



tá na pauta condominial

LEI DE ACESSIBILIDADE E CONDOMÍNIOS

UM GUIA BÁSICO DE
APLICABILIDADE

É MATÉRIA DE REGIMENTO

MANUAL DO SÍNDICO:
"SOU SÍNDICO DE
CONDOMÍNIO NOVO,
O QUE SABER?"

SUA HISTÓRIA DE SUCESSO

SEM ARREPENDIMENTOS!
A TRAJETÓRIA DA
SÍNDICA PROFISSIONAL
E EMPRESÁRIA
ADRIANA BARDAWIL

OUTROS ASSUNTOS

COMO TORNAR
SEU CONDOMÍNIO
ECOLOGICAMENTE
SUSTENTÁVEL





Elevadores para residências e uso restrito para acessibilidade



Cadeiras de transferência para piscina

CONSTRUINDO UM FUTURO SEM BARREIRAS

A TK Elevator oferece produtos de acessibilidade que complementam seu empreendimento ou residência. Para eliminar as barreiras do seu dia a dia, proporciona completa linha de home lifts, plataformas e cadeiras elevatórias que vão otimizar o transporte e facilitar a sua vida.



Escaneie o QR Code e saiba mais sobre os nossos produtos de acessibilidade.

www.tkelevator.com.br



Cadeiras elevatórias



Plataformas inclinadas supra línea



Plataformas verticais internas



Cabinas panorâmicas

É MATÉRIA DE REGIMENTO

Manual do síndico:
"Sou síndico de condomínio
novo, o que saber?"

Yasmin Oliveira

04

9 Dicas para uma
assembleia de sucesso

Raquel Colares

08

CAPA

Lei de acessibilidade e
condomínios - Um guia básico
de aplicabilidade

Yasmin Oliveira

10

COM A PALAVRA

Não é só um cafezinho

Kárdia Lacerda

12

Uso de água de poços nos
condomínios

Alberto Cunha Neto

14

SUA HISTÓRIA DE SUCESSO

Sem arrependimentos! A
trajetória da síndica profissional
e empresária Adriana Bardawil

Karolayne Ferreira

16

OUTROS ASSUNTOS

Como tornar seu condomínio
ecologicamente sustentável

Lorena Feitosa

19

SESSÃO PIPOCA

Pega a dica

21

Quiz

22

CARTA AO LEITOR

**Quando cuidamos do todo,
o individual também prospera.**

O encerramento de mais um ano nos convida a refletir sobre as conquistas e aprendizados, além de nos inspirar a planejar um futuro mais promissor. É o momento ideal para traçar metas, revisar erros e acertos, e alinhar nossos esforços, tanto na vida pessoal quanto nos grupos que fazemos parte.

Nesta edição especial, que marca o início do 2º ano da revista Tá na Pauta Condominial, buscamos colaborar com os síndicos de empreendimentos novos, trazendo um pequeno manual para ajudá-los em aspectos importantes que não podem ser deixados de lado em sua gestão. Ainda valorizando a função de síndico e buscando contribuir no desejo de um condomínio harmonioso, próspero e organizado, a edição traz dicas de como conduzir uma assembleia de sucesso, informações cruciais sobre a lei de acessibilidade e ainda, caminhos práticos para tornar seu condomínio ecologicamente sustentável.

Impulsionando vivências mais aconchegantes, também preparamos matérias voltadas à promoção de interações sociais, lembrando o quanto estas são favoráveis à saúde mental individual e coletiva; uma história de sucesso para inspirar e, é claro, uma sessão pipoca para divertir. Espero que aproveitem!

Forte abraço.

Joana Brasil

**REVISTA TÁ NA PAUTA
CONDOMINIAL**

Periodicidade: Semestral

Distribuição: Gratuita

Direção Geral: Joana Brasil

Editora Chefe: Karolayne Pinto Ferreira

Textos : Equipe BBADV

Convidados: Alberto Cunha Neto, Kárdia
Lacerda, Karolayne Ferreira, Lorena Feitosa.

Diagramação: Clara Castelo Branco

Imagens: Adobe Stock



**ANUNCIE
CONOSCO**

Mostre sua marca, produto ou
serviço na revista condominial de
maior alcance no Ceará

85 98892-0974

tanapautacondominial

tanapautacondominial.com.br

tanapautacondominial@grupobrasilbrasil.com.br



MANUAL DO SÍNDICO

“SOU
SÍNDICO DE
CONDOMÍNIO
NOVO, O QUE
SABER?”

Por Yasmin Oliveira

OAB/CE nº 38.213, advogada do escritório BBADV, especialista em condomínios, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE.

Quando um empreendimento é concluído, um documento intitulado “Manual do Síndico” é entregue pelas construtoras ao responsável legal eleito no condomínio, o síndico. Trata-se de uma cartilha com orientações à gestão dos aspectos técnicos e operacionais que devem ser observados para a utilização adequada das instalações do prédio, bem como toda a manutenção necessária para a preservação da sua estrutura e do seu bom funcionamento.

Fique atento! A NBR 14.037 da ABNT estabelece diretrizes para a elaboração de manuais de

uso, operação e manutenção de edificações, tornando-se assim, um item obrigatório. Portanto, certifique-se de solicitá-lo caso essa documentação não seja entregue. O manual do síndico é fundamental para assegurar que o condomínio seja mantido de acordo com as especificações da construtora, garantindo a durabilidade do prédio e a segurança dos moradores. Além disso, esse documento orienta o síndico quanto às suas responsabilidades, como a fiscalização de manutenções e o cumprimento dos prazos de garantia.

