



Research for the Future



# Segurança Condominial

Diretrizes para uma segurança eficaz



**NSABrasil**  
National Security Academy

# Segurança Condominial

**Diretrizes para uma segurança eficaz**

Hugo Tisaka  
*Diretor Executivo*  
*NSA Brasil*

*Visite nosso website: [www.nsabr.com.br](http://www.nsabr.com.br)*

Esta e outras publicações da NSA Brasil poderão ser obtidas através do e-mail [contato@nsabr.com.br](mailto:contato@nsabr.com.br). A reprodução não-autorizada desta publicação, por qualquer meio, seja ela total ou parcial, constitui violação do Art. 21 da Lei 5.988, de 14.12.1973 (Lei de Direitos Autorais).

## Introdução

Os números apresentados mês a mês pelos organismos responsáveis pela segurança pública em todo o território nacional são extremamente preocupantes.

Cada vez mais, os cidadãos brasileiros se sentem mais acuados e muitas vezes se sentem frustrados com o crescimento assustador da violência.

Apesar do esforço de algumas poucas e isoladas ações governamentais, as forças públicas tem falhado sistematicamente na tarefa de garantir segurança à sociedade civil, e esta busca alternativas para assegurar o seu próprio bem estar.

Neste cenário, empresas de segurança crescem e proliferam, sobretudo nas grandes capitais brasileiras.

Este documento tem como objetivo orientar os tomadores de decisão nos mais diversos condomínios, sejam eles residenciais, comerciais ou industriais, verticais ou horizontais.

Ao final deste material, esperamos que o administrador do condomínio tenha capacidade de discernir e facilitar a sua escolha dentre as mais variadas opções oferecidas no mercado.

## Ética nos negócios

Antes de continuarmos, é necessário apontarmos duas grandes deficiências éticas no mercado de segurança.

Em primeiro lugar, muitas empresas se aproveitam do desconhecimento dos tomadores de decisão do condomínio para aumentar as suas vendas. Como na maioria das vezes o administrador do condomínio não é um especialista em segurança, o vendedor acaba fornecendo soluções inadequadas para seus clientes.

Em segundo, existe um grande conflito de interesses quando uma empresa fornecedora de equipamentos e/ou serviços oferece um projeto de segurança. Este projeto, geralmente oferecido “gratuitamente” por estas

A natureza do crime está mudando, ficando cada vez mais violento imprevisível e sofisticado

O mercado apresenta duas grandes deficiências éticas

Existe um claro  
conflito de  
interesses  
quando uma  
empresa que  
vende  
equipamentos  
também realiza  
o projeto

empresas, nem sempre está adequado aos reais interesses do condomínio pois as soluções oferecidas nestes trabalhos incluem os serviços e/ou produtos oferecidos pela mesma.

No livro “Conflito de Interesses” de Davis & Michael, Encyclopedia of Applied Ethics, Volume 1, Londres, Davis define este tema como: “situação na qual certos interesses ou intenções de um determinado indivíduo interfere em uma decisão apropriada. Mais especificamente, é uma situação onde um determinado indivíduo ou empresa é solicitado para tomar certas decisões e que guardam consigo um terceiro interesse, influenciando diretamente no resultado na mesma”.

Esta relação incestuosa, onde o vendedor do equipamento e/ou serviço oferece um “projeto de segurança” gratuitamente somente prejudica o condomínio e seus administradores.

*“Quem projeta não deve vender (equipamentos e/ou serviços) e quem vende não deve projetar”*

## Passos para uma segurança eficiente

Antes de mais nada, para que um processo de segurança seja eficiente, é necessário saber qual o **NÍVEL DE RISCO ENVOLVIDO** em determinado empreendimento.

Isto parece um pouco óbvio, mas este detalhe é esquecido na grande maioria das vezes. Se vamos nos proteger, temos que saber e avaliar primeiramente o que pode acontecer.

Levantamento de dados criminais na região, principais vias de acesso (como avenidas movimentadas ou estradas), análise sócio-demográfica da região são alguns dos itens que deverão fazer parte deste estudo.

Além disso, no caso de condomínios residenciais, é importante saber se existem indivíduos que requerem um esquema especial de segurança como autoridades públicas civis e militares, celebridades e artistas (o risco não é somente assaltos mas também de assédio), líderes religiosos, sindicalistas (nestes casos, crimes motivados por intolerância), políticos, etc.

