FORMAÇÃO PRÁTICA EM
GESTÃO CONDOMINIAL

Módulo 8
Segurança, prevenção de incêndios e seguros

Apostila de estudo e aplicação prática

Síndico Transparente

Conteúdo para síndicos, conselheiros, subsíndicos, equipes e moradores

Apresentação

Segurança contra incêndio começa muito antes de uma emergência: depende de instalações cuidadas, rotas livres, equipamentos disponíveis, documentação regular e pessoas que saibam como agir. Ao síndico cabe organizar a prevenção, contratar profissionais competentes, acompanhar as manutenções, manter os registros e preparar a comunicação. Projeto, inspeção técnica, dimensionamento de sistemas e manutenção especializada devem ser realizados por profissionais habilitados.

Esta apostila conecta prevenção e resposta a incêndios com a gestão de riscos e do seguro condominial. O conteúdo apresenta rotinas administrativas, checklists, modelos e estudos de caso. As exigências de licenciamento e treinamento variam segundo o estado, o município, as características da edificação e as normas vigentes; confirme as regras locais antes de aplicar qualquer procedimento.

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

- Identificar riscos comuns e organizar medidas preventivas para áreas comuns e unidades.
- Manter rotas de fuga, portas, alarmes e equipamentos em condições compatíveis com o projeto e as exigências locais.
- Preparar um plano administrativo de resposta, comunicação e apoio às pessoas que necessitam de assistência.
- Conferir regularização, documentos, manutenção e responsabilidades sem substituir a avaliação técnica.
- Analisar a apólice do condomínio e encaminhar a contratação com apoio de corretor habilitado.
- Registrar incidentes, preservar evidências e coordenar providências após uma emergência.

Como usar esta apostila

Use os roteiros como base para organizar a gestão. Eles não substituem projeto de segurança, plano técnico de emergência, treinamento conduzido por profissionais, exigências do Corpo de Bombeiros nem as condições da apólice. Em perigo imediato, priorize a vida, acione o serviço de emergência (193 no Brasil) e siga as orientações do Corpo de Bombeiros.

1. Segurança como rotina de gestão

A prevenção é uma prática contínua, compartilhada entre condomínio, moradores, funcionários, empresas contratadas e responsáveis técnicos. O síndico define responsáveis, recursos, contratos, calendário e evidências; a equipe observa e comunica anomalias; os profissionais avaliam e executam serviços técnicos.

Frente de gestão	O que organizar	Evidência útil
Instalações	Inventário de sistemas, inspeções e manutenção por profissional competente.	Laudos, ordens de serviço, registros de teste e certificados.
Áreas comuns	Rotas desobstruídas, portas funcionais, iluminação e sinalização mantidas.	Rondas, fotos datadas e abertura de chamados.
Pessoas	Orientações acessíveis, contatos de emergência e procedimento conhecido.	Lista de treinamentos, comunicados e atas de simulado.

Frente de gestão	O que organizar	Evidência útil
Documentos	Projeto e exigências do Corpo de Bombeiros, licenças e apólice vigentes.	Pasta física/digital com alertas de validade e responsáveis.
Contratadas	Escopo, regras de segurança, permissões e supervisão administrativa.	Contrato, análise de risco e registros de serviço.

A NR-23 exige medidas de prevenção em conformidade com a legislação estadual e as normas técnicas aplicáveis aos locais de trabalho. Para o condomínio, combine essa referência com as regras estaduais de incêndio, o código de obras, as características da edificação e as orientações dos órgãos competentes.

Consulte a NR-23 vigente no Ministério do Trabalho e Emprego

2. Reconhecer riscos e reduzir fontes de ignição

O objetivo da ronda não é diagnosticar instalações, mas identificar sinais de perigo, registrar e encaminhar. Cheiro de queimado, fumaça, faísca, aquecimento anormal, ruído incomum, vazamento de gás, equipamento danificado ou porta corta-fogo que não fecha exigem resposta rápida e avaliação adequada.

Área / situação	Sinais para observar	Ação administrativa inicial
Quadros e instalações elétricas	Cheiro de queimado, aquecimento, ruído, cabos danificados, adaptações improvisadas.	Evitar contato; restringir acesso se houver risco; acionar profissional habilitado e registrar.
Garagens e bicicletários	Carregadores danificados, extensões improvisadas, baterias atingidas, bloqueio de circulação.	Aplicar regras aprovadas; encaminhar a avaliação técnica e manter acesso de emergência livre.
Cozinhas e áreas de serviço	Chama sem supervisão, gordura acumulada, botijão ou mangueira irregular, armazenamento inadequado.	Orientar sobre regras e manutenção; comunicar risco imediato aos responsáveis.
Depósitos e áreas técnicas	Materiais combustíveis, produtos incompatíveis, obstrução de equipamentos e acessos.	Solicitar retirada conforme normas internas; preservar acesso técnico e rotas de saída.
Obras e serviços a quente	Solda, corte, aquecimento, poeira combustível, ausência de isolamento ou vigilância.	Usar procedimento de autorização e análise de risco, com contratada responsável pela segurança do trabalho.

