

1. DEFINIÇÕES

Para fins desta Política de Privacidade, aplicam-se as seguintes definições, em linha com a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“LGPD”):

- a) Dados Pessoais: qualquer informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável, como nome, CPF, RG, endereço, telefone, e-mail, profissão, entre outros.
- b) Dados Pessoais Sensíveis: categoria especial de dados pessoais referente à origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou organização de caráter religioso, filosófico ou político, dados referentes à saúde ou à vida sexual, dados genéticos ou biométricos.
- c) Tratamento de Dados Pessoais: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação, controle, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.
- d) Titular dos Dados: pessoa natural a quem se referem os dados pessoais objeto de tratamento.
- e) Controlador: pessoa natural ou jurídica a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais.
- f) Operador: pessoa natural ou jurídica que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador.
- g) Anonimização: utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis no momento do tratamento, por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo.

2. QUEM SOMOS

A presente Política é emitida por:

M. FERRO DE OLIVEIRA CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA.

CNPJ nº 37.270.040/0001-63

Com endereço em Rua Noronha Torrezão, 24, sala 1108, Santa Rosa, CEP.:24.40-182., na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro.

A empresa atua principalmente sob os nomes comerciais:

- “Marcos Ferro” – consultoria e corretagem de imóveis;
- “Leilão Rentável | Assessoria em Leilões de Imóveis” – assessoria na aquisição de imóveis em leilões, inclusive oferta de relatórios e conteúdos especializados.

Para fins desta Política, quando mencionarmos “nós”, “nosso” ou “nossa empresa”, estaremos nos referindo à M. FERRO DE OLIVEIRA CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA. e aos nomes comerciais por ela operados.

3. ABRANGÊNCIA E APLICAÇÃO

Esta Política de Privacidade se aplica ao tratamento de dados pessoais realizado:

- a) Por meio do site www.marcosferro.com.br e suas subpáginas, incluindo a área destinada à “Leilão Rentável | Assessoria em Leilões de Imóveis”;
- b) Por meio de formulários digitais, landing pages, anúncios em plataformas de terceiros (Meta/Facebook, Instagram, Google, LinkedIn, entre outros);
- c) Por meio de aplicativos de mensagens (como WhatsApp Business Platform), contatos por telefone, e-mail e redes sociais;
- d) Em interações presenciais (reuniões, eventos, visitas a imóveis, assinatura de contratos físicos);
- e) Por meio de plataformas de cursos ou conteúdos digitais, como a Hotmart, quando associadas às nossas atividades.

Ao utilizar nossos canais, contratar nossos serviços ou fornecer seus dados pessoais, você declara ciência desta Política de Privacidade.

4. QUAIS DADOS PESSOAIS COLETAMOS E COMO ELES SÃO UTILIZADOS

4.1. Dados de leads, contatos e prospectos

Em nossas ações de marketing, captação e relacionamento comercial, podemos coletar dados pessoais de pessoas que ainda não são clientes, mas que demonstram interesse em nossos serviços, conteúdos, relatórios ou oportunidades imobiliárias (“leads”, “contatos” ou “prospectos”).

Podemos coletar, dentre outros:

- Nome completo;
- E-mail;
- Número de telefone e/ou WhatsApp;
- Cidade e região de interesse;
- Tipo de imóvel ou serviço de interesse (compra, venda, locação, leilões, consultoria, cursos e conteúdos);
- Informações fornecidas voluntariamente em formulários, mensagens ou conversas (por exemplo, faixa de valor pretendido, objetivos de investimento).

Finalidades principais:

- a) Entrar em contato para apresentar nossos serviços, tirar dúvidas e oferecer atendimentos personalizados;
- b) Enviar materiais informativos, conteúdos educativos, notícias e oportunidades relacionadas a imóveis, investimentos e leilões;
- c) Realizar ações de nutrição de relacionamento (e-mails, mensagens, campanhas segmentadas);
- d) Analisar o perfil de interesse para melhorar nossa comunicação, nossas ofertas e nossa estratégia de marketing.

Bases legais:

- Legítimo interesse do controlador (art. 7º, IX, LGPD), respeitados seus direitos e liberdades fundamentais;
- Consentimento do titular (art. 7º, I, LGPD), quando você optar por se inscrever em newsletters, listas específicas ou aceitar cookies de marketing.

Você poderá, a qualquer momento, solicitar o cancelamento do recebimento de comunicações (opt-out) ou exercer seus demais direitos previstos nesta Política.