Já no caso de condomínios comerciais ou industriais, é importante saber qual a natureza da atividade exercida por estes condôminos. É sabido que sedes de sindicatos, consulados e embaixadas, rádios, jornais e revistas, associações religiosas, empresas dirigidas por representantes religiosos ou de grupos étnicos, empresas do ramo químico e farmacêutico, somente para citar alguns exemplos, carregam consigo um risco inerente à sua atividade e que por isso merecem uma atenção especial.

O nível de risco é extremamente dinâmico e varia de acordo com os acontecimentos, sejam estes de caráter doméstico ou internacional, político, macro ou micro-econômicos, etc.

É necessário adaptar constantemente os três subsistemas que integram o processo de segurança (infra-estrutura, equipamentos e procedimentos) que veremos no capítulo a seguir.

## Os três subsistemas

Após uma análise dos riscos envolvidos é necessário elaborar o Projeto de Segurança. Para isso devem ser levados em conta os três subsistemas e que devem trabalhar sinergicamente, minimizando as suas deficiências.

Estes subsistemas são:

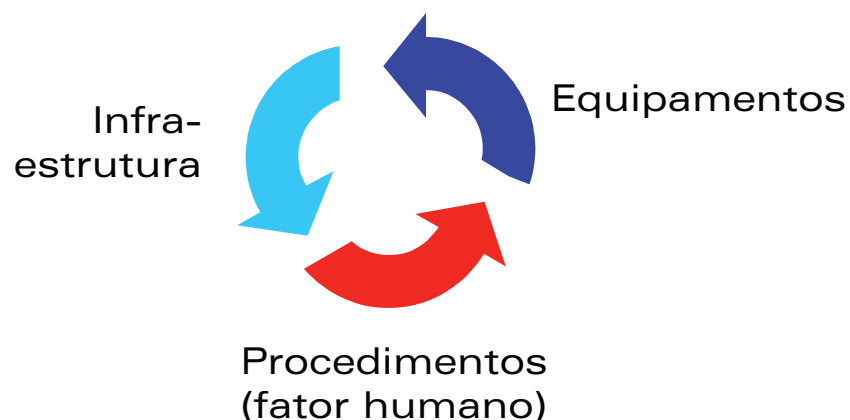


Fig. 1 - Os três subsistemas que interagem em um processo de segurança

O risco é variável, e varia de acordo com os acontecimentos da sociedade moderna.

Em um projeto deste tipo, não deve faltar nenhum destes tres subsistemas e estes devem estar harmoniosamente conectados

Em um projeto deste tipo, não deve faltar nenhum destes três subsistemas e estes devem estar harmoniosamente conectados. Dessa forma, os defeitos de cada subsistema são minimizados, criando uma sinergia e aumentando a segurança geral do condomínio.

Veja abaixo o que compõe cada subsistema:

## 1. Infra-estrutura

Por infra-estrutura entendemos todas as estruturas como muros, cercas eletrificadas, grades e portões, sistemas de iluminação, guaritas, etc. Dos tres subsistemas, este é o mais difícil de se alterar já que normalmente implica em obras civis consideráveis. Uma das formas de se evitar este tipo de inconveniente é a utilização de um conceito desenvolvido pela **NSA Brasil** chamado **Security by Design** <sup>© 1</sup>;

## 2. Equipamentos

Os equipamentos são uma excelente ferramenta de trabalho. Por meio da eletrônica, é possível antever uma possível invasão, reagir rapidamente a algum incidente ou ainda, recuperar as imagens para que se possa buscar os responsáveis. Até a pouco tempo atrás, a chamada Biometria (reconhecimento de pessoas através de suas características pessoais como digitais, voz, íris, face, etc) era algo “Holywoodiano” e distante. Com a popularização e a miniaturização dos circuitos e equipamentos, estes produtos já estão disponíveis no mercado brasileiro a preços acessíveis e com manutenção local;

## 3. Procedimentos

Dentre os tres subsistemas, este seguramente é o mais importante. Por ser mais dinâmico e de fácil adaptação aos mais variados ambientes, a adoção de uma cadeia de procedimentos adequados irá potencializar as qualidades da infra-estrutura e dos equipamentos instalados e irá minimizar os defeitos dos mesmos. No entanto é primordial que estes procedimentos sejam seguidos por todos - funcionários, usuários e moradores do condomínio. Para que isto ocorra, é necessário um programa de esclarecimento e informação detalhado e periódico para que todos se conscientizem.

1. Security by Design<sup>©</sup> é um conceito desenvolvido pela **NSA Brasil** e que objetiva otimizar e reduzir os gastos com segurança em empreendimentos imobiliários novos. Para maiores informações solicite diretamente com o autor, o research “Security by Design - First Things First” (dados para contato na última página deste documento).

