

**ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS CURSOS DE GRADUAÇÃO EM  
ADMINISTRAÇÃO – 32º ENANGRAD**

**SUST – SUSTENTABILIDADE SOCIOAMBIENTAL**

**A SUSTENTABILIDADE NA GESTÃO DE CONDOMÍNIOS: Um estudo de  
multicaso sobre os aspectos sustentáveis da gestão dos condomínios  
comerciais em São Luís – MA**

## **Resumo**

Foi examinado dentro do estudo dois condomínios, onde observamos divergências nas práticas sustentáveis adotadas, no entanto, com relação aos futuros projetos de sustentabilidade observamos várias semelhanças. Neste artigo foi proposto o objetivo final de examinar o entendimento dos gestores dos condomínios comerciais de São Luís do Maranhão sobre a sustentabilidade e alguns objetivos intermediários, que foram compreender a importância da sustentabilidade na gestão de condomínio, identificar como a sustentabilidade está ligada e inserida nos condomínios e destacar práticas que tornam o condomínio comercial sustentável. Através dessas finalidades, foi definido para a pesquisa o método de análise de conteúdo, triangulação e observação participativa e para a coleta de dados foram realizadas entrevistas semiabertas. Em suma o presente estudo revela que os gestores não adotam mais práticas sustentáveis, por falta de conhecimento e pela dificuldade de aprovação em assembleia. Neste presente trabalho mostra a relevância que tem para a administração, pois vem verificar como a sustentabilidade está sendo pensada e adotada dentro da gestão dos condomínios comerciais.

**Palavras-chave:** Sustentabilidade. Condomínio. Gestão de condomínio.

## **Abstract**

Two condominiums were examined within the study, where we observed divergences in the sustainable practices adopted, however, with regard to future sustainability projects, we observed several similarities. In this article, the final objective was proposed to examine the understanding of the management of commercial condominiums in São Luís do Maranhão about sustainability and some intermediate objectives, which were to understand the importance of sustainability in condominium management, to identify how sustainability is linked and inserted in the condominiums and highlight practices that make the commercial condominium sustainable. Through these purposes, the method of content analysis, triangulation and participatory observation was defined for the research and for the data collection, semi-open interviews were carried out. In short, the present study reveals that managers no longer adopt sustainable practices, due to lack of knowledge and the difficulty of approval in the assembly. This work shows the relevance it has for the administration, as it comes to verify how sustainability is being thought and adopted within the management of commercial condominiums.

**Keywords:** Sustainability. Condominium. Condominium management.

## **1. Introdução**

Dentro de condomínios comerciais, residenciais ou mistos o objetivo é ter segurança, comodidade, conforto no curto e longo prazo, pois todos sempre pensam no seu negócio ou na sua casa como algo duradouro. E é por isso que o desenvolvimento sustentável é necessário dentro da gestão condominial, onde pode-se ter desenvolvimento pensando nos impactos ambientais, nas pessoas, nas gerações futuras e no ecossistema.

Foi delimitado um objetivo final de examinar o entendimento dos gestores de condomínios comerciais em São Luís do Maranhão sobre a sustentabilidade e alguns objetivos intermediários como compreender a importância da sustentabilidade na gestão do condomínio, identificar como a sustentabilidade está ligada e inserida nos condomínios e destacar práticas que tornam um condomínio comercial sustentável.

Na análise dos resultados do estudo de multicaso, mostrou-se a aplicação nos condomínios comerciais da Avenida Colares Moreira no bairro do Renascença, realizando as inferências e comparativos dos condomínios.

O problema de pesquisa nesse estudo é qual o entendimento dos gestores de condomínios comerciais de São Luís do Maranhão sobre a sustentabilidade, que é uma organização que está em constante crescimento dentro das grandes cidades.

A inexistência de pesquisas acadêmicas a respeito da sustentabilidade na gestão de condomínios, viabilizou a elaboração de um projeto de pesquisa no tema. Este hiato acadêmico motivou o projeto, sendo importante ressaltar o vínculo pessoal que o autor possui com o tema. Através de sua experiência profissional com aproximadamente 4 anos trabalhando na área de administração de condomínio comercial e outro motivo foi a importância da sustentabilidade para a sociedade atual, por ser um tema atual, onde está cada vez mais se discutindo no assunto pela emergência em que o mundo vive para se conservar o meio ambiente.

O presente tema traz uma perspectiva diferente sobre a administração de condomínios, com o foco na perspectiva de sustentabilidade na gestão condominial. Que é um mercado que está em constante crescimento, pois a cultura no modo de viver e trabalhar está cada vez mudando.

