



DICAS DE SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS



NÚMERO 3 – SETEMBRO DE 2023

AABIC ORIENTA é um informativo periódico da AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, destinado aos associados e ao mercado de administração condominial e imobiliário. A impressão será feita para fins de divulgação definidos pela Diretoria e, mediante reembolso de custos, por solicitação das associadas para distribuição a seus clientes.

Coordenação Geral	Diretoria de Condomínios
Endereço	Rua Estados Unidos, 89 Jardim Paulista 01427-000 – São Paulo – SP
Telefone/Fax	(11) 3059-3372
Website	www.aabic.org.br
E-mail	info@aabic.org.br

Proibida a reprodução total ou parcial desta publicação

DICAS DE SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS

Os índices estatísticos indicam que nos tempos atuais as grandes metrópoles, como São Paulo, vivem dias de alarmante insegurança, por consequência da atuação criminosa cada vez mais ousada e imprevisível.

Sendo assim, a adoção de procedimentos preventivos em relação às situações de risco é de extrema necessidade, principalmente em edifícios residenciais e comerciais. Infelizmente, furtos, assaltos e sequestros ocorrem com frequência no nosso cotidiano.

Este manual tem como objetivo dar dicas simples, práticas e eficientes de segurança em condomínios e mostra como introduzir medidas preventivas individuais e no ambiente familiar.

A intenção da AABIC é contribuir para que as pessoas se sintam mais seguras e possam usufruir a vida com tranquilidade e indispensável bem-estar.

OBSERVAÇÕES

- 1) As dicas aqui apresentadas estão formatadas para edifícios residenciais, mas podem ser adaptadas para edifícios comerciais, que, na sua maioria, já possuem triagem de visitantes e condôminos, e normalmente funcionam em horários limitados, de acordo com suas normas internas;
- 2) As empresas e profissionais da área de segurança possuem manuais e orientações ainda mais abrangentes com relação aos procedimentos a serem adotados em condomínios e individualmente pelos moradores, sendo certo que cada empreendimento possui particularidades e necessidades diferentes, que podem ser adaptadas e ampliadas conforme decisão dos condôminos.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Antes de tratarmos de alguns dispositivos legais intimamente ligados a essa atividade e ponderar detalhadamente as condutas que favorecem ou não o trabalho do profissional dentro de uma proposta de segurança patrimonial, é necessário destacar quais são os pilares que estruturam todo sistema de segurança:

PREVENÇÃO

A prevenção é a essência do sistema de segurança patrimonial. O profissional que atua na área deve reunir todos os esforços para garantir a inviolabilidade do local protegido, desestimular o invasor e evitar o dano. Aqui, devemos relembra o velho ditado popular que diz “é melhor prevenir do que remediar”.

EQUILÍBRIO: PATRIMÔNIO X DISPOSITIVOS

Dentro desse conceito, devemos ter em mente a relação custo-benefício. Toda estrutura de segurança deve ser plenamente compatível com o valor do patrimônio envolvido. Por exemplo, a estrutura de segurança de um banco, que é composta por seguranças armadas, sistemas de câmeras, porta com detector de metais, botões de pânico, cofres etc. Todos esses equipamentos têm por objetivo proteger e assegurar os altos valores que são movimentados em seu interior.

INVESTIMENTOS

Invista em equipamentos e no constante aperfeiçoamento dos profissionais envolvidos na tarefa de proteger o patrimônio. Da mesma forma que existem profissionais preocupados em promover a segurança e aprimorar suas

ferramentas protetivas, existem do outro lado pessoas destinadas a violar esse sistema.

Segurança em condomínio

Para melhor eficiência da segurança do condomínio, é necessário que as instalações físicas estejam cercadas e, na medida do possível, fechadas, com os acessos rigorosamente controlados. O incremento de tecnologia, funcionários bem treinados para o exercício da função, adoção de procedimentos preventivos, engajamento dos condôminos e boa gestão de todos esses recursos e processos reduzirão os riscos de eventos indesejados e farão com que as pessoas se sintam mais seguras.

