



ESTATUTO DA SEGURANÇA PRIVADA - LEI Nº 14.967/2024

Portaria ou vigilância? **O** **que a lei pede** do seu condomínio

Um guia prático para entender a nova lei, identificar o que muda na rotina da portaria e decidir com segurança.

Sumário

00	Apresentação Por que este guia existe e como usá-lo	03
01	Entenda a lei em poucos minutos O Estatuto, a regulamentação e as datas que importam	04
02	Portaria e vigilância: duas funções diferentes O que cada uma faz e quem pode exercer	06
03	O que vale é a atividade, não o nome do cargo Exemplos práticos e um teste rápido para o seu prédio	08
04	O prazo de setembro de 2027 Para quem ele vale e como saber se o seu condomínio se enquadra	10
05	Situações do dia a dia na portaria Câmeras, rondas, encomendas e ocorrências	12
06	Custos e decisões do condomínio O que a lei impõe e o que cabe à assembleia	14
07	Checklist do síndico O que revisar em contratos, funções e procedimentos	15
08	Perguntas frequentes Respostas diretas para as dúvidas mais comuns	16
09	Como a BBZ apoia o seu condomínio Acompanhamento preventivo, caso a caso	18
10	Glossário e base legal Os termos do Estatuto explicados em linguagem simples	19

APRESENTAÇÃO

Uma lei nova, **muitas perguntas** e um caminho claro

A Lei nº 14.967/2024, conhecida como Estatuto da Segurança Privada, foi regulamentada em 2026. Desde então, uma dúvida aparece com frequência entre síndicos, conselheiros e moradores: o que muda para a portaria do condomínio?

É natural que uma lei nova gere perguntas. O porteiro pode continuar trabalhando como hoje? Existe prazo para o condomínio se adequar? Vai haver custo extra?

Este guia responde a essas questões com base na própria lei, na regulamentação publicada e na análise do departamento jurídico da BBZ. A proposta é ajudar você a entender a diferença entre portaria e vigilância, identificar se o seu condomínio precisa de algum ajuste e decidir com tranquilidade.

AO FINAL DA LEITURA, VOCÊ VAI SABER

- ☒ O que o Estatuto diz sobre portaria e vigilância
- ☒ Como reconhecer tarefas que vão além da portaria
- ☒ Para quem vale o prazo de setembro de 2027
- ☒ O que revisar em contratos e funções

— ENTENDA A LEI

O Estatuto da Segurança Privada **em poucos minutos**

A Lei nº 14.967, de 9 de setembro de 2024, instituiu o Estatuto da Segurança Privada. Ela organiza as regras para quem presta serviços de segurança privada no país, como a vigilância patrimonial, o transporte de valores e a segurança pessoal.

Em 2026, a lei ganhou regulamentação: o **Decreto nº 13.012/2026** e a **Instrução Normativa DG/PF nº 340/2026** detalham como essas regras funcionam na prática. A autorização e a fiscalização das atividades de segurança privada ficam a cargo da Polícia Federal.

Para o condomínio, o ponto central é um só: a lei diferencia com clareza a **portaria**, que cuida do controle de acesso, da **vigilância**, que cuida da proteção do patrimônio e das pessoas.

**A LEI****Lei nº 14.967/2024**

Institui o Estatuto da Segurança Privada.

**O DECRETO****Decreto nº 13.012/2026**

Regulamenta a lei e detalha sua aplicação.

**A NORMA DA PF****IN DG/PF nº 340/2026**

Define procedimentos de autorização e fiscalização.

As datas que importam

Da publicação da lei ao fim do prazo de adequação, esta é a linha do tempo que o síndico precisa conhecer.



9 DE SETEMBRO DE 2024

Lei nº 14.967/2024 é sancionada

Institui o Estatuto da Segurança Privada e passa a valer a partir da sua publicação, em 10/09/2024.



9 DE JUNHO DE 2026

Decreto nº 13.012/2026

Regulamenta a lei e detalha como as regras se aplicam.



