



MANUAL DE
SEGURANÇA
RESIDENCIAL
DO MPDFT

VOLUME II
MORADIAS EM CONDOMÍNIOS
VERTICAIS E HORIZONTAIS.

Expediente

Órgãos da Administração Superior do MPDFT

Procuradoria-Geral de Justiça do Distrito Federal e Territórios
Procurador-Geral de Justiça Georges Carlos Fredderico Moreira Seigneur

Vice-Procuradoria-Geral de Justiça Jurídico-Administrativa
Procuradora de Justiça Selma Leite do Nascimento Sauerbronn de Souza

Vice-Procuradoria-Geral de Justiça Institucional
Procurador de Justiça Antônio Marcos Dezan

Chefia de Gabinete da Procuradoria-Geral de Justiça
Promotor de Justiça Nísio Edmundo Tostes Ribeiro Filho

Promotor de Justiça André Luiz Cappi Pereira

Secretaria-Geral
Promotora de Justiça Cláudia Braga Tomelin

Assessoria de Políticas Institucionais
Promotor de Justiça Ruy Reis Carvalho Neto

Esta é uma publicação da Assessoria de Políticas de Segurança

Assessor de Políticas de Segurança:

Promotor de Justiça Nísio Edmundo Tostes Ribeiro Filho

Secretário de Polícia Institucional: Carlos Alberto Alves Lemes

Imagens:

Adobe Stock

Texto:

Subsecretaria de Atividades Especiais
de Segurança

Eymard Vieira Gonçalves

Nivaldo Soares de Freitas

Jeconias José Seabra

Thiago Wyclef Cavalcanti Lisboa

Diagramação:

Secretaria de Comunicação do MPDFT

Revisão de texto:

Samara Almeida

© 2023 Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT

É permitida a reprodução parcial ou total desta obra,
desde que citada a fonte.

1ª edição digital – março/2023

Sumário

- 4 ● Introdução
- 6 ● Dispositivos e sistemas de segurança de um condomínio
- 7 ● Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD nos condomínios
- 13 ● Orientações gerais de segurança para condomínios
- 28 ● Segurança em condomínios em emergências
- 30 ● Dicas gerais para integrantes de condomínios
- 32 ● Checklist de segurança - condomínios
- 35 ● Referências

Introdução

O desenvolvimento urbano fez com que o homem percebesse a necessidade de otimizar o espaço com moradias, o que acabou por levar o mercado imobiliário a melhor aproveitar as habitações, tanto no sentido vertical quanto horizontal, efetivando, inclusive, algumas medidas de restrição à livre circulação das pessoas nestes ambientes. Nesse contexto surgem os condomínios. Atualmente, boa parte dos membros e servidores do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT optam por residir em condomínios devido a vários aspectos como comodidade, conforto e segurança oferecidos, entre outros.

As forças de segurança pública, por sua vez, não dispõem de capacidade operacional para realizar a segurança da população como um todo, de forma integral. Assim, para que seja possível usufruir de um nível de segurança aceitável no interior dos condomínios, é necessário que exista segurança, ao menos, em três dimensões: a segurança física das instalações – barreiras, equipamentos, tecnologia; a segurança de investimento em equipe – monitoramento, treinamento; e a segurança advinda da conscientização dos moradores, que consiste em comportamentos proativos e colaborativos no intuito de minimizar as chances de ocorrência de ações criminosas.

Desse modo, o *Manual de Segurança Residencial - volume II – moradias em condomínios verticais e horizontais* surge com a finalidade de fornecer informações aos integrantes do MPDFT e aos leitores em geral, para orientar a adoção de medidas passivas/preventivas de segurança, de forma a prevenir, detectar e obstruir ações criminosas que atentem contra a integridade física e patrimonial não apenas no interior dos condomínios, mas em todo o conjunto residencial.

Ressalta-se que esse material não tem o intuito de esgotar a temática segurança condominial, apenas pretende despertar o interesse dos leitores para o tema, devido a sua amplitude, de modo que todos adotem medidas efetivas e mudem comportamentos que possam trazer insegurança ou ampliar riscos.

Atenção



1) A SPI confeccionou também o Manual de Segurança Residencial – volume I - Residências unifamiliares em áreas públicas com diversas dicas e informações de segurança para casas em áreas públicas. Desse modo, e com o intuito de não tornar o conteúdo deste material repetitivo quanto à segurança de casas em condomínios, a grande maioria das informações relativas à segurança de casas em áreas públicas pode e deve ser adotada pelos leitores desse compêndio. [Clique aqui](#) para acessar o material.

2) Para informações e dicas de segurança pessoal, acesse o Manual de Segurança Pessoal do MPDFT, [clique aqui](#).



Dispositivos e sistemas de segurança de um condomínio

Tão importante quanto o componente humano são os dispositivos eletrônicos de segurança que complementam a segurança. Eles têm a função de auxiliar o vigilante, ampliando o campo de visão, por meio do sistema de CFTV, por exemplo, ou emitindo sinais de alarme na ocorrência de violações de perímetros, como arrombamento de portas ou portões. Assim, um condomínio deve dispor dos seguintes dispositivos de segurança: barreiras físicas, sistema de iluminação, sistema de sinalização, sistemas eletrônicos de monitoramento como CFTV, alarme, controles de acesso informatizado, entre outros.

Barreiras físicas

As barreiras físicas são obstáculos naturais (auxiliam na vigilância natural) ou artificiais que têm a função de dificultar o acesso de pessoas estranhas a locais delimitados ou proibidos e de direcionar o fluxo de pessoas, permitindo o controle do acesso ao interior do condomínio. Entre os mais utilizados podemos citar: as barreiras perimetrais, como vegetação, muros, cercas, concertinas, alambrados e ofendículos; cancelas; guaritas nas portarias; portões com eclusas¹ (se houver espaço); interfone; espelhos refletor convexos; grades; portas internas ou intermediárias; passador de objetos; entre outros.