Equipamentos, sistemas, barreiras perimetrais e pessoal

Em consonância com a máxima que prevê o equilíbrio entre o patrimônio a ser protegido e os dispositivos de segurança aplicados, passaremos a analisar e compreender como devem ser utilizados alguns dispositivos de segurança dentro do nosso enfoque, que é a segurança patrimonial.

Inicialmente, em um projeto de segurança eficiente, devemos, primeiramente, delimitar um perímetro a ser protegido, a fim de destacar quais são os pontos mais vulneráveis para ali aplicar as ferramentas disponíveis de forma estratégica.

Com base nos dados apresentados pela Polícia Militar do Estado de São Paulo, 90% dos casos de invasão ocorrem pelo acesso principal de pessoas e veículos. Assim, devemos ter um cuidado especial nesse ponto, aplicando a maior parte dos recursos no local denominado de portaria.

Leia a seguir quais são e como devem ser utilizados alguns dispositivos básicos de segurança patrimonial.

- **Barreiras perimetrais:** são obstáculos físicos que demarcam o perímetro a ser protegido, separando a área interna da externa. Exemplos: muros, grades, portões, cancelas, cercas elétricas, vegetação etc. Seguramente, é

esse dispositivo que melhor trabalha a sensação de segurança;

- **Iluminação:** diferentemente do que muitos pensam, o fator iluminação está diretamente relacionado com a questão de segurança, uma vez que facilita a identificação e a percepção da aproximação de pessoas e veículos estranhos;
- **Monitoramento de imagens:** a utilização de câmeras de segurança traz dois benefícios diretos: prevenção, pois inibe a conduta dos infratores que preferem agir ocultamente, e repressão, já que possibilita a identificação dos autores de condutas indesejadas, funcionando como meio de prova. É importante ressaltar aqui a qualidade das imagens geradas por esses aparelhos, pois devem transmitir imagens de alta qualidade para que possa atingir o seu fim repressivo;
- **Controle de acesso:** os locais de acesso de pessoas e veículos, como já dito, devem reunir a maior parte dos dispositivos gastos com a segurança. Para esse fim, a portaria deve estar localizada numa posição privilegiada, com visão para a parte externa e, ao mesmo tempo, isolamento para dificultar ao máximo a sua rápida ocupação por pessoas estranhas à segurança. Portões duplos são sempre recomendados em se tratando de condomínios, principalmente para transeuntes, como também compartimentos exclusivos para o recebimento de encomendas;
- **Sistema de comunicação:** imprescindível em qualquer sistema de segurança, a comunicação com o meio externo garante a integridade do perímetro, uma vez que evita aproximações indesejadas com pessoas desconhecidas, como também surpresas que não dão margem para uma resposta;
- **Agentes de segurança:** são insubstituíveis e devem estar preparados e integrados aos demais dispositivos para tomar decisões em situações extremas. Tudo tem

início no recrutamento, passando pelo treinamento, sendo dele exigido postura e comprometimento para com a atividade.

FUNCIONÁRIOS

- O processo de seleção de pessoal do condomínio, bem como dos empregados dos apartamentos, deve ser rigoroso. Faça uma pesquisa da vida dos candidatos, com atestados de antecedentes criminais, situação junto a órgãos de proteção ao crédito e contato com os antigos empregadores;
- O quadro de pessoal do condomínio deve ser alertado periodicamente a respeito dos diferentes expedientes usados pelos delinquentes e devem estar capacitados e orientados a tomarem providências quando necessário (acionar a polícia, o síndico e empresa de segurança terceirizada ou monitoramento, quando houver);
- Os funcionários dos condomínios devem passar por treinamentos e reciclagem constantes, nos quais temas como segurança, postura e atendimento, novas modalidades de crimes, entre outros, precisam ser abordados com frequência e profundidade;
- Avaliações e testes operacionais devem ser aplicados visando aferir o grau de conhecimento e habilidade dos funcionários.