Confira os principais pontos tratados no Manual do Síndico:

1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

Descrição detalhada de todos os sistemas e materiais utilizados na construção, como elétrica, hidráulica, gás, estrutura, acabamentos, entre outros.

Plantas do empreendimento, layout dos apartamentos e áreas comuns, localização de pontos de água, luz e gás, entre outros.

2. DIRETRIZES DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Cronograma de manutenção preventiva, indicando a frequência com que os equipamentos e estruturas devem ser inspecionados ou ajustados.

Instruções sobre a manutenção das áreas comuns, impermeabilização, limpeza de reservatórios de água e sistemas de combate a incêndio.

3. GARANTIAS E PRAZO DE VIDA ÚTIL DOS MATERIAIS

Prazos de garantia dos diferentes componentes do edifício, detalhando o que está coberto pela construtora e o que é de responsabilidade do condomínio.

Informações sobre a vida útil estimada de itens como revestimentos, equipamentos e acabamentos.

4. RECOMENDAÇÕES PARA OBRAS E MODIFICAÇÕES

Orientações sobre restrições para reformas e alterações nas áreas comuns e privativas, principalmente para evitar intervenções que possam comprometer a estrutura do edifício.

5. PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA E EMERGÊNCIA

Procedimentos para o uso de equipamentos de segurança como extintores, mangueiras, hidrantes e alarmes de incêndio.

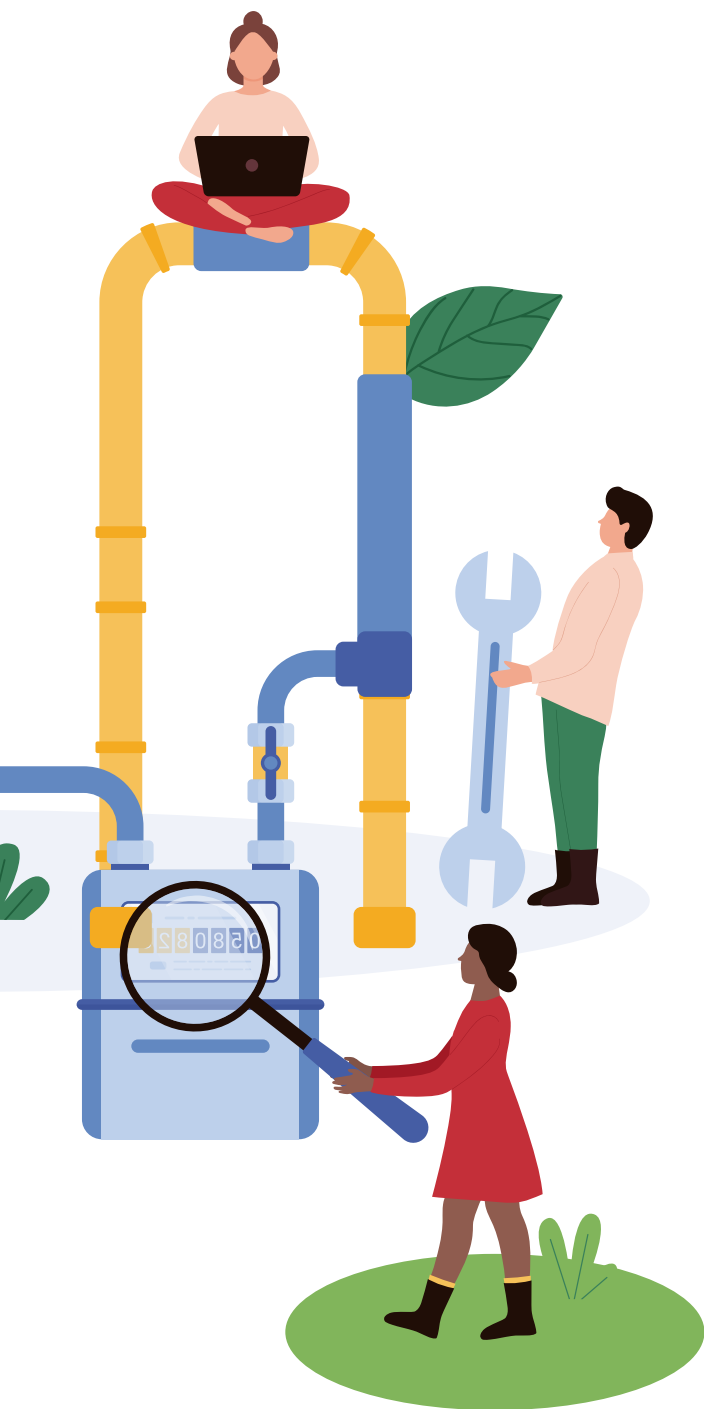
Planos de emergência e instruções de evacuação em caso de incêndio, enchentes ou outros incidentes.

6. DOCUMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Cópias de documentos de responsabilidade da construtora, como alvarás, certificado de conclusão de obra (Habite-se), Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), laudos técnicos e manuais de uso de equipamentos específicos.

Documentos como o memorial descritivo da obra, contratos de prestação de serviços durante a construção e informações sobre fornecedores.