2.1 Prevenção em unidades e áreas comuns

- Oriente moradores a não bloquear escadas, corredores, portas corta-fogo, hidrantes, extintores, alarmes ou quadros de energia.
- Inclua em regras internas orientações sobre velas, cigarros, fritadeiras, equipamentos elétricos e armazenamento de materiais perigosos, respeitando a lei e a convenção.
- Exija procedimento para atividades de risco executadas por contratadas, como solda, corte e impermeabilização com maçarico.
- Proíba adaptações em sistemas de incêndio e instalações comuns sem aprovação técnica, autorização necessária e registro.

- Trate bicicletas elétricas, baterias e carregamento conforme projeto, regras locais e avaliação de profissional habilitado; não improvise limites técnicos.
- Revise periodicamente as ocorrências e quase acidentes para corrigir causas recorrentes.

Veja também o guia do blog sobre projeto de combate a incêndio e regularização no CBMERJ

3. Sistemas e equipamentos de proteção

Os sistemas instalados dependem do projeto aprovado, do uso, da altura, da área e de outras características da edificação. Não existe uma lista única que sirva para todos os condomínios. Consulte o projeto e as exigências do Corpo de Bombeiros local, mantendo inventário, responsáveis, periodicidade e comprovantes de manutenção.

Sistema ou componente	Verificação administrativa	Quem avalia tecnicamente
Extintores	Identificação, acesso desimpedido, lacres/etiquetas e validade aparente conforme registro.	Empresa ou profissional habilitado verifica carga, inspeção e manutenção.
Hidrantes e mangotinhos	Acesso, abrigo identificado e ausência de obstrução ou dano visível.	Responsável técnico avalia pressão, bombas, mangueiras, conexões e ensaios aplicáveis.
Alarme e detecção	Painel sem indicação de falha, acionadores acessíveis e chamados acompanhados.	Especialista testa detectores, acionadores, avisadores e integração.
Iluminação e sinalização	Luminárias e placas visíveis; rotas e saídas desobstruídas.	Profissional valida posicionamento, autonomia, funcionamento e conformidade.
Portas e escadas	Portas fecham e não estão calçadas; escada e patamares sem materiais.	Profissional examina funcionamento e requisitos de saída e compartimentação.
Sprinklers, bombas e reserva de incêndio	Registros de inspeção, alarmes, nível/condições aparentes e acesso preservado.	Profissional habilitado executa ensaios e manutenção previstos no sistema.

O CBMERJ alerta para manter extintores válidos, saídas identificadas e desobstruídas, equipamentos operacionais e documentos atualizados. A responsabilidade administrativa do condomínio não autoriza a equipe a desmontar, testar ou reparar sistemas sem capacitação.

Leia as orientações do CBMERJ sobre segurança em edificações

4. Rotas de fuga, sinalização e acesso

Rota de fuga é o caminho seguro para sair da edificação. Corredores, escadas, portas, antecâmaras e saídas precisam permanecer livres, identificados e utilizáveis de acordo com o projeto e as regras locais. Depósitos improvisados, bicicletas, vasos, móveis, tapetes soltos, portas travadas ou portas corta-fogo calçadas podem dificultar a evacuação.

4.1 Rotina de inspeção visual

1. Percorrer rotas, escadas e acessos técnicos em calendário definido e também após obras ou mudanças.
2. Observar bloqueios, danos, iluminação apagada, sinalização ausente, portas que não fecham e equipamentos sem acesso.
3. Registrar local, data, imagem segura e risco aparente; não divulgar imagens de moradores sem necessidade.
4. Abrir chamado com prazo e responsável; em risco imediato, restringir a área de forma proporcional e acionar assistência técnica.
5. Confirmar a correção e arquivar a evidência, informando moradores quando a passagem ou serviço for afetado.

Não altere fechaduras, barras antipânico, portas corta-fogo ou ferragens por conveniência sem análise técnica. A saída deve continuar permitindo o uso previsto, inclusive em falta de energia, conforme projeto e regras aplicáveis. Não recomende o uso de elevadores para evacuação em incêndio; siga o plano do edifício e a orientação do Corpo de Bombeiros.