ITENS DE SEGURANÇA NO CONDOMÍNIO

- A entrada social, de serviços e garagens do condomínio devem ser iluminadas, evitando o uso de elementos de decoração e jardinagem que obstruam a ampla visão do local à distância ou pelas câmeras de vigilância. Aconselha-se utilizar luminárias e holofotes, podendo ser complementado por sensores de presença;
- O sistema de monitoramento por câmeras deve abranger os pontos críticos das áreas comuns, incluindo elevadores,

áreas de entradas e saídas etc. As imagens devem ser preferencialmente gravadas em sistema digital e dispor de backup de segurança;

- As áreas de acesso às unidades devem contar com boa iluminação e as portas devem ser sólidas, com “olho mágico” ou outro dispositivo que permita a observação do lado externo;
- O interfone é a ferramenta que, em caso de emergência, o morador utiliza para comunicar a portaria ou zeladoria a presença de suspeitos ou de indivíduos indesejáveis em seu “hall” de entrada ou nas demais dependências do condomínio;
- Havendo outros edifícios conjugados ou próximos, por consenso dos moradores, poderá ser instalado sistema de comunicação entre portarias ou zeladorias, ou mesmo simples alarme sonoro ou luminoso que funcionaria como pedido de auxílio em momentos de perigo;
- A guarita deve ser suficientemente recuada do alinhamento da calçada e portões, blindada, com vidros espelhados ou escurecidos, sendo recomendada a existência de banheiro e água potável no local, para evitar que o posto fique desguarnecido;
- O gradil e muros ao redor do empreendimento devem ter altura e proteção com sensores ou cerca elétrica para dificultar invasões;
- O portão de acesso à garagem deve ser controlado pela portaria, possibilitando identificar e impedir a invasão de pessoas suspeitas, tomando as providências determinadas pelo condomínio. Recomenda-se ainda a adoção de botão de pânico e/ou leitor biométrico com cadastramento do dedo de coação para que, em condições de segurança, o condutor acione alertando a portaria;
- Os equipamentos de segurança do condomínio, como portas de entrada, portões de garagem, porteiros eletrônicos, câmeras de monitoramento, computadores,

iluminação etc., devem estar em perfeitas condições e passar por avaliações periódicas de desempenho e manutenção preventiva contratual;

- Deve ser estudada a viabilidade de criar uma área na entrada principal do condomínio, na qual o visitante, prestador de serviços ou morador aguarde a liberação do acesso entre dois portões. Essa área, chamada de “clausura”, inibe a ação de criminosos e facilita a rotina da portaria no momento de identificar as pessoas que desejam adentrar o condomínio;
- Pode ser estudada a criação de vaga do pânico na garagem, para os casos em que o morador em situação de coação possa utilizá-la e a portaria ou célula de segurança identifique a situação de risco.

CUIDADOS DA PORTARIA

- Não permitir o acesso ao condomínio de qualquer pessoa sem antes identificar e assegurar que seja morador ou pessoa autorizada;
- Em nenhuma hipótese, o porteiro deve abandonar seu posto para atender a estranhos ou visitantes no portão;
- Ao abrir o portão da garagem, identificar o motorista e seus acompanhantes, observar se não há risco de entrada de invasores, próximos ou dentro dos veículos;
- Atentar para as chamadas telefônicas suspeitas, com relação a pedido de informações de apartamentos ou moradores, evitando conceder qualquer tipo de informação não autorizada;
- Na entrada ou saída de pessoas do condomínio, somente abrir o portão após verificar se não há indivíduos suspeitos nas proximidades, utilizando sempre o sistema de intertravamento, ou seja, o segundo portão só é liberado após o fechamento do primeiro;
- Estar em constante alerta com relação ao movimento de pessoas no edifício e na parte externa, tanto visualmente

quanto pelo sistema de monitoramento por câmeras;

- Adotar os procedimentos previstos em caso de emergência ou sinal de pânico, estando sempre atualizado com relação às senhas, telefones e informações necessárias em caso de risco ou pânico;
- A entrada no condomínio de funcionários das companhias de água, telefone, gás, energia, correios e outros deve ser procedida de identificação e de anotação dos dados pessoais e documentação do técnico;
- Nos horários de limpeza e recolhimento de lixo, manter as entradas do condomínio fechadas;
- Estar atento aos muros, grades, portões, cercas e pontos vulneráveis do condomínio;
- Estar atento a indivíduos estranhos em atitudes suspeitas rondando a frente do prédio, a pé ou de carro;
- Estar atento a “pseudo-passageiros” de veículos de entrega que adentrem a garagem;
- Estar atento a pessoas que se dizem autorizadas a buscar carros, TV, móveis etc., de moradores, exibindo inclusive, bilhetes de autorização com telefone para verificação, alegando ser do passageiro;
- Estar atento a moradores acompanhados de estranhos em atitudes suspeitas que entrem a pé ou de carro no condomínio, pois o condômino pode estar imobilizado por ameaça armada do falso “acompanhante”;
- Manter sempre as portas de acesso ao condomínio fechadas;
- Não se deixar enganar por aparências, arrogância, boa conversa ou posturas, identificar todas as pessoas estranhas ou condômino, sendo que elas deverão aguardar a identificação e posterior contato com o morador do lado de fora do prédio;
- Não permitir que as pessoas estranhas adentrem pelo portão para conversar com o porteiro ou outro funcionário pela janela de sua cabine, seja para completar a