Quando passamos a tratar da garantia de um condomínio após a entrega pela construtora também seguem o padrão disposto na Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial a NBR 15.575 que traz os prazos de garantia para cada elemento da construção, que podem variar a depender do item a ser analisados, contudo, pode-se observar os principais, que são:



1. ESTRUTURA

(Ex: fundação, pilares, vigas): Garantia mínima de 5 anos. Inclui problemas estruturais como rachaduras, falhas de fundação ou comprometimento de pilares e vigas.

2. IMPERMEABILIZAÇÃO

(Ex: infiltrações, problemas com coberturas): Geralmente 5 anos para coberturas e impermeabilização, incluindo infiltrações que prejudiquem o uso do imóvel.

3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS

Em média, 5 anos. Esse período cobre falhas na instalação que comprometam o uso ou a segurança dos moradores.

4. ACABAMENTOS

(Ex: revestimentos, pintura): De 90 dias a 1 ano, dependendo do item e do contrato específico, e cobrem acabamentos que possam se deteriorar em pouco tempo.

5. OUTROS ITENS ESPECÍFICOS

Alguns itens podem ter prazos distintos se estipulados em contrato, especialmente em instalações de segurança, equipamentos e áreas comuns.

Fique ligado no Manual do Síndico que lhe foi entregue e mantenha-o sempre à mão; este será um aliado nos primeiros anos de manutenção e conservação do seu condomínio. Não esqueça de manter não somente esta, mas toda a documentação do condomínio bem guardada e organizada, para que seja entregue em boas condições às próximas administrações.





SOARES
ENGENHARIA

SERVIÇOS

- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDOS E PERÍCIAS
- RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL
- REFORMAS E CONSTRUÇÕES
- CURSOS E TREINAMENTOS

CURSO

SÍNDICO EXECUTIVO

Responsável Técnico
Engº José Soares



INSTITUTO
SOARES



85 99721-1039 SOARES_ENGENHARIA

85 99700-5038 INSTITUTO.SOARES



Por Raquel Colares

OAB/CE nº 36.821, advogada do escritório BBADV, especialista em prática penal e apaixonada por direito condominial.

Faz parte de uma boa administração condominial a realização das Assembleias Gerais, sejam elas Ordinárias ou Extraordinárias. Dependendo da pauta e da data da convocação, as assembleias devem cumprir os ritos previstos nas normativas de cada condomínio e na legislação vigente.

Discutir temas como obras de manutenção do edifício, taxas extras e prestações de contas exige do administrador, além da segurança no assunto abordado, muita serenidade e jogo de cintura para lidar com os diferentes posicionamentos que podem surgir entre os presentes. Ao mesmo tempo que precisa dar abertura ao debate de interesses do coletivo condominial, a assembleia precisa ser respaldada na legalidade de seus atos.

Com a finalidade de auxiliar os administradores de condomínios na condução de uma assembleia geral condominial de sucesso, seguem abaixo algumas dicas para colocar em prática:

1. COMUNICAÇÃO EFICAZ: A divulgação do edital de convocação deve ser realizada com antecedência, conforme prazo estabelecido na convenção, através de whatsapp, e-mail, flanelógrafo e demais meios de comunicação do edifício. Em caso de omissão da normativa, é preciso estabelecer um prazo razoável para a publicidade adequada e preparação para comparecimento.

2. EDITAL DE CONVOCAÇÃO

OBJETIVO: O edital de convocação precisa ser claro e trazer expresso a data, hora e local da assembleia, além das pautas, nome do síndico e documentos relevantes.

3. HORÁRIOS DAS CONVOCAÇÕES:

As assembleias são realizadas em duas convocações onde, em regra, possuem entre elas um período mínimo de meia hora, podendo

dar início em primeira convocação com a presença de 2/3 dos condôminos e em segunda convocação com qualquer quantidade de presentes. Algumas convenções estabelecem quóruns e horários diferentes, necessitando a análise de cada caso, com um estudo prévio das normativas de seu condomínio.

4. MODALIDADE (VIRTUAL OU PRESENCIAL): Sancionada a Lei 14.309/22 ficou permitida a realização de reuniões e deliberações virtuais por condomínios. A assembleia virtual é uma opção interessante para condomínios de veraneio, por exemplo, onde a maioria dos proprietários não residem no edifício. Independente da escolha realizada pelo condomínio, a modalidade precisa estar expressa de forma clara no edital de convocação, inclusive com link de acesso à sala de reunião, em caso da modalidade virtual, sob pena de invalidação do ato.

5. PLANEJAMENTO DA PAUTA: Defina uma agenda clara e objetiva abordando os principais assuntos a serem discutidos e votados de acordo com o tipo de assembleia a ser realizada, ordinária ou extraordinária. Evite que a pauta seja demasiadamente extensa para que o ato não se torne cansativo para os participantes.

6. FACILITAÇÃO ADEQUADA: O presidente de assembleia deve ser imparcial e competente para conduzir a reunião de forma organizada e respeitosa, aplicando os termos da convenção do seu condomínio. A escolha do secretário de mesa também é de grande relevância, pois a ata de

sua redação será registrada em cartório e se tornará normativa condominial a ser seguida a partir de então.

7. OBJETIVIDADE DO ATO: Uma das dicas mais importantes é a manutenção da objetividade do ato, sempre observando a ordem do dia, evitando levantar temas fora dos assuntos previstos no edital de convocação ou deixar que estes sejam levantados, vindo a desvirtuar o ato, tornando-o massivo e cansativo para os presentes.