¹ Eclusa ou Clausura: conjunto de elementos fixos e móveis que formam um espaço de isolamento no sistema de espaço físico de pessoas, veículos ou objetos.

Iluminação e sinalização

É de suma importância que o perímetro do condomínio seja bem iluminado, pois o ambiente mal iluminado pode chamar a atenção de quem deseja cometer atos ilícitos. A ampla visão da rua, das calçadas, da frente da portaria e do acesso à garagem ou ao interior do condomínio favorece o trabalho dos responsáveis pela segurança.

Além da iluminação, é importante que o sistema de sinalização seja adequado à segurança. Nesse sentido, a sinalização deverá ser clara e suficiente para explicitar que o condomínio é monitorado e dispõe de sistema CFTV e alarme.



Sistemas eletrônicos de monitoramento

São sistemas que complementam os serviços de vigilância. Têm a função de ampliar o campo de visão do vigilante, que não pode estar em vários lugares ao mesmo tempo, ou de emitir sons de alerta em caso de violação de perímetro. Atualmente o mercado especializado oferece diversas opções de equipamentos, entre eles podemos citar: circuito fechado de TV, videoporteiro ou porteiro eletrônico, sensores de movimento, sensores de portas abertas, cerca elétrica e radiocomunicadores.

Circuito fechado de TV – CFTV

Um sistema de CFTV eficiente deve ser capaz de monitorar os pontos críticos de um condomínio como áreas de circulação, acessos, hall de entrada, portarias, garagens, elevadores, áreas de lazer, perímetro e áreas adjacentes — como calçadas e vias externas. Além disso, deve ser capaz de registrar imagens de boa qualidade (HD ou full HD), ter capacidade de armazenamento adequada para determinado período (pelo menos 30 dias) e capturar imagens durante o dia e a noite. O equipamento de gravação deve ser instalado em local seguro e, sempre que possível, deverá existir um equipamento de backup ou backup na “nuvem”.

Videoporteiro ou porteiro eletrônico

Trata-se de equipamento que permite ao porteiro ou vigilante realizar os atendimentos sem lidar diretamente com os visitantes, mitigando as chances de serem surpreendidos.

Portões de acesso veicular com *rolling code*²

Nos condomínios em que não há controle de acesso veicular, utilizar, preferencialmente, nos portões eletrônicos, sistema que utilize controles com tecnologia *rolling code*, que é mais segura que a tecnologia convencional.

Alarme

Em geral, o alarme emite sinais sonoros alertando a segurança sobre intrusões e violações de perímetro. No mercado especializado há diversas opções como: a) sensores infravermelhos para detectar violações de perímetro, instalados sobre muros, alambrados, entre outros; b) sensores de portas abertas para detectar acessos não autorizados ao interior do condomínio ou simplesmente que alguma porta ou portão não está fechado adequadamente, etc.



² Tecnologia utilizada em controles de portão eletrônicos que utiliza novos códigos de segurança para cada autenticação. O sinal é criptografado, dificultando a captura por criminosos.

Cercas eletrificadas

Trata-se de sistema de proteção que tem a função de dificultar invasões por meio de choque elétrico e de emissão de alerta em caso de violações de perímetro. Sistemas mais modernos emitem alertas setorizados e direcionam a atuação da equipe de segurança.

Obs.: Atentar-se para a legislação local (Lei Distrital 3.297, de 19 de janeiro de 2004³) e a federal (Lei 13.477, de 30 de agosto de 2017⁴) sobre o assunto.

³ http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/51239/Lei_3297_19_01_2004.html

⁴ http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13477.htm#art5

Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD nos condomínios

Assim como os diversos órgãos públicos e empresas têm direitos e obrigações legais com relação ao tratamento de dados das pessoas com as quais mantém vínculo, os condomínios também precisam seguir regras no trato de dados pessoais, pois as obrigações são aplicadas também a entes despersonalizados, que é a qualificação legal do condomínio.

Com a entrada em vigor em 18 de setembro de 2020, a Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018⁵, Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD é a principal norma que regulamenta o tratamento de dados pessoais no Brasil e garante uma série de direitos aos titulares dos dados, além, por óbvio, de obrigações quanto ao seu correto manuseio. *Pergunta:* Quais são os dados pessoais normalmente coletados nos condomínios — de moradores, visitantes, prestadores de serviço, entre outros — que merecem cuidado quanto a segurança da informação?

- Nome completo, CPF, RG, cópia de documentos, endereço, e-mail, imagens, dados biométricos (impressão digital, reconhecimento facial, reconhecimento de íris, reconhecimento de voz etc.).

Apesar de ser enquadrado como ente despersonalizado e na Resolução CD/ANPD nº 2/2022⁶ da ANPD⁷ ser definido como agente de tratamento de pequeno porte, ainda assim, o condomínio mantém algumas obrigações em relação a norma geral. Por se tratar de legislação bastante recente, nem todas as regras estão totalmente em vigor, assim como nem todos os condomínios plenamente adaptados. Tópicos específicos ainda carecem de regulamentação.

Desse modo, entendemos ser pertinente alertar os gestores de condomínios sobre o assunto em tela. Maiores detalhes sobre o assunto devem ser verificados na norma, bem como nos regulamentos complementares posteriores.

⁵ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/113709.htm

⁶ <https://in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-2-de-27-de-janeiro-de-2022-376562019>

⁷ Autoridade Nacional de Proteção de Dados

Orientações gerais de segurança para condomínios

Recomendações ao síndico

O síndico tem um papel importante no condomínio, ele zela pelo bem-estar de todos e mantém o bom convívio entre os condôminos. Seu papel é amplo e um dos principais é resolver as questões administrativas na manutenção da limpeza e da segurança nas áreas comuns do condomínio, além de resolver conflitos em situações que envolvem a coletividade condominial.