identificação ou motivo de visita;

- Lançar em livro próprio a entrada de qualquer pessoa estranha ao condomínio, suspeitar de pessoas carregando pacotes, procurando alguém do conjunto residencial, sem que saiba com certeza o nome do destinatário;
- Não deixar crianças desacompanhadas, ou que estiverem acompanhadas de pessoas estranhas, saírem do condomínio;
- Manter atualizada a relação de moradores e de veículos;
- À noite, deixar as luzes internas da portaria apagadas e as externas acessas;
- Desconfiar de todas as pessoas que queiram entrar no prédio sem se identificar e que reajam a controles;
- Em caso de mudança, o morador deverá dar ciência, por escrito, à portaria sobre a mudança, a empresa que irá realizar o serviço, a quantidade de pessoas envolvidas no trabalho, sempre respeitando as normas internas do condomínio, tudo isto com o acompanhamento do zelador e controle da portaria;
- Tudo e qualquer problema deve ser levado ao conhecimento do responsável pela portaria, zelador ou, em último caso, ao síndico.

DICAS PARA O SÍNDICO

- Promover reuniões periódicas com os condôminos a fim de despertar a consciência coletiva sobre segurança, definindo normas e procedimentos a serem adotados no condomínio e visando o bem-estar dos moradores e funcionários;
- Analisar e revisar frequentemente o manual de normas e procedimentos de segurança e plano de contingência;
- Coordenar o cadastramento dos dados pessoais, veículos, empregados domésticos e até parentes próximos dos moradores, para controle e consulta em caso de emergência;

- Estabelecer sistema de identificação com crachá para prestadores de serviços, com visualização do número da unidade responsável;
- Acompanhar o andamento de todos os trabalhos e atividades realizados no condomínio;
- Na contratação de funcionários, após exigir documentos, referências e certificar-se quanto à autenticidade e veracidade das informações, dar preferência para os que possuem cursos de formação e treinamento para a função que será exercida;
- Realizar o treinamento e a reciclagem periódica de seus funcionários, tratando de temas como postura, atendimento e principalmente procedimentos de segurança do condomínio;
- Estabelecer a necessidade de que, em caso de festas e eventos no salão de festas ou nas residências, seja disponibilizada lista de convidados detalhada na portaria.

DICAS PARA O CONDÔMINO

A compreensão e colaboração no cumprimento de normas e procedimentos pelos moradores são fundamentais para a sua própria segurança, a dos seus familiares e a dos demais moradores do condomínio.

- Não contestar, mas sempre elogiar as ações dos funcionários que visam garantir a segurança de todos os condôminos, mesmo quando representam algum transtorno para si ou para seus visitantes, pois desta forma estarão sempre motivados a seguir as normas e procedimentos de segurança estabelecidos;
- Ao chegar ou sair do condomínio, a pé ou de carro, observar se não há pessoas estranhas ou suspeitas nas proximidades. Se houver, o ideal é aguardar, mantendo uma distância segura, ou dar voltas no quarteirão até sentir-se em segurança. Se necessário, buscar ajuda de uma viatura ou posto policial;