8. GRAVAÇÃO: Se possível, gravar a assembleia com a anuência de todos os presentes facilitando a confecção da ata e garantindo que todo o ato seja devidamente transcrito sem esquecimentos de detalhes relevantes. Entretanto, é preciso assegurar que as imagens sejam devidamente armazenadas, sendo vedado o compartilhamento para finalidades diversas, em consonância a Lei Geral de Proteção de Dados - Lei nº 13.709/2018.

9. CONTRATAÇÃO DE UMA ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA: Para auxiliar na organização de uma assembleia geral, a fim de garantir a segurança jurídica do ato desde a elaboração do edital de convocação até o registro da ata, em cumprimento com todas as normativas condominiais e legislação vigente, é muito importante que o condomínio tenha o auxílio de uma assessoria jurídica especializada em direito condominial capaz de orientar os envolvidos para o cumprimento de todos os requisitos necessários para uma assembleia bem-sucedida.

LEI DE ACESSIBILIDADE E CONDOMÍNIOS

UM GUIA BÁSICO DE APLICABILIDADE

Por Yasmin Oliveira

OAB/CE nº 38.213, advogada do escritório BBADV, especialista em condomínios, membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE.

O primeiro passo de todo guia de sucesso é entender os contextos que nos nortearão a partir daqui. Assim, precisamos compreender que a acessibilidade se trata de Direito Constitucional e a sua importância deve ser refletida em todos os âmbitos da sociedade. A partir deste ponto, nasceu a Lei 13.146/2015, que veio acompanhada de outras normas que têm papel fundamental neste cenário.

No contexto de condomínios, a acessibilidade deve ser tratada de forma a garantir acesso às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, objetivando o usufruto dos espaços comuns e privados de maneira plena e sem obstáculos, com dignidade e igualdade de condições. A acessibilidade, então, é a possibilidade e a condição de alcance, percepção e entendimento de espaços, informações, comunicação, mobilidade e serviços por todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, sensoriais ou intelectuais.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência (LBI) se torna o principal instrumento para garantir o direito das pessoas em tais condições, estendendo sua abrangência aos ambientes urbanos e às edificações. No caso dos condomínios, a LBI estabelece que as edificações, tanto as novas quanto as existentes, devem ser adaptadas para garantir a inclusão de pessoas com deficiência. Segundo a LBI, é obrigação dos condomínios



promover a acessibilidade em áreas comuns e, em muitos casos, também em unidades privativas, se necessário adaptação para residentes com deficiência.

Avançamos, então, à uma legislação específica para condomínios: a NBR 9050. Esta norma trabalha de mãos dadas à LBI especificando as condições de acessibilidade em edificações. As principais disposições acessam os seguintes temas: área comum, unidades privativas, elevadores, vagas de estacionamento e as despesas de adaptação. Vamos entender um pouco sobre cada tópico:

1. ACESSIBILIDADE NAS ÁREAS COMUNS:

O Código de Obras e a NBR 9050 determinam que as áreas comuns do condomínio (como entradas, hall, escadas, corredores) devem ser projetadas ou adaptadas para garantir o acesso e o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Incluindo a construção de rampas de acesso, a instalação de elevadores adequados e a eliminação de obstáculos arquitetônicos.

2. ADEQUAÇÕES NAS UNIDADES PRIVATIVAS:

Embora a responsabilidade pela acessibilidade nas unidades privadas seja, em regra, dos próprios moradores/proprietários, em casos específicos, como havendo um morador com deficiência ou mobilidade reduzida, o condomínio pode ser obrigado a permitir reformas para adequar a unidade às necessidades do morador. Essas modificações podem incluir portas mais largas, adaptações nos banheiros e a instalação de barras de apoio.

3. ELEVADORES: Um dos pontos mais importantes na acessibilidade dentro dos condomínios é a garantia de que elevadores sejam instalados em prédios de múltiplos andares, conforme a legislação. Contudo, para além de sua instalação, deve-se garantir que esses elevadores possuam portas automáticas, botões em níveis acessíveis e informações em braille, facilitando o uso por pessoas com deficiência visual ou com mobilidade reduzida.

4. VAGAS DE ESTACIONAMENTO: A NBR 9050 também determina a necessidade de vagas reservadas para pessoas com deficiência nos estacionamentos. Nos condomínios, essas vagas devem ser sinalizadas e localizadas de forma a garantir fácil acesso aos ambientes comuns do edifício.

O questionamento que surge a partir deste ponto, são os custos para as reformas de adequação. São custos estes que devem ser arcados pelo condomínio através de arrecadação, em geral, de taxa extra. Chega-se ao empecilho para a aplicabilidade da adaptação, ainda que seja clara a sua obrigatoriedade. Uma das melhores formas de dissolução dessa resistência, é a promoção de uma conscientização entre os condôminos e salientar a importância do cumprimento da exigência legal, como também um compromisso com a igualdade e os direitos fundamentais.



NÃO É SÓ UM CAFEZINHO

Por Kárdia Lacerda

CRP 11/02741, Psicóloga especializada em
Neuropsicologia, Terapia Cognitiva Comportamental;
Terapia do Esquema.
kardialacerda@gmail.com



Oi gente! Tem alguém em casa?
Vamos fazer um lanche no deck?

Eu! Posso levar o café!

Eu levo uns sanduíches.

Oba! Vou ali comprar pão quentinho...

16:30 a gente se encontra lá!

...

Gente, eu estava precisando
disso. Essa semana foi tão
pesada...