4.2. Dados de clientes compradores e investidores

Podemos coletar, dentre outros:

- Nome completo;
- RG e CPF;
- Data de nascimento;
- Estado civil e, quando necessário, certidão de estado civil;
- Endereço residencial e/ou comercial;
- E-mail, telefone e número de WhatsApp;
- Profissão e informações profissionais básicas;
- Comprovantes de renda (como contracheques, declaração de IRPF, holerites, extratos) quando necessários para análise de crédito, financiamento ou comprovação de capacidade financeira;
- Dados relacionados ao imóvel de interesse, perfil de investimento, faixa de valor pretendido, região de interesse, preferências de compra ou locação.

Finalidades principais:

- a) Analisar seu perfil, necessidades e objetivos para sugerir imóveis, oportunidades e estratégias de investimento;
- b) Realizar procedimentos preliminares e a própria execução de contratos de compra, venda, locação, corretagem e consultoria;
- c) Intermediar operações imobiliárias, incluindo negociações com proprietários, imobiliárias, bancos, correspondentes bancários, leiloeiros, cartórios, entre outros;
- d) Auxiliar na análise de crédito, aprovação de financiamento e montagem de dossiês para instituições financeiras;
- e) Cumprir obrigações legais, regulatórias e fiscais (emissão de notas fiscais, escrituração contábil, cumprimento de prazos legais etc.);
- f) Manter registros de atendimento, prestação de serviços, eventuais defesas em processos judiciais ou administrativos;
- g) Enviar comunicações relacionadas aos serviços contratados, acompanhamento de propostas, prazos, pendências documentais e informações relevantes sobre sua transação imobiliária;
- h) Com o seu consentimento, enviar conteúdos, materiais educativos, convites para eventos, ofertas de novos serviços e oportunidades de investimento.

4.3. Dados de proprietários e vendedores de imóveis

Podemos coletar, dentre outros:

- Nome completo;
- CPF ou CNPJ (quando pessoa jurídica);
- RG, dados de identificação e estado civil, quando necessário;
- Endereço e dados de contato (telefone, WhatsApp, e-mail);
- Título de propriedade, matrícula do imóvel, certidões relacionadas;
- Boletos ou dados de condomínio e IPTU;
- Informações sobre o imóvel (localização, características, valor pretendido, condições de venda ou locação).

Finalidades principais:

- a) Avaliar e captar imóveis para venda ou locação;
- b) Formalizar autorizações de venda/locação e contratos de intermediação;
- c) Divulgar o imóvel em portais, redes sociais, site próprio, anúncios pagos e outras estratégias de marketing, observadas as regras combinadas com o proprietário;
- d) Intermediar as negociações com potenciais compradores ou locatários;
- e) Cumprir obrigações legais e contratuais, inclusive fiscais e contábeis;
- f) Manter registros para eventuais demandas judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.4. Dados de clientes interessados em leilões de imóveis

Além dos dados já mencionados, poderemos coletar:

- Informações sobre o tipo de leilão ou imóvel de interesse;
- Histórico de participação em leilões acompanhados conosco;
- Dados necessários para análise de riscos, viabilidade e estratégias de arrematação;
- Dados para emissão e comercialização de relatórios de imóveis em leilão.

Finalidades principais:

- a) Prestar assessoria completa em leilões de imóveis;
- b) Elaborar e comercializar relatórios e materiais informativos sobre oportunidades;
- c) Auxiliar na tomada de decisão e na condução do processo de aquisição;
- d) Cumprir contratações e obrigações legais relacionadas à operação.

4.5. Dados de fornecedores, parceiros, corretores e equipe

Podemos coletar, dentre outros:

- Nome, CPF ou CNPJ;
- Dados de contato (telefone, e-mail, endereço);
- Dados bancários para pagamentos quando necessário;
- Informações contratuais e de desempenho em parcerias.

Finalidades principais:

- a) Formalizar e gerenciar contratos de parceria, prestação de serviços, comissionamentos e repasses;

- b) Possibilitar o cumprimento de obrigações contratuais, trabalhistas, previdenciárias (quando aplicável) e fiscais;
- c) Avaliar e gerenciar o relacionamento com fornecedores, prestadores de serviço e parceiros imobiliários.

