FORMAÇÃO PRÁTICA EM GESTÃO CONDOMINIAL

Módulo 12
Emergências climáticas e continuidade dos serviços

Apostila de estudo e aplicação prática

Síndico Transparente

Conteúdo para síndicos, conselheiros, subsíndicos, equipes e moradores

Apresentação

Chuvas intensas, alagamentos, vendavais, calor extremo, falta de água e interrupções de energia podem afetar a segurança e o funcionamento do condomínio. A resposta depende de preparação antes do evento: conhecer riscos, proteger sistemas essenciais, definir responsáveis, manter contatos atualizados e combinar como as informações chegarão aos moradores.

Esta apostila ensina a organizar prevenção, preparação, resposta e recuperação, com foco em edifícios residenciais e comerciais. A gestão condominial não substitui Defesa Civil, Bombeiros, concessionárias ou profissionais habilitados. O material foi atualizado em 2 de novembro de 2026, com referências oficiais e orientações aplicáveis conforme o local; cada condomínio deve ajustar o plano ao seu prédio, bairro e município.

O material integra a Formação Prática em Gestão Condominial do Síndico Transparente, apresentada por Josué Leite, administrador de empresas, pós-graduado em Gestão de Recursos Humanos e síndico profissional há mais de 20 anos.

Objetivos de aprendizagem

- Mapear riscos climáticos e vulnerabilidades dos sistemas do condomínio.
- Organizar ações antes, durante e depois de um evento adverso.
- Preservar a segurança de moradores, funcionários, prestadores e equipes de resposta.
- Manter comunicação e operação essenciais durante falta de água, energia ou acesso.
- Definir responsáveis, contatos, registros, fornecedores e critérios de retomada.
- Realizar exercícios e revisar o plano após mudanças ou ocorrências.

Como usar esta apostila

Os roteiros são pontos de partida, não instruções técnicas de engenharia, resgate, saúde ou combate a incêndio. Não entre em áreas alagadas, não opere equipamentos elétricos molhados e não faça resgate sem treinamento. Siga alertas oficiais, o plano de emergência aprovado e as orientações dos órgãos públicos e profissionais responsáveis.

1. Continuidade e gestão de riscos no condomínio

Continuidade é a capacidade de manter, mesmo em situação adversa, as funções indispensáveis à segurança e à operação, e de recuperar os serviços de forma organizada. Um plano de contingência identifica cenários, ações, responsáveis, meios de comunicação e recursos. A Lei nº 12.608/2012 estrutura a proteção e defesa civil em ações de prevenção, mitigação, preparação, resposta e recuperação; o condomínio pode aplicar essa lógica à sua própria organização.

Consulte a Lei nº 12.608/2012 no Planalto

Etapa	Pergunta condominial	Exemplo de entrega
Prevenção	O que pode evitar ou reduzir danos?	Manutenção de drenagem, bombas, telhado, reservatórios e gerador.
Preparação	Quem faz o quê se houver alerta?	Escala de responsáveis, contatos, avisos e suprimentos.

Etapa	Pergunta condominial	Exemplo de entrega
Resposta	Como proteger pessoas e acionar ajuda?	Procedimento de emergência, isolamento e comunicação.
Recuperação	Como retomar com segurança e aprender?	Vistoria, reparos, registros, prestação de contas e revisão do plano.

2. Diagnóstico de riscos e serviços essenciais

O diagnóstico deve combinar histórico do prédio, características do entorno, alertas públicos, inspeções técnicas e relatos de moradores. Não basta listar fenômenos: é preciso identificar o que pode falhar, quem pode ser afetado e qual serviço é prioritário para proteger a vida e manter o edifício operável.

Cenário	Sistemas ou áreas expostos	Impactos possíveis
Chuva intensa e alagamento	Garagem, subsolos, casa de bombas, elevadores, quadros e acessos.	Entrada de água, interrupção elétrica, danos, isolamento de áreas.
Vendaval, granizo e raios	Telhado, fachadas, janelas, árvores, antenas e equipamentos externos.	Queda de objetos, infiltração, dano a fachadas e oscilação de energia.
Calor extremo	Unidades, áreas sem ventilação, casa de máquinas e moradores vulneráveis.	Mal-estar, sobrecarga elétrica, falhas de equipamento e maior consumo de água.
Falta de energia	Bombas, elevadores, portões, iluminação, controle de acesso e comunicação.	Pessoas retidas, perda de acesso, interrupção de serviços e riscos de segurança.
Falta de água	Reservatórios, bombas, abastecimento, higiene e combate a incêndio.	Redução de autonomia, restrição de uso e necessidade de suprimento seguro.