- Ao adentrar o condomínio com seu veículo, abaixar o vidro, principalmente quando houver uso de filme escuro nos vidros, ou se posicionar de forma a permitir a identificação do motorista e ocupantes do veículo pela portaria;
- Registrar o número do telefone da portaria no celular e sempre que estiver chegando em horários mais suscetíveis ao perigo, ligar antecipadamente para o porteiro para que permaneça atento à sua chegada;
- Alertar com antecedência e por escrito a portaria para que receba encomendas ou para avisá-la da chegada do entregador, para permitir seu atendimento na portaria;
- Quando solicitado pela portaria, verificar se o assunto lhe diz respeito e só então se dirigir à recepção para atender;
- Ao entrevistar candidatos para funções domésticas, somente recebê-los nas áreas comuns próximas à vista dos funcionários do condomínio e exigir documentação e referências, averiguando a autenticidade e veracidade das informações, evitando sempre atender a estranhos na residência;
- Nunca deixar cópias das chaves do apartamento na portaria e entregar cópias aos funcionários domésticos apenas em caso de extrema necessidade ou total confiança, sendo que a responsabilidade é sempre do morador;
- As chaves confiadas aos funcionários domésticos não devem abranger todos os cômodos do apartamento, permitindo, se possível, o isolamento de algumas dependências privadas, principalmente em casos de viagem por longos períodos, pois pode haver coação dos empregados por meliantes, forçando-os a abrir as portas de que possuam as chaves;
- Manter seus dados e de seus funcionários domésticos, inclusive dias e horários de entrada, atualizados junto à portaria, informando formalmente a eventual demissão de empregados para que a portaria possa barrar sua

entrada no condomínio. O mesmo procedimento pode ser adotado no caso de pessoas de relacionamento pessoal dos moradores que devem deixar de ter sua entrada franqueada no condomínio;

- Preferencialmente, o condômino e sua família devem sempre manter a máxima discrição quanto a suas posses e valores guardados em sua residência, além da existência de cofres, joias, obras de arte etc., bem como quanto a viagens e informações profissionais;
- Em caso de viagens prolongadas, avisar previamente o zelador, informando-o claramente se alguma pessoa ou empregado poderá adentrar sua unidade durante a sua ausência;
- Manter as portas das unidades sempre devidamente trancadas;
- Instalar “olho mágico” nas portas, bem como fechaduras extras;
- Em caso de qualquer suspeita, deve-se solicitar o apoio policial através do telefone 190;
- Todas as falhas na segurança do condomínio ou novas sugestões devem ser encaminhadas por escrito ao Síndico, ao Zelador ou à Administradora.

IDENTIFICAÇÃO E ACESSO DE VISITANTES

Ao atender visitantes ou prestadores de serviços, o porteiro deve manter os portões fechados e seguir conforme abaixo:

- Fazer a identificação visual da pessoa.
- Ser cordial cumprimentando (bom dia, boa tarde, boa noite).
- Solicitar documento com foto para conferência dos dados.
- Entrar em contato com o condômino informando-o sobre a presença do visitante e consulte-o sobre a conveniência

de sua entrada ou não.

- Em caso de dúvida por parte do condômino, solicite a sua presença junto à portaria a fim de identificar o visitante pessoalmente.
- Sendo autorizada a entrada, registre os dados do visitante em sistema ou controle manual, conforme o caso.
- O acesso de visitantes e prestadores de serviços, sempre que possível, deverá ser precedido das cautelas necessárias e aviso prévio à portaria.
- Na saída do visitante, registre sua saída.
- Sob hipótese alguma, libere o acesso de visitantes autorizados por ligação telefônica.

IDENTIFICAÇÃO E ACESSO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

- Fazer a identificação visual da pessoa;
- Ser cordial, cumprimentando (bom dia, boa tarde, boa noite).
- Solicitar documento com foto para conferência dos dados.
- Manter os portões fechados com o prestador de serviços do lado externo.
- Verificar em sistema ou controles internos se há autorização;
- Não havendo autorização, entrar em contato com o condômino a fim de verificar se o prestador de serviços é aguardado.
- Caso o condômino tenha alguma dúvida, solicitar sua presença junto à portaria a fim de identificar pessoalmente o prestador de serviço.
- Sendo autorizada a entrada, registrar em sistema ou controle impresso os dados do prestador de serviços.
- Fornecer crachá de identificação.
- Solicitar que algum funcionário do condomínio o acompanhe até o local do serviço.

