



Relatório de avaliação de risco e mitigação de vulnerabilidades

Cliente

Condomínio Exemplo

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

ÍNDICE

1. Dados gerais	2
2. Sobre este relatório	2
3. Análise e descrição do condomínio	3
4. Vulnerabilidades observadas	5
5. Sugestões para aprimoramento da segurança	8

1. DADOS GERAIS

Condomínio Exemplo

Localização: Rua Exemplar, nº 100, Bairro Inventado, Cidade Inexistente, Estado, País

Número de blocos: 01

Número de andares: 05 de apartamentos, 01 de térreo com garagem

Ocupação: Residencial

2. SOBRE ESTE RELATÓRIO

Apresentado ao Cliente em 00/00/0000

Este documento é um **documento de consultoria** e avaliação, **não substituindo ou tendo valor enquanto relatório técnico, inspeção ou vistoria de profissional ou autoridade competente.**

Recomenda-se que o acesso a este documento seja limitado por seu conteúdo sensível em especial no tocante às vulnerabilidades de segurança. Este relatório foi elaborado com base em projetos, filmagens, visitas realizadas na data 00/00/0000. Por razões éticas, este relatório de consultoria não indica ou recomenda nenhum serviço, produto ou prestador de serviços específico.

Elaborado por **Istari Comunicação & Segurança**

Treinamento, formação, análise e consultoria

<https://istaribrasil.com> | istaribrasil@riseup.net

PGP Fingerprint 9748 BC0A 3969 C3BC 723A D5A0 ABC9 67E4 87C0 E099

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

3. ANÁLISE E DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

3.1. PERÍMETRO – FRENTE

A frente do Condomínio está, em sua totalidade, voltada para a Rua Exemplar. São exatos 20 metros de frente, com uma cerca de metal (1.5m de altura), um portão de carros (localizado do lado superior, Norte, da rua), e uma porta de vidro, para pedestres, na metade da cerca. O portão é aberto por controle remoto, com fechamento automático em 30 segundos; a porta é aberta com chave e precisa ser manualmente fechada. Há uma calçada, com 2 metros de largura, e tanto a cerca quanto os portões estão a exatos dois metros da rua. O local para depósito de lixo fica para fora, entre a porta de pedestres e o portão de carros, cercado por pequenas muretas de 1m.

3.2. PERÍMETRO – LATERAL SUPERIOR, NORTE, em direção ao Rio Inventado

A cerca de metal, com 1.5m de altura, segue por toda a extensão lateral do condomínio. Não há imóvel construído ao lado vizinho, sendo o terreno um parque público, com diversas árvores e sem controle de acesso.

3.3. PERÍMETRO – LATERAL INFERIOR, SUL, em direção à Avenida Exemplo

A cerca de metal de 1.5m segue pela lateral, com o vizinho Condomínio Residencial Inventado tendo, em seu lado, um muro de 2m de altura, com cerca elétrica acima dele.

3.4. PERÍMETRO – FUNDO

Toda a parte de trás do Condomínio Exemplo se dá com o Condomínio Exemplo de Alto Padrão, localizado numa altura superior (cerca de 6 metros), havendo um paredão entre os dois. Dos dois lados, a cerca de metal termina ao chegar no paredão, não havendo cerca ou qualquer outra barreira neste lado.

3.5. PERÍMETRO INTERNO

O prédio está recuado em relação à cerca de metal que há na frente e lados, estando, em média, dois metros para dentro. Há duas entradas para o prédio: uma porta de vidro, logo atrás da porta de pedestres para a rua, e uma porta de madeira, virada para os fundos, entre as vagas de carros. Há também uma janela de vidro, na sala da zeladoria, sem grades, com cerca de 1,5m de largura por 1m de altura. Só há sacadas nos apartamentos voltados para a frente do Condomínio, localizados do primeiro ao quinto andar. Todas as janelas dos apartamentos no primeiro andar possuem grades.

