

MANUAL DE SEGURANÇA PARA CONDOMÍNIOS



Flavio Souza

Rio de Janeiro, agosto de 2016

SOBRE O AUTOR



Meu nome é Flavio Souza, sou graduado em Administração de Empresas pela Universidade Veiga de Almeida, pós-graduado em Gestão de Segurança Corporativa pela Universidade Cândido Mendes, Especialista em Inteligência de Segurança pela Subsecretaria de Inteligência de Segurança Pública do Estado do Rio de Janeiro, Chief Executive Officer (CEO) na FDSouza Consultoria em Segurança Patrimonial e possuo mais de dezesseis anos de experiência no ramo de segurança patrimonial.

Meu objetivo aqui é te ajudar no seu desenvolvimento profissional, compartilhando conhecimento e informações preciosas que com certeza vai te ajudar muito no desempenho de suas atividades profissionais.

Um grande abraço e sucesso!

Sumário

INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO I - COMO DEVE SER A SEGURANÇA DE UM CONDOMÍNIO	4
CAPÍTULO II - PROCEDIMENTOS PREVENTIVOS BÁSICOS DE SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS...	7
CAPÍTULO III - CONTROLE DE ENTRADA E SAÍDA DE PESSOAS PELA PORTARIA.	15
CAPÍTULO IV - MODO DE AGIR DOS LADRÕES.	20
CAPÍTULO V - MEDIDAS DE SEGURANÇA EM CASO DE EMERGÊNCIA.	25
CAPÍTULO VI - SEGURANÇA BÁSICA EM ELEVADORES.	28
CAPÍTULO VII - MEDIDAS PARA PREVENÇÃO AO USO DE DROGAS EM CONDOMÍNIOS	29
CAPÍTULO VIII - TELEFONES DE EMERGÊNCIA ÚTEIS.....	30
CAPÍTULO IX – REFERÊNCIAS.....	32

INTRODUÇÃO

Esta cartilha voltada a Segurança em Condomínios contém recomendações que visam a sua segurança, abrangendo dicas a respeito de condôminos, funcionários domésticos e dos condomínios, síndicos, prestadores de serviço e visitantes.

Todas as orientações aqui contidas devem ser objetos de conversa e reflexão.

Estar seguro também depende do conhecimento, de predisposição para adotar condutas adequadas de pró-atividade.



CAPÍTULO I - COMO DEVE SER A SEGURANÇA DE UM CONDOMÍNIO



Condomínio é definido como domínio exercido juntamente com outrem, uma copropriedade, podendo ser também um conjunto residencial composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários, portanto, todos têm o dever de mantê-lo e protegê-lo a fim de preservar sua tranquilidade, na busca de melhor qualidade de vida.

Para que haja uma segurança mais eficiente é necessário que suas instalações físicas estejam cercadas e o máximo possível fechadas. Diante disto os condomínios devem possuir:

- Barreiras físicas;
- Iluminação;

1.1. Barreiras físicas.

São obstáculos naturais ou artificiais (estruturais) que servem para impedir ou dificultar o acesso de pessoas estranhas em locais delimitados ou proibidos, e controlar os permitidos em um condomínio, além de proteger os seus pontos estratégicos e vulneráveis.

Dentre os mais usuais podemos citar: as barreiras perimetrais junto às divisas tais como vegetação, muros, cercas, concertinas, alambrados; cancelas, guaritas nas portarias, portões com eclusas, interfone, espelhos refletores (côncavos ou convexos), grades, portas internas ou intermediárias, passador de objetos, etc..

1.2. Iluminação.

- É fundamental que as dependências do condomínio sejam bem iluminadas, a fim de desestimular a ação de infratores da lei.
- Aconselha-se utilizar luminárias e holofotes, podendo ser complementado por sensores de presença.

1.3. Sinalização.

A sinalização pode ser visual, através de placas, sinais luminosos ou sonoros, ou ainda se utilizando dispositivos sonoros eletrônicos ou apitos, ou mesmo códigos e senhas convencionadas entre os condôminos e funcionários.

1.4. Sistemas Eletrônicos de Segurança em Condomínios.

O sistema de segurança ideal é aquele que promove a interação do homem com os equipamentos eletrônicos, a fim de que a coligação entre ambos possa promover um nível de proteção satisfatória. Atualmente no mercado, existem os mais variados números e tipos de equipamentos eletrônicos de segurança à disposição dos usuários, portanto, deve-se adquirir aqueles que mais se adaptem às necessidades do condomínio.

Destacaremos, a seguir, os sistemas e equipamentos eletrônicos de segurança mais utilizados em condomínios:

1.4.1. Sistemas de alarmes.

São equipamentos eletrônicos, sonoros ou não, que servem para alertar sobre situações incomuns em residências ou condomínios, tais como violação de procedimentos e locais, proteção contra roubos, furtos, alagamentos, incêndios, etc.

Esses sistemas se destacam com as seguintes características: alarme de intrusão; sensores de porta e janela, botões de pânico, infravermelho passivo e ativo, etc.