Consulte as notas técnicas vigentes do CBMERJ

5. Plano de emergência, comunicação e treinamento

O plano de emergência organiza como reconhecer o evento, alertar ocupantes, acionar ajuda externa, apoiar a evacuação, receber os bombeiros e reunir informações. O conteúdo e a obrigatoriedade de plano, brigada ou treinamento dependem da legislação estadual, das normas técnicas e do perfil da edificação. O condomínio deve obter orientação profissional sobre o que se aplica.

5.1 Elementos para organizar com profissional

- Endereço completo, pontos de acesso, portões, hidrantes externos e pessoa que receberá o Corpo de Bombeiros.
- Meios de alerta e comunicação, incluindo alternativa para falha de energia ou telefonia.
- Rotas de saída, áreas seguras ou pontos de encontro definidos no plano da edificação.
- Papel dos funcionários: alertar, acionar emergência, orientar sem se expor e compartilhar informações úteis.
- Procedimento de apoio para pessoas com mobilidade reduzida, deficiência, crianças, idosos e visitantes, com consentimento e privacidade.
- Regras para não retornar à área de risco até liberação pelas autoridades competentes.
- Treinamento e simulado conforme a exigência aplicável, com registro de participantes, achados e ações corretivas.

No início de uma ocorrência, dê o alarme e acione o Corpo de Bombeiros pelo 193. Transmita endereço completo, acesso, natureza do evento e informações conhecidas sobre vítimas. Afaste as pessoas do perigo, use as rotas seguras previstas e siga instruções dos bombeiros. Não tente combater incêndio se isso exigir aproximação do fogo, se houver fumaça, risco elétrico ou falta de treinamento e rota de fuga segura.

A Nota Técnica 2-10 do CBMERJ sobre plano de emergência

6. Regularização e responsabilidades

Cada estado define procedimentos, documentos e nomenclaturas para regularização. No Rio de Janeiro, o CBMERJ informa sobre aprovação, certificados, fiscalização e manutenção dos dispositivos. A classificação do risco ou eventual dispensa de documento não deve ser interpretada como autorização para abandonar as medidas de segurança exigíveis.

1. Localizar o projeto aprovado, laudos/exigências e certificados relativos à edificação.
2. Conferir validade, alterações realizadas, pendências, notificações e responsáveis pelo processo.
3. Contratar empresa ou profissional com habilitação e registro compatíveis com o serviço e com a regra local.
4. Priorizar adequações por risco, exigência, dependência técnica e disponibilidade financeira, apresentando plano e orçamento aos condôminos.
5. Agendar manutenção com acesso seguro, comunicação e controle de interrupções.
6. Arquivar ordens, relatórios, notas fiscais, registros técnicos, testes, certificados e comprovantes de correção.

Acesse a página de regularização da Diretoria Geral de Serviços Técnicos do CBMERJ

O síndico deve coordenar e documentar a gestão, cobrar a manutenção e dar andamento às adequações. A análise e o dimensionamento dos sistemas, a emissão de laudos e a execução de serviços técnicos cabem aos profissionais legalmente habilitados. A administração deve encaminhar dúvidas e notificações a especialistas e à assessoria jurídica quando necessário.

7. Seguro condominial

O Código Civil determina o seguro de toda a edificação contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial, e atribui ao síndico a realização do seguro. A contratação deve ser feita com informações completas, conferência da apólice e apoio de corretor ou profissional habilitado; seguro não substitui prevenção, manutenção ou regularização.

Consulte os arts. 1.346 e 1.348 do Código Civil no Planalto

7.1 O que conferir com corretor e seguradora

Ponto	Perguntas para análise
Objeto segurado	A apólice identifica corretamente condomínio, endereço, blocos e áreas abrangidas?
Capital segurado	A importância segurada é compatível com o valor de reconstrução, conforme avaliação adequada?
Coberturas	Quais riscos são cobertos pela modalidade básica? Quais adicionais são contratados e quais foram recusados?
Exclusões e condições	Quais situações podem limitar ou excluir indenização? Há deveres de segurança e comunicação de mudanças de risco?
Franquias	Qual participação do condomínio existe por cobertura e por evento?
Despesas e responsabilidade civil	Há coberturas para despesas emergenciais, danos a terceiros ou outras necessidades? Quais limites e exclusões?

Ponto	Perguntas para análise
Conteúdo e unidades	A cobertura alcança conteúdo, bens de moradores ou apenas os bens definidos como parte da edificação?
Sinistro e contato	Quem avisa o sinistro, por qual canal, quais documentos são normalmente requeridos e quem será o corretor responsável?