3.6. DISPOSITIVOS DE SEGURANÇA

Há três câmeras no Condomínio Exemplo: duas na área externa, colocadas no prédio, sendo uma voltada para o portão de carros e uma para a porta de pedestres. Na área interna, há uma no hall do prédio, voltada para a porta de entrada. As imagens das câmeras são gravadas na sala da Zeladoria, que fica trancada com uma porta comum de madeira. Não há backup, transmissão ou acesso remoto às imagens. Não há sensores de presença, sensores infravermelhos ou quaisquer tipo de barreiras perimetrais além da cerca de metal. Não há sistema de alarmes. Não há empresa de vigilância contratada para monitoramento remoto nem empresa ou pessoa contratada para segurança patrimonial. Há um zelador, com carga horária de 8h/dia.

3.7. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Exemplo fica localizado no Bairro Inventado, um dos relativamente mais seguros da Cidade Inexistente. A maior parte da ocupação do bairro é residencial, com uma população residente fixa significativa. O número de crimes violentos no Bairro Inventado é pequeno, incluindo mortes violentas intencionais (homicídios, latrocínios, lesão corporal seguida de morte e mortes em incidentes

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

com a polícia), com apenas um registro entre os 100 ocorridos na cidade no último ano. Segundo dados da Secretária de Segurança, houve uma tendência de aumento no número de crimes patrimoniais, em especial furtos a residências.

Há no bairro, a Xª Cia. de Polícia Militar, do Yº Batalhão de Polícia Militar do Estado, numa distância de 2km do Condomínio Exemplo. O deslocamento entre os locais leva, em média, 2 minutos e meio.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