1.4.2. Cercas eletrificadas.

É um sistema que está sendo bem aceito em condomínios, pois inibe possíveis tentativas de intrusão pela ostensividade e pelo receio das descargas elétricas.

1.4.3. CFTV - Circuito Fechado de Televisão.

Através de câmeras com ou sem fio, instaladas em pontos estratégicos da residência ou do condomínio, cujas imagens devem ser gravadas, é possível se ter uma visualização de todo o ambiente.

A proteção ficará maior se as imagens também forem acessadas pelos condôminos.

1.4.4. Controle de Acesso Informatizado.

O Sistema de Controle de Acesso tem como objetivo principal efetuar o controle eletrônico do movimento de pessoas - funcionários e visitantes - dentro de áreas estratégicas dos condomínios. É bastante utilizado em condomínios comerciais.

1.4.5. Sistemas de Segurança Monitorados.

Sistemas monitorados oferecem serviço 24 horas, servem para reduzir riscos de intrusão, incêndios e, combinando-se vários circuitos, podem ser empregados

como controle de acesso, CFTV (circuito fechado de TV) e até como segurança de informação.

CAPÍTULO II - PROCEDIMENTOS PREVENTIVOS BÁSICOS DE SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS.



Verificaremos a seguir alguns procedimentos usuais a serem seguidos tanto por síndicos, moradores quanto pelos funcionários do condomínio, os quais devem ser adotados como medidas de segurança, bem como contribuir na prevenção de roubos e furtos.

2.1. Dicas de Segurança para os Síndicos.

2.1.1. Junto aos condôminos:

- Desenvolva com o conselho de condôminos normas firmes e transparentes sobre a segurança do condomínio, discriminando, inclusive, punições;
- Em reuniões condominiais aborde assuntos relativos à segurança de seu condomínio;

- Forme um conselho ou comissão específicos para tratar do assunto segurança;
- Incentive a participação de todos os moradores e funcionários quando for tratado o tema segurança.

2.1.2. Junto aos funcionários:

- Na contratação de novos funcionários entreviste um de cada vez, de preferência na portaria;
- Obtenha o máximo de informações possíveis sobre o candidato e solicite atestado de antecedentes e de referência pessoal de todos os funcionários a serem contratados;
- Contrate funcionários que já possuam cursos de formação e treinamento para poderem trabalhar no condomínio;
- Promova e invista na reciclagem dos funcionários através de cursos especializados;
- Fiscalize a rotina de trabalho de funcionários e zeladores, procurando acompanhar de perto suas condutas assim como não atribuir missão que não lhes seja pertinente;
- Apresente e informe aos moradores quando da substituição ou admissão de um funcionário, porém é aconselhável que se evite rotatividade;
- O novo empregado ou o substituto não deve ficar sozinho até conhecer todos os moradores e a rotina de trabalho do prédio;
- Oriente sempre os funcionários, principalmente os porteiros e garagistas, para que não saiam de seus postos de trabalho, evitando deslocá-los para prestar serviços particulares.

2.1.3. Com relação à segurança do condomínio:

- Cadastre e mantenha atualizada a relação de todos os moradores do condomínio, onde deverá constar desde a placa de seu veículo até o nome de parentes próximos para contato em caso de emergência;
- Conheça a legislação sobre o condomínio e sua administração;

- Conheça profundamente o estatuto e as normas de seu condomínio;
- Procure acompanhar o andamento das obras realizadas no condomínio;
- Mantenha suficientemente iluminadas as entradas do condomínio, evitando o uso de obras de arte, de decoração e de jardinagem que obstruam a ampla visão do local ou criem pontos de penumbra à distância;
- Atente para a segurança periférica do condomínio, tais como muros, grades, cercas e alambrados, bem como de vias públicas de acesso ao condomínio, devendo existir regulamentação para estacionamento de veículos, sinalização, iluminação, entre outros;
- Mantenha os equipamentos de segurança e de comunicação sempre em perfeito estado de funcionamento;
- Mantenha sempre na portaria livros de registro para controle do serviço, de entrada e saída de pessoas, veículos e materiais;
- Faça a manutenção periódica das portas de entrada e portões de garagem que devem, em caso de quebra, ser imediatamente consertados;
- Instale dispositivos eletrônicos de segurança, se possível, com monitoramento por empresas especializadas e idôneas;
- Caso for terceirizar os serviços como portaria, limpeza, manutenção e segurança procure empresas idôneas e legalmente constituídas no mercado;
- Atualize-se no que diz respeito a assuntos relativos à segurança, procurando o que há de mais moderno no mercado para possível implantação no condomínio;
- Contrate seguradora idônea para que se possa fazer o seguro da edificação com apólices que, de preferência, garantam cobertura completa de sinistros, pois este é um dos itens em que o síndico é responsabilizado, civil e criminalmente, em caso de algum problema onde não se tenha uma cobertura ideal;