## **2. Referencial teórico**

### **2.1 Sustentabilidade**

Todas as mudanças no crescimento demográfico e econômico na sociedade, alteram a cultura, pensamento da sociedade e o modo de relação entre o homem e a natureza. E esse quadro socioambiental que caracteriza a vida na atualidade que revela “[...] o impacto dos humanos sobre o meio ambiente estão se tornando cada vez mais complexos, tanto em termos quantitativos quanto qualitativos” (JACOBI, 1999; PEREIRA, 2009). A partir dessas mudanças constantes, há uma atenção maior voltada para o termo desenvolvimento sustentável.

Sustentabilidade advém de um conceito além da verdade, pois é um conceito bastante amplo e que de acordo com o contexto pode ter várias interpretações e algumas vezes até fugindo do seu próprio propósito primordial. E por ser uma palavra que tem se tornado mais comum atualmente e seu conceito está sendo mais discutido

ao longo das mudanças e impactos ambientais, onde está sujeito a ambiguidades e dilemas quanto ao seu uso e significado. Entre cientistas e formuladores de políticas públicas costuma ser sinônimo de controvérsia. Antes de arriscar qualquer definição, vale prestar um pouco de atenção ao significado, puro e simples da palavra: sustentável é o que sustenta, alguém ou alguma coisa. Talvez esteja aí a raiz da leviandade com que ele vem sendo aplicado a todo tipo de discurso e de projeto, inclusive aos casos mais obscuros ou controvertidos (RUSCHEINSKY, 2004).

## **2.2 Sustentabilidade aplicada nas organizações**

Com o grande crescimento da indústria e comércio as organizações aumentam a sua produção e muitas empresas cresceram sem ter conscientização sustentável e com isso começaram os grandes impactos ambientais, mas o aumento também se deu dos números de leis e regulamentações, criadas nos últimos anos, fazendo com que as questões sustentáveis se tornem praticamente obrigatórias para essas organizações. Que trouxe palavras mágicas como sustentabilidade, desenvolvimento sustentável, economia verde, ecodesenvolvimento e outros sinônimos para essa conscientização e que estão sendo utilizadas estrategicamente para aprovar projetos econômicos ou para alterar políticas públicas, angariar fundos e conquistar mercados (RUSCHEINSKY, 2004; OLIVEIRA et al., 2012).

Jacobi (1999) vem confirmar a ideia que o ecodesenvolvimento surge para dar uma resposta à necessidade de harmonizar os processos ambientais com os socioeconômicos, maximizando a produção dos ecossistemas para favorecer as necessidades humanas presentes e futuras.

Segundo Ruscheinsky (2004) as empresas buscam melhorar a sua imagem diante do público consumidor que observa valor agregado as empresas que se preocupam com o desenvolvimento sustentável e com isso as organizações começam a aderir à qualidade das ISO para terem mais qualidade consciente dos seus produtos. A indústria, as empresas de serviço e o comércio também começam a se valer da magia e usam as palavras para enfeitar folders, propaganda, cartazes, relatórios e material de mídia, muitas vezes deixando o conceito real esquecido em algum canto na prática cotidiana, tratando apenas de mostrar suas preocupações e não de fato realizando práticas voltadas nas gerações futuras ou de preocupação como meio ambiente.

As organizações que estão em volta do termo sustentabilidade buscam constantemente visualizar as melhores maneiras para produção ou meios de serviços que inovem nas formas gestão de recursos que coincidam para o aprimoramento de práticas relacionadas aos pilares social, econômico e ambiental que são os que norteiam e fundamentam na visão de Kuzma, Doliveira e Silva (2017).

De acordo com Claro, Claro e Amâncio (2008) e Oliveira et al. (2012) sustentabilidade ou desenvolvimento sustentável popularizou-se mundialmente a partir de 1987, quando foi utilizado pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas em seu relatório “Nosso Futuro Comum”, também conhecido como Relatório Brundtland. Esse relatório vem difundindo, desde então, o conceito de desenvolvimento sustentável, que passou a figurar sistematicamente na semântica de linguagem internacional, sendo utilizado em pesquisas, no meio acadêmico e principalmente elevou a importância dessa discussão no meio empresarial.

“No meio empresarial, tornou-se mais conveniente pensar na sustentabilidade como um Triple Bottom Line” (SARTORI; LATRONICO; CAMPOS, 2014, p. 4). No qual Evangelista (2010) vem abordar que o termo está ligado a integração entre os aspectos econômicos, social e ambiental, e a integração entre as visões de curto e longo prazo.