A seguir iremos destacar algumas orientações básicas ao síndico, as quais são de grande importância para uma boa vivência condominial. São elas:

1. Promover a rigorosa seleção de funcionários, devendo:

- Evitar anúncio de vagas de emprego em classificados. Em vez disso, deve procurar empresas especializadas ou indicações para preenchimentos das vagas desejadas. Em último caso, deve, ainda, verificar a documentação dos candidatos.
- Dar preferência para pessoas que possuam cursos de formação e treinamento.
- Exigir dos candidatos documentação – identidade, CPF, carteira de trabalho, comprovantes de residência fixa com data inferior a três meses – averiguando a autenticidade e a veracidade das informações.
- Realizar pesquisa da vida pregressa dos candidatos – solicitar certidão negativa de antecedentes criminais e histórico em trabalhos anteriores.
- Solicitar pessoalmente referências e promover a verificação criteriosa dessas fontes.

- No momento da entrevista, somente receber os candidatos em local reservado e de preferência na portaria, evitando que o candidato observe onde estão os equipamentos de gravação de imagens.

- Após contratados, orientá-los sobre as necessidades de segurança, a não receber visitas no condomínio e acompanhar com discrição o trabalho do contratado.

- Manter atualizados os endereços dos empregados.

Atenção!



Tanto a contratação quanto o desligamento de funcionários deve ser precedido de cuidados, especialmente no que se refere a algumas informações que o ex-funcionário possa deter, como rotinas dos moradores, falhas na segurança, senhas. Por isso a seleção de contratação deve ser rígida.

2. É função do síndico orientar e atualizar, sempre que possível, seus funcionários (porteiros, zeladores e demais) sobre assuntos relativos à segurança condominial, na obrigatoriedade de utilizarem os seus crachás de identificação nas áreas pertencente ao condomínio.

3. Ao instalar equipamento de segurança — como CFTV, cerca elétrica, alarmes de intrusão, entre outros —, instruir os seus funcionários para um bom aproveitamento dos recursos tecnológicos na segurança do condomínio. Equipamentos mal utilizados causam desperdício de recursos investidos pelo condomínio.

Obs.: Além da efetiva utilização, é dever do síndico verificar junto aos colaboradores a eficiência dos sistemas, bem como seu funcionamento, de modo que:

- alarmes (caso existam) sejam testados periodicamente;
- sistemas de informação sejam abastecidos e atualizados;
- o controle de acesso seja (preferencialmente) informatizado;

4. Providenciar os meios necessários para o bom desempenho das atividades pelos funcionários (linha telefônica, lista de telefones úteis, bloco de anotações e caneta, rádio comunicador, etc.).

5. Propiciar treinamento de segurança aos funcionários que possam vir a substituir o porteiro, mesmo que temporariamente. Criminosos aproveitam a presença de funcionários inexperientes ou temporários para driblar o esquema de segurança.

6. Nas assembleias ou reuniões com os moradores, difundir o regulamento ou o estatuto do condomínio (caso exista), despertando a consciência de todos para questões de segurança. Ressalta-se que muitos delitos no âmbito dos condomínios ocorrem por desrespeito às normas de segurança pelos condôminos.

7. Manter em bom estado de conservação e verificar constantemente o funcionamento dos equipamentos de segurança (CFTV, sistemas de alarme, etc.), dos sistemas de comunicação, de combate a incêndio e pânico, e de iluminação, dos elevadores, dos quadros de telefonia trancados, das portas de entrada e dos portões da garagem.

8. Quanto aos equipamentos de combate a incêndio e pânico:

- revisar periodicamente os componentes do sistema (extintores, mangueiras de incêndio, iluminação de emergência, hidrantes, para-raios, etc.);

- verificar as condições gerais das redes de energia elétrica, gás canalizado, bem como a validade e o funcionamento de extintores, mangueiras de incêndio, entre outros;

- instalar iluminação de emergência nas escadas;

- verificar as portas corta-fogo, que devem permanecer desobstruídas e destrancadas;

- implantar política de prevenção contra incêndio e cobrar dos funcionários e condôminos a conduta correta quanto aos procedimentos de armazenagem e manuseio de produtos inflamáveis;

- solicitar inspeção do Corpo de Bombeiros para verificação das condições gerais de segurança quanto aos aspectos da competência dessa corporação sempre que julgar necessário.

9. Estabelecer códigos ou senhas com os porteiros e condôminos para que o morador identifique se eles estão sendo forçados por criminosos a usar o interfone, a bater à porta da residência ou se está ocorrendo alguma outra ação criminosa.

10. Implantar rigoroso controle das chaves de uso comum. Controlar a distribuição de cópias a fim de evitar extravio ou desvio intencional. Providenciar local seguro para guardá-las.

11. Orientar os moradores a não deixar chave de apartamento ou de veículo na portaria. Caso seja imprescindível, solicitar que a entregue em um envelope lacrado, no qual deverá constar por escrito o nome da pessoa que apanhará a referida chave. A chave deverá permanecer guardada em local fechado.

12. Ter a relação atualizada de dados dos moradores, em que conste dados de veículos, telefones, contatos de quem possam ajudar em uma situação de emergência.

13. Para realização de obras no condomínio, contratar prioritariamente uma empreiteira com CNPJ, identificando, antes do início da obra, os funcionários que serão alocados. Em caso de pequenos reparos, seguir as mesmas regras de seleção de funcionários mencionadas anteriormente.

14. Exigir dos empregados da empreiteira o uso de crachá com foto e, antes da obra, orientar porteiros e zeladores a somente autorizar a entrada dos funcionários que tenham sido identificados previamente pela empresa contratada.

15. Estabelecer horários para ingresso de prestadores de serviço no condomínio e orientar os porteiros para que os identifiquem, anotando os dados pessoais e conferindo os documentos deles e, sempre que possível, disponibilizar um funcionário do condomínio para acompanhá-los.