2.2. Dicas de Segurança aos Condôminos.

2.2.1. Com relação à segurança do condomínio:

- Participe ativamente das reuniões referentes à segurança, inclusive fazendo parte das comissões ou conselhos de segurança do seu condomínio;
- Obedeça às normas de segurança preconizadas para o seu condomínio;
- Traga sempre informações sobre assuntos relativos à segurança, pois suas sugestões são valiosas para o aperfeiçoamento e atualização da proteção de todos;
- Colabore com o síndico e demais moradores na formação de medidas que garanta a eficácia de todo o sistema de controle a ser implantado;
- Compreenda e elogie as ações preventivas dos funcionários, pois, além de estarem cumprindo ordens, visam garantir a segurança do condomínio, mesmo quando estas atitudes representem algum transtorno para si ou para suas visitas;
- Conscientize seus parentes e empregados sobre a importância da integração de todos no sistema de segurança adotado pelo condomínio;
- Não se exponha desnecessariamente; somente desça à portaria quando o assunto lhe for pertinente;
- Avise a portaria para que receba suas encomendas, enviando-lhes o cheque ou dinheiro para o pagamento, se for o caso;
- Evite comentar sobre sua vida íntima, seus bens, patrimônio e ganhos na frente de estranhos ou até mesmo de funcionários;
- Criar um gesto ou até mesmo uma “careta”, comum a todos os condôminos, a ser adotado quando forem atender à porta através do olho mágico, para avisar os demais moradores que se encontra naquele momento sob ameaça de assaltantes;
- Ao entrar ou sair do prédio, observe se há pessoas nas proximidades. Caso perceba alguma movimentação estranha, não entre ou saia, ligue imediatamente para a polícia, avise seus familiares e o porteiro;
- Aguarde para entrar ou sair se o porteiro estiver identificando um estranho;
- Antes de entrar na garagem, verifique se há algum veículo atrás do seu, se está em situação suspeita ou se seus ocupantes são moradores do

condomínio. Ao sair, também observe se há alguma situação de suspeição;

- Se o portão da garagem funciona através de acionamento automático, aguarde para que a porta esteja totalmente fechada antes de se dirigir para sua vaga;
- Ao estacionar seu veículo na garagem ou na rua, nunca o deixe aberto e nem com objetos de valor à vista, ligue sempre o alarme do seu veículo;
- Procure conhecer os hábitos de seus vizinhos e se relacionar bem com eles.

2.2.2. Com relação aos empregados domésticos:

- Na contratação de novos funcionários entreviste um de cada vez, de preferência na portaria. Nunca os leve ao apartamento;
- Obtenha o máximo de informações possíveis sobre o candidato e solicite atestado de antecedentes e referências pessoais de todos os funcionários a serem contratados;
- Oriente seus funcionários para que nunca comentem sobre seus hábitos;
- Acautele-se com funcionários que aceitam trabalhar ganhando pouco e passam imagem de muito eficientes. Observe-os atentamente, principalmente em relação a mudanças de comportamento;

2.2.3. Com relação à segurança do lar:

- Evite deixar as chaves da sua residência, bem como seus objetos pessoais na portaria do condomínio, se for o caso deixe-os com um vizinho de confiança;
- Em casos de perda das chaves, troque imediatamente as fechaduras ou cilindros;
- Ao mandar fazer cópias das chaves presencie pessoalmente sua reprodução;
- Evite deixar recados na portaria ou bilhetes afixados na porta da residência quando for passar um final de semana fora;

- Em caso de viagem mais prolongada, providencie uma pessoa de sua inteira confiança para tomar conta da residência ou mesmo peça ajuda a um vizinho para olhar seu apartamento;
- Caso resida nos dois primeiros andares do prédio, proteja as áreas de acesso com grades reforçadas;
- Instale olho mágico de 180° nas portas que dão acesso às partes externas de sua residência;
- Utilize nas portas trincos e trancas complementares, dando preferência a fechaduras quádruplas;
- Atente também, para as janelas, complementando as fechaduras com trancas especiais;
- Antes de se deitar, à noite, revise o fechamento de portas e janelas;
- Instale alarmes com dispositivos sonoros nas principais entradas da residência;
- Mantenha sempre em perfeito funcionamento os meios de comunicação, tais como telefones e interfones;
- Atente para atos e condições inseguras a fim de evitar acidentes dentro de seu lar.

2.3. Dicas de segurança aos funcionários.

2.3.1. Orientações gerais:

- Participe do sistema de segurança do condomínio;
- Obedeça às ordens e normas relativas à segurança;
- Preencha corretamente os relatórios existentes, quer seja de serviço ou das condições de segurança do condomínio;
- Traga sempre informações e sugestões para a melhoria de seu serviço e das condições de segurança do condomínio;
- Fique sempre atento para o que acontece no prédio, observando se há alteração na rotina do condomínio;
- Não converse com estranhos, e, em hipótese alguma, forneça informações sobre o condomínio e os moradores;