- Na saída, recolher o crachá do prestador de serviço.
- Entrar em contato com a unidade e informar ao condômino sobre a saída do prestador de serviços.
- Registrar a saída do prestador de serviço.
- Após o horário estabelecido para prestação de serviços, não permitir a entrada de prestadores.
- Após o horário estabelecido para prestação de serviços, o porteiro deve verificar se há prestadores dentro do condomínio. Havendo, deve entrar em contato com o condômino a fim de avisá-lo.

IDENTIFICAÇÃO DE ENTREGADORES EM GERAL:

- Fazer a identificação visual da pessoa;
- Ser cordial, cumprimentando (bom dia, boa tarde, boa noite).
- Manter os portões fechados e o entregador do lado externo.
- Fazer o atendimento por meio do interfone.
- O porteiro deve avisar o condômino e solicitar sua presença na portaria. Nunca permita que o entregador acesse as dependências do condomínio.
- No caso de moradores idosos, as entregas no imóvel devem ser feitas preferencialmente por funcionários do condomínio ou por entregadores previamente cadastrados e autorizados.
- A entrega direta nas unidades que não tenham sido solicitadas ou que não sejam esperadas, como encomendas, flores, doces ou correspondências, por exemplo, deve ser recusada, mesmo que o portador se apresente na companhia de empregados do condomínio.
- Quando o condômino receber pessoas que não conheça, é ideal fazê-lo nas áreas de uso comum do condomínio, à vista dos funcionários da portaria.
- No caso de recebimento de pequenas entregas, o ideal

é a instalação de uma caixa na portaria com portinhola, para evitar o acesso do entregador às dependências do empreendimento.

- Quando aguardar alguma entrega no domicílio, o condômino deve informar a portaria com antecedência, preferencialmente por escrito, para receber e guardar as encomendas, evitando o acesso do entregador ao condomínio ou à unidade.

CONTROLE DE ENTRADA E SAÍDA DE MATERIAIS

- Deve-se verificar a procedência e o destinatário de todo o material que for entregue na portaria.
- Anotar todos os dados, como data de entrega, remetente, destinatário, residência de destino, nome do portador, horário da entrega e horário em que o morador recebeu.
- Não autorizar a saída de pessoas estranhas ao condomínio que estejam de posse de objetos ou pacotes sem obter prévia autorização do morador.
- Não entregar chaves, objetos ou pacotes de moradores a pessoas estranhas sem a autorização expressa daquele.
- Revistar bolsas e sacolas de funcionários e prestadores de serviços quando o regimento interno ou estatuto do condomínio assim determinar.

CONTROLE DE ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS

- Identificar todos os veículos que desejam adentrar ao condomínio, nunca abrir os portões sem antes ter certeza de que o carro é de um morador (verificar a identidade do condutor antes de abrir o portão).
- Inspeccionar veículos de carga que entram para descarregar encomendas na garagem.
- Registrar todos os dados do veículo e do motorista, bem como os detalhes do morador em um formulário próprio.
- Antes de abrir o portão da garagem, verificar se não há

risco de entrada de pessoas estranhas junto com o veículo.

- Não abrir o portão da garagem para veículos e pessoas que não sejam do condomínio, incluindo veículos novos, de luxo ou importados que se aproximem da garagem.
- Não permitir que nenhum veículo saia do condomínio quando o proprietário não estiver presente e sem a devida autorização, especialmente se envolver um menor de idade.
- Ficar atento quando o motorista estiver acompanhado por pessoas estranhas e suspeitas. Observar possíveis sinais de alerta por parte do motorista.
- Solicitar a presença de uma viatura policial sempre que houver suspeitas fundadas.
- Comunicar imediatamente os eventos relevantes aos superiores hierárquicos.

PORTARIA REMOTA

Assim como edifícios de portaria física precisam se atentar às normas de segurança, condomínios que optam pela portaria remota precisam adotar algumas práticas para garantir que os condôminos e moradores não fiquem vulneráveis.

O primeiro e primordial passo para garantir a efetividade de um sistema de portaria remota é o estudo de investimento na infraestrutura e equipamentos de qualidade. O segundo passo envolve a criação de regras e procedimentos específicos para o cadastramento de moradores, prestadores de serviços, visitantes, bem como para a operacionalização do acesso diário.

