



Guia prático para síndicos, conselheiros e moradores

E-BOOK

Segurança no Condomínio

Como criar um ambiente mais protegido para todos

 Prevenção

 Tecnologia

 Pessoas

 Rotina

Tecnologia e cuidado que aproximam

ANTES DE COMEÇAR

Segurança é uma construção diária, feita por muitas mãos

Este material nasceu de uma percepção simples: quase todo condomínio já investiu em segurança, mas poucos conseguem dizer, com clareza, o que exatamente está protegido e o que ainda está exposto.

Aqui você encontra o caminho prático para responder a essa pergunta. São doze capítulos que percorrem o condomínio de fora para dentro, do portão à convivência, com orientações que podem ser aplicadas sem grandes obras e sem grandes orçamentos.

A proposta não é assustar. É organizar. Segurança bem feita não aparece: ela se traduz em rotina previsível, equipe preparada e moradores que sabem o que fazer.



Desde 1983

administrando condomínios em São Paulo com tecnologia, transparência e atendimento humanizado

Para quem é este guia

- ☐ Síndicos profissionais e residentes
- ☐ Conselheiros e corpo diretivo
- ☐ Moradores e proprietários
- ☐ Zeladores, porteiros e equipes de apoio



Condomínio seguro não é o que nunca teve problema. É o que sabe exatamente o que fazer quando ele aparece.



Aplicação imediata

Orientações que podem entrar na rotina da portaria ainda esta semana, sem obra e sem novo contrato.



Linguagem compartilhada

Um mesmo texto para síndico, conselho, equipe e moradores, evitando versões diferentes da mesma regra.



Checklist final

Uma lista prática para percorrer o condomínio, marcar o que está resolvido e priorizar o que falta.

O que você vai encontrar

Doze capítulos curtos, na ordem em que a segurança acontece no dia a dia do condomínio, e um checklist final para aplicar imediatamente.

01 Segurança começa com prevenção
Cultura de segurança

02 Controle de acesso: a primeira barreira de proteção
Primeira barreira

03 Portaria segura: pessoas preparadas fazem a diferença
Pessoas preparadas

04 Tecnologia como aliada da segurança
Tecnologia com propósito

05 Segurança nas áreas comuns
Circulação interna

06 Segurança contra invasões e furtos
Prevenção ativa

07 A importância da comunicação entre moradores
Responsabilidade coletiva

08 Segurança para crianças, idosos e pets
Públicos que exigem atenção

09 Segurança em obras e mudanças
Fluxos temporários

10 Plano de emergência: condomínio preparado reage melhor
Preparo real

11 O papel do síndico na gestão da segurança
Gestão

12 Checklist de segurança do condomínio
Material prático para revisar hoje

+ Como a BBZ apoia o seu condomínio
Gestão, processos e tecnologia

Leia na ordem ou vá direto ao que aperta hoje

Cada capítulo é independente e termina com um comparativo entre o erro mais comum e a boa prática, além de um resumo em três pontos. Se o seu condomínio tem uma questão urgente, comece por ela.

✓ Pontos práticos aplicáveis sem custo adicional



01 Segurança começa com prevenção

Nenhum equipamento substitui uma rotina bem feita. A maior parte das ocorrências em condomínios não nasce de uma falha tecnológica, e sim de um hábito que ninguém revisou.

✓ Risco mapeado

👁 Rotina observada

👥 Todos envolvidos

Por que a prevenção é o principal aliado do condomínio

Prevenir custa menos, incomoda menos e evita o desgaste que uma ocorrência deixa por meses no ambiente. Quando o condomínio trata segurança como rotina, e não como reação, cada morador passa a saber o que fazer antes de precisar decidir sob pressão.

- ☐ Reduz a chance de imprevisto em momentos críticos
- ☐ Diminui custos com reparos, reposições e ações emergenciais
- ☐ Preserva o clima de convivência entre moradores e equipe

NA PRÁTICA



Olhe em dois horários

O condomínio de dia e o de madrugada são lugares diferentes.



Anote na hora

Risco percebido e não registrado some até a próxima reunião.



Envolva a equipe

Quem trabalha no prédio todo dia sabe onde estão as brechas.

Identificar riscos antes que aconteçam

Um diagnóstico simples já revela muita coisa. Percorra o condomínio em horários diferentes, de dia e à noite, e anote o que chama atenção: pontos escuros, portões que demoram a fechar, câmeras desalinhadas, acessos secundários sem controle.

- ☐ Ronda de observação mensal com o zelador
- ☐ Registro fotográfico dos pontos frágeis
- ☐ Plano de correção com prazo e responsável



Dica BBZ

Transforme o diagnóstico em documento. Um relatório curto, com foto e prazo, muda a conversa em assembleia: sai o achismo, entra a prioridade.



Pequenos hábitos

Fechar o portão, conferir o visitante, não deixar a porta social encostada. O básico feito todo dia vale mais do que qualquer investimento pontual.



Cada um tem um papel

O síndico define a norma, o funcionário executa o procedimento e o morador cumpre a regra. Quando um dos três falha, a corrente inteira enfraquece.