16. Nos serviços prestados nas unidades residenciais, orientar para que o porteiro, além dos procedimentos acima, avise ao condômino e somente permita o acesso às dependências do prédio mediante autorização do morador e acompanhamento por um funcionário.

17. Estar a par de todos os trabalhos realizados no condomínio e solicitar aos porteiros e demais funcionários do condomínio que monitorem a obra e mantenham os acessos a ela sempre fechados.

18. Estabelecer regras rígidas para visitas a imóveis colocados à venda ou aluguel e fiscalizar o cumprimento delas. Não é recomendado que a chave do imóvel fique na portaria.

Atenção: Exige-se que o proprietário do imóvel relacione os corretores autorizados e ainda:

- que a imobiliária informe, com antecedência, o horário da visita, nome, RG e CPF do corretor e do visitante;

- que a visita seja acompanhada por funcionário do condomínio, sempre que possível.

- que o porteiro fique atento a perguntas inapropriadas, não transmitindo informações sobre o sistema e/ou rotina de segurança, pois criminosos usam visitas para realizar levantamentos sobre a segurança dos condomínios e vida dos moradores.

19. Quando o condômino for utilizar o salão de festas, exigir, com antecedência, a lista de convidados. Sugere-se que um funcionário de segurança, extra e exclusivo, se encarregue de permitir a entrada apenas dos relacionados.

20. Providenciar medidas para que a guarita seja posicionada de forma a proporcionar ao porteiro a visualização das entradas de pedestres e de veículos do condomínio ou, dentro do possível, contratar garagista. Se não for possível, ao menos realizar a instalação de câmeras para que o acesso de veículos seja visualizado pelo porteiro.

- A medida prevenirá o ingresso indevido de pessoas no momento da abertura do portão da garagem e auxiliará a visualização de criminosos no interior do carro pelo porteiro ou garagista.

- Algumas medidas para evitar a desatenção e sonolência, dando uma maior segurança aos serviços prestados pelos porteiros, principalmente os que trabalham dentro da guarita no período noturno, são: um espaço adequado para uma movimentação confortável do trabalhador; instalação de ar-condicionado; filtro de água; uma boa iluminação interna e externa;

banheiro; cafeteira elétrica; cadeira confortável; e instalação de um sistema em que o profissional o acione periodicamente, e, caso o sistema não seja acionado no determinado horário, um alarme sonoro tocaria para evitar uma possível sonolência do profissional.

21. Providenciar medidas para que a guarita de segurança esteja devidamente protegida, observando:

- películas (tipo fumê, espelhada, prateada), quando usadas nas áreas envidraçadas da guarita podem não ser eficientes quanto à privacidade (visão do ambiente externo para o interno), especialmente à noite, se a iluminação interna for mais intensa que a externa.

- alguns condomínios instalam vidros com proteção balística nas guaritas, o que seria o ideal.

22. Determinar aos porteiros o recebimento de encomendas na portaria, evitando a entrada do entregador no condomínio.

23. Disponibilizar um telefone (linha fixa ou móvel) na portaria para que o porteiro possa acionar rapidamente a Polícia ou o Corpo de Bombeiros em caso de emergência.

24. Criar plano de segurança ou similar, com procedimentos básicos em caso de necessidade. Cientificar e reciclar os conhecimentos de segurança dos funcionários.

25. Providenciar a instalação de iluminação adequada nos acessos ao condomínio, evitando decoração ou jardinagem que obstrua a ampla visão do porteiro ou as gravações das câmeras do CFTV.

26. Em caso de possuir quadros de distribuição da telefonia dos condôminos em área comum, mantê-los sempre trancados. Essa medida visa evitar sabotagens ou ações de espionagem.

27. Sempre observar se existem vulnerabilidades de segurança; caso encontre, avaliar o melhor conjunto de soluções de segurança para sanar a referida falha.

28. Antes de adquirir equipamentos de segurança, visitar a sede da empresa, confirmando a disponibilidades dos equipamentos oferecidos e a capacidade técnica dos funcionários que irão realizar a instalação, para evitar futuros problemas.

29. Ao contratar empresa para instalação de CFTV, observar as seguintes condições:

- procurar instalar sempre equipamentos de CFTV de última geração e com alta qualidade de gravação;

- solicitar projeto de instalação à empresa competente e, antes do início das obras de instalação, revisar o posicionamento dos pontos de CFTV mais de uma vez;

- instalar monitores nas portarias para acompanhamento das imagens do CFTV em tempo real pelos vigilantes;

- dispor de uma sala independente e segura para instalação do equipamento de gravação, cujas imagens devem ter, no mínimo, 30 dias de armazenamento;

- dispor de iluminação de qualidade nas áreas comuns do condomínio para não prejudicar a gravação no período noturno;

- instalar as câmeras de modo que todos os acessos e toda a área comum estejam monitorados por elas;

- cuidar para que, ao instalarem as câmeras, elas fiquem dispostas de modo cruzado, de maneira que uma visualize a outra, dispondo assim de uma imagem de 360° do ambiente monitorado.

30. O interfone é uma alternativa de segurança muito comum em condomínios e o síndico deve prezar por mantê-los sempre em bom funcionamento, pois é um meio de comunicação entre os condôminos e a área externa ou porteiros. Orientar os condôminos a não facilitarem o acesso de pessoas que não são seus convidados.