PROJETO DE INFRAESTRUTURA

- É de extrema importância que a equipe contratada para a implantação do sistema e equipamentos esteja alinhada com o projeto definido entre as partes e com a operação pretendida.
- Um cronograma bem estruturado deve ser compartilhado

e seguido, contemplando os possíveis imprevistos.

- Os equipamentos instalados devem seguir padrão de qualidade e garantia, visando evitar falhas e oscilações.
- As câmeras instaladas devem ter qualidade de imagem Full HD.
- O projeto precisa garantir a análise de pontos cegos e distribuição correta do perímetro a ser monitorado, que deve estar protegido por cerca elétrica e/ou sensores de barreira ativa.
- Os portões devem possuir travas eletromagnéticas, garantindo maior segurança nos acessos.
- Nas portas principais, o uso de fechaduras eletroímã pode atribuir um nível mais elevado de segurança, com modelos específicos para cada tipo de porta. A instalação de um sistema de intertravamento possibilita a sincronização entre duas fechaduras eletroímã, garantindo que uma porta seja aberta apenas quando a outra estiver totalmente fechada.
- A utilização do sistema de clausura permite verificação em duas etapas, pois conta com barreiras externas e internas para o acesso de pedestres e veículos, tornando o condomínio menos suscetível a invasões.
- Com as novas tendências e tecnologias, destaca-se o controle de acesso por biometria facial, que além de seguro, provê rápida resposta para liberação dos usuários cadastrados.
- As empresas que prestam serviços de portaria remota sugerem, além da infraestrutura de equipamentos, dois itens essenciais para o funcionamento adequado da operação: a instalação de um nobreak de alta capacidade, visando assegurar o funcionamento de equipamentos elétricos em caso de falta de energia, bem como a contratação de ao menos dois links de Internet banda larga para darem suporte à operação do sistema, sendo preferível inclusive que um deles seja um link dedicado.

DICAS PARA O SÍNDICO

- Além de empresas prestadoras de serviços de manutenção de piscinas, bombas e jardinagem, o condomínio deve estar bem assistido por uma empresa de manutenção de portões, assegurando o reparo rápido em casos emergenciais.
- Visite a central de portaria remota para analisar a estrutura e o processo de atendimento.
- Busque empresas que contam com supervisão 24 horas e reserva técnica para apoio físico quando necessário.
- Coordene e assegure o cadastramento dos dados pessoais, veículos, empregados domésticos e até parentes próximos dos moradores, permitindo melhor controle e consulta em caso de emergência.
- Implante uma solução de armários inteligentes para operacionalizar as entregas de encomendas aos moradores com o controle da portaria remota.

DICAS PARA O CONDÔMINO

- Ao chegar ou sair do condomínio, a pé ou de carro, observe se não há pessoas estranhas ou suspeitas nas proximidades.
- Ao verificar situação suspeita ao se aproximar do condomínio, mantenha distância segura ou opte por dar voltas no quarteirão até se sentir em segurança. Se necessário, busque apoio policial.
- Em caso de risco iminente, acione os dispositivos de segurança disponíveis, como botão de pânico, senha de coação, dedo cadastrado para pânico em leitores biométricos.
- Tenha o número de telefone da portaria e, sempre que estiver chegando em horários mais suscetíveis a riscos, contate a central, solicitando acompanhamento visual pelas câmeras.
- Informe a central previamente sobre a chegada de

visitantes pelos meios oferecidos no contrato com o condomínio.

- Mantenha o cadastro da sua unidade atualizado para evitar transtornos no acesso dos moradores e empregados.
- Em caso de perda de dispositivos como TAG e controle de garagem, avise imediatamente à empresa de portaria remota.
- Em situações suspeitas, solicite apoio policial através do telefone 190.
- Ao observar que o portão está quebrado, acione o zelador ou a portaria remota para providências.
- Mantenha atualizada a senha e contrassenha para uso em eventual situação de risco.

MODUS OPERANDI DE CRIMINOSOS

A expressão “modus operandi” vem do latim e significa modo de agir. É uma expressão amplamente utilizada na área da segurança, seja pública ou privada. Neste tópico, realizaremos uma abordagem superficial sobre o perfil do criminoso ocasional e do criminoso profissional, demonstrando como eles agem e quem são suas vítimas.

