme a seção 12.

O descumprimento desta seção autoriza a suspensão imediata do acesso, sem prejuízo das medidas cabíveis.

12. Retenção, exportação e eliminação

Os dados permanecem armazenados enquanto o contrato entre o condomínio e a Locabytes estiver vigente e enquanto o condomínio, como controlador, entender necessária a sua manutenção para a finalidade a que se destinam. A preservação do histórico administrativo é uma característica da plataforma e uma decisão do condomínio.

Ao término da relação, por qualquer motivo, a Locabytes disponibiliza ao condomínio a exportação integral dos seus dados e documentos e, em seguida, elimina as informações dos seus servidores e backups no prazo de até 30 (trinta) dias, ressalvados os registros cuja guarda seja exigida por lei (arts. 15 e 16 da LGPD). A exclusão de um morador ou unidade durante a vigência do contrato é feita pelo próprio condomínio na plataforma.

13. Direitos dos titulares

O morador, dependente ou qualquer pessoa cujos dados estejam na plataforma pode exercer os direitos do art. 18 da LGPD: confirmação da existência de tratamento, acesso, correção, anonimização ou eliminação de dados desnecessários, portabilidade, informação sobre compartilhamento e revogação de consentimento, quando essa for a base legal.

Como o condomínio é o controlador, esses pedidos devem ser dirigidos ao síndico ou à administração do condomínio, que os atenderá com o apoio técnico da Locabytes. Se o titular preferir contatar a Locabytes diretamente, o pedido será encaminhado ao condomínio responsável, sem alteração de dados por conta própria da operadora.

14. Incidentes de segurança

Se for identificado incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares, a Locabytes comunicará o condomínio afetado em prazo razoável, com a descrição da natureza dos dados envolvidos, dos titulares atingidos, das medidas adotadas e das recomendações para reduzir os efeitos. A comunicação à ANPD e aos titulares, prevista no art. 48 da LGPD, é obrigação do controlador, e a Locabytes fornecerá todas as informações necessárias para que o condomínio a realize.

Incidentes decorrentes de compartilhamento de senhas, uso indevido de credenciais, acesso por pessoa não autorizada pelo condomínio ou conduta de terceirizadas contratadas pelo condomínio são de responsabilidade do controlador.

15. Cookies e registros de acesso

O site institucional condominio.sorocaba.br não utiliza cookies de rastreamento ou publicidade. A área logada da plataforma utiliza apenas cookies estritamente necessários para manter a sessão do usuário autenticado. Os servidores registram automaticamente data, hora, endereço IP e ações realizadas, para fins de segurança e auditoria, conforme o Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/2014).

16. Menores e dependentes

Dependentes menores de idade podem constar no cadastro da unidade, com nome e vínculo familiar, por inserção do morador responsável ou da portaria, para fins de identificação na portaria (art. 14 da LGPD, no melhor interesse da criança e do adolescente). Não são coletados dados adicionais de menores nem lhes é concedido acesso à plataforma.

17. Alterações desta política

Este documento pode ser atualizado para refletir mudanças na legislação, na plataforma ou nas práticas da Locabytes. A versão vigente estará sempre publicada em condominio.sorocaba.br, com a data da última atualização. Alterações relevantes serão comunicadas aos condomínios contratantes com antecedência mínima de 7 (sete) dias corridos, e o uso da plataforma após esse prazo caracteriza a aceitação da nova versão.

18. Lei aplicável e foro

Este documento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), a Lei nº 12.965/2014 (Marco Civil da Internet) e o Código Civil. Fica eleito o foro da Comarca de Sorocaba/SP para dirimir questões dele decorrentes, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

19. Canal de proteção de dados e contato

A Locabytes é agente de tratamento de pequeno porte e, nos termos do art. 11 da Resolução CD/ANPD nº 2/2022, está dispensada da indicação formal de encarregado. Para dúvidas, solicitações de titulares ou comunicações relativas a este documento, mantém o seguinte canal:

Responsável: Maria Alice Pereira Sobral

E-mail: alice@locabytes.com.br

Telefone: (15) 3217-5879

Endereço: Av. Doutor Armando Pannunzio, 1700, Sala 1154 - Jardim Vera Cruz,
Sorocaba/SP, CEP 18050-000

Em resumo

O uso da plataforma significa aceite. Ao aderir ou utilizar o sistema, o condomínio e seus usuários concordam integralmente com este documento.

O condomínio é o controlador dos dados. É ele quem decide quais informações são cadastradas, para quê e por quanto tempo.

A Locabytes é a operadora. Fornecemos e hospedamos a plataforma e tratamos os dados apenas conforme as instruções do condomínio.

Não coletamos dados pessoais sensíveis. A plataforma trabalha com dados cadastrais comuns: nome, unidade, telefone e e-mail.

A guarda física das encomendas é da portaria. A plataforma apenas registra e notifica; não recebe, guarda nem entrega volumes.

Terceirizadas são responsabilidade do condomínio. Administradora, portaria e demais contratados devem ter com o condomínio o seu próprio termo de proteção de dados.

Os dados pertencem ao condomínio. Ao final do contrato, são exportados para o condomínio e eliminados dos nossos servidores.

Categoria	Dados	Módulo / uso
Identificação e contato	Nome, bloco e unidade, telefone e e-mail	Moradores, Correspondências, Vagas de garagem
Dependentes	Nome e vínculo com a unidade	Moradores
Foto cadastral (opcional)	Fotografia do morador, quando o condomínio habilita o recadastramento digital	Recadastramento Digital
Registros operacionais	Foto da encomenda, data e hora de chegada e retirada, código de retirada; registros de ocorrências e de visitas de prestadores	Correspondências, Ocorrências, Prestadores de Serviço
Leituras	Foto do hidrômetro com carimbo de unidade, data e hora	Medidores de Água
Documentos do condomínio	Atas, plantas, contratos, balancetes e demais documentos enviados pelo próprio condomínio	Documentos, Contratos & Fornecedores, Conferência das Contas
Usuários da plataforma	Nome, e-mail de login, perfil de acesso e registros de acesso (data, hora, IP, ação realizada)	Segurança e auditoria de todos os módulos

Declaração de ciência e aceite

O condomínio declara ter lido e compreendido este documento e reconhece que a utilização da plataforma Condomínio Sorocaba, por si ou por seus prepostos, administradora, empresa de portaria e demais terceirizadas, caracteriza a aceitação integral de todas as cláusulas aqui previstas, em especial quanto à sua condição de controlador dos dados e à limitação de responsabilidade da Locabytes Soluções Digitais.