- Não se impressione com boa aparência e suposta autoridade. Observe se o traje combina com a aparência e também com o modo da pessoa falar;
- Observe bem as pessoas, fique atento para algum volume suspeito no corpo do indivíduo, principalmente na situação de porte de arma;
- Redobre a atenção nos horários de maior movimento, que normalmente são das 06h às 09h, das 11h às 14h e das 17h às 20h, tomando especial cuidado no período da manhã;
- Quando houver imóvel a ser locado ou vendido, exija o aviso antecipado sobre a visita, além da presença do proprietário ou de corretor de imóvel devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e que esteja vinculado a uma corretora ou administradora credenciada;
- Suspeite de funcionários públicos, inclusive policiais, em carros particulares, querendo entrar no prédio (exceto em situações emergenciais), sem a devida identificação. Não abra a porta sem autorização, chame o síndico e exija mandado judicial;
- Suspeite também de pessoa se dizendo oficial de justiça, que queira forçar a entrada no condomínio sem querer apresentar identificação e nem o mandado judicial;
- Inteira-se das diferentes artimanhas utilizadas pelos infratores da lei;
- Sempre consulte o morador sobre a viabilidade de autorização de entrada de visitantes ao condomínio;
- Nos horários de limpeza e recolhimento de lixo, mantenha as entradas do condomínio fechadas;
- Não deixe crianças desacompanhadas ou que estiver em companhia de pessoas estranhas saírem do condomínio;
- Leve todos os problemas atinentes ao serviço ao morador responsável pela área ou ao síndico.

2.3.2. Cuidados na portaria.

- A portaria deverá estar sempre fechada, e localizada dentro dos limites do condomínio, não devendo avançar em área externa à grade ou muro de proteção;
- Permaneça sempre em seu posto de trabalho, evitando deslocar-se para prestar serviços particulares a condôminos, mesmo que seja na área do condomínio;
- Nunca abandone seu posto de trabalho para atender estranhos no portão ou através das grades, dando condições para ser imobilizado por arma de fogo;
- Não permita que pessoas estranhas adentrem ao portão para conversar com o porteiro ou outro funcionário pela janela de sua guarita, mesmo que seja para completar a identificação ou motivo de visita;
- Durante a noite, mantenha pouca luz. O exterior deve estar o interior da portaria com bem iluminado;
- Tenha sempre à mão a lista de telefones úteis.
- Se houver sistema de CFTV em seu prédio, é importante dar atenção aos monitores, porém não se distraia a ponto de prejudicar o trabalho;
- Não assista TV na portaria durante o serviço, assim como evite uso de rádio em volume alto;
- Domine o manejo dos equipamentos que estão sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO III - CONTROLE DE ENTRADA E SAÍDA DE PESSOAS PELA PORTARIA.



3.1. Portaria.

- É o principal ponto de segurança do condomínio, pois por ela circulam todas as pessoas, materiais e veículos que entram ou saem deste, de forma regular.
- O porteiro/vigia tem por função normal controlar essa circulação através da identificação de pessoas, funcionários do condomínio, empregados de condôminos, visitantes, entregadores de serviço, entrada e saída de veículos e conferência de mercadorias deixadas na portaria.
- Para isto, cada condomínio deve adotar suas normas de procedimento a fim de que atenda às suas peculiaridades, propiciando as condições mínimas de trabalho aos funcionários da portaria, principalmente no tocante a segurança, equipamentos adequados ao serviço, iluminação, e outros de acordo com as características do condomínio.
- Verificaremos alguns itens a serem seguidos na atuação em Portarias, porém tais regras podem ser acrescidas por tantas outras quanto forem necessárias:

3.1.1. Identificação de visitantes:

- Faça a identificação visual da pessoa;
- Cumprimente-a (bom-dia, boa-tarde, boa-noite);
- Solicite, com educação, um documento com foto para conferir seus dados completos;
- Mantenha os portões fechados;
- Os visitantes devem aguardar do lado de fora do condomínio ou em um local reservado para isto;
- Entre em contato com o morador informando-o sobre a presença do visitante e da conveniência de sua entrada ou não;
- Em caso de dúvida por parte do condômino, solicite sua presença junto à portaria a fim de identificar o visitante pessoalmente ou através do sistema de CFTV ligado ao apartamento;
- Sendo autorizada sua entrada, anote os dados da pessoa, em livro próprio, e devolva seu documento, agradecendo;
- Entregue à pessoa o crachá de identificação ou autorização, caso seja norma do condomínio;
- Indique ou peça que algum funcionário do condomínio conduza a pessoa ao local ou residência do condômino;
- Na saída, recolha o crachá ou a autorização com a devida assinatura do visitado.

3.1.2. Identificação de prestadores de serviços:

- Faça a identificação visual da pessoa;
- Cumprimente-a (bom-dia, boa-tarde, boa-noite);
- Peça, com educação, um documento com foto para conferir seus dados completos, solicite, também, seu documento funcional ou crachá de identificação da empresa em que trabalha;
- Mantenha os portões fechados;
- A pessoa deverá aguardar do lado de fora do condomínio ou em local apropriado;

- Contate o condômino para verificar se o prestador de serviço é esperado;
- Caso haja dúvida sobre a presença do prestador de serviço, solicite a presença do condômino até a portaria para identificá-lo pessoalmente ou através do sistema de CFTV ligado ao apartamento;
- Sendo autorizada a entrada da pessoa, anote seus dados em livro próprio, registrando o horário de entrada e saída, devolva-lhe os documentos, agradecendo;
- Entregue o crachá de identificação de prestador de serviço ou uma autorização de entrada;
- Peça que algum funcionário do condomínio o acompanhe até o local do serviço ou à residência do condômino;
- Na saída, recolha o crachá ou a autorização devidamente assinada pelo condômino;
- O condomínio deverá ter um horário predeterminado para a autorização de entrada de prestadores de serviço, evitando-se os horários noturnos.