O que vocês leram é uma conversa real de um grupo de whatsapp de um condomínio. E esse encontro ajudou uma pessoa que estava precisando conversar com outras pessoas reais, que têm vida corrida, dor de cabeça com trabalho, filhos, família... e este diálogo pode ter ajudado muito na saúde mental de todos que

estavam presentes neste café “de última hora”.

Estar em um grupo social com pessoas que têm alguma semelhança com você pode ser um grande protetor à sua saúde mental, pois esses momentos são verdadeiras fontes de apoio emocional, já que promovem escuta, conselhos e encorajamento, ajudando a enfrentar os desafios e reduzir a sensação de isolamento. Nós, seres humanos, somos naturalmente sociais (estou falando de sociais reais, tá? E não “sociais virtuais”), por isso precisamos de contato com outras pessoas, e esse contato tem papel fundamental no equilíbrio emocional e psicológico.

O exemplo real que citei acima promove a sensação de identidade e pertencimento, já que são pessoas que confiam umas nas outras. Nesses momentos as risadas acontecem, surgem muitas conversas e descontração, liberando endorfina e diminuindo os níveis de estresse. Outro detalhe significativo é o estímulo cognitivo que acontece quando

estamos debatendo e compartilhando experiências, nestes momentos estamos refinando nossas habilidades de comunicação, empatia e resolução de problemas.

Normalmente, quando estão inseridas em grupos sociais positivos, as pessoas tendem a seguir os hábitos saudáveis praticados por outros membros do grupo, seja na alimentação, na prática de atividades físicas ou em outras ocupações que promovem o bem-estar. O incentivo mútuo é um grande diferencial na qualidade de vida e na saúde integral do sujeito, lembrando que a solidão é um fator de risco para depressão e ansiedade; assim, esses grupos também podem ter o efeito de rede de proteção, diminuindo a probabilidade desses sintomas surgirem.

Morar em condomínio, ser um vizinho ativo,

empático, participar de encontros e até mesmo promovê-los, é uma das formas mais naturais e, porque não dizer, simples, de manter uma rede social ativa, amiga e eficaz de nos mantermos saudáveis. Nesses contextos as conversas têm mais chances de ser olho no olho, os abraços são mais prováveis de surgirem, novas amizades nascem e muitas lágrimas podem ser enxugadas por outras mãos que também nos sustentam.

Dou a vocês uma sugestão, chame seus vizinhos para um café no salão de festas ou no deck do seu condomínio, simples mesmo. Relações fortes surgirão daí.

Agradeço especialmente às minhas vizinhas, que são uma forte rede de apoio e me ajudam em muitas áreas da minha vida corrida, muito mais do que elas imaginam.



Recuperação de Inadimplência sem custo para o seu condomínio

Conte com uma **cobrança humanizada, negociadores especializados, quitações facilitadas e devolva a saúde financeira** do seu condomínio.

Entre em contato conosco e solicite uma proposta:



(85) 3268 1601



(85) 98685 9620



BBCOB+

A GENTE
COBRA
MAS É POR UMA
BOA CAUSA



USO DE ÁGUA DE POÇOS NOS CONDOMÍNIOS

Por Alberto Cunha Neto

Químico Industrial, CRQ - 10200463, CEO do Grupo ACN.
diretoria@acntratamentus.com.br



Os elevados custos das tarifas de água das concessionárias de abastecimento fazem com que os gestores de condomínios procurem fontes alternativas para suprir a demanda desse recurso. Diante dessa realidade, o uso de uma fonte alternativa de captação subterrânea torna-se uma solução viável para muitos empreendimentos.

A utilização de água subterrânea para usos diversos passa a ser uma das melhores opções para otimização de custos dos condomínios, além de não sofrer impacto com a sazonalidade de falta de água das concessionárias. Contudo, é essencial manter cuidados básicos de acompanhamento, para garantir a saúde e qualidade de vida dos usuários desse serviço.

Os condomínios que optam por essa alternativa devem se atentar ao cumprimento das legislações vigentes, contratando fornecedores que lhes atendam com as devidas credenciais nos órgãos reguladores, registros atualizados, sistema de gestão operacional, laboratórios credenciados com planos interlaboratoriais e equipe técnica qualificada. O atendimento a Portaria GM/MS Nº888, de 04 de maio de 2021 é de crucial importância para garantir aos órgãos de vigilância

sanitária do município, bem como aos usuários do recurso, que o empreendimento segue as devidas diretrizes. A legislação mencionada dita os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade, de forma a garantir a transparência e certificação aos órgãos e usuários.

Após a perfuração do poço, é imprescindível realizar o levantamento de dados técnicos do poço, bem como vazão de abastecimento do condomínio, população atendida e laudo da qualidade da água. Uma equipe técnica deverá ser acionada para determinar o tratamento ideal, buscando implantar as tecnologias de tratamento e os serviços operacionais, visando o fornecimento de água de qualidade ao consumo humano.

Água é fonte de saúde, e todos os aspectos da vida estão conectados a ela. A ACN Tratamentus pode te ajudar a reduzir o impacto desse recurso na cota condominial, oferecendo soluções alternativas, viáveis e seguras. Por meio de nossos sistemas e serviços, garantimos a saúde e a satisfação de nossos clientes e consumidores.

Água de qualidade para você e sua família!



ACN®
ESPECIALISTA EM ÁGUA

Água PURA sempre!