A SUSEP informa que a cobertura básica do seguro compreensivo condomínio abrange incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão, e que coberturas adicionais podem ser contratadas. Leia as condições específicas da apólice: franquias, limites, exclusões, critérios de indenização e bens segurados variam por produto.

Veja as informações da SUSEP sobre seguro compreensivo

Para esclarecer termos de apólice, consulte as perguntas frequentes da SUSEP sobre seguros

8. Como agir após uma ocorrência

1. Proteger vidas, acionar o 193 e seguir orientações das autoridades.
2. Conter o acesso ao local e evitar religar energia, movimentar equipamentos ou remover vestígios antes de avaliação, quando isso não for necessário para a segurança.
3. Acionar concessionárias, assistência técnica, administradora, corretor e seguradora conforme o evento e as condições da apólice.
4. Registrar horário, local, danos visíveis, providências, protocolos, testemunhas e fotos sem expor indevidamente pessoas.
5. Preservar documentos e comprovantes de despesas emergenciais; antes de reparos não emergenciais, alinhar vistoria e autorização com seguradora.
6. Comunicar moradores com fatos confirmados, próximos passos e canal de atualização; evitar especulação sobre causas ou responsabilidades.
7. Após liberação técnica, planejar reparo, apurar causas, acompanhar indenização e atualizar o plano de prevenção.

A comunicação do sinistro deve seguir as condições e prazos contratuais aplicáveis. Em caso de dúvida, peça orientação ao corretor, à seguradora e à assessoria jurídica. Não admita responsabilidade em nome do condomínio nem firme acordos de indenização sem autorização e análise apropriadas.

8.1 Registro inicial do evento

Informação	Registro
Data, hora, local e quem identificou	_____
Descrição observada (sem suposição de causa)	_____
Serviços de emergência acionados / protocolo	_____
Pessoas afetadas e apoio prestado	_____
Medidas imediatas e responsáveis	_____
Corretor / seguradora notificados / protocolo	_____

Informação	Registro
Documentos e evidências preservados	_____
Próxima atualização e responsável	_____

9. Estudos de caso

Caso 1 — Porta corta-fogo mantida aberta

Moradores dizem que a porta atrapalha a circulação e pedem para mantê-la calçada. O síndico registra a ocorrência, informa por que o sistema não pode ser alterado informalmente, consulta profissional para avaliar o fechamento e busca alternativa compatível com acessibilidade e segurança.

Caso 2 — Extintores com manutenção vencida

Durante uma ronda, a equipe percebe etiquetas vencidas. O síndico verifica o contrato e o inventário, solicita inspeção e manutenção a prestador qualificado, prioriza os pontos conforme orientação técnica e acompanha a entrega dos comprovantes. Não tenta recarregar ou testar os equipamentos.

Caso 3 — Fumaça em apartamento

Um funcionário percebe fumaça saindo de uma unidade. A prioridade é alertar, acionar 193, transmitir endereço e acesso, proteger as pessoas e seguir o plano e as instruções dos bombeiros. A equipe não invade a unidade nem usa o elevador para enfrentar a situação.

Caso 4 — Renovação do seguro

A apólice vence em breve e as propostas têm prêmios diferentes. A administração compara o objeto e os valores segurados, coberturas, exclusões, franquias, condições de segurança e assistência. A recomendação aos condôminos explica diferenças e riscos, não apenas o menor preço.

10. Exercícios de aplicação

Exercício 1 — Ronda de segurança

Escolha uma área do condomínio e registre cinco riscos observáveis, sua gravidade aparente, ação imediata, profissional a acionar e evidência necessária para encerrar cada item.

Exercício 2 — Plano e comunicação

Elabore um comunicado de emergência fictício com endereço, ocorrência confirmada, medida adotada, orientação aos moradores, canal de contato e horário de atualização. Não inclua dados pessoais desnecessários.

Exercício 3 — Conferência da apólice

Use a apólice fictícia ou do condomínio, sob orientação do corretor, e faça uma tabela de coberturas, limites, franquias, exclusões e documentos para sinistro. Não conclua que cobertura existe sem conferir a cláusula.

Exercício 4 — Plano de correção

Com base em uma pendência de segurança, monte prioridade, risco, orçamento, responsável, prazo, necessidade de assembleia, plano temporário e evidência final.