2.1 Priorizar funções essenciais

- Proteção da vida e acionamento dos serviços públicos de emergência.
- Iluminação e sinalização de rotas e áreas críticas, conforme o projeto do edifício.
- Acesso seguro às entradas e saídas, sem comprometer a evacuação.
- Abastecimento e distribuição de água conforme os recursos e a autonomia existentes.
- Comunicação com moradores, equipe, administradora, fornecedores e autoridades.
- Funcionamento ou isolamento seguro de bombas, portões, elevadores e sistemas elétricos.
- Proteção de documentos, registros financeiros e dados operacionais essenciais.

3. Alertas, níveis de resposta e comunicação

Acompanhe fontes oficiais. O INMET publica avisos meteorológicos para fenômenos como chuva intensa, tempestade, vento forte, baixa umidade e onda de calor; a Defesa Civil avalia o risco local e emite alertas com orientações de autoproteção. Esses instrumentos apoiam decisões, mas não substituem a avaliação do entorno e do prédio.

Acompanhe os avisos meteorológicos do INMET

Conheça os canais de alerta da Defesa Civil Nacional

Como medida interna, o condomínio pode usar três estados operacionais: rotina, atenção e emergência. São rótulos administrativos sugeridos para organizar tarefas, não níveis oficiais de alerta. Defina no plano quais sinais ativam cada estado, quem autoriza a mudança e como a mensagem será divulgada.

Estado interno	Ações condominiais sugeridas
Rotina	Manter inspeções, contatos, treinamento, estoque e manutenção em dia.
Atenção	Rever alertas oficiais, confirmar disponibilidade dos responsáveis, vistoriar áreas acessíveis com segurança e preparar avisos.
Emergência	Acionar plano, proteger pessoas, chamar autoridades, interromper acesso a áreas perigosas e comunicar atualizações verificadas.

O cadastro para alertas por SMS pode ser feito enviando o CEP para 40199. O Defesa Civil Alerta por transmissão celular funciona sem cadastro em aparelhos e áreas compatíveis. Combine pelo menos dois canais de comunicação do condomínio, pois internet e energia podem falhar ao mesmo tempo.

4. Plano de emergência do edifício

O plano deve ser compatível com as características do prédio e com as exigências de segurança aplicáveis. Identifique quem coordena, quem aciona os serviços, quem orienta a portaria, quem verifica a presença de pessoas que precisem de apoio e quem mantém contato com moradores e fornecedores. As tarefas não devem depender de uma única pessoa.

4.1 Conteúdo mínimo

- Endereço completo, pontos de acesso e localização dos equipamentos e sistemas essenciais.
- Cenários de risco priorizados, critérios para iniciar resposta e pessoas autorizadas a ativar o plano.
- Contatos de emergência, concessionárias, administradora, prestadores e responsáveis técnicos.
- Rotas de saída, local de encontro e procedimentos de evacuação conforme o projeto e o plano de incêndio.
- Apoio inclusivo a pessoas com mobilidade reduzida, deficiência, crianças, idosos e visitantes.
- Procedimento para queda de energia, falha de bombas, elevadores parados, inundação e interrupção de água.
- Modelo de mensagens, canal alternativo e frequência de atualização durante a ocorrência.
- Registro de decisões, ocorrências, custos, danos, reparos e critérios para reabrir áreas.

O Plano de Contingências do Estado do Rio de Janeiro 2025/2026 descreve planejamento antecipado, responsabilidades e ações de resposta a cenários de risco. O síndico pode conhecer o plano estadual e as orientações do município, sem atribuir ao condomínio funções que pertencem às autoridades públicas.

Veja o Plano de Contingências do Estado do Rio de Janeiro 2025/2026

5. Chuvas intensas, alagamentos e enxurradas

Chuva forte pode causar entrada de água por rampas, ralos, poços de elevador, subsolos e acessos. Antes do período chuvoso, contrate inspeções de drenagem, bombas, gerador e impermeabilização. Durante o evento, priorize alertas e afastamento de áreas expostas; água acumulada pode esconder desníveis, fios energizados, buracos ou contaminação.