Recomendações ao porteiro

1. Conhecer todos os moradores e funcionários do condomínio, a fim de facilitar o controle de acesso.
2. Procurar conhecer os funcionários das empresas de telefonia, de energia, dos Correios, de água e esgoto e prestadores de serviços do condomínio. Recomenda-se solicitar a apresentação de crachá e/ou documento oficial aos prestadores.
3. Ao assumir o serviço, deverá fazer a checagem imediata dos equipamentos de segurança (CFTV, sistemas de alarme, etc.), do sistema de comunicação (interfone, videoporteiro, telefone, rádio, etc.), sistemas de combate a incêndio e iluminação, elevadores, trancas dos quadros de telefonia, etc.
4. Manter-se atento ao controle de acesso de pessoas, pois a maior parte dos ingressos indevidos em condomínios acontece pela portaria de pedestres por falta de atenção ou prática incorreta de procedimentos de segurança na portaria.
5. Conhecer planos de segurança ou procedimentos de emergência.
6. Prestar atenção ao que acontece nas proximidades do condomínio, pelo sistema de CFTV ou visualmente. Pessoas com comportamento estranho observando a movimentação, veículos parados com passageiros no interior por muito tempo são exemplos de fatos que merecem verificação mais apurada.
7. Anotar placas de veículos suspeitos, nome e/ou características (roupa, altura, sinais pessoais, etc.) de pessoas estranhas que venham até a portaria. Caso haja CFTV no condomínio, tentar fazer com que imagens do suspeito fiquem registradas no sistema, para posterior verificação.
8. Não permitir que crianças residentes no condomínio deixem o prédio desacompanhadas ou acompanhadas por estranhos sem antes manter contato com o responsável.

9. Prestar a atenção devida ao controle de acesso de veículos. No caso de condomínios em que o controle de acesso dos veículos seja realizado pelo serviço de portaria, este deverá adotar as seguintes medidas:

- verificar se os condutores ou passageiros são moradores. Redobrar a atenção no caso de veículos com os vidros escuros; e

- em caso negativo, somente autorizar o ingresso do visitante com a autorização do morador a ser visitado.

10. Durante o ingresso de moradores acompanhados por terceiros, seja a pé ou em veículo, manter-se atento a comportamentos estranhos, pois os moradores podem estar sendo vítimas de algum crime. A mesma atenção deve ser dispensada a pessoas escondidas ou abaixadas no interior de veículos.

11. Nos edifícios com garagista, além de identificar o motorista, atentar-se para evitar que pessoas ou veículos não autorizados aproveitem a abertura do portão para ingressar indevidamente no condomínio.

12. Se alguma empresa de transporte tiver necessidade de entrar no condomínio para carga ou descarga, acionar o síndico ou o zelador, pois o veículo deve ser inspecionado na entrada e na saída por um funcionário do condomínio.

13. Manter-se sempre atento, evitando distrações com celular, computador, TV ou rádio no período de serviço. Atentar-se também para distrativos utilizados pelos criminosos para retirar a atenção do porteiro ao controle de acesso e à segurança do condomínio.

14. Quanto ao acesso de pessoas não residentes no condomínio:

- Ao atender estranhos, manter os portões fechados e as pessoas do lado de fora.

- Quando receber visitantes, abrir o portão somente após avisar o morador e obter autorização dele.

- Na entrada ou saída de pessoas do condomínio, abrir o portão somente após verificar se não há suspeitos próximos ao local.

- Ao receber prestadores de serviços para prestação de serviço em unidades residenciais do condomínio, deve identificá-los, anotar os dados pessoais, horários de entrada e saída e avisar o condômino. O acesso será permitido apenas após a anuência do morador. Recomenda-se, caso seja possível, que o acesso seja acompanhado por um funcionário. Jamais liberar o acesso ao interior da unidade habitacional sem a presença do morador.

- Quando for prestação de serviço ao condomínio, somente abrir a porta depois de autorizado pelo zelador ou síndico. Em caso de obras, permitir apenas o acesso de funcionários listados pela empreiteira e portando crachá com foto. Em caso de dúvida, contactar o zelador ou o síndico.

- No caso da entrega de encomendas que exijam o recebimento pelo morador, após confirmar a identificação e caracterização do entregador, verificar com o condômino se ele realmente efetuou o pedido e solicitar sua presença na portaria.

- Não receber quaisquer encomendas que não estejam sendo esperadas ou que tenham sido recusadas por condôminos.

- Na ausência do morador, caso seja dada a autorização, receber e guardar a encomenda para ser retirada pelo proprietário ou entregue por um funcionário posteriormente.

- Caso o condomínio permita que chaves de imóveis vagos permaneçam na portaria e não exija que as visitas sejam acompanhadas por corretor, torna-se importante observar os seguintes pontos:

- a. preenchimento de cadastro do visitante com a apresentação e a anotação de nome, RG e CPF;

- b. acompanhamento do visitante por funcionário do condomínio ou monitoramento por equipamento eletrônico; e

- c. não transmitir informações sobre o sistema e rotina de segurança ou sobre moradores do condomínio para os pretendentes de compra do imóvel.

15. Recomenda-se que a visita a imóveis vagos que estejam sendo postos à venda ou para aluguel seja acompanhada pelo proprietário ou por corretor de imóveis.

16. No caso de pequenas entregas, sugere-se o uso da caixa com portinhola instalada na recepção para evitar a entrada do entregador.

17. Observar o movimento de pessoas estranhas nos acessos a área interna do condomínio, arredores e estacionamentos próximos. Monitorar visualmente ou por meio eletrônico a movimentação interna do condomínio.

18. Caso perceba a existência de obstáculos que comprometam a segurança na observação visual e/ou eletrônica (como árvores, contêineres, lixeiras, pontos "cegos" em CFTV, etc.), solicitar providências ao síndico para retirar a obstrução.

19. Caso pessoas permaneçam circulando insistentemente ou com atitudes suspeitas, deve-se manter contato com a Polícia Militar, por meio do número 190, o mais breve possível, para averiguar a situação.

20. Durante a realização de comemorações, seja em uma unidade residencial seja no salão de festas, o porteiro deverá redobrar a atenção quanto ao controle de acesso a pessoas em atitudes suspeitas junto a portaria.

21. Nunca se distrair ou dormir durante seu turno de serviço.

22. Manter os acessos a áreas internas sempre fechados.

23. Evitar guardar chaves das residências ou de veículos dos moradores e não permitir que outros funcionários o façam. Caso seja imprescindível, solicitar que seja deixado por escrito o nome da pessoa que fará a retirada da chave, a qual deve permanecer em local fechado e fora do alcance visual de terceiros.