11. Modelos práticos

11.1 Ronda visual de prevenção

Data / local	Item observado	Risco / urgência	Ação / chamado	Responsável / prazo
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

11.2 Inventário de sistemas e manutenção

Sistema / localização	Empresa / responsável	Última manutenção	Próxima data	Documento / pendência
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

11.3 Verificação anual do seguro

- ☐ Apólice e condomínio/endereço conferidos.
- ☐ Vigência e pagamento confirmados.
- ☐ Capital segurado e forma de avaliação verificados com corretor.
- ☐ Coberturas, limites, franquias, exclusões e condições revisados.
- ☐ Mudanças relevantes de uso, obra ou risco informadas à seguradora quando necessário.
- ☐ Contatos, canal de aviso de sinistro e documentos guardados.
- ☐ Aprovação orçamentária ou assemblear registrada quando aplicável.

11.4 Plano de ação após inspeção ou notificação

Pendência / exigência	Risco e prioridade	Responsável técnico	Custo / aprovação	Prazo / evidência
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

11.5 Cartão de informação para emergência

Campo	Informação a manter atualizada
Endereço completo e ponto de referência	_____
Acesso para viaturas / portão / responsável	_____
Localização da pasta de emergência	_____
Contato da administração e substituto	_____
Sistemas instalados e desligamentos que só técnico pode executar	_____
Ponto de encontro conforme plano aprovado	_____

12. Plano de ação para os primeiros 30 dias

Período	Ação	Entrega
Dias 1 a 7	Reunir projeto, certificados, notificações, contratos de manutenção, inventário e apólice.	Mapa documental com prazos e lacunas.
Dias 8 a 14	Fazer ronda visual e encaminhar falhas a profissionais e prestadores.	Lista de risco, chamados, prioridades e responsáveis.
Dias 15 a 21	Conferir plano de emergência e procedimento de comunicação com responsável técnico.	Plano de atualização e treinamento compatível com regras locais.
Dias 22 a 30	Revisar seguro com corretor e apresentar orçamento/plano de adequações.	Matriz comparativa, plano preventivo e calendário anual.

Revisão do módulo

- Prevenção exige rotas livres, sistemas mantidos, documentos atualizados e responsabilidades definidas.
- A equipe administrativa registra e encaminha sinais; projeto, inspeção e manutenção especializada exigem profissionais competentes.
- Em emergência, a vida vem primeiro: alertar, acionar 193, seguir o plano e as autoridades.
- As exigências de regularização e treinamento dependem da legislação e das características locais.
- O seguro obrigatório precisa ser conferido com atenção a objeto, capital, coberturas, limites, franquias e exclusões.
- Após sinistro, preservar evidências, notificar pelos canais previstos e comunicar apenas fatos confirmados.

Glossário essencial

Termo	Significado neste módulo
Rota de fuga	Caminho definido para a saída segura de ocupantes, conforme o projeto e as regras aplicáveis.

Termo	Significado neste módulo
PSCIP	Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico, denominação usada no processo do CBMERJ.
Certificado de Aprovação	Documento emitido pelo CBMERJ após o atendimento das exigências aplicáveis, segundo o processo de regularização.
Franquia	Parcela do prejuízo que pode ficar a cargo do segurado, conforme a apólice.
Capital segurado	Valor máximo ou limite contratado para determinada cobertura, conforme as condições do seguro.
Risco excluído	Situação ou dano que a apólice não cobre, nos termos contratuais.
Sinistro	Ocorrência prevista no contrato que pode gerar análise de cobertura pela seguradora.
Brigada	Grupo de pessoas treinadas para funções de prevenção e resposta nos limites definidos por normas e plano aplicáveis.

Referências e leituras complementares

BRASIL. Código Civil, Lei nº 10.406/2002. Arts. 1.346 e 1.348: texto oficial no Planalto

BRASIL. Lei nº 13.425/2017. Diretrizes sobre prevenção e combate a incêndio e desastres: texto oficial no Planalto

MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO. NR-23: proteção contra incêndios

CBMERJ. Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico, notas técnicas e regularização: portal oficial e notas técnicas

SUSEP. Seguro compreensivo condomínio e perguntas frequentes: informações oficiais

Leituras do Síndico Transparente: projeto de combate a incêndio e CA do CBMERJ; Código Civil e lei do condomínio

Nota de atualização: regras estaduais, normas técnicas, documentos de regularização e apólices podem mudar. Confirme a versão vigente e as exigências para o endereço e o tipo de edificação. Esta apostila é educativa e não substitui projeto, treinamento, inspeção, assessoria jurídica ou análise profissional de seguro.

Encerramento

A segurança do condomínio se constrói com prevenção cotidiana, equipamentos mantidos, rotas livres, responsabilidades claras e preparação para agir. O seguro integra a proteção patrimonial, mas não elimina o dever de reduzir riscos. Uma gestão consistente registra as pendências, define responsáveis, acompanha correções e mantém moradores informados.