Para uma melhor compreensão, por favor, consulte a tabela com suas principais características abaixo:

CRIMINOSO OCASIONAL	CRIMINOSO PROFISSIONAL
Age sozinho ou em pequeno grupo	Geralmente é integrante de uma quadrilha especializada
Cometem vários tipos de infrações, com maior incidência nos crimes patrimoniais	Especializam-se numa modalidade criminosa
São espontâneos e não fazem planejamento	Existe planejamento e divisões de tarefas
Vítima incerta quanto a pessoa	Vítima certa quanto a pessoa
Extremamente violentos e ameaçadores, almejando qualquer vantagem	Ação controlada, visam somente o objeto principal da investida

Em linhas gerais, estas são as principais características desses dois tipos de criminosos. Isto posto, podemos concluir que os criminosos ocasionais não geram grandes problemas para a segurança patrimonial, retomando a máxima da prevenção. Como diz o ditado popular: “a ocasião faz o ladrão”. Assim, podemos deduzir que, não existindo a ocasião, não teremos o ladrão, resolvendo possíveis problemas.

Somente para exemplificar algumas dessas ocasiões na esfera condominial, temos: condôminos conversando na parte externa do condomínio, portões de acesso abertos, falta de iniciativa na aproximação de pessoas desconhecidas ao adentrar no condomínio etc.

Por outro lado, o criminoso profissional requer uma maior atenção em seu modo de agir, para tentar evitar que tenha sucesso. Seria bom se houvesse um procedimento infalível que detectasse a ação desses criminosos, porém isso é impossível, haja vista que a criatividade marginal desafia todos os limites. Por isso, a AABIC apresenta, através de casos reais, algumas artimanhas utilizadas para vencer a força da segurança. Recomenda-se que os agentes da segurança estejam sempre atualizados, acompanhando os noticiários, para evitar incorrer em falhas já divulgadas.

1. *Falso entregador*
2. *Falso corretor de imóveis*
3. *Falso morador*
4. *Falsas autoridades*

Para atuar contra essa adversidade, temos que ter em mente dois fatores de suma importância que se inter-relacionam: o fator surpresa e o tempo. A surpresa nesse contexto é uma situação do cotidiano que deflagra a ação criminosa, por isso é recomendada postura rígida, sem exceção, em qualquer tipo de atendimento a pessoas desconhecidas.

O outro fator é o tempo, que é de extrema relevância para a ação criminosa. Este deve ser suficiente para a invasão, para a recolha dos objetos visados e para a fuga. É sobre esse aspecto que a segurança deve trabalhar depois de ocorrida a invasão, pois a

superação de um primeiro obstáculo não implica imediatamente na ocorrência do dano. A expectativa da chegada da polícia ataca diretamente as pretensões criminosas, abreviando a ação dos infratores.

EM CASO DE OCORRÊNCIAS

- Se for surpreendido por meliantes, procure manter a calma e nunca reaja.
- Não afronte os meliantes diretamente e nem discuta com eles.
- Assim que o meliante evadir do local, busque lugar seguro e acione a Polícia Militar (190).
- Responda com calma às perguntas do atendente e descreva com o máximo de detalhes o local da ocorrência, características físicas e vestimentas do meliante.
- Lavre boletim de ocorrência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O principal objetivo deste manual é apresentar o tema de segurança patrimonial, sem a pretensão de esgotar definitivamente os assuntos abordados. Desse modo, a AABIC espera estimular a adoção de algumas das medidas aqui referendadas, uma vez que fazer algo correto é sempre melhor do que nada. Assim, seguramente, o nível da segurança irá aumentar e as invasões bem-sucedidas diminuirão, consagrando o sistema de segurança como um todo.

TELEFONES ÚTEIS PARA CASOS DE EMERGÊNCIA

190 – POLÍCIA MILITAR

147 – POLÍCIA CIVIL

192 – AMBULÂNCIA/SAMU

102 – TELESP

193 – BOMBEIROS

196 – ELETROPAULO

195 – SABESP

197 – COMGÁS

REALIZAÇÃO



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

APOIO



Serviços Terceirizados



www.aabic.org.br