3.1.3. Identificação de entregadores de mercadoria (encomendas, pizzas, flores, presentes ou outros objetos):

- Faça a identificação visual da pessoa;
- Cumprimente-a (bom-dia, boa-tarde, boa-noite);
- Mantenha os portões fechados;
- A pessoa deverá aguardar do lado de fora do condomínio ou em local reservado para isto, devendo ser tratada à distância, pois é prática comum infratores da lei inventarem uma entrega fictícia;
- Avise o condômino, solicitando sua presença ou de algum funcionário seu na portaria a fim de pegar a encomenda;
- Jamais permita que o entregador leve pessoalmente a encomenda até a residência;
- Caso o material venha acompanhado de Nota Fiscal, receba e assine o recibo;
- Na ausência do condômino, receba e guarde para posteriormente ser retirada pelo morador ou entregue por um funcionário.

3.1.4. Controle de entrada e saída de prestadores de serviço por empresas de terceirização de mão-de-obra:

- Solicite ao funcionário o seu crachá ou documento de identificação da empresa, conferindo com a relação que possua na portaria;
- Entregue o crachá de identificação do condomínio como prestador de serviços;
- Anote seus dados em livro próprio, registrando o horário de entrada e saída;
- Na saída, recolha o crachá de identificação.

3.1.5. Controle de entrada e saída de veículos

- A identificação de todos os veículos que queiram entrar no condomínio é obrigação e dever do porteiro, vigia, vigilante, garagista ou zelador. Portanto, devem seguir as normas abaixo relacionadas:
- Jamais abra os portões sem antes ter certeza de que o veículo pertence a morador e que este se encontra em seu interior (ver quem é para depois abrir o portão);
- Faça inspeção visual na pessoa e no veículo;
- Nunca abra o portão da garagem a veículos e pessoas estranhas ao condomínio, inclusive não se deixe impressionar com veículos novos (de luxo) ou importados que apontem em direção da garagem;
- Antes de abrir o portão da garagem, verifique se não há risco de intrusão de alguma pessoa estranha junto com o veículo;
- Preste atenção quando o motorista estiver acompanhado por pessoas estranhas ou em atitudes suspeitas. Observe possíveis sinais de alerta por parte do motorista, pois o condômino poderá estar sob ameaça de assaltante;
- Nenhum veículo deve sair do condomínio quando o proprietário não estiver junto ou sem sua autorização expressa, principalmente quando se tratar de menor ou desconhecidos.

Em casos de veículos que venham entregar encomendas no interior do condomínio ou mudanças, além do descrito anteriormente deve-se:

- Solicitar documentação do motorista e dos ajudantes, quando houver, a fim de anotá-la em livro próprio;
- Em mudanças ou transporte de qualquer mobiliário deve-se entrar em contato com o condômino a fim de que seja certificado se realmente há sua autorização e que todo o material retirado é o determinado;
- Em mudanças, quando o condômino estiver ausente, somente deixe que o veículo seja carregado quando houver autorização por escrito por parte do morador;
- O zelador ou outro funcionário determinado pelo síndico deverá acompanhar qualquer tipo de carga ou descarga no interior do condomínio;
- Verificar se todos que entraram com o veículo estão nele saindo e/ou se alguém foi autorizado a permanecer no condomínio;
- Caso perceba alguma irregularidade, retenha o veículo e acione seu superior imediato ou, se for o caso, a Polícia;
- Para a realização de mudanças deve ser seguido o estabelecido na convenção do condomínio, sendo viável que esta não ocorra no período noturno.

3.1.6. Garagens:

- Sem dúvida alguma, em se falando de proteção, a garagem é um dos pontos mais vulneráveis dos conjuntos residenciais ou de maior indisciplina e até descaso por parte dos moradores, pois estes não tomam as devidas cautelas ao entrar ou sair do condomínio, ou então deixam de seguir as orientações preconizadas em Assembleias de Condôminos.
- Por este motivo, é importante construir eclusas, ou seja, dois portões acionados eletronicamente que confinem o veículo entre si, de modo que uma delas se abra somente quando a outra estiver fechada, podendo ser acionadas pela portaria ou pelo próprio condômino, evitando-se, assim, a entrada do meliante “carona”, isto é, aquele que espera o carro entrar e

aproveita a porta ainda aberta para adentrar ao condomínio e praticar, posteriormente, seus atos criminosos.

- Aliado a isto, deve-se utilizar um sistema que muito se tem destacado pela sua praticidade, é aquele em que cada morador tem um controle remoto acionando o portão automático para entrar e sair da garagem sem a ação da portaria. Caso não seja possível adotar esses sistemas, torna-se necessária a contratação de garagista para controlar o acesso de veículos. Além disso, toda garagem deve possuir espelhos convexos que facilitem a visualização de porteiros ou garagistas.