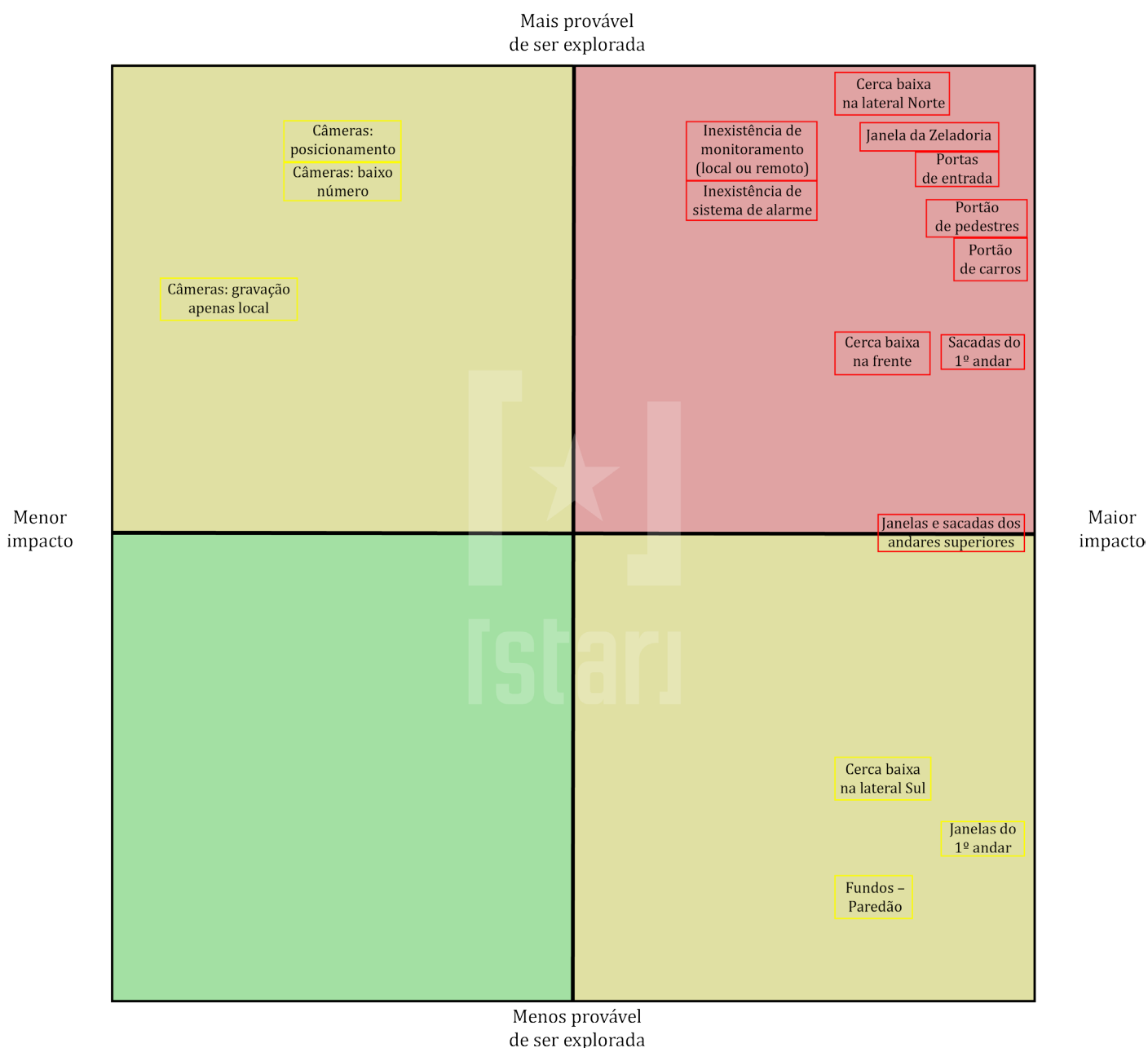
4. VULNERABILIDADES OBSERVADAS

Esta análise de ameaças foi feita considerando os maiores riscos ao Condomínio como furtos e roubos. Estas vulnerabilidades podem ser exploradas para outros ataques, como o atentado contra um morador, mas não havendo nada que indique este risco, o foco da análise está centrado em possíveis crimes contra o patrimônio.

4.1. PRINCIPAIS PONTOS DE RISCO

- Cerca baixa, sem grandes dificuldades para ser pulada, permitindo fácil entrada no Condomínio.
- Acessos de carro e de pedestre vulneráveis, assim como janelas e portas no térreo e sacadas no primeiro andar.
- Poucas câmeras, posicionamento ruim das mesmas, ausência de monitoramento remoto e/ou de trabalhador na segurança.

4.1. MATRIZ DE RISCOS E VULNERABILIDADES



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

4.2. PERÍMETRO – FRENTE

– A baixa altura da **cerca de metal** e o espaço entre as colunas da grade permite que ela seja pulada com certa facilidade. As câmeras não cobrem toda a cerca, sendo facilmente evitáveis. **Alto risco.**

– Há apenas um **portão para os carros**, sem sistema de eclusa (uso de dois portões com espaço entre eles, abrindo um apenas com o outro fechado), sendo possível invadir o Condomínio pelo portão. Como o espaço do lixo se localiza ao lado do portão, com muretas, possibilitando que alguém se esconda, as chances disto ocorrer aumentam. Esta invasão pode se dar de maneira escondida ou rendendo o morador. Mesmo com câmera, não havendo monitoramento delas, elas não impediriam a invasão, servindo apenas para identificação do invasor em momento posterior. **Alto risco.**

– Por vezes, moradores demoram ou não fecham a porta de pedestres, permitindo a entrada de pessoas não autorizadas. Como do lado de fora há visibilidade total do que se passa dentro do Condomínio, é possível se programar para entrar passando enquanto a porta ainda não foi fechada ou rendendo morador. **Alto risco.**

4.3. PERÍMETRO – LATERAL SUPERIOR, NORTE, em direção ao Rio Inventado

A baixa altura da **cerca de metal** e o espaço entre as colunas da grade permite que ela seja pulada com certa facilidade. Não há câmeras nesta área e o acesso ao vizinho é irrestrito em qualquer horário. **É o local mais propício para se invadir o Condomínio. Alto risco.**

