

MANUAL SEGURANÇA CONDOMINIAL



MANUAL DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

Parte I

A CondominiOnline.com traz a você este manual, cujas informações são imprescindíveis e úteis quando for tratar deste importante assunto em seu condomínio. Ele foi elaborado por David Fernandes, que é CPP – Certified Protection Professional (Profissional de Proteção Certificado – somente 29 no Brasil).

ENTENDENDO O QUE É SEGURANÇA CONDOMINIAL?

Segurança Condominial pode ser definida como o conjunto de medidas integradas: segurança física + segurança eletrônica + normas/procedimentos + recursos humanos + pronta resposta. Necessitam ser planejadas por um especialista e devem ser combinadas para atingir um nível de segurança adequado. Exemplo: se implantar apenas equipamentos e/ou vigilantes e deixar de lado as técnicas de segurança física, procedimentos de segurança e a pronta resposta a segurança do condomínio ficará ainda vulnerável. Isto ocorre também se forem instalados equipamentos inadequados ou se a mão de obra for desqualificada. A segurança deve ter como premissas: proteger vidas; proteger o patrimônio e restaurar as atividades normais (pronta resposta).

POR ONDE COMEÇA A SEGURANÇA?

A segurança (todas as medidas citadas acima) deveria ser aplicada antes do lançamento do condomínio. Isto quer dizer: durante o desenvolvimento do projeto arquitetônico (planta), antes da construção do empreendimento, com o apoio e planejamento de um

especialista, devidamente qualificado e certificado nessa área. Não para pensar apenas em equipamentos e infraestrutura. Mas se o seu condomínio já está pronto ou em fase final de construção então deve começar pelo Diagnóstico de Segurança e Análise de Riscos que veremos a seguir.

DIAGNÓSTICO DE SEGURANÇA

É um exame criterioso e metodológico para identificar, analisar e dar um parecer técnico sobre os pontos fracos e vulnerabilidades do condomínio, identificar deficiências ou excessos, determinar a proteção necessária e fazer recomendações gerais sobre a segurança como um todo. Exemplos: identificação e avaliação de falhas nos procedimentos e rotinas do condomínio, pontos vulneráveis no perímetro, acessos, avaliação dos equipamentos existentes, da mão de obra, criminalidade na região, etc. Por ser um serviço especializado, com o uso de metodologias e técnicas de segurança para análise crítica, convém ser realizado por um profissional neutro¹ e especializado nessa área.

ANÁLISE DE RISCOS

Consiste numa análise metodológica e científica para identificar e reduzir os riscos que poderão afetar o condomínio. Através desta análise técnica o condomínio poderá se antecipar à ocorrência de cada risco, implantando as medidas recomendadas por um especialista em Análise de Riscos. Todos os riscos são avaliados e priorizados para a tomada de decisão do síndico ou comissão de segurança. Para cada risco identificado é dado o tratamento conceitual e técnico mais

adequado. Por isso, convém ser realizado por um profissional neutro¹ e especializado nessa área.

¹Não pertencente à empresa que vende equipamentos e/ou mão de obra terceirizada

CRIMES NOS CONDOMÍNIOS

Os crimes ocorrem nos condomínios por existir oportunidade e atratividade para os meliantes. A oportunidade é a vulnerabilidade do condomínio. Exemplos: falhas em procedimentos de controle de acesso, mão de obra despreparada, lay-out inadequado de portaria, equipamentos inadequados. Outros fatores que contribuem: cultura reativa (tomar providências depois que ocorreu), segurança é custo (e não investimento), “achismos”, “automedicação” e promoções do tipo: “análise de riscos gratuita”, “kit básico de alarme grátis”, “implante nossa mão de obra e ganhe 4 câmeras instaladas”. Tudo pela falta de um planejamento profissional de segurança.

FALHAS COMUNS NOS CONDOMÍNIOS

Quando o assunto é segurança, as falhas mais comuns encontradas nos condomínios de uma forma geral são: adquirir sistemas de segurança como produtos de balcão (sem o diagnóstico de segurança e análise de riscos ou se basear em “projetos gratuitos”); instalar equipamentos baratos de baixa qualidade; contratar empresas de equipamentos ou de serviços terceirizados desqualificados, sem conhecer sua estrutura e capacidade técnica/financeira; não contribuir com o trabalho dos porteiros ou vigilantes; não ter normas e procedimentos de segurança formalizados; falta de conscientização e de colaboração dos condôminos; ter pessoal despreparado (e não especializado) para cuidar

da segurança e/ou monitorar as câmeras, guarita mal localizada, sem banheiro, gastos em excessos com a blindagem e etc.

RISCOS ROTINEIROS

Diversas rotinas expõem o condomínio a riscos de invasões: entrada e saída de condôminos a pé ou de veículos, recebimento de entregas ou serviços delivery, acesso de prestadores de serviço durante obras e acesso de funcionários. Além disso, há os riscos de invasão pelo perímetro ou durante intervalos e revezamentos da equipe de portaria ou vigilância.

OCORRÊNCIA DE CRIMES CONTRA OS CONDOMÍNIOS

A grande parte dos arrastões (invasões armadas) aos condomínios ocorreu durante abertura dos portões de pedestres ou de veículos, por ausência de procedimentos específicos de segurança, devidamente formalizados, e de uma mão de obra qualificada e treinada constantemente. Outros casos de invasões ocorreram pela garagem, onde os criminosos clonaram os controles remotos ou a placa do veículo. Invasões especializadas também ocorreram em pontos cegos e falhos no perímetro, ultrapassando gradis ou até cerca elétrica. Casos mais graves, quando o porteiro saiu da guarita e se aproximou de estranhos.