ERRO COMUM

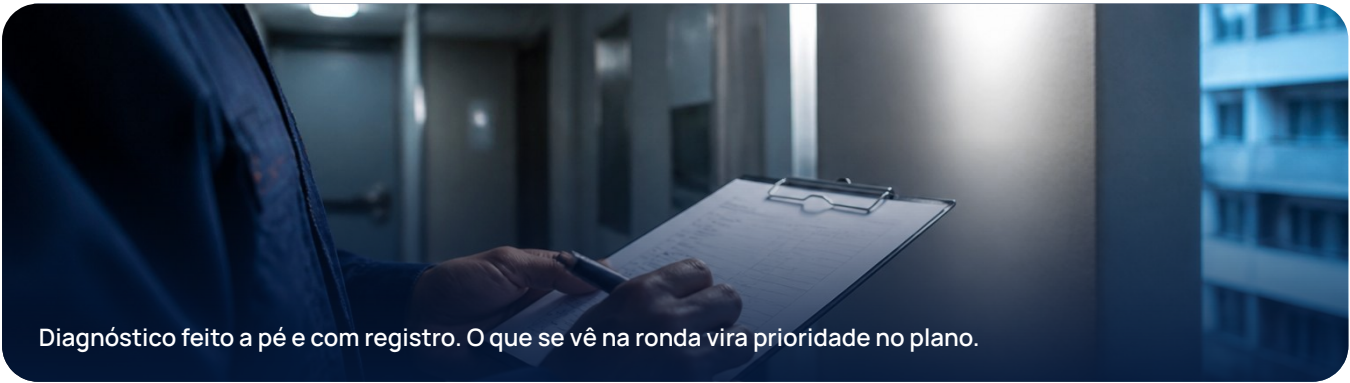
- Esperar a ocorrência para agir
- Discutir segurança apenas em assembleia
- Tratar cada caso como exceção

✓ BOA PRÁTICA

- Ronda de observação com registro fotográfico mensal
- Pauta fixa e curta em toda reunião de conselho
- Procedimento escrito que vale para todos os casos

EM RESUMO

- 1** Prevenção é rotina, não reação ao que já aconteceu.
- 2** Risco identificado e não registrado sempre volta.
- 3** Síndico, equipe e morador dividem o mesmo papel.



Diagnóstico feito a pé e com registro. O que se vê na ronda vira prioridade no plano.

02 Controle de acesso: a primeira barreira de proteção

O acesso é onde a segurança do condomínio realmente começa. É também onde a pressa costuma abrir brechas, porque quase sempre há alguém com pressa do outro lado do portão.

Identificação

Registro

Autorização

Regras claras para visitantes

Toda entrada precisa de três elementos: identificação, autorização do morador e registro. Sem um deles, o procedimento não se completa. Vale para o visitante da unidade 21 e vale para quem diz estar apenas de passagem.

- ☐ Confirmação com o morador antes da liberação
- ☐ Documento com foto e registro de entrada e saída
- ☐ Acompanhamento até o destino, quando previsto em norma

NA PRÁTICA



Confirme sempre

Nome, unidade e motivo. Sem confirmação, não há liberação.



Um por vez

Portão fechado antes do próximo acesso, sem exceção.



Revise credenciais

Tag de quem saiu precisa ser desativada no mesmo dia.

Prestadores, entregadores e delivery

Prestador entra com cadastro prévio, empresa identificada e horário definido. Entregador, sempre que possível, não sobe. O ideal é a entrega ficar na portaria ou em armário inteligente, com aviso ao morador.

- ☐ Cadastro de prestadores atualizado e conferido na entrada
- ☐ Entrega retida na portaria como padrão do condomínio
- ☐ Nenhuma liberação por interfone sem confirmação de voz conhecida

⚠ Atenção

Uma das fraudes mais comuns começa com alguém dizendo que a entrega é urgente e que o morador já autorizou. Autorização não se presume: ou existe registro, ou não existe autorização.



Tag, biometria e facial

Tecnologia de acesso só funciona com cadastro limpo. Tag de ex-morador ativa é uma porta aberta que ninguém vê.



Entrada e saída de veículos

Um carro por vez, portão fechado antes do próximo. A carona de veículo é a brecha mais explorada em garagens.

ERRO COMUM

- Liberar a entrega direto na unidade
- Anotar o visitante só quando dá tempo
- Manter cadastro antigo de prestador ativo

✓ BOA PRÁTICA

- Reter na portaria e avisar o morador
- Registro obrigatório de entrada e de saída
- Revisão mensal da base de credenciais

EM RESUMO

- 1 Identificação, autorização e registro em todo acesso.
- 2 Entrega para na portaria, como padrão do condomínio.
- 3 Credencial de quem saiu é desativada no mesmo dia.

Toda liberação começa por uma confirmação. Sem ela, o procedimento não se completa.

03 Portaria segura: pessoas preparadas fazem a diferença

A portaria é o ponto onde tecnologia e comportamento se encontram. Um porteiro bem treinado evita o que nenhuma câmera consegue impedir sozinha.

 Treinamento

 Procedimento

 Comunicação

Treinamento é investimento, não despesa

O porteiro precisa saber o que fazer, mas também precisa saber por que faz. Quando o procedimento é explicado, ele deixa de ser burocracia e passa a ser critério. Reciclagens periódicas mantêm o time alinhado e reduzem o desgaste com moradores.

- ☐ Atendimento e postura profissional
- ☐ Procedimentos de acesso e de emergência
- ☐ Como registrar ocorrências com objetividade

NA PRÁTICA



Checklist de turno

O que depende de memória falha em dia de correria.