4.4. PERÍMETRO – LATERAL INFERIOR, SUL, em direção à Avenida Exemplo

Apesar das vulnerabilidades da **cerca**, o muro e a cerca elétrica do Condomínio Residencial Inventado, vizinho, dificultam consideravelmente uma invasão por este lado. Como seria necessário invadir o vizinho, transpor um muro maior dos que o do Exemplo e só aí sim entrar no condomínio (que possui vulnerabilidades em outros lados), há pouco sentido prático em explorar este lado. **Baixo risco.**

4.5. PERÍMETRO – FUNDO

Para entrar no Condomínio Exemplo pelos **fundos** seria necessário equipamento – material para escadas, cordas ou grandes escadas – e entrar primeiro no Condomínio Exemplo de Alto Padrão. Improvável que este lado seja utilizado para uma invasão. **Baixo risco.**

4.6. PERÍMETRO INTERNO

– A **janela da Zeladoria** pode ser facilmente transposta, por arrombamento ou quebra, permitindo fácil acesso à parte interna do Condomínio, ainda que reste uma porta de madeira para arrombar. **Alto risco.**

– A **porta de madeira**, simples, pode ser arrombada sem grandes dificuldades, permitindo acesso direto à parte interna do Condomínio. Pode-se ainda esperar, oculto entre os carros ou colunas, para entrar escondido na entrada/saída de moradores, bem como render morador. **Alto risco.**

– A **porta de vidro** demanda relativamente pouco trabalho para ser arrombada, mas gera um risco maior de exposição por conta de barulho e visibilidade a partir da rua. Pode-se também esperar, oculto, para entrar escondido na entrada/saída de moradores, bem como render morador. **Alto risco.**

– As **sacadas** do primeiro andar são alvos relativamente fáceis para um invasor que saiba escalar, sendo as portas e esquadrias das sacadas frágeis, permitindo arrombamentos com facilidade. Tem risco menor de ser acessada que as entradas do Térreo, mas, ainda assim, é uma grande vulnerabilidade. As sacadas dos andares superiores também podem ser acessadas escalando-se, embora quando mais alto menor a chance de que isto ocorra. **Alto risco.**

– As **janelas** do primeiro andar são gradeadas e, havendo acessos mais fáceis, é bastante improvável que se tente invadir algum apartamento por elas. No entanto, as janelas dos andares superiores não

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

possuem grades, possibilitando invasões por parte de pessoas com razoáveis habilidades de escalada. Quanto mais alta a janela, menor a possibilidade de invasão por ela, mas as chances seguem existindo. **Médio risco.**

4.7. DISPOSITIVOS DE SEGURANÇA

O baixo número de **câmeras**, seu posicionamento visível e a falta de monitoramento remoto – podendo-se, inclusive, interromper as gravações na sala da Zeladoria sem grandes dificuldades – são vulnerabilidades grandes. Também o são a inexistência de outros dispositivos de segurança e a falta de monitoramento remoto ou de vigilância no local. Além disso, são vulnerabilidades facilmente observáveis para alguém que esteja avaliando se vale ou não invadir o condomínio. **Alto risco.**