5.1 Antes do evento

- Revisar limpeza e funcionamento de ralos, calhas, grelhas, caixas de passagem e bombas por profissional ou equipe treinada.
- Mapear pontos baixos, locais de entrada de água, quadro elétrico, casa de bombas e equipamentos em subsolos.
- Confirmar quem pode interromper energia ou sistemas, conforme procedimento técnico e sem colocar pessoas em risco.
- Guardar materiais móveis e documentos em local protegido e manter rotas de saída desobstruídas.
- Conferir contatos de Defesa Civil, Bombeiros, concessionárias e manutenção de bombas e portões.
- Avisar moradores sobre alertas, veículos em subsolos e itens que não devem ficar em áreas de risco.

5.2 Durante e depois

1. Siga o alerta oficial e acione os serviços de emergência quando houver risco à vida ou ao edifício.
2. Afaste moradores e funcionários de garagem inundada, poço de elevador, quadros e equipamentos energizados.
3. Não atravesse água acumulada a pé ou de veículo e não permita acesso à área isolada.
4. Não opere bombas, quadros ou geradores em área molhada sem avaliação de profissional habilitado.
5. Após a água baixar, mantenha o isolamento até inspeção técnica de instalações, estrutura, elevadores e sistemas afetados.
6. Registre danos, horários, medidas adotadas, fornecedores chamados e comunicações feitas; preserve documentos para seguradora e autoridades.

Consulte as orientações oficiais de autoproteção em alagamentos

6. Calor extremo, vento forte e tempestades

Calor extremo pode elevar o risco de mal-estar, especialmente para pessoas idosas, crianças, gestantes e pessoas com doenças crônicas ou deficiência. O condomínio pode divulgar recomendações das autoridades de saúde, identificar áreas comuns mais frescas se forem seguras e acessíveis e avaliar a capacidade elétrica antes de estimular uso simultâneo de equipamentos.

Veja as orientações do Ministério da Saúde sobre ondas de calor

Fenômeno	Preparação	Conduta durante o evento
Onda de calor	Verificar áreas de circulação, ventilação, hidratação disponível nas áreas comuns e contatos de apoio.	Divulgar orientações oficiais, limitar esforço em áreas externas e encaminhar sinais de urgência ao SAMU 192.
Vendaval e granizo	Inspecionar telhado, esquadrias, toldos, antenas, árvores e objetos soltos por profissionais.	Orientar permanência em local protegido, afastamento de janelas e isolamento de áreas com destroços.
Tempestade elétrica	Manter manutenção dos sistemas e verificar procedimentos de proteção e desligamento.	Evitar áreas abertas e equipamentos danificados; seguir orientação oficial e não tocar em cabos caídos.

Confira recomendações da Defesa Civil para vendavais

7. Falta de água e abastecimento seguro

A autonomia depende do consumo, da capacidade útil dos reservatórios, do funcionamento das bombas e da condição da rede pública. Use dados de consumo do próprio condomínio e avaliação técnica para estimar quanto tempo o abastecimento pode durar. Não prometa autonomia baseada apenas no volume nominal dos reservatórios: parte pode não estar disponível ou o consumo pode variar.

- Confirmar com a concessionária a previsão, o perímetro e as orientações de abastecimento.
- Acompanhar níveis dos reservatórios por método seguro e informar moradores sobre consumo consciente e prioridades.
- Proteger reservatórios, bombas, registros e pontos de abastecimento contra contaminação e acesso indevido.
- Se houver compra de água ou caminhão-pipa, verificar fornecedor, origem, documentação e condições sanitárias locais.
- Planejar apoio a pessoas dependentes de equipamentos ou cuidados que utilizem água, respeitando privacidade e com consentimento apropriado.
- Após reparo, seguir orientação técnica para higienização, retomada do bombeamento e comunicação de qualidade da água.

Veja o conteúdo do blog sobre limpeza e manutenção de caixas-d'água em condomínios

8. Falta de energia e falha de equipamentos

Queda de energia pode parar bombas, elevadores, portões, iluminação, controles de acesso e sistemas de comunicação. O plano precisa indicar o que funciona em contingência, quem aciona a concessionária e os prestadores, como controlar o acesso e como agir com pessoas retidas em elevadores.