Passagem de turno

Cinco minutos de repasse evitam horas de retrabalho.



Reciclagem

Treinar apenas na admissão é treinar uma vez só.

O erro humano como principal risco

Distração, excesso de confiança e pressão por rapidez explicam boa parte das falhas. A resposta não é cobrar mais atenção, e sim desenhar rotinas que não dependam de memória.

- ☐ Checklist de turno impresso ou no sistema
- ☐ Passagem de turno com registro do que ficou pendente
- ☐ Regra única para situações duvidosas: não libere, comunique



Dica BBZ

Escreva os procedimentos em uma página. Se o manual da portaria não cabe em uma folha, ele não será lido, e o que não é lido não é cumprido.



Diante da suspeita

Não confronte, não exponha, não improvise. Observe, registre, acione o síndico e, se necessário, a polícia.



Canal direto

Portaria, síndico e zelador precisam de um canal único e sempre ativo. Improvisar contato em emergência custa minutos preciosos.

ERRO COMUM

Liberar por pressão de quem está esperando

Registrar a ocorrência de memória, depois

Confrontar pessoa em atitude suspeita

BOA PRÁTICA

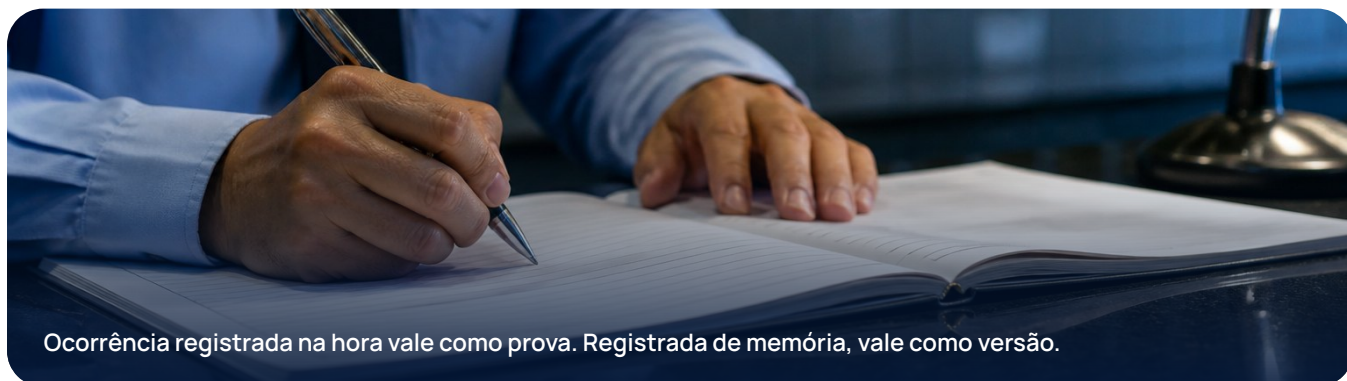
Seguir o procedimento e explicar com educação

Registro imediato, objetivo e datado

Observar, registrar e acionar quem tem competência

EM RESUMO

- 1 Procedimento escrito vale mais do que boa vontade.
- 2 Checklist de turno reduz o erro humano na portaria.
- 3 Na dúvida, não libere: observe, registre e comunique.



Ocorrência registrada na hora vale como prova. Registrada de memória, vale como versão.

04 Tecnologia como aliada da segurança

Equipamento não vigia sozinho. Tecnologia entrega resultado quando está bem instalada, bem configurada e conectada a uma rotina que alguém acompanha.

 Monitoramento

 Acesso inteligente

 Alarmes

Câmeras: onde instalar e como usar

Cobertura importa mais do que quantidade. Priorize acessos, garagem, hall, perímetro e áreas comuns de maior circulação. Verifique gravação, prazo de armazenamento e qualidade da imagem à noite, que é quando o registro costuma ser mais necessário.

- ☐ Teste periódico de gravação e de horário do sistema
- ☐ Iluminação compatível com o alcance das câmeras
- ☐ Regras claras de acesso às imagens, conforme a LGPD

NA PRÁTICA



Teste a gravação

Câmera que aparece na tela nem sempre está gravando.



Confira o relógio

Imagem com horário errado perde valor como registro.



Controle quem vê

O acesso às imagens precisa estar definido por escrito.

Automação, sensores e inteligência artificial

Sensores de presença, alarme de perímetro e análise inteligente de imagem ajudam a antecipar situações. A leitura automática de placas e a detecção de permanência suspeita já são realidade acessível para boa parte dos condomínios.

- ☐ Alarme perimetral integrado ao monitoramento
- ☐ Alertas automáticos para a portaria e para o síndico
- ☐ Manutenção preventiva com registro de cada intervenção

Importante

O acesso às imagens de câmeras envolve dados pessoais. Defina por escrito quem pode visualizar, em qual situação e com qual registro. Este ponto deve ser validado com o departamento jurídico.



Aplicativos condominiais

Autorização de visitante, aviso de entrega e comunicados no mesmo lugar. Menos ligação, menos ruído e mais rastreabilidade.



Registro que vira prova

Sistema sem backup e sem data correta não sustenta uma ocorrência. Configuração também é segurança.

