

COMISSÃO DE SEGURANÇA PÚBLICA E COMBATE AO CRIME ORGANIZADO

PROJETO DE LEI Nº 4.204, DE 2025

Dispõe sobre diretrizes para a instalação de câmeras de vigilância em áreas comuns de condomínios e dá outras providências

Autora: Deputada CARLA DICKSON

Relatora: Deputada DELEGADA IONE

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.204, de 2025, de autoria da nobre Deputada Carla Dickson, tem como escopo estabelecer diretrizes nacionais para a instalação e o uso de sistemas de videomonitoramento em áreas comuns de condomínios edifícios, residenciais e comerciais, visando a prevenção de ilícitos e a segurança dos moradores.

Para tanto, a proposição define seu âmbito de aplicação (arts. 1º e 2º) e estabelece parâmetros técnicos mínimos para a implantação dos sistemas, como o prazo de armazenamento das imagens, o acesso restrito aos dados e o respeito à Lei Geral de Proteção de Dados (art. 3º).

O texto ainda trata da fiscalização (arts. 4º e 5º) e, de forma central, estabelece regras de transição no art. 6º, tornando obrigatória a instalação de sistemas de videomonitoramento em áreas comuns de condomínios edifícios, residenciais e comerciais para novos empreendimentos e para os já existentes, desde que tecnicamente possível, facultando a estes últimos a adoção de meios de segurança equivalentes.

Em sua justificativa, a autora argumenta que a medida visa contribuir com a segurança pública e a proteção de direitos, de forma proporcional e em conformidade com a LGPD. A justificativa ressalta, ainda, que o monitoramento auxilia tanto na resolução de conflitos internos condominiais quanto em investigações criminais de grande repercussão,



citando o caso de Juliana Soares, que dá nome ao projeto, como exemplo da importância das câmeras para registrar atos de violência e assegurar a responsabilização.

O projeto foi distribuído às Comissões de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado e de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

O projeto não possui apensos. Findo prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

Nos termos do art. 32, inciso XVI, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, compete a esta Comissão de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado pronunciar-se sobre o mérito da proposição, notadamente no que toca às partes da alínea 'b', que versa sobre violência urbana, e 'g', que fala de políticas de segurança pública.

De antemão, afirmamos que essa proposta é meritória e, portanto, merece prosperar. A proposição estabelece um cuidadoso equilíbrio entre o dever de segurança e a proteção da intimidade (art. 5º, X e XII, CF).

Ao focar a instalação de câmeras exclusivamente nas áreas de uso comum e exigir aviso ostensivo, a proposta observa a proporcionalidade e alinha-se à Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018).

É imperativo destacar que o Projeto não se imiscui de forma intrusiva na autonomia privada ou na livre iniciativa dos condomínios. A proposição não detalha exaustivamente como a segurança deve ser feita, mas estabelece diretrizes gerais e um padrão mínimo necessário para a proteção da coletividade, preenchendo uma lacuna legal.

Essa abordagem não é estranha ao ordenamento jurídico. O projeto segue a mesma lógica de outras normas cogentes que, em prol da segurança coletiva, mitigam o direito de propriedade e a autonomia privada. É



o que ocorre, por exemplo, com as normas de prevenção e combate a incêndios (PPCI) ou com os códigos de obras e posturas urbanísticas, que impõem padrões mínimos obrigatórios de construção e uso do solo. A presente lei, portanto, apenas eleva a segurança patrimonial e pessoal no âmbito condominial a esse mesmo patamar de essencialidade.

Contudo, apesar do mérito inegável, a redação original do projeto, especificamente em seu art. 5º, apresentava certa imprecisão que poderia comprometer sua devida aplicabilidade, ao tratar a implementação de forma vaga como “progressiva” e “quando possível”, o que poderia gerar insegurança jurídica e dificultar a sua execução.

Por essa razão, apresentamos um Substitutivo que aprimora o texto, saneando-o de vícios em potencial e garantindo sua exequibilidade fática e constitucional.