2026

Instrução Normativa DG/PF nº 340/2026

A Polícia Federal define os procedimentos de autorização e fiscalização.



10 DE SETEMBRO DE 2027

Fim do prazo de adequação (art. 60)

Três anos contados da publicação da lei para quem precisa se adequar. No capítulo 4, explicamos para quem esse prazo vale.

Por que o tema chegou aos condomínios?

Ao tratar dos **serviços orgânicos de segurança privada**, o art. 25 da lei menciona expressamente o condomínio edilício. Isso levantou uma pergunta legítima: a portaria do prédio passa a ser considerada segurança privada?

A resposta está no próprio artigo, no § 5º, que você vai conhecer no próximo capítulo.

A lei não acaba com a portaria. Ela **organiza funções** que já eram diferentes.

O que conta é a atividade que cada profissional exerce no dia a dia.

DUAS FUNÇÕES

Portaria e vigilância: **cada uma no seu lugar**

O Estatuto trata a portaria e a vigilância patrimonial como atividades distintas. Entender essa diferença é o primeiro passo para saber se o seu condomínio precisa de algum ajuste.

O controle de acesso de pessoas e de veículos nas entradas, feito sem arma de fogo, é caracterizado como serviço típico de portaria, e não como serviço orgânico de segurança privada.

SÍNTESE DO ART. 25, § 5º, DA LEI Nº 14.967/2024

Na prática, isso significa que condomínios com portaria própria ou terceirizada, limitada ao controle de acesso, não passam a ser considerados serviço orgânico de segurança privada.



A portaria segue permitida

Com funcionários próprios ou terceirizados, desde que limitada ao controle de acesso.



A vigilância tem regras próprias

Exige profissional habilitado e empresa autorizada ou serviço orgânico regular.

Lado a lado: o que é de cada função

Use este quadro como referência rápida ao revisar as tarefas da equipe.



Portaria

Controle de acesso na entrada do condomínio

- ☒ Identificar e cadastrar visitantes
- ☒ Interfonar e falar com moradores
- ☒ Receber encomendas
- ☒ Abrir e fechar portões e acessos
- ☒ Acompanhar as câmeras de forma passiva
- ☒ Comunicar ocorrências e acionar os responsáveis

SEM ARMA DE FOGO



Vigilância

Proteção do patrimônio e das pessoas

- ☐ Rondas com finalidade de segurança
- ☐ Patrulhamento das áreas comuns
- ☐ Abordagem de pessoas suspeitas
- ☐ Perseguição e contenção
- ☐ Intervenção física em ocorrências

EXIGE VIGILANTE HABILITADO

Se o condomínio precisa de vigilância

As atividades de vigilância devem ser feitas por vigilante habilitado, de uma destas formas:



Empresa autorizada

Contratação de empresa de segurança privada autorizada pela Polícia Federal.



Serviço orgânico

Segurança organizada pelo próprio condomínio, regularmente constituída conforme a lei.



Quem pode ser vigilante

A lei estabelece requisitos para a profissão, como idade mínima de 21 anos, curso de formação aprovado, aptidão física e mental e ausência de antecedentes criminais (art. 28).

— NA PRÁTICA

O que vale é a **atividade**, não o nome do cargo

O que define a função é o que o profissional faz no dia a dia. Trocar o nome do cargo não muda a natureza do trabalho: se, na prática, a função inclui tarefas de vigilância, ela precisa ser tratada como vigilância.

SITUAÇÃO 1

O porteiro faz uma ronda pela garagem durante a noite para verificar se está tudo seguro.

VIGILÂNCIA

Ronda com finalidade de segurança é atividade típica de vigilante.

SITUAÇÃO 2

O porteiro acompanha as imagens das câmeras na guarita enquanto atende o interfone.

PORTARIA

Acompanhar as imagens de forma passiva faz parte da rotina da portaria.

SITUAÇÃO 3

O cargo mudou para “controlador de acesso”, mas o profissional continua abordando pessoas suspeitas.