ERRO COMUM

Comprar equipamento sem projeto

Instalar e esquecer

Imagens acessíveis a qualquer pessoa

BOA PRÁTICA

Definir a cobertura necessária antes de orçar

Calendário de manutenção preventiva com registro

Política escrita de acesso, conforme a LGPD

EM RESUMO

- 1 Tecnologia sem manutenção vira custo, não proteção.
- 2 Cobertura bem pensada vale mais do que quantidade.
- 3 Acesso às imagens definido por escrito e por função.



Equipamento instalado é metade do caminho. A outra metade é configuração e manutenção.



05 Segurança nas áreas comuns

Depois do portão, a atenção costuma cair. É justamente nas áreas comuns que acontecem os furtos de oportunidade e boa parte dos acidentes evitáveis.

 Garagem

 Halls

 Iluminação

Garagem: o ponto mais vulnerável

Portão aberto por tempo excessivo, pouca iluminação e circulação de pedestres no mesmo fluxo dos veículos formam a combinação mais perigosa do condomínio.

- ☐ Um veículo por acionamento, sem carona de portão
- ☐ Faixa de pedestres e espelhos nas curvas
- ☐ Iluminação revisada mensalmente e câmeras nos acessos

NA PRÁTICA



Ronda no escuro

Ponto de sombra só aparece à noite.



Pedestre separado

Fluxo de pessoas e de carros não pode se cruzar.



Área comum limpa

O que não deveria estar ali atrapalha e atrai.

Elevadores, corredores e áreas de lazer

Espaços de convivência exigem regra combinada e visível. Salão de festas com lista de convidados, brinquedoteca com responsável presente e corredores sem objetos que atrapalhem a saída.

- ☐ Lista prévia de convidados para eventos
- ☐ Rotas de circulação livres de obstáculos
- ☐ Objetos deixados em área comum recolhidos com registro



Dica BBZ

Faça uma ronda noturna com o zelador uma vez por mês. Ponto escuro se identifica no escuro, não na reunião de condomínio.



Crianças brincando

Defina áreas e horários. Criança circulando na garagem é risco de acidente, não questão de convivência.



Objetos esquecidos

Bicicleta, carrinho e caixa em área comum atraem oportunidade e bloqueiam rota de fuga.

ERRO COMUM

Portão aberto para vários carros seguidos

Objetos guardados no corredor

Lâmpada trocada só quando queima

BOA PRÁTICA

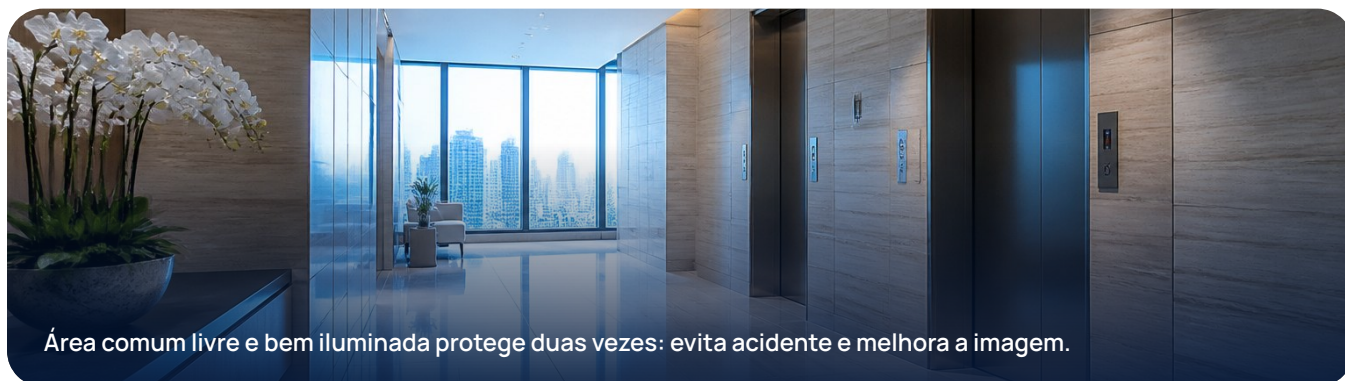
Um acionamento por veículo

Rotas livres e bicicletário definido

Verificação mensal de toda a iluminação

EM RESUMO

- 1 A atenção não pode cair depois do portão de entrada.
- 2 Garagem pede iluminação e fluxo de pedestres separado.
- 3 Área comum livre é rota de fuga preservada.



Área comum livre e bem iluminada protege duas vezes: evita acidente e melhora a imagem.

06 Segurança contra invasões e furtos

Quem age de má fé procura padrão e facilidade. Rotina previsível, muro mal iluminado e portão lento são convites silenciosos.

 Vulnerabilidades

 Observação

 Rotina firme

Como oportunidades são identificadas

A observação costuma vir antes da ação: veículo parado por muito tempo, pessoas circulando repetidamente na mesma calçada, perguntas sobre horários e rotinas da equipe. Nada disso é conclusivo, mas tudo isso merece registro.

- ☐ Registro de movimentações atípicas no livro de ocorrências
- ☐ Variação nos horários de ronda interna
- ☐ Câmeras cobrindo o perímetro e as laterais do terreno

NA PRÁTICA



Varie a rotina

Ronda com horário fixo é ronda previsível.



Registre o atípico

Um carro parado por horas merece uma linha no livro.



Reforce nas datas

Feriado e férias pedem atenção redobrada.

