

NEWSLETTER

Nº 47/26

3 SETEMBRO 2026

VIDEOVIGILÂNCIA EM CONDOMÍNIOS: ENQUADRAMENTO LEGAL E PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES

A instalação de sistemas de videovigilância em condomínios tem-se tornado cada vez mais comum para o reforço da segurança.

Contudo, a sua implementação encontra-se sujeita a regras legais rigorosas, quer ao nível do direito do condomínio, quer da proteção de dados pessoais.

Por esse motivo, é essencial compreender os direitos, deveres e limites legais associados à instalação e utilização deste sistema.

Business Team



INTRODUÇÃO

A instalação de sistemas de videovigilância em condomínios tem vindo a tornar-se uma prática cada vez mais frequente, refletindo a crescente preocupação com a segurança de pessoas e bens.

Em Portugal, a utilização de câmaras em espaços comuns encontra-se enquadrada por dois planos fundamentais: por um lado, o Código Civil, no que respeita aos direitos e deveres de condóminos e administradores; por outro, o regime de proteção de dados pessoais, consagrado no Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD – Regulamento (UE) 2016/679) e na Lei n.º 58/2019, que assegura a sua execução na ordem jurídica interna.

A atuação da Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD), enquanto autoridade de controlo, complementa este quadro legal, sendo, por isso, essencial compreender os limites e obrigações associados à instalação e utilização destes sistemas.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do Código Civil, cada condómino tem o direito de usar e fruir da sua fração e das partes comuns do edifício. Consequentemente, a instalação de câmaras nas áreas comuns depende de deliberação da assembleia de condóminos, sendo recomendável que o regulamento do condomínio discipline expressamente a utilização do sistema, nomeadamente quanto às zonas abrangidas, finalidades e horários de funcionamento.

Para efeitos do RGPD e da Lei n.º 58/2019, a videovigilância constitui tratamento de dados pessoais, encontrando-se sujeita a um conjunto de princípios fundamentais:

Transparência

Os condóminos e visitantes devem ser informados da existência do sistema através de sinalética visível. É obrigatória a afixação, em local bem visível, de aviso contendo a identificação da entidade de segurança privada autorizada a operar o sistema, do responsável pelo tratamento de dados e a menção:

“Para sua proteção, este local é objeto de videovigilância”.

O aviso deve ser acompanhado da simbologia legalmente definida pela Portaria da Administração Interna n.º 373/2012.

Finalidade

As imagens recolhidas só podem ser utilizadas para fins de segurança e gestão do condomínio.

Minimização de dados

Devem ser captadas apenas as imagens estritamente necessárias. As câmaras não podem incidir sobre o interior de frações autónomas, áreas reservadas, propriedades vizinhas ou vias públicas, salvo na medida do estritamente necessário para assegurar os acessos ao edifício.

Devem estar orientadas exclusivamente para espaços comuns, evitando, sempre que possível, a captação direta de portas de frações, elevadores, terraços ou varandas de uso exclusivo.

A captação de som é proibida, salvo autorização prévia da CNPD.

Conservação

As imagens devem ser conservadas pelo período máximo de 30 dias, sendo obrigatória a sua eliminação no prazo de 48 horas após esse período. Este limite não se aplica quando exista processo criminal que justifique a preservação das gravações.

Segurança e confidencialidade

O acesso às imagens é restrito a pessoas autorizadas, devendo ser adotadas medidas técnicas e organizativas adequadas. É proibida a cessão ou cópia indevida das gravações.

Quem, no exercício das suas funções, tenha acesso às imagens está sujeito a dever de sigilo, sob pena de responsabilidade criminal.

O administrador do condomínio assume especial responsabilidade na garantia do cumprimento destas obrigações, devendo assegurar que o sistema respeita integralmente o regime legal aplicável.

A RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR E DOS CONDÓMINOS

Importa distinguir entre a instalação de câmaras em frações autónomas e em áreas comuns.

No âmbito da sua propriedade privada, cada condómino pode instalar câmaras destinadas à proteção de pessoas e bens, sem necessidade de autorização do condomínio. Todavia, essas câmaras devem estar limitadas ao interior da fração e não podem captar imagens de

áreas comuns, propriedades vizinhas ou de terceiros. As imagens apenas poderão ser utilizadas, designadamente, para efeitos de participação criminal.

Caso existam trabalhadores na fração (por exemplo, empregados domésticos), o sistema não pode implicar monitorização constante da atividade laboral, devendo os mesmos ser previamente informados da sua existência.

Diversamente, nas áreas comuns do edifício, a instalação de videovigilância exige deliberação unânime da assembleia de condóminos, abrangendo proprietários e arrendatários. O consentimento deve ser expresso e reduzido a escrito, designadamente através de registo em ata.

Não é admissível que um condómino instale, por iniciativa própria, câmaras em espaços comuns como garagens, entradas, corredores ou outras zonas partilhadas.

Os condóminos têm o direito de:

- ✓ ser informados sobre a instalação e funcionamento do sistema
- ✓ impugnar deliberações que considerem ilegais ou abusivas
- ✓ exigir o cumprimento das normas legais aplicáveis

Por seu turno, devem:

- ✓ cumprir as deliberações validamente aprovadas
- ✓ não interferir, manipular ou danificar os equipamentos
- ✓ cooperar na garantia da legalidade do tratamento de dados

Já ao administrador compete-lhe, no exercício das suas funções:

- ✓ assegurar que o sistema apenas é instalado após aprovação válida
- ✓ garantir a informação adequada a condóminos e visitantes
- ✓ controlar o acesso às imagens
- ✓ representar o condomínio perante autoridades
- ✓ assegurar a correta conservação e eliminação das gravações
- ✓ prevenir qualquer utilização abusiva ou indevida

CONCLUSÕES

A videovigilância constitui um instrumento cada vez mais utilizado nos condomínios para reforço da segurança. Contudo, a sua implementação exige um equilíbrio rigoroso entre a proteção de pessoas e bens e a salvaguarda dos direitos fundamentais à privacidade e à proteção de dados pessoais.

A adoção destes sistemas deve obedecer a critérios de necessidade, proporcionalidade e legalidade, não sendo admissíveis iniciativas individuais em espaços comuns.

O administrador desempenha um papel central na garantia da conformidade do sistema, enquanto os condóminos devem respeitar os limites legais aplicáveis.

Em suma, a videovigilância pode ser uma ferramenta legítima e eficaz, desde que utilizada de forma responsável, transparente e estritamente necessária.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Miriam Vicente
Tomás Melo Ribeiro
Margarida Pereira Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



Este conteúdo destina-se a ser distribuído a clientes e colegas e a informação aqui contida é fornecida como uma visão geral e abstrata. Não deve ser utilizada como base para decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico profissional em casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a autorização expressa dos autores. Para mais informações sobre este assunto, contacte-nos.

**

Prémios e reconhecimentos 2026: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.