24. Jamais prestar informações sobre o sistema de segurança, mesmo que a pessoa seja conhecida, nem a funcionários ou visitantes. Evitar também o ingresso de pessoas estranhas no interior da cabine de vigilância.

25. Abster-se de efetuar comentários sobre a vida pessoal dos moradores, como horários, situação financeira, local de trabalho, rotina, entre outros.

26. Nunca facilitar o acesso a informações dos condôminos. Às vezes pessoas se dirigem ao porteiro e perguntam por nomes comuns, sem dizer o número da residência, para obter os dados desejados, como telefone, confirmação da presença de pessoas de seu interesse, local em que reside, etc.

27. Redobrar a atenção durante a passagem de serviço para seu substituto de turno.

28. No caso de vigilante encarregado da realização de rondas, este deverá observar se os veículos estacionados possuem objetos em seu interior, se estão com os vidros devidamente fechados, se as portas estão trancadas. Se identificar alguma dessas situações, informar imediatamente ao proprietário para diminuir os riscos de dano.

29. Manter à disposição e em fácil acesso os telefones da delegacia, da unidade da Polícia Militar, do Corpo de Bombeiros mais próximos, além dos telefones do zelador e do síndico.

30. Na ocorrência de qualquer delito no condomínio, procurar memorizar, sem que percebam que esteja observando, as características do(s) infrator(es), como estatura, porte físico, sexo, cor, marcas no rosto e no corpo, cabelos, barba ou bigode, que direção seguiram, placa do veículo em que fugiram e demais dados necessários à identificação da autoria, visando a transmiti-los a Polícia.

Atenção!



A recomendação acima é extremamente importante sempre que um visitante fizer perguntas desconexas, não tiver informações completas ou parecer estar “jogando o verde”. Em caso de desconfiança, além de memorizar os detalhes citados acima, tente o auxílio de meios eletrônicos (na entrevista, preferencialmente colocá-lo em frente ao CFTV da guarita, por exemplo). Tente levantar o maior número possível de dados.

31. Em caso de ocorrências diversas, além de comunicar de imediato ao síndico, também registrar em livro próprio e repassar os detalhes ao seu substituto de turno.

32. O porteiro deve ser polido e cortês com os todos (moradores, chefes e demais colegas). Honestidade, proatividade e competência são exemplos de características que todo bom funcionário deve ter.

Recomendações aos moradores

1. Colaborar com a segurança do condomínio, conhecer e acatar as regras e orientações, sendo mais um fiscal no cumprimento das normas e recomendações fornecidas aos funcionários e aos demais moradores.

2. Apoiar as ações dos funcionários que visem garantir a segurança de todos os condôminos e que estejam de acordo com as normas e orientações emanadas pelo condomínio, mesmo quando representarem algum incômodo para si ou para suas visitas.

3. Ao contratar empregados – domésticas, babás, motoristas, etc. –, promover rigorosa seleção, adotando rígidas medidas de segurança, além de informar ao síndico os nomes e dados necessários ao controle de acesso. Seguem algumas dicas de segurança:

- desconfie de pessoas que demonstrem grande interesse e aceitem baixos salários.
- busque referências de trabalhos anteriores.
- solicite atestado de antecedentes criminais (Polícia Civil), nada consta criminal (Tribunal de Justiça), entre outros documentos. Algumas certidões são disponibilizadas na internet no site do respectivo órgão responsável pela emissão.

4. Possuir relacionamento profissional, respeitoso e sem intimidades com os funcionários do condomínio e não utilizar o porteiro ou o vigilante para serviços extras, para prestar favores dentro do horário de trabalho deles, nem como *office boy* ou carregador, pois o abandono do posto pelo funcionário coloca todos os moradores em situação vulnerável. Fazer-se conhecer pelo porteiro e zelador é bastante importante para facilitar o controle de acesso e eventuais pedidos de apoio.

5. Na medida do possível, conhecer seus vizinhos.

6. Em caso de viagens, cientificar alguém de sua total segurança sobre sua ausência. Evite divulgação excessiva.

7. Evite fornecer informações a pessoas desconhecidas sobre seus hábitos, compromissos, em especial se o pedido for por telefone.

8. Manter os acessos a sua residência sempre trancados. Especial atenção a segurança de portas, janelas, etc.

9. Ser criterioso na autorização de entrada de pessoas, somente admitindo o acesso de visitantes conhecidos. Mesmo que o serviço de portaria tenha anunciado previamente pelo interfone, conferir pelo olho mágico se a pessoa que bate à porta é realmente o visitante esperado.

10. Não autorizar a entrada de prestadores de serviços que não tenham sido requisitados nem de vendedores, funcionários de instituições filantrópicas ou que apresentem o pretexto de apresentar produtos.

11. Em caso de prestação de serviço no interior da residência, enviar os dados qualificadores do prestador para a portaria, a fim de que seja franqueado o acesso do prestador somente após a devida identificação pelo porteiro.

12. Acompanhar os trabalhos, não deixar os prestadores de serviço sozinhos em nenhum momento.

13. Nunca aceitar encomendas, serviços e vendedores não solicitados, ainda que estejam uniformizados. Quando a encomenda ou o serviço for solicitado, exigir a identificação do funcionário. Em caso de dúvida, contate a empresa para certificação.

14. Ficar alerta a pessoas que se apresentem como pesquisadores e a pesquisas que identifiquem renda ou hábitos de sua família.

15. Não transmitir a funcionários senhas e códigos de segurança da residência.

16. Não permitir que funcionários possuam cópia das chaves de sua residência.

17. Ter ciência de que, se tiver acesso ao lixo de uma pessoa, um criminoso pode tomar conhecimento de dados importantes como extratos de banco e de cartões de crédito, endereços do trabalho e da escola das crianças.