Nossa experiência nos revela que a adoção dos procedimentos de segurança definido está diretamente ligado ao nível de conscientização dos funcionários, usuários e moradores do empreendimento.

**“Se o marginal quiser entrar ele entra mesmo.”  
Verdade ou mentira?**

Esta é uma meia verdade. Primeiramente, é necessário analisar esta frase sob uma outra ótica. Precisamos qualificar a motivação deste “marginal”.

Qual ou quais os motivos que este indivíduo poderia ter para invadir determinada propriedade e causar danos patrimoniais e até pessoais?

Vejamos alguns dos motivos mais comuns:

1. Furto ou roubo de bens materiais;
2. Furto ou roubo de propriedade intelectual;
3. Sabotagem ou vandalismo;
4. Homicídio;
5. Assédio;
6. Terrorismo.

**Se foi realizada uma análise de risco antes de se elaborar e executar o Projeto de Segurança, dificilmente estas ameaças irão se concretizar.**

Sabemos que não há sistema de segurança impenetrável. Mas nem por isso, devemos negligenciar esta responsabilidade aumentando dessa forma, as chances de ocorrer um evento desagradável.

## Benefício Agregado

Além de brindar aos seus funcionários, usuários e moradores do condomínio um ambiente muito mais seguro e mais produtivo, promovendo o bem-estar coletivo, um projeto de segurança bem feito valoriza imediatamente o imóvel.

O ambiente está mais harmonioso, evitando-se os excessos de equipamentos e pessoal dedicado à segurança (redução de custos).

Antes mesmo de definir o projeto de segurança, é necessário realizar uma análise de risco.



## Conclusão

Ao confiar a sua segurança e a de seus condôminos a uma empresa, veja se ela está lhe oferecendo um serviço idôneo e que não se cometa um conflito de interesses. Dificilmente uma empresa que vende equipamentos irá elaborar um projeto que não possa vender seus produtos ou que não gere lucros para ela. Economizar com o projeto é cometer um erro grave.

### Análise de Risco

#### Projeto idôneo

#### Equipamentos Modernos

#### Instalação apropriada

#### Treinamento Periódico

Não deixe de realizar uma análise de risco, com o auxílio de um profissional da área, para saber qual o tipo de risco a qual estão expostos. Mas não se esqueça que segurança pública não é o mesmo que segurança pessoal e ambas são diferentes de segurança patrimonial.

Os equipamentos “high-tech” de ontem podem estar obsoletos. Modernizar-se constantemente com relação aos equipamentos e procedimentos além de manter a segurança, valoriza o imóvel. O processo de instalação dos equipamentos também é igualmente importante e não deixe de supervisioná-lo adequadamente.

O treinamento dos funcionários, usuários e moradores deve ocorrer periodicamente pois o crime também se moderniza, forçando-nos a encontrar alternativas eficazes para as novas ameaças.



## Quais os serviços oferecidos pela **NSA Brasil**?

### **Aquisição de Equipamentos de Segurança Eletrônica**

O mercado deste tipo de equipamento é caracterizado pela enorme quantidade de fornecedores e tecnologia. Com a isenção de uma empresa de consultoria independente, auxiliamos nossos clientes para que adquiram o produto mais adequado para suas necessidades e orçamento. Ainda, estamos atentos às novidades e tendências do mercado, evitando que nossos clientes adquiram equipamentos obsoletos ou ultrapassados tecnologicamente.

### **Aquisição de Veículos Blindados**

Hoje, existem mais de 40 empresas especializadas em blindagens automotivas. Do nosso ponto de vista, apenas uma meia dúzia delas oferecem um produto adequado. O comprador de carros blindados em sua maioria não é especializado e muitas vezes, compra um produto inadequado. Ajudamos nossos clientes para que compre o serviço de blindagem com a melhor razão custo/benefício, em termos de nível de proteção balística, preço e qualidade.

### **Avaliação de Vulnerabilidade e Riscos**

O ponto de partida de todos os sistemas e procedimentos de segurança deveria ser uma avaliação dos riscos que determinado cliente está exposto. Muitas vezes, o gasto com segurança é inadequado, pela má avaliação (ou ainda inexistente) dos riscos potenciais. É possível, com este serviço, identificarmos gastos desnecessários, fazendo com que o cliente otimize seus recursos.

### **Inteligência e Contra-Inteligência**

A atividade de espionagem tem crescido assustadoramente nesta última década. Todas técnicas e equipamentos desenvolvidos durante a Guerra Fria passaram para o mercado civil e muitas das vezes sendo mal utilizada prejudicando os seus negócios. Nossa consultoria se vale

dos melhores profissionais desse ramo no mundo para levantar informações sensíveis ou para evitar a saída não autorizada de informações e equipamentos.