3.1.7. Controle de entrada e saída de materiais:

- Quando o material for deixado na portaria, o funcionário deverá tomar a seguinte atitude:
 - Fazer inspeção visual na pessoa e no material;
 - Verificar seu conteúdo sem, no entanto, abri-lo;
 - Anotar os dados do portador, do remetente e residência do destinatário;
 - Anotar a data e a hora da entrega em livro próprio;
 - Conferir o material juntamente com a Nota Fiscal;
 - Não autorizar a saída de pessoas estranhas ao condomínio que estejam de posse de objetos ou pacotes sem obter prévia autorização do condômino;
 - Não entregar chaves, objetos ou pacotes de moradores a pessoas estranhas sem autorização expressa;
 - Revistar bolsas e sacolas de funcionários e prestadores de serviço, quando o Estatuto ou Regimento Interno do Condomínio assim determinar.

CAPÍTULO IV - MODO DE AGIR DOS LADRÕES.



- Os infratores da lei atualmente têm utilizado os mais diversos ardis para entrar nos condomínios com a finalidade de cometerem algum tipo de delito contra seus moradores.
- Os fatos mostram que em 90% das ocorrências de roubo em condomínios, os assaltantes entraram pela porta da frente do prédio, ou seja, de alguma forma burlaram ou violaram o sistema de segurança montado, ludibriando principalmente o porteiro de serviço.

4.1. Modus Operandi (forma de agir).

- Saltando os muros e cercas do pátio em locais vulneráveis e fora da visibilidade do porteiro ou vigilantes;
- Pulando os muros e cercas;
- Como “passageiros” de veículos de entrega que entram na garagem;
- Pelo portão de serviço travestido de prestadores de serviço da Telesp, Sabesp, Comgás, Eletropaulo, eletricitas, encanadores, entregadores de pizza e encomendas, etc.;
- Iludindo o porteiro de forma que este permita que o ladrão entre pelo portão principal ou mesmo pelo portão da garagem;
- Passando-se por comprador de imóvel, ludibriando o porteiro, sob a alegação de ter que olhar, a fim de fazer uma avaliação;

- Estando acompanhado de uma mulher bonita a fim de distrair a atenção do porteiro para persuadi-lo a abrir o portão;
- Pela porta principal ou portão da garagem, acompanhando um morador que entra a pé ou dirigindo um veículo, ameaçado e subjugado pelo assaltante;
- Tocando a buzina ou piscando os faróis do veículo defronte o portão da garagem para que o porteiro o abra inocentemente;
- Pelo portão da garagem quando este permanece aberto durante a entrada ou saída de veículos;
- Pelo uso de artimanha junto ao porteiro, dizendo a este que veio buscar uma TV, carro, sofá, etc., do morador, exibindo, até mesmo, bilhete e telefone do condômino para verificação;
- Como morador do próprio condomínio (normalmente adolescente) ou mesmo como empregado;
- Passando-se por amigo de moradores ou ainda dizendo-se vizinho a fim de acompanhar o condômino e enganar o porteiro;
- Apresentando-se como entregador de cesta de café da manhã, flores, encomendas em geral, bem como entregador de jornais e revistas durante a noite;
- Apresentando-se como Funcionários Públicos, querendo forçar a entrada no condomínio sem se identificar;
- Por ação violenta de surpresa, com quadrilhas especializadas em tais delitos.

4.2. Situações que levantam suspeitas:

- Verificaremos, a seguir, situações em que as pessoas podem estar em atitude suspeita e que demandam observação minuciosa por parte de todos os integrantes do condomínio:
- Pessoas paradas estranhamente na rua, lendo jornal ou andando vagorosamente próximas ao condomínio, observando-o atentamente;
- Indivíduos que permaneçam parados em ponto de ônibus, sem tomar nenhum deles;

- Pessoas que demonstrem nervosismo sem motivo aparente;
- Mendigos ou vendedores-ambulantes estranhos ao local;
- Aparentes funcionários da Companhia Telefônica, de Água e Esgoto, de Energia Elétrica, de entrega de Gás, etc., que simulam consertos a serem executados;
- Indivíduos fazendo aparentes consertos demorados em automóveis próximos à entrada do condomínio;
- Pessoa que preste muita atenção ao condomínio, observando principalmente sua portaria ou garagem;
- Pessoas que estejam de carro, motocicleta ou bicicleta, sempre com os mesmos ocupantes, que passem lentamente, por várias vezes, em frente do condomínio como se estivessem observando a rotina da portaria e da garagem. Nestes casos procure anotar os dados do veículo (placa, modelo, cor, etc.) e as características das pessoas (sexo, altura, cor, roupas, etc), transmitindo-os à polícia;
- Indivíduos que demonstrem muito interesse pelo sistema de segurança do condomínio;
- Pessoas andando juntas, vagarosamente, sem conversar;
- Indivíduos com roupa de inverno (pesadas) em tempo quente;
- Pessoas usando possíveis disfarces, tais como peruca, barba, bigode, óculos escuros em dia sem sol;
- Técnicos não solicitados (telefone, eletricitas, gás, eletrodomésticos, serviços gerais, etc.) que insistam em entrar no condomínio ou que solicitem consertos nas residências;
- Pessoas muito bem vestidas e extremamente simpáticas que se fazem passar por compradores de imóveis que, procurando ganhar a confiança dos porteiros, conseguem entrar nas dependências do condomínio, a fim de consumir seus delitos;
- Vendedores, pedintes, pregadores religiosos que insistam em entrar no condomínio ou que solicitem a presença de moradores à portaria;
- Pessoas que, durante a conversa, escondam as mãos em bolsos de blusas ou de jaquetas, onde possam estar escondendo armas.