18. Solicitar providências ao síndico quando verificar locais mal iluminados ou detectar vulnerabilidades nas barreiras físicas de proteção como muros, cercas, ofendículos, entre outros.

19. Quando necessitar de apoio da Polícia Militar no número 190, é essencial passar a maior quantidade de informações para que o atendimento seja rápido e apropriado.

Segurança em condomínios em emergências

Crimes de invasão a condomínios

A segurança nos condomínios jamais deverá ser negligenciada. A violência que cresce em toda parte também aumenta nos condomínios. Esse quadro faz com que síndico, colaboradores e condôminos tenham que se preocupar cada vez mais com segurança, de maneira que todos se tornam parceiros no combate a ocorrência de fatos delituosos.

Os principais crimes de invasão a condomínios no Brasil, segundo informações da polícia e de empresas especializadas no assunto, são: *arrastão, roubo e furto*. Em geral eles ocorrem em horário comercial ou em períodos de férias (devido ao fato de as unidades habitacionais ficarem vazias).

O *arrastão* envolve quadrilhas organizadas, com planejamento, informações privilegiadas, entre outros aspectos. É mais comum em condomínios de alto padrão. Acontece com maior frequência em centros como São Paulo, Rio de Janeiro, etc. No roubo, o criminoso (sozinho ou em dupla), normalmente armado, rende a vítima de modo truculento enquanto realiza a ação. No furto (modalidade criminosa mais comum), o criminoso utiliza algum método para ludibriar funcionários e moradores para acessar o local.

Segundo estudiosos do tema, aproximadamente 90% dos casos de assaltos, roubos e furtos em condomínios ocorrem pela porta da frente dos residenciais. As ações podem se dar porque:

- O porteiro é enganado e deixa o criminoso entrar: falha de procedimento;
- há desatenção do morador ao entrar ou sair, situação que facilita o acesso do bandido, que se aproveita da oportunidade;
- em casos mais raros, o próprio morador franqueia o acesso do ladrão por estar “devendo” (dívida oriunda de drogas ou afins) ao grupo criminoso.

De acordo com José Elias de Godoy³, a segurança em condomínios deve ser feita em triângulo, que deve ser fechado “a qualquer custo”.

O primeiro dos lados é formado pelos *equipamentos de segurança*, que servem para dificultar os acessos indesejados (portaria, cancela, clausura, CFTV, controle de acesso, etc.). O segundo lado, de igual importância, é o *treinamento dos funcionários*, de modo que eles consigam utilizar todas as funcionalidades das soluções, bem como sejam capazes de diminuir a chance de falha de procedimentos. O terceiro lado do triângulo é a conscientização do morador, fazendo-o entender que ele faz parte do processo de segurança.

Além da questão da segurança no ambiente de coletividade do condomínio, o morador deve também adotar medidas de segurança para sua unidade habitacional, mantendo as portas da residência e do automóvel, caso possua, trancadas. Caso queira, pode também melhorar as condições de segurança com a instalação de tranca de reforço, câmeras de segurança, alarmes conectados ao smartphone, a fim de avisá-lo em caso de tentativas de invasão.

As ações criminosas, muitas das vezes, são consequência de uma oportunidade. Para os criminosos, existe a máxima: “Quanto mais fácil, melhor!”. Então é importante criar obstáculos para a atuação dos elementos mal intencionados.

³ José Elias de Godoy é oficial da Polícia Militar do Estado de São Paulo (PMESP), graduado em Gestão de Segurança Empresarial e Patrimonial pela Universidade Anhembi-Morumbi (UAM); é Diretor da empresa SUAT Assessoria e Treinamento em Segurança e Especialista de Segurança em Condomínios; é autor dos livros “Manual de Segurança em Condomínios” e “Técnicas de Segurança em Condomínios”.

Dicas gerais, observações e comportamento para integrantes de condomínios (moradores, síndico e colaboradores)

Serão apresentadas a seguir orientações sobre segurança condominial. A sensação efetiva de segurança pode requerer mudanças comportamentais de todos (inclusive de moradores), que irão ajudar a minimizar possíveis fatos delituosos. É preciso ter em mente que devemos estar sempre atento com questões de segurança, para EVITAR AO MÁXIMO as oportunidades de ocorrência de crimes. Seguem algumas sugestões gerais para todos os públicos:

- Ao se ausentar da sua residência ou ao deitar, recomenda-se fazer a conferência do trancamento de todas as portas e janelas; esses itens deverão ter, preferencialmente, trancas reforçadas.
- Utilizar equipamentos de segurança eletrônica e física em seu apartamento/casa. Mantenha-os em funcionamento e ligados em caso de ausência.
- Cumprir e fiscalizar o cumprimento das normas de segurança estabelecidas. Caso não tenha protocolo com normas de segurança em seu condomínio, sugerir a sua criação. A segurança do condomínio só é possível quando todos participam do processo.
- Evitar o acionamento do portão da garagem estando a longas distâncias e deixar aberto qualquer acesso de pedestre (portões, portas corta-fogo, etc.).

- Ao se aproximar de uma entrada de condomínio com porteiro, caso esteja de carro e seja noite, acender a luz interna a fim de facilitar a identificação dos ocupantes do veículo.

- Sempre ter cuidado com o momento em que você acessa a entrada do condomínio. Evitar que desconhecidos se “aproveitem” de sua entrada e também entrem no condomínio. Seja um “morador vigilante”.

- A segurança do condomínio é também a segurança de sua família, por isso, preze por mantê-la.



Atenção!

Em um condomínio, a segurança é uma responsabilidade de todos!

Checklist de segurança – condomínios

Analise sempre as vulnerabilidades de onde você reside. Faça o seguinte exercício: Se alguém quiser invadir o condomínio, por onde poderia entrar? Analise todas as possibilidades de acesso e demais vulnerabilidades de segurança.