4.6. Dados de navegação, cookies e tecnologias semelhantes

Ao acessar nosso site, podemos coletar automaticamente:

- Endereço IP, tipo e versão de navegador;
- Páginas visitadas, tempo de permanência, origem do tráfego;
- Identificadores de cookies e pixels de rastreamento (Google, Meta/Facebook, LinkedIn, entre outros).

Finalidades principais:

- a) Garantir o funcionamento adequado do site (cookies estritamente necessários);
- b) Gerar estatísticas de acesso e uso para melhoria da experiência do usuário (cookies de desempenho/analíticos);
- c) Direcionar publicidade e campanhas de marketing de forma mais relevante (cookies de marketing), sempre com possibilidade de gestão de preferências pelo usuário.

4.7. Não coletamos dados pessoais sensíveis de forma intencional

Em regra, não solicitamos nem tratamos dados pessoais sensíveis. Caso, de forma excepcional, algum dado sensível seja compartilhado conosco (por exemplo, dentro de um documento que contenha outras informações), ele será tratado somente nos limites estritamente necessários, com base legal adequada e proteção reforçada.

5. BASES LEGAIS PARA O TRATAMENTO DE DADOS

Tratamos seus dados pessoais com fundamento nas bases legais previstas na LGPD, entre as quais se destacam:

- a) Execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato (art. 7º, V, LGPD):
 - Quando tratamos dados para intermediar compra, venda, locação, consultoria imobiliária, assessoria em leilões, emissão de relatórios, negociação com bancos, cartórios, leiloeiros etc.
- b) Cumprimento de obrigação legal ou regulatória (art. 7º, II, LGPD):
 - Emissão de notas fiscais, obrigações contábeis, fiscais e regulatórias, eventuais demandas perante órgãos públicos e autoridades.
- c) Exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral (art. 7º, VI, LGPD):
 - Manutenção de registros e documentos necessários para defesa em eventuais litígios, notificações e cobranças.
- d) Legítimo interesse do controlador (art. 7º, IX, LGPD), observados seus direitos e liberdades fundamentais:
 - Organização e gestão da base de clientes, leads e parceiros;
 - Melhoria dos serviços, análise de resultados, estatísticas de acesso ao site;
 - Envio de conteúdos e comunicações sobre serviços semelhantes ou relacionados àqueles que você já contratou ou demonstrou interesse, sempre com opção de "opt-out" (cancelamento).
- e) Consentimento do titular (art. 7º, I, LGPD), quando aplicável:
 - Para determinadas ações de marketing, uso de cookies não necessários, participação em campanhas, eventos ou programas específicos que exijam autorização expressa;
 - Para o recebimento de newsletters ou comunicações que não estejam diretamente relacionadas à prestação de serviços em andamento, quando assim for exigido pela interpretação da LGPD.

Você poderá, a qualquer momento, revogar consentimentos concedidos, sem prejuízo dos tratamentos já realizados sob amparo legal.

6. COMPARTILHAMENTO DE DADOS PESSOAIS

Poderemos compartilhar seus dados pessoais com:

- a) Imobiliária e corretores parceiros (como a Movv e seus profissionais), quando necessário para:
 - Atendimento conjunto, co-corretagem, gestão de equipe;
 - Uso de CRM compartilhado (por exemplo, Kenlo) e outras ferramentas da imobiliária.
- b) Plataformas de CRM e automação de marketing utilizadas diretamente por nós (por exemplo, Bitrix24, HubSpot ou similares), para:
 - Organização de cadastros, leads, funis de vendas e históricos de atendimento;
 - Execução de campanhas e fluxos de nutrição de relacionamento.
- c) Plataformas de anúncios e redes sociais (Meta/Facebook, Instagram, Google Ads, LinkedIn Ads e outras):
 - Veiculação de anúncios, remarketing e campanhas publicitárias segmentadas;
 - Métricas e análises de desempenho de campanhas.
- d) Provedores de nuvem e armazenamento (como Google Drive, Microsoft OneDrive ou similares):
 - Guarda e gerenciamento de documentos, contratos, planilhas e demais arquivos de trabalho.
- e) Plataformas de assinatura eletrônica (DocuSign, Clicksign ou equivalentes):
 - Coleta de assinaturas eletrônicas em contratos e documentos.
- f) Plataformas de cursos e infoprodutos (como Hotmart):
 - Gestão de acesso a cursos, conteúdos e eventualmente cobrança de valores relativos a tais produtos.
- g) Correspondentes bancários, instituições financeiras e agentes de crédito:
 - Análise de crédito, simulação e contratação de financiamentos imobiliários.

h) Cartórios de registro de imóveis, tabelionatos, despachantes e órgãos públicos:
– Regularização documental, registros, emissão de certidões, averbações e atos correlatos.

i) Escritório de contabilidade (por exemplo, Contabilizei) e consultores jurídicos:
– Cumprimento de obrigações fiscais e contábeis;
– Elaboração de contratos, pareceres, defesa em processos e consultoria jurídica.

j) Autoridades públicas, órgãos reguladores e ANPD – Autoridade Nacional de Proteção de Dados:
– Quando necessário para cumprimento de obrigação legal, regulatória ou de ordem judicial/administrativa.