Somos uma empresa especializada em
tratamento de água (ETA) para residências,
empresas, condomínios, pousadas,
restaurantes e indústrias.

 acntratamentus.com.br

 [grupoacn](https://www.instagram.com/grupoacn)

ACN®
ESPECIALISTA EM ÁGUA




APONTE A
CÂMERA DO
CELULAR



“Tudo é lição e aprendizado. O percurso é importante. A vivência para o síndico é muito enriquecedora.”

SEM ARREPENDIMENTOS!

A TRAJETÓRIA DA SÍNDICA PROFISSIONAL E EMPRESÁRIA ADRIANA BARDAWIL

Por Karolayne Ferreira
Cientista Social.
karolayne.p.ferreira@icloud.com

Será que os desvios em nossos caminhos nos conduzem ao destino certo? A trajetória da convidada desta edição de Sua História de Sucesso nos mostrou que sim!

Empresária bem sucedida e síndica profissional premiada, Adriana Bardawil nunca havia sonhado,

ou sequer pensado, em trabalhar na gestão condominial, mas hoje ocupa um lugar de destaque neste segmento. Vamos conhecer mais profundamente sua trajetória e entender o porquê de ela estar exatamente onde deveria.

Nascida em Fortaleza - Ceará, Adriana Bardawil

Campos Vieira (49) formou-se em Arquitetura e Urbanismo ainda jovem, contudo foi surpreendida ao não se encontrar completamente na profissão escolhida. Ao aproveitar oportunidades na área da construção, afastou-se do campo da criação e percebeu maiores afinidades em atividades práticas e resolutivas. Uma nova jornada estava começando ali.

Trabalhando em grandes construtoras, acumulou novos conhecimentos e experiências em áreas comerciais, relacionamento com clientes e assistência técnica. Teve contato com administradoras, participou de processos de entrega de empreendimentos e implantação de condomínios, o que despertou seu interesse pela área condominial. A demanda do mercado, o incentivo de colegas de profissão e o despertar pessoal para este segmento foram os elementos chaves para o surgimento de sua empresa e o desenvolvimento do seu lado empresarial, assim, fundou a ABW Planejamento & Estruturação Condominial.

Com nove (09) anos de atuação, Adriana afirma guiar sua empresa baseada no valor da integridade. Honrar a palavra, o compromisso e o respeito são valores que norteiam a sua vida e se replicam no seu trabalho. Os serviços prestados aos seus clientes são realizados com alto grau de particularidade, como se fossem para ela mesma. E por este motivo possuem pilares bem definidos e voltados para as áreas de: Operação, Manutenção, Administrativo/Financeira e Relacionamento/Educação.

"O condomínio precisa rodar, e tenho como filosofia que eu sou uma boa gestora se faço a engrenagem rodar com independência."

A sindicância surgiu de forma natural, impulsionada pela criação da empresa e pela crescente demanda por síndicos profissionais. Sua experiência multidisciplinar trouxe diferenciais para o perfil e a tornou referência.

"Como sou arquiteta, a estrutura física de um condomínio é muito familiar para mim (...) Como as construtoras também me conheciam, rapidamente eu cresci, desde o primeiro ano eu já não conseguia abarcar todos os clientes que me chamavam, e passei a selecionar."

Para Adriana, o sucesso é definir o cliente ideal e contar com uma equipe confiável. "Nem todo cliente é para gente, nem a gente é para todo cliente". Assim, é crucial entender primeiramente com que perfil se quer trabalhar e possuir uma equipe de confiança, como teve a oportunidade de construir na ABW e vem conseguindo manter com conselhos participativos nos condomínios em que atua.

Premiada como Melhor Síndica Externa pela ADECONCE (2017, 2018 e 2024), ela enxerga que os prêmios só trazem mais responsabilidade, e não abre espaços para a palavra arrependimento em sua carreira. Para ela a maturidade faz com que tenhamos percepções diferentes e encaremos problemas com outros olhares, desenvolvendo paciência e determinação para enfrentá-los.

Conhecemos assim uma pessoa de personalidade forte, determinada e resolutiva, que percorreu



“O mercado é enorme e tem espaço para todo mundo. Mais do que concorrência, precisamos de colaboração.”

sua trajetória sempre com um olhar à frente. Adriana se destaca por sua visão estratégica, capacidade de realização e habilidade de adaptação.

Ao ser questionada sobre conselhos para aspirantes de mercados de trabalho exigentes como o da gestão condominial, ela nos respondeu: “Capacitação, estudo, comprometimento, busque ser o melhor sempre, mas não é o melhor olhando pro outro, às vezes a gente fica olhando para o outro e esquece de olhar para si. Trabalho, comprometimento, atenção e presença, é isso que faz você crescer profissionalmente, então se capacite, busque e procure ser melhor do que você foi ontem. Sua comparação é com você mesmo.”

Adriana Bardawil é a prova de que os desafios podem nos levar a conquistas inesperadas, desde que enfrentados com determinação e coragem.

©CMARKETING

CONTAR COM UMA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA É MAIS.

SE FOR ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS, É MUITO MAIS.

AGORA, SE FOR O CERUS BANK, A MAIOR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESPECIALIZADA DO BRASIL, É MAIS DO MAIS.

MAIS DE R\$ 1.2 BILHÕES EM TAXAS GARANTIDAS

MAIS DE 90 MIL BOLETOS MENSAIS

MAIS DE 360 MIL PESSOAS ATENDIDAS



0800 580 3024 | CERUSBANK.COM.BR

cerus
BANK



COMO TORNAR SEU CONDOMÍNIO ECOLOGICAMENTE SUSTENTÁVEL

Por Lorena Feitosa

Administradora e Especialista em Controladoria e Finanças.
lorena-feitosa@hotmail.com.