Sugerimos a verificação de, ao menos, os seguintes itens em seu condomínio:

Barreiras físicas

- O condomínio apresenta cercamento (muro ou grade)? Sim ou não.
 - O muro/grade é alto(a)? Recomenda-se que o muro/grade possua uma altura de, ao menos, 2,20m até o solo - altura mínima para instalação de cerca eletrificada, de acordo com a legislação local (Lei Distrital nº 3.297, de 19 de janeiro de 2004) e federal (Lei 13.477, de 30 de agosto de 2017).
 - Existe dispositivo de proteção sobre o muro ou grade (ofendículos)? Podem ser usados: cerca elétrica, concertina, arame farpado, lanças, entre outros. O muro reduz a visibilidade externa? Sim ou não.

Controle de acesso

- O prédio tem porteiro? Sim ou não. Tem portaria virtual? Sim ou não.
 - O controle de acesso é rígido e atento? Sim ou não. É importante não liberar a entrada de pessoas sem a autorização de moradores, bem como a de estranhos sem a devida identificação.

- São colhidos dados qualificadores dos prestadores de serviço (empregados domésticos, entregadores, prestadores de serviço) em caso de acesso ao condomínio? Sim ou não. É preferível que os moradores recebam a encomenda e/ou pedido na portaria em vez de liberar a entrada dos entregadores.

- O sistema de cadastro de visitantes é informatizado? Sim ou não.

- Os moradores possuem senha para acesso às prumadas? Sim ou não.

- Há pontos vulneráveis que podem favorecer o acesso de terceiros ao condomínio? Sim ou não.

- Todos, inclusive os moradores, respeitam as regras de controle de acesso? Sim ou não.

- Por ocasião da realização de eventos, é importante que seja fornecida lista de convidados para controle da portaria.

Tecnologias e dispositivos eletrônicos de segurança

- Há alarme? Sim ou não.

- Há CFTV? Contempla a área externa? Sim ou não.

- Há cerca elétrica? Sim ou não.

- Há sensor biométrico ou interfone nas entradas? Sim ou não.

- O prédio dispõe de sensor de porta aberta? Sim ou não.

- Os portões da garagem são automatizados? Sim ou não.

Iluminação e jardinagem

- A iluminação é adequada? Está instalada de modo a não projetar sombra? Sim ou não.
- Há sensor de presença para acionar a iluminação? Sim ou não.
- Há iluminação suficiente na área externa? Sim ou não.
- A iluminação pública é adequada? A privativa é adequada? Sim ou não.
- Há itens de jardim que interferem na segurança (favorecem o homizio de pessoas)? Sim ou não.

Diversos

- O condomínio é localizado em área tranquila? Sim ou não. Há notícia de ocorrências nas imediações? Sim ou não.
- Há iluminação suficiente na área externa e nas proximidades de acessos ao condomínio? Sim ou não.

Referências

1. MPDFT, **Manual de Segurança Residencial**, 2011. Disponível em: < https://intranet.mpdft.mp.br/portal/arquivos/pdf/pgj/MANUAL_DE_SEGURANA_RESIDENCIAL.pdf > Acesso em 08 set. 2022
2. DANTAS, Marcus Leal. **Segurança Preventiva: Conduta Inteligente do Cidadão** - Recife: Nossa Livraria, 2003.
3. BONDARUK, Roberson Luiz. **Cartilha de Segurança Condominal, SE-COVI-PR**. Disponível em < <https://www.bibliotecadeseguranca.com.br/livros/nossos-condominios-mais-seguros-cartilha-de-seguranca-condominal/> > Acesso em: 14 set. 2022
4. SECOVI-SP, **Segurança em Condomínios, PMESP**, 2010. Disponível em: < <http://old.secovi.com.br/files/Downloads/cartilha-seguranca-condominal-pmpdf.pdf> > Acesso em 25 ago. 2022.
5. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Magistrados seguros: dicas preventivas de segurança**, AMB, 2017. Disponível em: < <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2017/08/b9318db3478e2d5b66147d59e-c1b81b5.pdf> > Acesso em: 30 set. 2022
6. GRUPO IMPACTO. **Cartilha de Segurança em Condomínios**. Disponível em < <https://impactofacilities.com.br/Cartilha-de-seguran%C3%A7a-GRUPO%20IMPACTO-FACILITIES.pdf> > Acesso em 21 set. 2022
7. SANTOS, Fernanda Cristina Soares. **LGPD em condomínios: um guia prático para síndicos, administradores e condôminos**. Lageportilhojardim.com.br, 2022. Disponível em: < <https://lageportilhojardim.com.br/blog/lgpd-em-condominios/#:~:text=Os%20condom%C3%ADnios%20s%C3%A3o%20agentes%20de,no%20artigo%2041%20da%20LGPD> > Acesso em 25 ago. 2022

8. Guia prático sobre a LGPD para os condomínios, Aabic.org.br, 2021. Disponível em: < <https://www.aabic.org.br/wp-content/uploads/2021/05/AABIC-GUIA-LGPD-CONDOMINIOS.pdf> > Acesso em 25 ago. 2022

9. Causas de invasão à condomínios em SP e como evitá-las, Jornal do Síndico, edição 276 outubro de 2019. Disponível em: < https://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo/wp-content/uploads/2019/10/JORNAL_DO_SINDICO_ED_276_OUTUBRO_19.pdf > Acesso em 07 nov. 2022



Ministério Público
do Distrito Federal
e Territórios

Missão do MPDFT

Promover a justiça, a democracia,
a cidadania e a dignidade humana,
atuando para transformar em
realidade os direitos da
sociedade.



Ouvidoria
MPDFT

127

www.mpdft.mp.br/ouvidoria

Eixo Monumental, Praça do Buriti, Lote 2,
Sede do MPDFT, Brasília-DF, CEP 70.091-900
Telefone: (61) 3343-9500 | www.mpdft.mp.br

 [mpdftoficial](#)  [mpdftoficial](#)  [mpdft](#)  [mpdftoficial](#)