Em todos os casos, o compartilhamento será limitado ao mínimo necessário para atingir as finalidades informadas, buscando firmar contratos e instrumentos que estabeleçam deveres de confidencialidade, segurança e cumprimento à LGPD.

7. TRANSFERÊNCIAS INTERNACIONAIS DE DADOS

Algumas das ferramentas e plataformas mencionadas (como Google, Meta/Facebook, LinkedIn, Hotmart, CRMs internacionais etc.) podem armazenar ou processar dados em servidores localizados fora do Brasil.

Nesses casos, a transferência internacional de dados será realizada em conformidade com os requisitos da LGPD, adotando-se, sempre que aplicável:

- Cláusulas contratuais específicas;
- Verificação de nível de proteção adequado por parte do país destinatário;
- Boas práticas de segurança da informação.

8. POR QUANTO TEMPO SEUS DADOS SERÃO ARMAZENADOS

Seus dados pessoais serão mantidos pelo tempo necessário para:

- a) Cumprir as finalidades descritas nesta Política, especialmente a execução dos serviços contratados;
- b) Cumprir obrigações legais, regulatórias e fiscais (por exemplo, prazos de guarda de documentos fiscais e contábeis);
- c) Proteger direitos da empresa em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, observados prazos prescricionais aplicáveis;
- d) Manter registros mínimos de relacionamento histórico, quando houver legítimo interesse, respeitados seus direitos de oposição.

De forma geral, podemos adotar, a título exemplificativo:

- Documentos fiscais: prazos de guarda mínimos estabelecidos na legislação tributária;
- Contratos e documentos de transações imobiliárias: prazos em linha com a prescrição de eventuais ações judiciais (por exemplo, 5 ou 10 anos, conforme a natureza da relação);
- Dados de leads sem contrato firmado: até que você manifeste oposição ou solicite exclusão, ou até que se comprove que o dado está desatualizado ou que a finalidade foi exaurida.

Ao término dos prazos aplicáveis, os dados poderão ser excluídos, anonimizados ou armazenados com acesso restrito, quando a lei assim permitir ou exigir.

9. SEGURANÇA DAS INFORMAÇÕES

Adotamos medidas técnicas e organizacionais razoáveis para proteger seus dados pessoais contra acessos não autorizados, perda, destruição, alteração ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, tais como:

- Uso de senhas fortes e autenticação em dois fatores nas principais contas e sistemas;
- Controle de acesso às informações, permitindo acesso apenas a pessoas autorizadas e na medida da necessidade;
- Armazenamento em serviços de nuvem reconhecidos, com camadas de segurança;
- Orientação a colaboradores, corretores associados, assistentes e parceiros sobre confidencialidade e boas práticas de proteção de dados.

Apesar de nossos esforços, nenhum sistema é completamente inviolável. Caso ocorra qualquer incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares, serão adotadas as medidas cabíveis, incluindo:

- Comunicação aos titulares de dados afetados, quando exigido;
- Comunicação à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), quando cabível;
- Mitigação dos efeitos do incidente e adoção de medidas preventivas adicionais.

10. DIREITOS DOS TITULARES DE DADOS

Nos termos da LGPD, você, na condição de titular de dados pessoais, poderá exercer, a qualquer tempo e mediante requisição, os seguintes direitos:

- a) Confirmação da existência de tratamento;
- b) Acesso aos dados pessoais;
- c) Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;
- d) Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com a LGPD;
- e) Portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, observadas as normas da ANPD e segredos comercial e industrial;
- f) Eliminação dos dados pessoais tratados com base no consentimento, quando aplicável e desde que não haja hipótese legal que autorize a guarda;
- g) Informação sobre as entidades públicas ou privadas com as quais realizamos uso compartilhado de dados;
- h) Informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências dessa negativa, quando o tratamento depender de consentimento;
- i) Revogação do consentimento, quando o tratamento estiver baseado nessa hipótese;
- j) Revisão de decisões tomadas unicamente com base em tratamento automatizado de dados pessoais, quando existirem.