A sustentabilidade é um conceito cada vez mais relevante para todos os setores da sociedade, incluindo os condomínios. Ela traz benefícios ambientais, sociais e econômicos que impactam diretamente a qualidade de vida dos moradores e o valor dos empreendimentos.

Tornar um condomínio ecologicamente sustentável requer a implementação de práticas que reduzam o impacto ambiental, promovam o uso consciente de recursos e melhorem a qualidade de vida dos moradores.

O que é um condomínio sustentável?

Um condomínio sustentável é um empreendimento habitacional projetado, construído e operado com o objetivo de reduzir seu impacto ambiental.

O condomínio sustentável incentiva e promove o uso eficaz de recursos naturais, a redução de desperdícios, resíduos e a economia de energia e água. Isso auxilia na criação de um ambiente saudável e equilibrado para os moradores e visitantes.

Como tornar um condomínio sustentável?

A criação de um condomínio sustentável é um processo que requer ações e mudanças em diferentes aspectos do empreendimento.

Ao adotar práticas sustentáveis, é possível reduzir o impacto ambiental, promover a eficiência energética, economizar recursos naturais e gerar benefícios ambientais, econômicos e sociais para todos os envolvidos.

Em primeiro lugar, é importante promover a conscientização ambiental entre os moradores do condomínio. Realizar campanhas educativas, fornecer informações sobre práticas sustentáveis e seus benefícios, além de ser essencial estimular e incentivar a participação ativa de todos.

Aqui estão algumas dicas práticas de como implementar um condomínio sustentável:

INSTALAÇÃO DE PAINÉIS SOLARES:

Aproveitar a energia solar para reduzir o consumo de eletricidade da rede pública.

ILUMINAÇÃO EFICIENTE:

Trocar lâmpadas tradicionais por LED, que consomem menos energia e duram mais.

SENSORES DE PRESENÇA:

Instalar sensores de presença em áreas comuns para evitar o desperdício de energia quando não há ninguém no local.

CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA CHUVA:

Utilizar a água coletada para limpeza de áreas comuns ou irrigação de jardins.

REDUTORES DE FLUXO:

Instalar dispositivos que diminuam o fluxo de água em torneiras e chuveiros.

COLETA SELETIVA E RECICLAGEM:

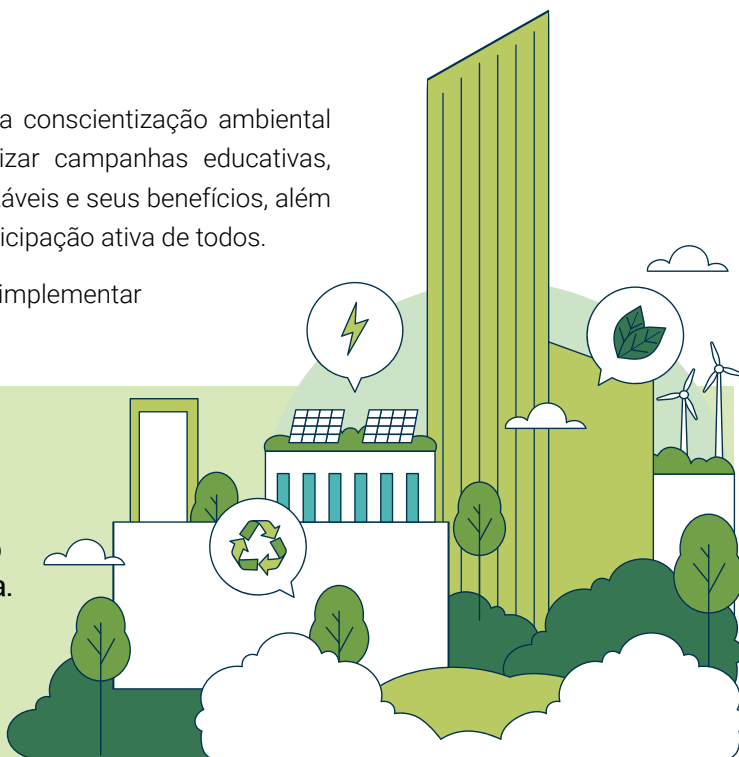
Disponibilizar lixeiras separadas para recicláveis e incentivar os moradores a aderirem à prática.

COMPOSTAGEM:

Implementar uma composteira no condomínio para resíduos orgânicos, que podem ser usados como adubo para jardins.

CAMPANHAS DE CONSCIENTIZAÇÃO:

Promover campanhas educativas para os moradores sobre a importância da separação correta do lixo, entre outros assuntos pertinentes.



Condomínios que adotam práticas sustentáveis tendem a ser mais valorizados no mercado imobiliário. Muitas pessoas procuram locais que ofereçam um estilo de vida mais ecológico e eficiente, o que torna o imóvel mais atrativo.

A importância dessa mudança vai além de apenas reduzir custos operacionais. Ela contribui para a

preservação do meio ambiente, melhora a qualidade de vida dos moradores e promove uma cultura de responsabilidade social. Além disso, estar à frente dessas iniciativas pode posicionar o condomínio como um modelo a ser seguido, gerando um impacto positivo para toda a sociedade.

PEGA A DICA

Edifício Master: um grande corpo envelhecendo, feito de pequenos cubículos particulares e repletos de memórias.