A principal alteração proposta no Substitutivo soluciona a questão da transição de forma técnica, agora no art. 6º. A nova estrutura, dividida em incisos I e II, estabelece a obrigatoriedade integral para os novos empreendimentos e a aplicação modulada para os existentes ("quando tecnicamente possível"). O parágrafo 1º do mesmo artigo complementa a regra, ao prever a adoção de "meios alternativos" em caso de impossibilidade, demonstrando razoabilidade.

Além disso, o Substitutivo aprimora a técnica legislativa (nos termos da LC 95) ao: a) delimitar expressamente o escopo da lei aos condomínios edilícios, com referências aos diplomas legais pertinentes; b) substituir o termo específico, visando maior amplitude jurídica; c) promover a renumeração e organização lógica dos dispositivos.

Diante do exposto, voto pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.204, de 2025, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputada **DELEGADA IONE**
Relatora



COMISSÃO DE SEGURANÇA PÚBLICA E COMBATE AO CRIME ORGANIZADO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.204, DE 2025

Dispõe sobre diretrizes para a instalação de câmeras de vigilância em áreas comuns de condomínios e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre diretrizes para a instalação de câmeras de vigilância em áreas comuns de condomínios e dá outras providências.

Art. 2º Os condomínios edilícios, na forma da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e, no que couber, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e de outras legislações pertinentes, localizados em áreas urbanas, deverão adotar medidas voltadas à implantação e manutenção de sistemas de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

Parágrafo Único. Para os fins desta Lei, consideram-se áreas comuns as definidas na legislação civil e na convenção de condomínio, mencionadas no *caput* deste artigo, incluindo todos os espaços do condomínio que não integrem a unidade autônoma de propriedade individual, e aqueles situados nos limites e arredores do condomínio que sejam destinados à circulação, acesso, convivência ou utilização coletiva.

Art. 3º Os sistemas de videomonitoramento, quando implantados, deverão atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I – capacidade de armazenamento de imagens por prazo razoável, preferencialmente não inferior a 30 (trinta) dias, salvo ordem judicial em contrário;



II – acesso restrito aos registros, limitado ao síndico ou administrador do condomínio, salvo mediante requisição judicial ou por autoridade competente;

III – adoção de medidas de segurança da informação e proteção de dados pessoais, nos termos da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD);

IV – respeito à dignidade, intimidade e privacidade dos condôminos, visitantes e funcionários;

V – definição de política clara de guarda e descarte das imagens, devendo o síndico ou administrador ser considerado o controlador dos dados pessoais, responsável civil e administrativamente em caso de vazamento ou uso indevido;

VI – disponibilização de informações visíveis nas áreas monitoradas sobre a existência do sistema de câmeras, com indicação de contato do responsável pelo tratamento das imagens.

Art. 4º Caberá às administrações condominiais zelar pela aplicação das medidas previstas nesta Lei e, no que couber, aos órgãos públicos competentes, consideradas as peculiaridades locais e a legislação aplicável.

Art. 5º A fiscalização quanto ao tratamento dos dados pessoais captados pelos sistemas de videomonitoramento observará as competências estabelecidas na Lei nº 13.709, de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

Art. 6º A implementação de sistemas de videomonitoramento será:

I – obrigatória aos condomínios edifícios a serem construídos ou que estejam em processo de construção, a contar da data de entrada em vigor desta Lei;

II – obrigatória, quando tecnicamente possível, aos condomínios existentes na data de entrada em vigor desta Lei.



§ 1º No caso do inciso II, havendo impossibilidade técnica de implementação do sistema previsto neste artigo, o condomínio deverá adotar meios alternativos que assegurem nível de segurança equivalente, na forma do regulamento.

§ 2º Caberá ao síndico ou administrador manter catalogada a adequação do sistema de videomonitoramento, para a devida fiscalização pública e dos condôminos.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputada DELEGADA IONE
Relatora