11. COMO EXERCER SEUS DIREITOS

Você poderá exercer seus direitos ou esclarecer dúvidas sobre o tratamento de seus dados pessoais entrando em contato pelos seguintes canais:

- E-mail: privacidade@marcosferro.com.br
- Telefone/WhatsApp: (21) 3741-5061

Responsável pelo atendimento das solicitações relacionadas à LGPD (Encarregado/DPO):

- Nome: Marcos Ferro
- Contato: privacidade@marcosferro.com.br

Para sua segurança, poderemos solicitar informações adicionais para confirmar sua identidade, a fim de evitar fraudes ou acessos não autorizados.

12. CRIANÇAS E ADOLESCENTES

Nossos serviços e conteúdos, não são direcionados a crianças nem adolescentes, em regra, e não realizamos a coleta intencional de dados pessoais de menores de 18 anos.

Caso seja necessário tratar dados de menores em contexto específico (por exemplo, em determinado arranjo familiar de aquisição de imóvel), isso será feito com estrita observância da legislação aplicável, especialmente quanto ao consentimento de pais ou responsáveis.

13. USO DO WHATSAPP BUSINESS E OUTROS CANAIS DIGITAIS

Ao entrar em contato conosco por WhatsApp (inclusive via WhatsApp Business Platform), redes sociais, e-mail ou formulários:

- As mensagens poderão ser armazenadas para fins de registro de atendimento, execução de contratos, melhoria de serviços e prevenção de fraudes;
- Poderemos utilizar recursos de automação e inteligência artificial para facilitar o atendimento, sempre em linha com esta Política;
- Recomendamos que você evite o envio, por esses canais, de documentos ou informações excessivas ou que não sejam estritamente necessárias ao atendimento.

14. COOKIES E TECNOLOGIAS DE RASTREAMENTO

Nosso site utiliza cookies e tecnologias semelhantes para melhorar sua experiência e para fins de estatística e marketing. De forma geral, podemos classificar os cookies em:

a) Cookies estritamente necessários:

Indispensáveis para o funcionamento básico do site (exibir páginas, salvar preferências de sessão, permitir envio de formulários). Esses cookies não armazem informações que identifiquem o usuário diretamente e não podem ser desativados pelos nossos sistemas.

b) Cookies de desempenho/analíticos:

Ajudam a entender como os visitantes interagem com o site, quais páginas são mais acessadas, tempo de navegação etc., por meio de ferramentas como Google Analytics ou equivalentes. Utilizamos esses dados de forma agregada e anonimizada sempre que possível, para melhoria contínua do site.

c) Cookies de funcionalidade:

Permitem lembrar escolhas feitas pelo usuário (como idioma, região, preferências de navegação), proporcionando experiência mais personalizada.

d) Cookies de marketing/publicidade:

Utilizados por nós e/ou por terceiros (como Meta/Facebook, Google, LinkedIn) para exibir anúncios mais relevantes, inclusive por meio de remarketing e criação de públicos personalizados.

Quando exigido pela legislação, será apresentado um banner de cookies na primeira visita ao site, permitindo que você:

- Aceite todos os cookies;
- Rejeite ou personalize a utilização de cookies não necessários.

Você também pode gerenciar cookies diretamente nas configurações do seu navegador.

15. ATUALIZAÇÕES DESTA POLÍTICA

Esta Política de Privacidade pode ser alterada a qualquer tempo, especialmente para refletir mudanças legislativas, regulatórias, tecnológicas ou de nossos serviços.

A versão mais atualizada estará sempre disponível em nosso site, indicando a data de última atualização.

Data da última atualização desta Política: inserir data – por exemplo: 13 de dezembro de 2025.

16. COMO FALAR CONOSCO

Para dúvidas, comentários, sugestões ou reclamações relacionadas à proteção de dados pessoais, entre em contato por:

- E-mail: privacidade@marcosferro.com.br
- Telefone/WhatsApp profissional: (21) 3741-5061
- Endereço para correspondência: Rua Noronha Torrezão, 24, sala 1108, Santa Rosa, Niterói/RJ, CEP.:24.40-182.

Faremos o possível para responder em prazo razoável, observando os prazos previstos na legislação aplicável.