- Indivíduos que observam um veículo (quando estacionado) e/ou pareçam aguardar a chegada do dono para apanhá-lo;
- Motoristas ou motoqueiros que se aproximem exageradamente de moradores quando estiverem adentrando ao condomínio;
- Pessoas em grupo ou mesmo isoladas que procurem aproximação física de moradores nas proximidades do condomínio;
- Veículos estacionados nas imediações do condomínio por muito tempo, com pessoas em seu interior, principalmente à noite;
- Veículo estacionado nas proximidades do condomínio por mais de 24 horas, parecendo haver sido abandonado no local;
- Telefonemas de pessoas estranhas que solicitem informações confidenciais e pessoais de moradores ou de funcionários do condomínio;
- Desaparecimento de correspondências da caixa do correio do condomínio;
- Pessoas que resistam quando lhes é solicitado algum documento de identidade na portaria do condomínio;
- Indivíduos muito bem trajados, que se fazem passar por pessoas de classe social elevada, intitulando-se doutores ou mesmo autoridades, forçando sua entrada no condomínio, intimidando os porteiros;
- Pessoas na rua simulando acidentes e que pedem socorro, solicitando, inclusive, para entrar no condomínio, a fim de ligar para os órgãos de emergência, o que pode ser uma armadilha ou cilada;
- Entregadores de pizzas, flores, refeições, etc., e mesmo de encomendas;

CAPÍTULO V - MEDIDAS DE SEGURANÇA EM CASO DE EMERGÊNCIA.



Existem situações em que se torna necessário adotar determinados procedimentos em casos emergenciais. Para tanto, moradores devem estar preparados para enfrentar fatores adversos que venham atingir seu condomínio, sendo os mais comuns os seguintes:

5.1. Casos de pessoas em atitudes suspeitas rondando o condomínio:

- Esteja atento a toda e qualquer movimentação estranha nos arredores do condomínio;
- Desconfie de pessoas que possam estar em situação considerada suspeita, conforme casos citados anteriormente;
- Mantenha portas e portões sempre fechados;
- Nunca abra portas ou portões a estranhos, mantendo contato com a portaria para saber do que se trata;
- Ao chegar ou sair da garagem de seu condomínio, observe se não há por perto pessoas em atitudes suspeitas;
- Acione a Polícia Militar, através de seu telefone de emergência (190), passando dados e informações completas, a fim de facilitar a ação da Polícia;
- Avise o síndico, moradores e demais funcionários da possível suspeita;

- Nunca saia de dentro do condomínio para averiguar situações em que haja pessoas em atitudes estranhas, pois poderá ser uma armadilha para render funcionários e/ou moradores.

5.2. Casos de tentativa de invasão em condomínio para fins de roubo ou furto:

- Atualmente, os agressores da sociedade não têm poupado esforços a fim de alcançarem seus objetivos delituosos em condomínios, quer seja escalando a parte externa do prédio ou saltando muros, quer seja entrando pela portaria principal, através do emprego da violência, tendo como seu principal aliado o fator surpresa ou, até mesmo, utilizando-se das mais inusitadas maneiras para enganar condôminos e/ou funcionários.
- Suas sutilezas são utilizadas para que, ao adentrarem ao condomínio, possam realizar invasões de domicílios, furtos, roubos, sequestros entre outros crimes, causando medo e pânico nas pessoas.

Portanto, nestes casos, devem ser adotadas as seguintes precauções:

- Mantenha todas as portas e/ou portões fechados, mesmo que um indivíduo estranho force sua entrada por estes meios;
- Acione a Polícia Militar, através de seu telefone de emergência (190), passando todos os dados e informações corretos;
- Acione o alarme sonoro ou o botão de pânico, se for o caso;
- Avise o síndico, os moradores, bem como os demais funcionários para que evitem sair das residências ou de seus postos de trabalho, a fim de não se tornarem vítimas dos assaltantes;
- Não permita que nenhuma pessoa estranha adentre ao condomínio durante o desenrolar dos fatos;
- Crie uma senha de emergência onde uma frase pode ser definida como indicativa de perigo, que seria dita ao porteiro quando o morador for entrar no condomínio acompanhado de um ladrão, sendo que o funcionário tomaria as providências cabíveis para o caso;

- Caso surpreenda um meliante escalando ou pulando o muro, grite bem alto ou faça bastante barulho, sem ser avistado, de maneira que possa ser ouvido e percebido pelo ladrão e por outras pessoas;
- Quando for surpreendido por assaltantes, procure manter a calma e tente acalmá-los, não reaja, não os encare de maneira afrontosa nem discuta com eles;
- Com a chegada da Polícia, facilite sua ação fornecendo subsídios concretos para sua atuação.