Férias, feriados e períodos de baixa circulação

Condomínio mais vazio pede atenção maior. Avisar a portaria sobre ausência prolongada não é exposição, é procedimento, desde que a informação fique restrita a quem precisa.

- ☐ Aviso de ausência registrado com acesso restrito
- ☐ Correspondência retida na portaria durante o período
- ☐ Reforço de ronda em datas de maior movimento na cidade

⚠ Atenção

Nunca divulgue em grupos abertos que a unidade ficará vazia. Informação de rotina compartilhada em excesso é a porta de entrada mais barata que existe.



Ao suspeitar

Não aborde. Observe de longe, anote características, acione a portaria e, havendo risco, chame a polícia pelo 190.



Rotina preventiva

Conferência diária de portões, grades, sensores e iluminação. Cinco minutos por turno resolvem o que uma ocorrência custa caro.

ERRO COMUM

Avisar no grupo que a família vai viajar

Correspondência acumulada na caixa

Abordar quem parece suspeito

✓ BOA PRÁTICA

Comunicar só a portaria, com registro restrito

Retenção na portaria durante a ausência

Observar de longe e acionar a portaria

EM RESUMO

- 1** Rotina previsível é a maior vulnerabilidade que existe.
- 2** Movimentação atípica merece registro, mesmo sem certeza.
- 3** Ausência prolongada se comunica apenas à portaria.



Iluminação com sensor no perímetro desestimula antes de qualquer tentativa.

07 A importância da comunicação entre moradores

Segurança não se delega inteiramente à portaria. Ela depende do que cada morador faz na porta do elevador, no grupo de mensagens e na hora de atender o interfone.

 Canal oficial

 Cultura

 Alerta rápido

O que não fazer, e por quê

Abrir a porta para quem chegou junto, repassar código de acesso e comentar rotinas do condomínio em grupos externos são atitudes comuns e perigosas. Elas anulam, em segundos, todo o investimento feito no controle de acesso.

- ☐ Não segurar a porta social ou o portão para desconhecidos
- ☐ Não compartilhar senhas, tags ou códigos de acesso
- ☐ Não divulgar escalas, rotinas ou plantas do condomínio

NA PRÁTICA



Canal único

Aviso oficial em um lugar só, sempre o mesmo.



Mensagem curta

O que aconteceu e o que fazer agora, nessa ordem.



Conheça o vizinho

Quem se conhece percebe o que está fora do lugar.

Comunicação rápida e organizada

Em emergência, a informação precisa chegar a todos pelo mesmo caminho. Canal oficial evita boato, evita pânico e permite orientar em vez de apenas alarmar.

- ☐ Canal oficial definido e conhecido por todos
- ☐ Mensagem curta, com o que aconteceu e o que fazer agora
- ☐ Grupo social separado do canal de avisos oficiais



Dica BBZ

Combine uma regra simples com os moradores: informação de segurança só circula pelo canal oficial. O resto é conversa, e conversa não coordena resposta.



Cultura de cuidado

Vizinho que se conhece percebe o que está fora do lugar. Convivência é ferramenta de segurança.



Interfone com critério

Confirmou nome, empresa e motivo? Se algo não fecha, a resposta é sempre a mesma: aguarde, vou verificar.

ERRO COMUM

Boato circulando no grupo social

Emprestar a tag para visita frequente

Segurar a porta por educação

BOA PRÁTICA

Comunicado oficial confirmado pelo síndico

Cadastro próprio com autorização registrada

Explicar a regra com gentileza e não abrir

EM RESUMO

- 1 Segurança do condomínio é responsabilidade coletiva.
- 2 Canal oficial evita boato e organiza a resposta.
- 3 Não abrir para desconhecido é regra, não grosseria.



Vizinho que se conhece percebe o que está fora do lugar antes de qualquer câmera.



08 Segurança para crianças, idosos e pets

Boa parte das ocorrências dentro do condomínio não envolve terceiros. São quedas, esbarrões e acidentes em elevador, escada e área de lazer.

 Crianças

 Idosos

 Pets

Circulação e prevenção de acidentes

Piso escorregadio, corrimão frouxo, degrau sem sinalização e iluminação fraca são causas frequentes e totalmente evitáveis. A manutenção preventiva é, aqui, uma medida de segurança direta.

- ☐ Piso antiderrapante em áreas molhadas e rampas
- ☐ Corrimão, guarda-corpo e sinalização revisados
- ☐ Iluminação reforçada em escadas e passagens

NA PRÁTICA



Adulto presente

Área de lazer com responsável, sempre.



Sensor ajuda duas vezes

Ilumina a passagem e melhora a imagem da câmera.



Teste o botão

Chamada de emergência instalada precisa ser testada.

Regras de uso combinadas

Elevador, piscina e playground funcionam melhor com regra escrita e visível. Deixe claro o que exige acompanhamento de adulto e o que exige horário definido.

- ☐ Crianças em áreas de lazer com responsável presente
- ☐ Pets conduzidos na guia e no elevador de serviço, quando previsto
- ☐ Prioridade de uso e apoio para moradores idosos

Importante

Regras que envolvem uso de áreas comuns e responsabilidade por acidentes devem estar alinhadas ao regimento interno e à convenção do condomínio. Valide o texto final com o departamento jurídico.



Detalhe que protege

Sensor de presença em escada e garagem reduz queda e melhora a imagem das câmeras ao mesmo tempo.