VIGILÂNCIA

O nome mudou, a atividade não. Abordagem é tarefa de vigilância.

Teste rápido: a portaria do seu prédio está no lugar certo?

Responda pensando na rotina real da equipe, não apenas no que está escrito no contrato.

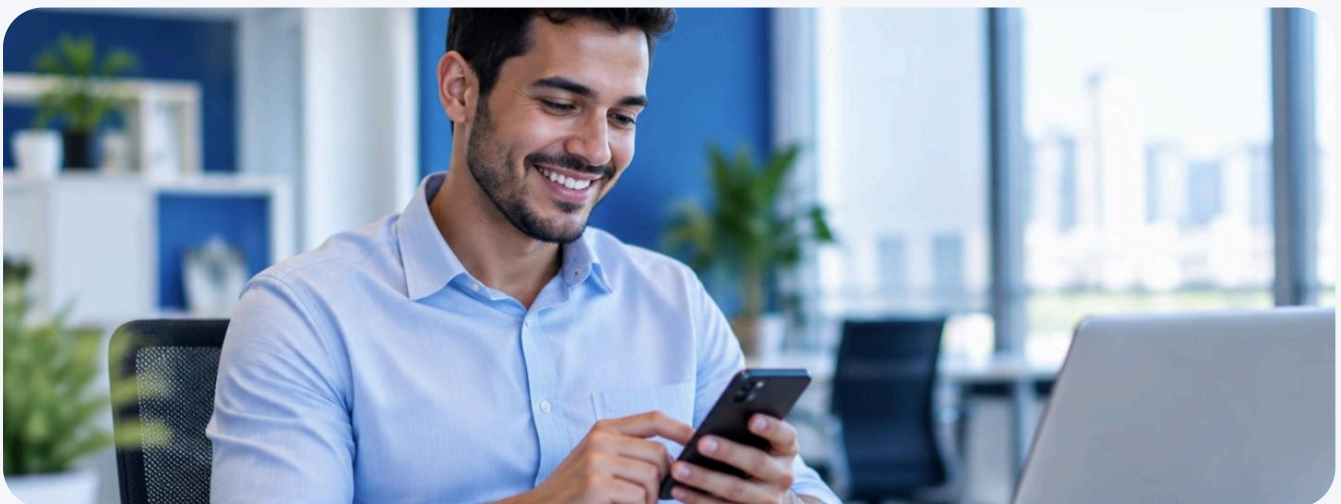
- ☐ O porteiro faz rondas pelo condomínio com o objetivo de garantir a segurança?
- ☐ O porteiro aborda pessoas consideradas suspeitas?
- ☐ Em uma ocorrência, o porteiro persegue, contém ou intervém fisicamente?
- ☐ O contrato de portaria terceirizada descreve o serviço como “vigilância” ou “segurança patrimonial”?
- ☐ A descrição de função do porteiro contratado diretamente inclui tarefas de segurança?
- ☐ Uniformes, equipamentos ou procedimentos da portaria remetem a atividades de vigilância?

☒ Respondeu “não” para todas

A portaria tende a estar dentro do que a lei prevê. Vale manter as funções bem descritas e a equipe orientada.

☐ Respondeu “sim” para alguma

É um sinal de atenção. Converse com o seu gerente de condomínio para avaliar o caso e definir os ajustes.



CAPÍTULO

04

— PRAZO DE ADEQUAÇÃO

Setembro de 2027: **para quem vale** o prazo

O art. 60 do Estatuto dá um prazo máximo de três anos, contados da publicação da lei, para que prestadores, empresas e condomínios façam as adequações necessárias.

PRAZO FINAL

**10/09
2027**

Esse prazo se dirige aos **prestadores de segurança privada** e, entre os condomínios, aos que mantêm **serviço orgânico de segurança privada**.

Ter portaria, própria ou terceirizada, limitada ao controle de acesso, **não coloca o condomínio nessa categoria**.