**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES
CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO**

5. SUGESTÕES PARA APRIMORAMENTO DA SEGURANÇA

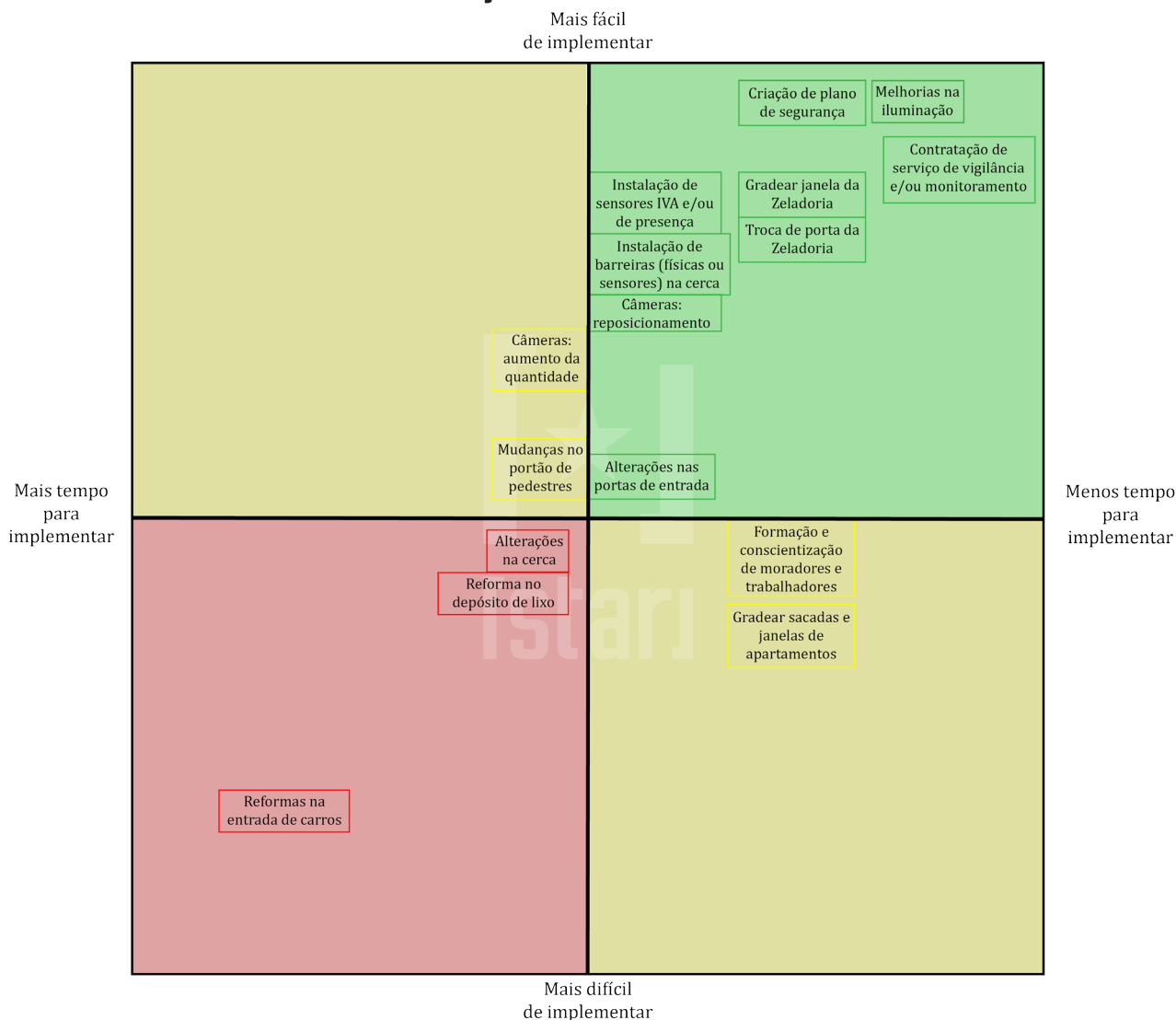
Nenhuma medida ou dispositivo de segurança é capaz de garantir uma totalidade de segurança – um estado que inexistente no mundo real. Ações na segurança são tomadas para mitigar, evitar, dissuadir, impedir e retardar possíveis ataques, bem como diminuir suas consequências caso ocorram e devem ser tomadas levando-se em conta o nível de risco do que pretende proteger, das ameaças e das relações custo-benefício de se comprar, implantar, utilizar ou alterar determinadas medidas. As sugestões aqui postas consideram medidas de proteção contra furtos e roubos, em especial como crimes de oportunidade e não tendo o Condomínio Exemplo ou um de seus moradores como alvo específico.

Por razões éticas, este relatório de consultoria não indica ou recomenda nenhum serviço, produto ou prestador de serviços específico.