Emergência acessível

Botão de chamada em elevador e área de lazer testado com frequência, não apenas instalado.

ERRO COMUM

Criança circulando pela garagem

Corrimão frouxo aguardando orçamento

Pet solto no elevador

BOA PRÁTICA

Área e horário definidos para brincar

Reparo tratado como prioridade de segurança

Condução na guia e regra clara no regimento

EM RESUMO

- 1** Boa parte dos acidentes é interna e totalmente evitável.
- 2** Manutenção preventiva também é medida de segurança.
- 3** Regra de uso combinada, escrita e visível a todos.



Corrimão firme e escada iluminada são medidas de segurança, não apenas de conservação.



09 Segurança em obras e mudanças

Mudança e reforma abrem o condomínio para pessoas, materiais e veículos que não fazem parte da rotina. É quando o controle precisa ficar mais firme, não mais flexível.

 Cadastro

 Reforma

 Elevador

Cadastro e controle de prestadores

Nenhum profissional entra sem cadastro prévio, identificação e autorização do morador responsável. Empresa contratada apresenta relação de funcionários antes do início do serviço.

- ☐ Relação nominal enviada antes da data de início
- ☐ Crachá ou identificação visível durante a permanência
- ☐ Horário de entrada e saída definido e registrado

NA PRÁTICA



Lista antes

O nome dos profissionais chega antes do primeiro dia.



Trajeto protegido

Elevador e corredor forrados evitam dano e discussão.



Horário definido

Fora do pico, com início e fim registrados.

Materiais, elevadores e áreas comuns

O trajeto do material precisa ser combinado e protegido. Elevador de serviço com proteção, corredor forrado e horário fora do pico de circulação reduzem dano e reclamação.

- ☐ Proteção de elevador, piso e paredes no trajeto
- ☐ Controle de entrada e saída de materiais e entulho
- ☐ Limpeza do percurso ao final de cada dia de trabalho

Importante

Reformas em unidades seguem a NBR 16280, que exige plano de reforma com responsável técnico. Antes de autorizar, confirme a documentação e valide o procedimento com o departamento responsável.



Autorização por escrito

Pedido, prazo, escopo e responsável técnico registrados. Sem documento, o condomínio assume risco que não é dele.



Fim de expediente

Obra parada também é risco. Confira portas, andaimes e materiais antes do fechamento do dia.

ERRO COMUM

Prestador entrando sem cadastro prévio

Material subindo pelo elevador social

Obra encerrada sem conferência

BOA PRÁTICA

Relação nominal e identificação visível

Elevador de serviço protegido e reservado

Checagem de portas, materiais e limpeza ao fim do dia

EM RESUMO

1 Obra e mudança pedem controle mais firme, não mais flexível.

2 Cadastro do prestador chega antes do primeiro dia.

3 Trajeto protegido evita dano, custo e discussão.

Trajeto protegido e prestador identificado evitam dano, custo e desgaste com moradores.



10 Plano de emergência: condomínio preparado reage melhor

Emergência não avisa e não espera reunião. Ter um plano escrito, treinado e acessível é o que separa uma resposta organizada de um imprevisto perigoso.

🔥 Incêndio

⚠️ Vazamento

☎️ Contatos

O que fazer em caso de incêndio

Acione o alarme, ligue para o 193 e oriente a evacuação pela escada, nunca pelo elevador. Manter rotas desobstruídas e extintores dentro da validade é obrigação permanente, não item de checklist anual.

- ☐ Rotas de fuga sinalizadas e sempre livres
- ☐ Extintores, hidrantes e iluminação de emergência revisados
- ☐ Ponto de encontro externo definido e conhecido

NA PRÁTICA



Rota livre

Escada com obstáculo é rota que não existe.



Teste antes

Gerador e iluminação testados fora da emergência.



Contato à vista

Telefones impressos na portaria e no aplicativo.

Vazamento de gás e falta de energia

Em suspeita de vazamento, feche o registro, não acione interruptores, ventile o ambiente e acione a concessionária. Na falta de energia, o gerador e a iluminação de emergência precisam ter sido testados antes de serem necessários.

- ☐ Teste periódico de gerador e de iluminação de emergência
- ☐ Orientação de conduta divulgada aos moradores
- ☐ Contato da concessionária afixado na portaria

Importante

A regularidade do AVCB e o treinamento da brigada de incêndio envolvem exigências legais e prazos específicos. Confirme a situação do seu condomínio com o departamento técnico responsável.



Contatos essenciais

190 Polícia Militar, 192 SAMU, 193 Bombeiros, além de administradora, concessionárias e manutenção. Impressos na portaria e no aplicativo.



Treinamento periódico

Simulado curto vale mais do que manual longo. Quem já ensaiou a rota não hesita no dia em que ela for necessária.

ERRO COMUM

Plano de emergência guardado na gaveta

Extintor com validade vencida

Usar o elevador na evacuação

BOA PRÁTICA

Plano divulgado, treinado e revisado

Controle de validade com responsável definido

Saída pela escada até o ponto de encontro

EM RESUMO

- 1** Plano de emergência guardado não protege ninguém.
- 2** Teste equipamento e rota antes de precisar deles.
- 3** Contatos de emergência sempre visíveis e atualizados.

Rota sinalizada e extintor revisado só servem se estiverem prontos no dia em que forem necessários.