Por Joana Brasil

OAB/CE nº 14.892, Diretora das empresas BBADV, BB
Cobrança e da revista tá na pauta condominial.

Sinopse: O filme registra o cotidiano do Edifício Master, em Copacabana (RJ), que tem 276 apartamentos e 12 andares. Os moradores revelam dramas, solidões, desejos e vaidades.

Um documentário premiado sobre um antigo e tradicional edifício situado em Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro.

A produção escolheu, quase ao acaso, uma das muitas edificações praticamente idênticas que existem por lá. Munida apenas de uma câmera no ombro e muita boa vontade, a equipe se instalou durante um mês inteiro para ouvir relatos. Como resultado, os próprios moradores abriram suas portas e seus corações, revelando trajetórias individuais, cada uma com potencial suficiente para inspirar um pequeno filme. Se fosse literatura, seria um livro de contos. Sendo cinema, transformou-se em uma obra de arte.

Após assisti-lo, fica a reflexão: o que realmente sabemos sobre a história de vida de nossos semelhantes?



Título: **Edifício Master.**

Gênero: **Documentário, Comportamento, Questões Sociais.**

Classificação: **Livre.**

Onde Assistir: **Globoplay e Prime Video.**



QUIZ

Teste seus conhecimentos

1. O “Manual do Síndico” entregue pela construtora ao síndico legal do condomínio tem por função:

- a) Descrever atividades diárias e comportamentos ideais do síndico.
- b) Indicar as competências e habilidades do síndico necessárias para uma boa gestão.
- c) Apresentar o cronograma de manutenção preventiva do prédio, somente.
- d) Trazer orientações dos aspectos técnicos e operacionais objetivando a utilização adequada das instalações, manutenção, preservação e bom funcionamento da estrutura.

2. Um condomínio sustentável é aquele que incentiva e promove:

- a) maiores gastos energéticos e a redução de consumo de água.
- b) o uso consciente e eficaz de recursos naturais e a redução de desperdícios.
- c) o uso consciente dos equipamentos e a limpeza do espaço.
- d) a economia de energia e água e a não captação de água da chuva.

3. Sobre a realização de Assembleia Geral no condomínio é correto afirmar que:

- a) Devem ser realizadas sempre que o síndico achar necessário.
- b) Devem ser realizadas somente em modalidade presencial.
- c) Devem manter a objetividade do ato, seguindo as ordens do dia e evitando levantar temas fora dos assuntos previstos no edital de convocação.
- d) Devem tratar todos os assuntos de interesse do coletivo, mesmo não estando pautado no edital.

4. Todos são objetivos da Lei Brasileira de Inclusão, exceto:

- a) Garantir o direito das pessoas com deficiência.
- b) Tratar acerca de direito constitucional de igualdade.
- c) Impedir reformas de acessibilidade.
- d) O usufruto dos espaços comuns e privados de maneira plena e sem obstáculos.

Acertou 1 pergunta: AÉREO

Cuidado. Talvez este não seja o seu momento na condição de gestor. Por apresentar falta de preocupação ou interesse, torna-se complicado gerir um condomínio. Mas, está tudo bem! Se este realmente for seu interesse, procure cursos direcionados à gestão e leia bastante sobre a matéria. Isso vai ajudá-lo a correr atrás do prejuízo.

Acertou 2 a 3 perguntas: NO CAMINHO CERTO

Demonstrou que tem interesse no assunto e que sabe o caminho das pedras. Agora é arregañar as mangas e cada vez mais se especializar, recomendamos estudo e que fique sempre acompanhado de bons profissionais para ajudá-lo na gestão do seu Condomínio.

Acertou 4 perguntas: ANTENADO

Nota 10! Você demonstrou conhecimento e que realmente gosta do que faz e isso quer dizer muita coisa para quem pretende evoluir. Organização, boa comunicação, liderança e honestidade são características de um gestor com esse perfil.

Respostas: 1. d; 2. b; 3. c; 4. c.



ESPECIALISTAS EM ELÉTRICA CONDOMINIAL

ORÇAMENTO RÁPIDO E PERSONALIZADO

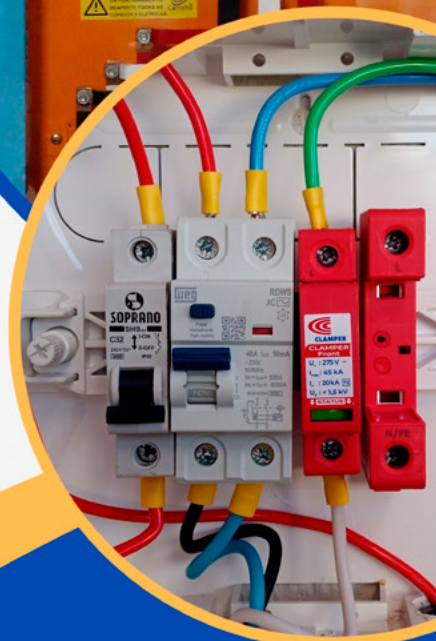
Atuamos no segmento de engenharia elétrica, com foco na área condominial através de contratos de manutenção mensal.



Fale agora conosco!

(85) 9 8778 5560

 @espiralengeletrica





Especialista em
fachadas verticais!

**37 anos de
experiência!**



Fale conosco agora mesmo!

Contato para orçamento



85 98198 7478



@cacengenharia



www.grupocacengenharia.com