O que fazer até lá

01**Avaliar**

Conferir o que a equipe faz no dia a dia e o que está nos contratos.

02**Ajustar**

Corrigir contratos e descrições de função que incluam tarefas de vigilância.

03**Decidir**

Se o condomínio quiser vigilância, levar o tema à assembleia com antecedência.

Como saber se o seu condomínio se enquadra

Siga o caminho abaixo. Ele ajuda a organizar a conversa com o seu gerente de condomínio.

1 A equipe do condomínio faz apenas controle de acesso, sem arma de fogo?

SIM

O condomínio tem portaria, e não serviço orgânico de segurança privada. O prazo do art. 60 não se aplica a essa situação. Mantenha as funções bem descritas.

NÃO, HÁ TAREFAS DE VIGILÂNCIA

Rondas, abordagens, contenção ou intervenção física fazem parte da rotina. Siga para a pergunta 2.

2 O condomínio quer manter essas atividades de vigilância?

NÃO

Ajustar contrato e descrições de função para que a equipe fique restrita à portaria e ao controle de acesso.

SIM

Levar o tema à assembleia e contratar empresa autorizada pela Polícia Federal ou constituir serviço orgânico regular, dentro do prazo.



O que é serviço orgânico de segurança privada

É a segurança organizada pelo próprio condomínio (ou empresa) para a sua proteção, sem oferecer o serviço a terceiros (art. 25). Ter porteiros contratados diretamente não transforma a portaria em serviço orgânico.



CAPÍTULO

05

— ROTINA DA PORTARIA

Situações do **dia a dia**

Algumas tarefas geram mais dúvidas do que outras. Veja como cada uma se encaixa.



Câmeras

O porteiro pode acompanhar as imagens. Fazer isso de forma passiva, como parte da rotina da portaria, não se confunde automaticamente com vigilância patrimonial.



Rondas

Ronda com finalidade de segurança é atividade típica de vigilância e deve ser evitada pelo porteiro. Se o condomínio precisa de rondas, o caminho é a vigilância habilitada.



Encomendas e visitantes

Receber encomendas, identificar visitantes e interfonar para os moradores são tarefas típicas de portaria e seguem normalmente.



Ocorrências

Diante de uma ocorrência, o porteiro comunica e aciona os responsáveis e as autoridades, sem assumir o papel de vigilante.

Em caso de ocorrência: o papel da portaria

Um procedimento simples protege os moradores e também quem trabalha na portaria, que não deve assumir riscos que não são da sua função.

01

Não intervir fisicamente

O porteiro não persegue, não contém e não intervém fisicamente na situação.

02

Comunicar os responsáveis

Aciona o síndico e a administradora, informando o que está acontecendo.

03

Acionar as autoridades

Quando necessário, aciona as autoridades competentes, como a polícia.



Deixe o procedimento por escrito

Os procedimentos de ocorrência devem constar no contrato de portaria terceirizada e nas orientações da equipe. Assim, todos sabem exatamente o que fazer.



— CUSTOS E DECISÕES

O que a lei impõe e o que **cabe à assembleia**

A dúvida sobre custos é uma das mais comuns. A resposta depende do que a equipe do condomínio faz hoje e do que o condomínio decide para o futuro.



Condomínio com apenas portaria

A lei, por si só, não impõe custo novo a quem mantém apenas portaria. O cuidado está em manter cada função no seu lugar.



Condomínio que quer vigilância

Custos só mudam se o condomínio decidir contratar vigilância. Essa decisão é da assembleia, com orientação da administradora.



Atenção a um caso específico

Prédio que hoje usa o porteiro para fazer rondas vai precisar ajustar: ou a função volta a ser só de portaria, ou a vigilância passa a ser feita por profissional habilitado. As penalidades da lei se referem à segurança privada exercida sem a devida autorização.

Checklist do síndico

Os pontos a revisar para que a portaria siga dentro do que a lei prevê. Marque o que já foi conferido.



Contrato de portaria terceirizada



Objeto do contrato

Deve ser “portaria e controle de acesso”, e não vigilância.