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE PELA SEGURANÇA?

Na área externa do condomínio (via pública) é dever do Estado. Mas dificilmente na frente ou no perímetro do seu condomínio haverá a presença constante de uma viatura

da PM. Sendo assim, do muro pra dentro, a responsabilidade é de todos. Não é só do síndico, gerente, zelador, do porteiro ou da empresa de vigilância. Todos devem participar das assembleias, palestras ou treinamentos sobre segurança. E a responsabilidade de se implantar uma segurança adequada está relacionada com o valor de seu investimento e com um planejamento profissional por um especialista. Quanto mais investir, mais segurança terá em seu condomínio. Vale ressaltar que no aspecto legal (civil e criminal), a responsabilidade final é do síndico.

POR QUE PROTEGER SEU CONDOMÍNIO?

Para ter tranquilidade, qualidade de vida e evitar: perdas de vidas ou traumas, roubo dos bens, jóias, celulares, objetos com valor sentimental, perda de informações, perda de tempo com os transtornos e possíveis processos indenizatórios. Também para evitar a desvalorização do condomínio. Exemplo: se for divulgado na mídia que houve um assalto.

FUNCIONÁRIOS OU TERCEIRIZADOS?

Ter mão de obra própria ou terceirizada é uma decisão estratégica, que deve ser tomada com base na análise de seus custos e benefícios projetados a longo prazo. Cada uma tem suas vantagens e desvantagens. É importante estabelecer critérios rígidos para o condomínio contratar funcionários ou empresas de vigilância/portaria. Sendo funcionário ou terceirizado o fundamental para evitar riscos trabalhistas, problemas de faltas, rotatividade e etc. é ter uma gestão adequada de segurança mensal com reciclagens, palestras, simulações e avaliações.

NORMAS, PROCEDIMENTOS E TREINAMENTOS

É imprescindível que as normas e os procedimentos de segurança estejam escritos e que tenha uma via impressa na portaria (ou via sistema Web – internet) para consulta do vigilante, porteiro e dos moradores. Os procedimentos e treinamentos darão melhores resultados se forem feitos de forma personalizada, sob medida e adequado as reais necessidades, após um diagnóstico no condomínio. Todos devem conhecer os procedimentos de segurança e senhas de emergência. Atualizar os procedimentos e manter treinamentos constantes são vitais para a melhoria contínua e atuação eficaz da mão de obra. Convém que o condomínio tenha procedimentos formalizados para situações de riscos, contingências, emergências e para as rotinas diárias.

PLANO DIRETOR DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

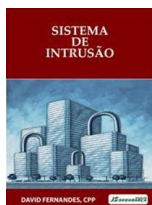
Resumidamente, é o conjunto composto pelos seguintes documentos: Diagnóstico de Segurança + Análise de Riscos + Planejamento das Medidas Preventivas / Corretivas (em prioridade) + Projeto de Segurança Eletrônica + Projeção dos Investimentos (em prioridade) + Políticas/Normas/Procedimentos de Segurança + Treinamentos + Palestras, etc.

Este plano é um documento estratégico e operacional, uma excelente ferramenta gerencial que servirá como roteiro, facilitando a tomada de decisão das implantações a curto, médio e longo prazo, reduzindo a quantidade de assembleias sobre o assunto segurança.

Este manual foi fornecido pelo autor abaixo:

PLANSEC – site: www.plansec.net - email: david@plansec.net

David Fernandes da Silva, CPP: é Consultor de Segurança Condominial e Empresarial **certificado CPP – Certified Protection Professional - Profissional de Proteção Certificado (apenas 29 no Brasil)** – maior certificação mundial pela ASIS (American Society For Industrial Security, presente em 40 países); é Diretor Executivo da PLANSEC (Planejamento de Segurança Empresarial e Condominial – www.plansec.net); é Projetista de de Sistemas Integrados; Foi Professor de Tecnologias Aplicadas à Segurança no Curso Superior de Gestão de Segurança Privada da UNIP, onde lecionou também Segurança Empresarial; foi Professor de Gestão Estratégica de Segurança Empresarial do curso de Pós/MBA da Anhembi Morumbi; É Bacharel em Administração de Empresas pela FAESP/IPCA; Foi entrevistado pelo Jornal da RECORD, Programa Fala Brasil, TV Bandeirantes (ES-Vitória), TV Shoptour Imóveis Condomínios, TV CathoOnline, Jornal Diário de S. Paulo, Diário do Comércio, Revista Veja, Exame, Construir, Infra, Arquitetura & Construção, Casa & Construção, Guia OESP de Segurança; é Autor das obras:





Site: www.plansec.net



Site: www.CondominiOnline.com

Este manual é uma cortesia do autor ao CondominiOnline.com que autoriza somente o CondominiOnline.com a distribuí-lo, gratuitamente, via e-mail ou internet, até o dia 31 de dezembro de 2012. Proibido sua reprodução parcial ou total. Direitos autorais reservados ao autor nos termos da Lei.

PLANSEC – site: www.plansec.net - email: david@plansec.net