Sistema	Preparação e resposta
Elevadores	Manter contrato e telefone de emergência visíveis; se houver pessoa retida, acionar a conservadora e o Corpo de Bombeiros conforme urgência. Não tentar abrir portas.
Portões e acesso	Definir procedimento manual autorizado, controle temporário de entradas e proteção contra deixar o edifício vulnerável.
Bombas e reservatórios	Conhecer dependência de energia, autonomia, acionamento e responsável técnico; monitorar água sem operar sistemas de forma improvisada.
Gerador	Manter plano de manutenção, combustível, testes, ventilação, acesso restrito e lista de cargas prioritárias definida por profissional.
Iluminação e comunicação	Disponibilizar lanternas e meios alternativos; não bloquear rotas e não improvisar ligações elétricas.
CFTV e controle digital	Saber se há bateria ou operação local; preservar procedimento manual para registro e controle de acesso.

Consulte o artigo do blog sobre manutenção de elevadores e resposta a falhas

9. Continuidade de fornecedores, compras e comunicação

Mantenha uma lista curta de fornecedores críticos com responsável, telefone alternativo, prazo de atendimento, escopo, documentos e forma de pagamento. Identifique alternativas em caso de

indisponibilidade do prestador principal. Faça compras urgentes dentro das alçadas aprovadas, documente a justificativa e comunique os condôminos quando a decisão afetar despesas ou serviços.

9.1 Mensagem de emergência

Uma mensagem útil informa o que aconteceu, onde, o que os moradores devem fazer, quais áreas estão fechadas, quais serviços seguem disponíveis e quando virá nova atualização. Separe fato confirmado de hipótese e evite divulgar informações pessoais ou especular sobre causas.

Para organizar avisos emergenciais em canais digitais, consulte o artigo do blog sobre grupos de WhatsApp em condomínios

10. Exercício de mesa e estudos de caso

10.1 Exercício de mesa: chuva intensa

Reúna síndico, portaria, administradora e manutenção. Apresente o cenário de alerta de chuva com possível entrada de água na garagem. Em 20 minutos, o grupo deve identificar quem verifica alertas, quem avisa moradores, como isola a área, quem aciona os bombeiros ou a Defesa Civil e quais decisões exigem avaliação técnica. Registre lacunas e corrija o plano.

Caso 1 — Água avançando para a garagem

O porteiro observa água junto à rampa durante temporal. A equipe avisa o coordenador, impede a entrada na área conforme procedimento, aciona manutenção e órgãos de emergência se houver risco. Ninguém entra na garagem para retirar veículos. Após o evento, só há liberação depois de inspeção adequada.

Caso 2 — Falta de água sem previsão de retorno

A concessionária informa interrupção prolongada. A administração confirma a informação, verifica os níveis e estima a autonomia com dados do prédio e apoio técnico. Comunica horários de atualização, orienta consumo e organiza eventual abastecimento seguro sem divulgar dados privados de moradores vulneráveis.

Caso 3 — Calor e elevador parado

Durante onda de calor, há falta de energia e uma pessoa permanece retida no elevador. A equipe aciona a conservadora e o serviço de emergência conforme a situação, transmite informações úteis e não tenta abrir a porta. Depois, registra a ocorrência e revisa contatos e procedimentos.

Caso 4 — Vendaval danifica cobertura

Após rajadas, uma parte da cobertura parece solta. A administração isola a área sob risco, aciona profissional habilitado e informa moradores. Não envia funcionários ao telhado durante o evento nem autoriza reparo improvisado antes da avaliação.

11. Exercícios e modelos práticos

11.1 Mapa inicial de risco

Área ou sistema	Evento que pode afetar	Ação preventiva / responsável
Garagem e subsolo	_____	_____
Bombas e reservatórios	_____	_____
Elevadores e acessos	_____	_____
Telhado, fachada e áreas externas	_____	_____
Comunicação e dados essenciais	_____	_____

11.2 Ficha de acionamento

Campo	Preencher
Evento, local e hora	_____
Alerta oficial ou informação confirmada	_____
Risco às pessoas e áreas afetadas	_____
Responsável pela coordenação	_____
Serviços públicos e fornecedores acionados	_____
Medida de proteção e área isolada	_____
Mensagem enviada e próximo horário de atualização	_____
Critério e responsável pela liberação da área	_____

11.3 Modelo de aviso de falta de água ou energia

“Informamos a interrupção de [água/energia] em [áreas afetadas], identificada às [horário]. A concessionária/prestador foi acionado e a previsão atual é [informação confirmada ou ‘ainda sem previsão’]. Até nova orientação, [instrução objetiva e segura]. Evite [risco identificado]. Publicaremos atualização às [horário] ou antes, se houver mudança relevante. Em emergência, contate [canal/número].”