Descrição de atividades

Sem rondas, abordagens, contenção ou intervenção física.



Uniformes e procedimentos de ocorrência

Coerentes com a função de portaria.



Porteiros contratados diretamente



Descrição de função revisada

As tarefas registradas correspondem ao controle de acesso.



Rotina conferida na prática

O que a equipe faz no dia a dia bate com o que está descrito.



Equipe e decisões



Equipe orientada sobre ocorrências

Comunicar e acionar, sem assumir o papel de vigilante.



Necessidade de vigilância avaliada

Se houver, levar o tema à assembleia antes de 10/09/2027.

— PERGUNTAS FREQUENTES

Respostas **diretas****01 Meu condomínio vai ter que trocar o porteiro por vigilante?**

A lei não exige essa troca. A portaria, com controle de acesso e sem arma de fogo, segue permitida. Só precisa de vigilante o condomínio que quiser manter atividades de vigilância de fato, como rondas de segurança e abordagens.

02 Todo condomínio precisa se adequar até setembro de 2027?

Não. O prazo do art. 60 se dirige aos prestadores de segurança privada e, entre os condomínios, aos que possuem serviço orgânico de segurança privada. Ter portaria, própria ou terceirizada, não coloca o condomínio nessa categoria.

03 A taxa de condomínio vai subir?

A lei, por si só, não impõe aumento a quem tem apenas portaria. Custos só mudam se o condomínio decidir contratar vigilância, e essa decisão é da assembleia.

Por segurança, recomendamos que o condomínio consulte sua administradora, para avaliar os possíveis impactos dessa mudança na previsão orçamentária. O acompanhamento especializado é fundamental para antecipar eventuais reflexos financeiros e garantir que o planejamento orçamentário esteja devidamente adequado às novas condições, contribuindo para uma gestão financeira mais segura e eficiente.

04 O porteiro pode olhar as câmeras?

Pode. Acompanhar as imagens de forma passiva, como parte da rotina da portaria, não se confunde automaticamente com vigilância patrimonial.

05 O porteiro pode fazer ronda?

Ronda com finalidade de segurança é atividade típica de vigilância e deve ser evitada pelo porteiro. Se o condomínio precisa de rondas, o caminho é contratar empresa de segurança autorizada pela Polícia Federal ou constituir serviço orgânico regular.

06 E se acontecer uma ocorrência na portaria?

O porteiro deve comunicar e acionar o síndico, a administradora e as autoridades competentes, como a polícia, sem perseguir, conter ou intervir fisicamente.

07 Basta mudar o nome do cargo?

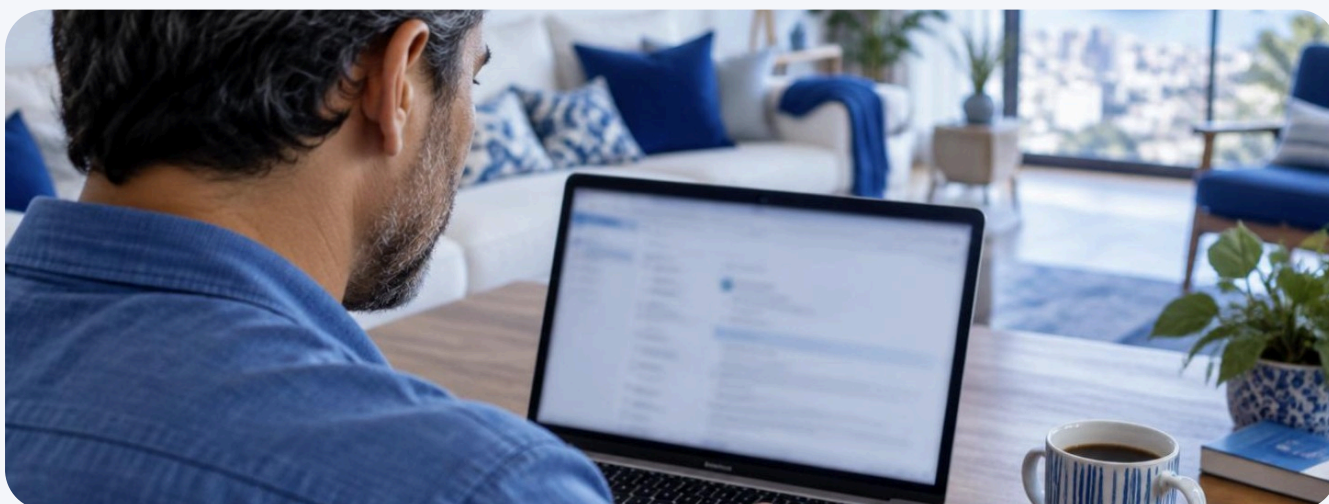
Não. O que vale é a atividade exercida, não o nome do cargo. Se, na prática, a função inclui tarefas de vigilância, ela precisa ser tratada como vigilância. Por isso, a revisão deve olhar o contrato e as tarefas, e não só o cargo.