### **Pasta de Gerenciamento de Crises**

Toda empresa está suscetível a diversas crises como incêndios, assaltos com reféns, terrorismo, entre outros incidentes. A Pasta de Gerenciamento de Crises concentra todas as informações sensíveis para que este incidente seja solucionado o mais rápido possível, minimizando dessa forma os prejuízos financeiros e de imagem.

### **Procedimentos Operacionais - POP**

Boa parte da segurança de uma determinada instalação ou grupo de pessoas está baseada na correta avaliação e implementação de processos. Nossos consultores estão plenamente capacitados à criar e definir, juntamente com o seu staff, os procedimentos necessários para que minimizar a falha humana em um processo de segurança.

### **Security by Design**

Muitas vezes, o projeto de uma edificação tem falhas de segurança em sua concepção e que para que estas sejam corrigidas, gasta-se tempo e recursos que poderiam ser evitados. O conceito do Security by Design é atuar diretamente na criação do projeto, para visar o máximo de segurança possível. Além disso poderá ser adicionado ao projeto de Segurança Perimetral e Procedimentos Operacionais - POP, maximizando dessa forma a segurança da instalação e adicionando valor agregado importantíssimo para seus usuários. (Contate o autor para receber uma publicação específica sobre este assunto)

### **Vulnerability Assesment**

Este é mais do que uma simples avaliação de criticidade da instalação, mas sim, um minucioso e complexo estudo que leva em conta também outros aspectos como o crescimento do terrorismo no mundo, histórico da empresa e de seus

administradores, seu *market share*, concorrentes, entre outros fatores que contribuem para aumentar a vulnerabilidade de certa instalação ou pessoa.

## **Palestras de Prevenção Anti-Sequestro e Anti-Violência Urbana**

Nossos instrutores tem uma larga experiência na negociação e resolução de casos de sequestros e o objetivo destas palestras é mostrar na prática, como prevenir e administrar uma situação de risco. Este treinamento pode ser realizado em qualquer localidade desejada e para grupos fechados.

## **Inspeção e Auditoria**

Este serviço tem como finalidade principal assegurar nossos clientes que determinados procedimentos de segurança estão sendo empregados. Muitas vezes os fornecedores de uma cadeia produtiva devem adotar medidas de segurança para que determinado equipamento ou até mesmo informação não sejam mal utilizados. Com inspeções *in loco* e auditoria periódica, estes problemas são minimizados.

## **Segurança em Eventos**

Os eventos que atendemos são minuciosamente planejados para garantir a segurança de todos os seus participantes, sejam eles funcionários, autoridades, palestrantes e visitantes. É muito importante a integração dos processos de segurança, tais como controles de acesso, traslado de carro, aeronaves e a pé, coletivas de imprensa, para que minimizar os riscos de um incidente indesejado.

## **Escoltas Pessoais**

Realizamos todo o planejamento da escolta pessoal, assim como da logística de homens e equipamentos (veículos blindados e de apoio, comunicação, etc.) em praticamente todos os países do mundo. Temos experiência em operações internacionais e domésticas de escolta de executivos e celebridades. A discrição é o ponto mais forte de nosso serviço.

## A Missão da NSA Brasil

“Nossa **missão** é entender o business de nossos clientes e a ajudá-los a encontrar **soluções de segurança** para os desafios por eles encontrados, proporcionando o seu **desenvolvimento.**”

A missão de uma empresa reflete a forma que ela deseja agregar valor a seus clientes com suas linhas de produtos e serviços, dentro de um ramo de atividade, demonstrando a sua personalidade e finalidade.

A ótica de negócios da **NSA Brasil** é de 360 graus. Ou seja, ela atende as necessidades de seus clientes em todas as suas mais variadas facetas, evitando que seus clientes tenham que qualificar e manter relacionamento com inúmeros fornecedores.

O nosso intuito não é transformar a sua residência ou empresa em um “quartel”, mas sim possibilitar que seus funcionários, usuários e moradores possam viver com mais tranquilidade e segurança.

Para maiores informações de como melhorar a segurança de seu condomínio ou qualquer outro assunto relacionado à segurança em sua residência ou organização, entre em contato diretamente com o autor:

Hugo Tisaka  
*Diretor Executivo*  
*NSA Brasil*

E-mail: [htisaka@nsabr.com.br](mailto:htisaka@nsabr.com.br)

Tel.: +55 11 2626-1915

Site internet: [www.nsabr.com.br](http://www.nsabr.com.br)