11 O papel do síndico na gestão da segurança

O síndico não precisa ser especialista em segurança. Precisa garantir que exista norma clara, equipe treinada, manutenção em dia e apoio técnico de quem entende do assunto.

 Normas

 Equipe

 Manutenção

Normas claras e decisões documentadas

Regra que não está escrita gera discussão a cada caso. Formalize procedimentos de acesso, uso de áreas comuns, obras e emergências, e registre as decisões tomadas em assembleia.

- ☐ Procedimentos publicados e acessíveis a todos
- ☐ Decisões e investimentos registrados em ata
- ☐ Revisão anual das normas de segurança

NA PRÁTICA



Escreva a regra

O que não está escrito é discutido caso a caso.



Meça o que acontece

Ocorrência registrada vira argumento em assembleia.



Calendário próprio

Manutenção preventiva com data, não com lembrança.

Avaliação contínua e apoio da administradora

Segurança se gerencia com dado: ocorrências registradas, manutenções realizadas, custos e prazos. Com esse histórico, a próxima decisão deixa de ser palpite e passa a ser prioridade justificada.

- ☐ Relatório periódico e manutenções
- ☐ Comparação de fornecedores com critério técnico
- ☐ Planejamento de investimentos alinhado ao orçamento



Dica BBZ

Leve para a assembleia um comparativo simples: o que aconteceu, o que foi feito e o que ainda falta. Transparência acelera aprovação melhor do que qualquer argumento.



Manutenção preventiva

Portões, câmeras, alarmes, iluminação e equipamentos com calendário próprio e registro de cada visita técnica.



Trabalho conjunto

A administradora apoia com processo, documentação, fornecedores e histórico. O síndico decide com mais segurança e menos desgaste.

ERRO COMUM

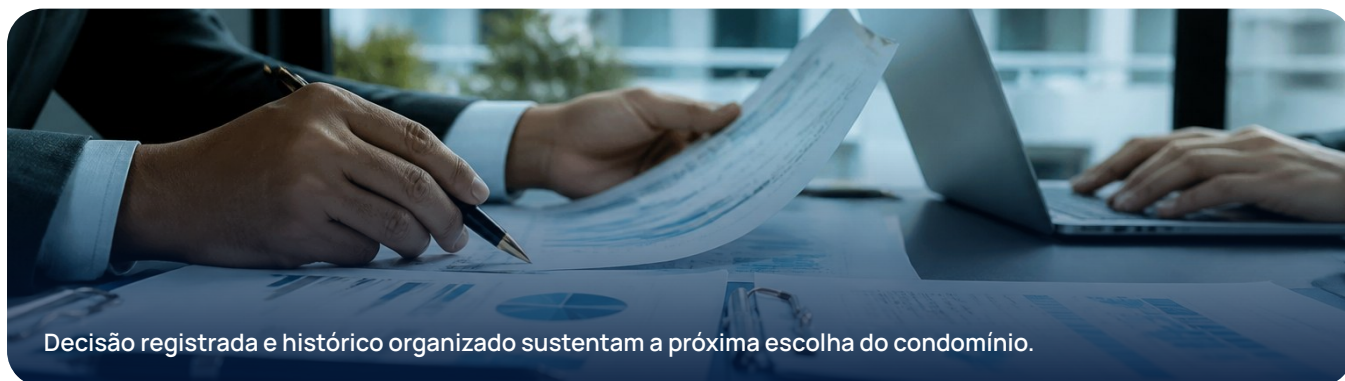
- Decisão combinada de forma informal
- Fornecedor escolhido apenas pelo preço
- Norma revisada só quando dá problema

BOA PRÁTICA

- Registro em ata com prazo e responsável
- Comparação técnica com escopo equivalente
- Revisão anual programada das regras

EM RESUMO

- 1 Regra escrita encerra a discussão caso a caso.
- 2 Dado registrado sustenta decisão e investimento em assembleia.
- 3 A administradora entra como apoio técnico e processual.



Decisão registrada e histórico organizado sustentam a próxima escolha do condomínio.

As cinco camadas de um condomínio protegido

Segurança funciona por sobreposição. Quando uma camada falha, a seguinte segura. Quando existe apenas uma, qualquer falha vira ocorrência.

1

Perímetro

Muros, grades, iluminação, alarme perimetral e câmeras externas. É a camada que desestimula antes de qualquer tentativa.



2

Acesso

Portaria, controle de visitantes, cadastro de prestadores, tags e biometria. Identificação, autorização e registro em todo acesso.



3

Monitoramento

Câmeras internas, sensores e acompanhamento das imagens. Registra o que acontece e apoia qualquer apuração posterior.



4

Pessoas

Equipe treinada e moradores conscientes. É a camada que mais previne e a que mais falha quando não é cuidada.



5

Gestão

Normas escritas, manutenção preventiva, indicadores e revisão periódica. Sustenta todas as camadas anteriores ao longo do tempo.



Onde a maioria dos condomínios concentra o investimento

Perímetro e monitoramento costumam receber a maior parte do orçamento. Pessoas e gestão, que são as camadas que mais previnem e mais falham, quase sempre ficam por último. Reequilibrar essa conta é a decisão de maior impacto que um síndico pode tomar.



Treinar a equipe



Escrever a norma



Manter o que já existe

Para aumentar a segurança do condomínio, contar com o apoio de profissionais especializados faz toda a diferença. Uma análise técnica permite identificar vulnerabilidades, melhorar procedimentos e adotar soluções mais eficientes para proteger moradores, colaboradores e patrimônio.