5.1. SUGESTÕES PRIORITÁRIAS

- Alterações na cerca e/ou instalação de barreiras (físicas ou eletrônicas) nela.
- Reformas nos portões de pedestres e de carro.
- Troca das portas de entrada e gradeamento da janela da Zeladoria.
- Contratação de serviço de vigilância e/ou monitoramento.
- Revisão das câmeras (número e posição), instalação de sensores e sistema de alarme.

5.2 MATRIZ DE DIFICULDADE PARA IMPLANTAÇÃO DAS SUGESTÕES



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE RISCO E MITIGAÇÃO DE VULNERABILIDADES CLIENTE CONDOMÍNIO EXEMPLO

5.3 PERÍMETRO EXTERNO

– Alterações na **cerca externa**, na altura e material, possivelmente trocando-a por um muro mais alto, que dificulte pulá-lo e que não permita que o lado interno do Condomínio Exemplo seja facilmente observável (vidro opaco, tijolos, pedras). **Prioridade alta.**

– Instalação de **barreiras perimetrais no muro/cerca**, como cerca elétrica, sensores infravermelhos ativos, concertina. **Prioridade alta.**

– Melhora da **iluminação externa**, possivelmente com luzes que acendam com presença/movimento. **Prioridade alta.**

– Instalação de mola ou similar na **porta de pedestres, de vidro**, garantido que seja fechada após a passagem de morador. Troca da fechadura por chave por sistema de tranca mais sofisticado, como fechaduras eletromagnéticas. **Prioridade alta.**

– Reforma para instalação de segundo **portão de carros**, criando sistema de eclusas nesta entrada. **Prioridade média.**

– Retirada das **muretas no local de depósito de lixo**, não permitindo que alguém se esconda nelas. **Prioridade média.**

5.4. PERÍMETRO INTERNO

– Gradear **janela da Zeladoria**. **Prioridade alta.**

– Troca da **porta de madeira** simples por porta mais resistente e/ou colocação de segunda camada de proteção, como grade ou pantográfica. **Prioridade alta.**

– Instalação de mola ou similar na **porta de vidro**, garantido que seja fechada após a passagem de morador. Troca do material da porta. Troca da fechadura por chave por sistema de tranca mais sofisticado, como fechaduras eletromagnéticas. **Prioridade alta.**

– Troca de esquadrias por mais resistentes e/ou colocação de grades, pantográficas ou similares nas **sacadas**, em especial dos andares inferiores. **Prioridade alta.**

– Gradear **janelas**, em especial do segundo e terceiro andares.

5.5. DISPOSITIVOS DE SEGURANÇA

– Instalação de Sensor Infravermelho Ativo (IVA) e sensores de presença com alarme no perímetro e nos acessos do Condomínio. **Prioridade alta.**

– Instalação de grande número de **câmeras**, com uma cobrindo outra e não deixando pontos cegos. Pontos específicos necessários para a colocação de câmeras: lados e fundo (possivelmente uma em cada local no caso de alta resolução e bom ângulo de visão), visão externa da parte frontal do condomínio (em especial dos portões), Zeladoria, porta de acesso da garagem, garagem. **Prioridade alta.**

– Instalação de sistema de alarmes, com monitoramento remoto. **Prioridade alta.**

– Instalação de sistema e/ou contratação de empresa para o monitoramento remoto, com backup e acesso remoto às imagens das câmeras e relatórios de eventos de sensores e similares. **Prioridade alta.**

– Contratação de empresa para prestação de serviços de vigilância e monitoramento, remoto e/ou no local. **Prioridade alta.**

– Troca da **porta simples da Zeladoria** por porta mais resistente e/ou colocação de segunda camada de proteção, como grade ou pantográfica. **Prioridade alta.**

– Criação de plano de segurança, com protocolos para o caso de situações como acionamento dos alarmes ou invasão do imóvel, com planos de contingência designando moradores para tarefas específicas. **Prioridade média.**

– Atividades de sensibilização e conscientização das responsabilidades e tarefas de moradores e trabalhadores para a segurança do condomínio, como fechar as portas de entrada ao passar por elas. **Prioridade média.**