11.4 Lista de verificação antes do período de chuvas

- ☐ Inspeções de telhado, calhas, ralos, drenagem e bombas foram programadas.
- ☐ Contatos de manutenção, concessionárias, Defesa Civil e emergência estão atualizados.
- ☐ Rotas de saída e equipamentos de emergência estão desobstruídos.
- ☐ Portaria sabe quem aciona o plano e como manter registro.
- ☐ Moradores receberam orientação sobre alertas oficiais e áreas vulneráveis.
- ☐ Há canal alternativo de comunicação em caso de queda de internet ou energia.
- ☐ Documentos de seguro, contratos e relatórios técnicos estão acessíveis à gestão.

12. Plano de ação para os primeiros 30 dias

Período	Ação	Entrega
Dias 1 a 7	Reunir histórico de interrupções, alagamentos, falhas e alertas do entorno.	Mapa de riscos e serviços essenciais.
Dias 8 a 14	Inspecionar documentação, contratos, reservatórios, bombas, telhado e sistemas de contingência.	Lista de lacunas e ações técnicas.
Dias 15 a 21	Definir responsáveis, contatos, mensagens, canais alternativos e critérios de ativação.	Plano de resposta preliminar.
Dias 22 a 30	Realizar exercício de mesa e apresentar revisão à gestão ou assembleia, conforme necessário.	Registro de exercício e calendário de melhorias.

Revisão do módulo

- Plano útil começa antes do evento e define responsáveis, ações e recursos.
- Alertas meteorológicos e alertas da Defesa Civil são complementares; acompanhe ambos.
- Em alagamentos, a prioridade é afastar pessoas das áreas de risco e acionar os órgãos competentes.
- Falta de água e energia exige estimativas baseadas nos dados e sistemas reais do condomínio.
- Não opere equipamentos molhados nem tente resgates ou abertura de elevadores sem treinamento.
- Após a ocorrência, inspeção, documentação, comunicação e revisão do plano fazem parte da recuperação.

Glossário essencial

Termo	Significado neste módulo
Continuidade dos serviços	Preparação para manter ou recuperar funções indispensáveis durante uma interrupção.
Plano de contingência	Documento prévio com cenários, ações, responsáveis, recursos e comunicação para responder a eventos.
Alerta meteorológico	Aviso técnico de fenômenos previstos emitido por serviço meteorológico, como o INMET.
Alerta de Defesa Civil	Mensagem de risco local e recomendações de autoproteção emitida pela Defesa Civil.
Autonomia do reservatório	Tempo estimado de abastecimento com base em volume útil, consumo e condições de operação.
Exercício de mesa	Discussão simulada de um cenário para testar decisões, comunicação, funções e lacunas.
Recuperação	Ações para vistoriar, reparar, retomar serviços e reduzir a chance de repetição dos danos.

Referências e leituras complementares

BRASIL. Lei nº 12.608/2012 — Política Nacional de Proteção e Defesa Civil: texto oficial no Planalto

Defesa Civil Nacional. Alertas e cadastro por SMS 40199: serviço oficial

INMET. Avisos meteorológicos: portal oficial

Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional. Como agir antes, durante e depois de desastres: orientações de autoproteção

Ministério da Saúde. Ondas de calor: recomendações oficiais

Defesa Civil do Rio de Janeiro. Plano de Contingências 2025/2026: plano estadual

Leituras do Síndico Transparente: Projeto de combate a incêndio e plano de emergência; Limpeza de caixa-d'água em condomínio; Manutenção de elevadores; Telefones úteis

Nota de atualização: o plano do condomínio deve seguir as exigências locais e ser compatível com projetos, laudos, contratos e plano de emergência do edifício. Alertas, contatos e condições de serviços públicos podem mudar; confirme a informação no canal oficial antes de tomar decisões. Esta apostila é educativa e não substitui orientação de Defesa Civil, Bombeiros, concessionárias, profissionais técnicos ou serviços de saúde.

Encerramento

A continuidade começa com informação organizada e responsabilidades conhecidas. Quando o condomínio prepara seus sistemas, treina a equipe, comunica com clareza e aprende com cada ocorrência, consegue agir com mais rapidez e proteger melhor as pessoas durante a emergência e na retomada dos serviços.