A BBZ conta com a parceria da **Eytan Magal**, referência há muitos anos em segurança condominial, oferecendo conhecimento e experiência para tornar os condomínios cada vez mais preparados e seguros.



CAPÍTULO 12

Checklist de segurança do condomínio

Imprima, percorra o condomínio e marque. O que ficar em branco vira a próxima prioridade.



Como usar este checklist

Revise a cada trimestre, sempre com a mesma lista. A comparação entre períodos mostra evolução real e sustenta a decisão de investimento na assembleia.

Portaria e controle de acesso

- ☐ Equipe treinada e reciclagem periódica realizada
- ☐ Procedimento de acesso escrito e disponível na portaria
- ☐ Cadastro de prestadores atualizado e conferido
- ☐ Regra de entregas definida e comunicada aos moradores
- ☐ Tags e credenciais de ex-moradores desativadas

Tecnologia e monitoramento

- ☐ Câmeras funcionando, com data e horário corretos
- ☐ Prazo de armazenamento das imagens verificado
- ☐ Alarmes e sensores testados no período
- ☐ Regras de acesso às imagens definidas por escrito
- ☐ Aplicativo do condomínio ativo e com adesão dos moradores

Perímetro e iluminação

- ☐ Muros, grades e alambrados sem pontos frágeis
- ☐ Alarme perimetral testado e com resposta definida
- ☐ Iluminação externa revisada, inclusive nas laterais
- ☐ Portões abrindo e fechando no tempo adequado
- ☐ Vegetação aparada, sem bloquear câmeras ou iluminação

Áreas comuns e circulação

- ☐ Garagem iluminada e com fluxo de pedestres separado
- ☐ Rotas de circulação livres de obstáculos
- ☐ Piso, corrimão e sinalização em boas condições
- ☐ Regras de uso de salão, piscina e playground divulgadas
- ☐ Objetos deixados em área comum recolhidos e registrados

Emergência e prevenção de incêndio

- ☐ Plano de emergência atualizado e divulgado
- ☐ Extintores, hidrantes e iluminação de emergência revisados
- ☐ Rotas de fuga sinalizadas e ponto de encontro definido
- ☐ Contatos de emergência afixados e atualizados
- ☐ Simulado ou orientação realizada com moradores e equipe

Gestão e documentação

- ☐ Registro de ocorrências preenchido e acompanhado
- ☐ Calendário de manutenção preventiva em dia
- ☐ Normas de segurança revisadas no último ano
- ☐ Decisões e investimentos registrados em ata

POR ONDE COMEÇAR

- 1** Resolva primeiro o que não custa nada: rotina de portaria, regra de entrega e conferência diária.
- 2** Depois, o que já existe e está parado: iluminação, câmeras, alarmes e equipamentos sem manutenção.
- 3** Por último, o novo investimento, com o histórico do checklist como justificativa em assembleia.

RESPONSÁVEL PELA VERIFICAÇÃO

DATA

PRÓXIMA REVISÃO



Validação necessária. Itens que envolvem exigências legais, obrigações trabalhistas, tratamento de imagens e regras condominiais devem ser confirmados com os departamentos jurídico e técnico responsáveis antes da aplicação.



COMO A BBZ APOIA O SEU CONDOMÍNIO

Gestão condominial com tecnologia e cuidado

Segurança se sustenta com processo, documentação e acompanhamento. É exatamente aí que a administradora faz diferença no dia a dia do síndico.



Processos organizados

Procedimentos, registros e histórico documentado para que cada decisão tenha base e cada ocorrência tenha rastreio.



Apoio à equipe

Suporte na estruturação de rotinas da portaria, zeladoria e prestadores, com orientação prática para o time do condomínio.



Tecnologia aplicada

Ferramentas digitais que facilitam comunicação, autorização de acesso e acompanhamento da rotina do condomínio.



Transparência

Informação clara e acessível para síndico, conselho e moradores, do orçamento à prestação de contas.



Manutenção acompanhada

Organização do calendário preventivo e apoio na comparação técnica de fornecedores e serviços.



Atendimento humanizado

Gente preparada do outro lado, com agilidade para resolver e clareza para explicar.



CONSULTORIA DE SEGURANÇA

EMPRESARIAL · CONDOMINIAL · PESSOAL

Better safe than sorry!

Conhecimento israelense de ponta em gestão de riscos e segurança, adaptado à realidade do mercado brasileiro.

30 Mi+

EM PROJETOS APROVADOS

120+

CLIENTES ATENDIDOS

13 anos+

DE MERCADO



TELEFONE E WHATSAPP

+55 11 97369-1546



SITE

advisory.eytanmagal.com.br



Quer avaliar a segurança do seu condomínio com apoio especializado?

Fale com a BBZ e receba uma análise das rotinas de segurança e gestão do seu condomínio.

 (11) 942054867

 (11) 942054867

 bbz.com.br



Para uma vida mais tranquila

BBZ Administradora de Condomínios

Desde 1983, cuidando de quem cuida do condomínio.

bbz.com.br

(11) 942054867

[@bbzadministradora](https://www.instagram.com/bbzadministradora)

Conteúdo informativo. Não substitui orientação técnica ou jurídica específica para o seu condomínio.