5.3. Em caso de roubo:

- Não reaja em hipótese alguma, e procure manter-se o mais calmo possível;
- Procure ganhar tempo, sem que o bandido perceba que você está fazendo isso;
- Também com muito cuidado e de forma dissimulada, observe tudo que se passa à sua volta, captando o maior número de informações possíveis.
- Procure observar, discretamente, as características físicas e trajes dos assaltantes; o que eles falaram; os objetos roubados; o número e o tipo de armas que eles portavam; se chegaram motorizados; se houve sequestro, preste atenção na direção que os bandidos tomaram na fuga.
- Fique atento a tudo que se passar;

5.4. Após um roubo.

- Providencie socorro para as vítimas se houver;
- Chame a polícia;
- Preserve o local de crime. Não mexa em nada até que a Polícia libere o local;
- Pense em possíveis testemunhas;
- Com a chegada da polícia, contribua para a eficiência do trabalho policial, respondendo a todas as perguntas de forma clara e objetiva, e informando tudo que possa auxiliar os policiais.

CAPÍTULO VI - SEGURANÇA BÁSICA EM ELEVADORES.



Orienta moradores e funcionários para que fiquem atentos a qualquer anomalia no funcionamento dos elevadores, informando pormenores da irregularidade para que se possa acionar a empresa responsável para que o problema seja sanado o mais rápido possível;

- Providencie para que as casas das máquinas, halls, cabina e poço estejam sempre secos e limpos, evitando-se que se atire lixo neste;
- Zele para que somente pessoas autorizadas, tenham acesso aos equipamentos ou a casa de máquinas, e que sua chave fique em local seguro, disponível apenas aos técnicos da empresa conservadora ou pessoas habilitadas;
- Tenha em mãos os telefones da empresa conservadora e do Corpo de Bombeiros, para situações de emergência;
- Não transporte pessoas ou carga acima do limite de capacidade do elevador;
- Em caso de desnivelamento do elevador, desligue-o imediatamente e acione o técnico;
- Caso pessoas fiquem presas no elevador, deve-se tranquilizá-las e chamar imediatamente a empresa de manutenção, evitando-se retirá-las por conta própria, pois o risco é muito alto;

- Em situações de incêndio não utilize o elevador e estacione-o no térreo.

CAPÍTULO VII - MEDIDAS PARA PREVENÇÃO AO USO DE DROGAS EM CONDOMÍNIOS



A educação preventiva vem sendo reconhecida como a grande saída para diversos males que assolam nossa sociedade, e existem inúmeras atividades a serem realizadas, todas elas devendo, obrigatoriamente, estimular a informação e o diálogo na família a respeito desse enorme problema que afeta a todos, sem distinção de sexo, raça ou classe social. Para tanto passaremos algumas dicas básicas de prevenção ao uso de drogas:

- Esclareça as crianças, desde a infância, sobre o mal que as drogas causam ao viciado;
- Converse com os professores de seus filhos, para saber de seu aproveitamento escolar. Acostume-se a verificar a caderneta de presença dos filhos, para constatar sua assiduidade às aulas;
- Conquiste a confiança dos filhos. É melhor que eles peçam um conselho aos pais do que a um amigo;
- Más companhias conduzem ao uso de drogas e ao crime. Selecione as companhias dos filhos e os ambientes que eles frequentam (clubes, bailinhos etc...)

- Promova palestras educativas no condomínio para pais, adolescentes e crianças.

CAPÍTULO VIII - TELEFONES DE EMERGÊNCIA ÚTEIS



É importante que se tenha na portaria, além dos telefones usuais para o dia a dia, os números de telefones da Polícia Militar, das Bases Comunitárias de Segurança, da Delegacia Policial, do Corpo de Bombeiros e do Hospital da região em que se encontra o situado o condomínio. Saiba os telefones e localização das Unidades da Polícia Militar de seu bairro ou região.

**Conheça as ferramentas
para Gestão de Segurança
Empresarial que eu utilizo e
recomendo.**



Quero Conhecer Agora!

**Compartilhe esse e-book com
outras pessoas e ajude-as no
desenvolvimento de suas
carreiras profissionais.**



CAPÍTULO IX – REFERÊNCIAS

GODOY, José E. Técnicas de Segurança em Condomínios, São Paulo, 2ª Edição, SENAC, 2009.

Monografia Segurança em Condomínios Residenciais Verticais de José Elias de Godoy na conclusão do curso de Gestão de Segurança Empresarial pela Universidade Anhembí-Morumbi, São Paulo, 2001.

Apostila Segurança Predial - Treinamento de Segurança para Condomínios, SECOVI-RJ e SSP-RJ, 2º edição, 2001.

Manual Guia Prático de Segurança Condominial de José Elias de Godoy e Lúcio Mamede de Souza Filho, São Paulo, 2002.