08 O porteiro vai perder o emprego?

A lei não acaba com a profissão de porteiro. Ela deixa claro o que é portaria e o que é vigilância, e isso também protege quem trabalha na portaria de assumir riscos que não são da sua função.

09 Quem fiscaliza as atividades de segurança privada?

A Polícia Federal é responsável pela autorização e pela fiscalização das atividades de segurança privada. As penalidades da lei se referem à segurança privada exercida sem a devida autorização.



— BBZ AO SEU LADO

Como a BBZ **apoia o seu condomínio**

Cada condomínio tem sua realidade. Por isso, a BBZ acompanha cada prédio que administra, de forma preventiva, para que a portaria siga dentro do que a lei prevê.



Revisão de contratos

Objeto, descrição de atividades, uniformes e procedimentos de ocorrência da portaria terceirizada.



Revisão de funções

Descrições de função dos porteiros contratados diretamente pelo condomínio.



Orientação às equipes

Como agir diante de uma ocorrência, sem assumir o papel de vigilante.



Apoio às decisões

Se o condomínio quiser vigilância, a BBZ ajuda a avaliar e a levar o tema à assembleia.

Ficou com dúvida sobre o seu prédio? **Fale com o seu gerente de condomínio.**

Segunda a quinta, das 8h às 18h. Sexta, das 8h às 17h.

 **11 3145-2711**

bbz.com.br

Os termos do Estatuto **em linguagem simples**

Portaria

Serviço de controle de acesso de pessoas e veículos na entrada do condomínio, feito sem arma de fogo.

Vigilância patrimonial

Atividade de segurança privada voltada à proteção do patrimônio e das pessoas, como rondas e abordagens.

Vigilante

Profissional habilitado para exercer atividades de segurança privada, que precisa cumprir os requisitos previstos na lei.

Serviço orgânico de segurança privada

Segurança organizada pelo próprio condomínio ou empresa para sua proteção, sem oferecer o serviço a terceiros.

Empresa de segurança autorizada

Empresa que presta serviços de segurança privada com autorização da Polícia Federal.

Ronda com finalidade de segurança

Circulação pelas áreas do condomínio para prevenir ou identificar riscos. É atividade típica de vigilância.



Base legal deste guia

- Lei nº 14.967, de 9 de setembro de 2024 (Estatuto da Segurança Privada), em especial os arts. 25, 28 e 60
- Decreto nº 13.012, de 9 de junho de 2026
- Instrução Normativa DG/PF nº 340/2026
- Parecer do departamento jurídico da BBZ sobre o Estatuto da Segurança Privada nos condomínios

Este guia tem caráter informativo e não substitui a análise jurídica de cada caso. As situações específicas de cada condomínio devem ser avaliadas individualmente. Conteúdo atualizado em outubro de 2026.



Gestão condominial com **tecnologia e cuidado.**

bbz.com.br · 11 3145-2711

Desde 1983, cuidando de condomínios em São Paulo