Segundo Oliveira et al. (2012) e Sartori, Latronico e Campos (2014) percebe-se que o objetivo da Comissão Brundtland, ao divulgar este conceito, foi propor uma agenda global, com propósitos de conduzir a humanidade frente aos principais problemas ambientais do planeta e que satisfaça as necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras satisfazerem as suas próprias necessidades.

### **2.3 Gestão condominial**

No início do Século XX o crescimento fez com que começasse a surgir os primeiros arranha-céus, edifícios de quatro ou cinco andares cujas titularidades se diversificavam em toda a sua plenitude. As vilas residenciais começavam a surgir nos diversos terrenos e bairros, chamados de condomínios atualmente que seus titulares disputavam os comandos daquelas residências, que marcavam o progresso da indústria da construção civil (CARNEIRO, 2004). Esse foi um marco para o surgimento das grandes construções de prédios residenciais e comerciais. Atualmente temos até os condomínios-clubes que são uma espécie de bairro, pois tem diversas áreas de lazer e centros comerciais com diversas lojas.

“A partir de 11 de janeiro de 2003, com a entrada em vigor do Novo Código Civil Brasileiro, a administração de condomínios passou a obedecer a regras mais rigorosas” (CARNEIRO, 2004, p. 27). Foi a partir dessa década que se começou a dar uma atenção maior para a gestão do condomínio, pelas suas diversas responsabilidades e habilidades que o Síndico tem que ter e por esse mercado ter tido um crescimento alto.

Segundo Raú (1995, p. 17), “[...] os responsáveis pela administração condominial são o síndico, o conselho consultivo e a assembleia geral. Todavia, por ser a assembleia geral uma norma a ser seguida”. São responsáveis pela gestão de acordo com a assembleia geral que é convocada pelo Síndico, mas que quem participa são todos os condôminos quem por sua vez tem poder de voto para alterar, modificar algo dentro da gestão, mas tudo em torno de debate e votação em assembleia, desde que não infrinja o código civil, a constituição ou outra lei.

Pensar em administração de condomínios, como uma forma específica de conhecimento é um erro, pois não se pode perceber o condomínio como uma área isolada dentro da administração descolada dos princípios fundamentais. Da mesma forma que a administração se desenvolveu como ciência, a partir da Revolução Industrial, ou seja, pela necessidade de gestão profissional das novas indústrias que se instalaram, alterando a antiga estrutura de produção, a administração profissional de condomínios seguiu o andamento das mudanças dentro da sociedade, na medida em que as formas de alocação de unidades residenciais e comerciais se transformaram com a urbanização decorrente da instalação dos múltiplos processos industriais, com essas diversas mudanças foi sendo adaptado e utilizados diversos métodos dentro da gestão condominial que passou de uma simples forma de organização urbana para uma complexa organização com diversas atribuições e responsabilidades (CARNEIRO, 2002 apud CARNEIRO, 2004).

Com base na Lei nº 4.591/1964, um condomínio tem como representante legal na sua gestão, o síndico, que pode ser um condômino ou uma pessoa física ou jurídica terceirizada eleita pela assembleia para esse fim. O síndico tem a função de representar o condomínio, administrar e gerir os bens que o integra. Desse modo, deve prestar contas aos condôminos. Na gestão, o síndico pode ser assessorado por profissionais nas áreas administrativa, em sua inteira responsabilidade quando decidido em assembleia.

Os condomínios empresariais ou comerciais são empreendimentos que vem ganhando cadê vez mais espaço no ramo imobiliário com o foco voltado à localização de atividades econômicas, principalmente unidades industriais e de serviços. Com isso, esses condomínios permitem o desempenho de uma ou mais funções. Seu uso é o econômico; o da produção, armazenamento de bens e mercadorias, escritórios e consultórios, mas também do oferecimento de serviços ou até do funcionamento da gestão e do comando segundo (FINATTI, 2015). Vale destacar que o condomínio comercial nasce de um objetivo de uso econômico, mas que deve ser levado em conta tanto o aspecto ambiental como o aspecto social para que ele seja sustentável.

#### **2.4 Importância da sustentabilidade na gestão do condomínio**

Segundo Raú (1995) o síndico pode ser condômino, ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, sendo inadmissível a sindicância colegiada, embora a lei permita a eleição de subsíndicos como órgãos auxiliares do síndico. Que pode ser classificado como síndico condômino e síndico profissional que é este que possui pessoa jurídica e não precisa ser residente do determinado condomínio onde é Síndico.

Reportando à Lei nº 4.591/1964 e à maioria das Convenções Condominiais, constata-se que o tema é mal explorado, ficando restrito apenas a quem pode administrar e não a quem deve administrar de fato o condomínio por ele ser uma organização com uma grande complexidade de atribuições e responsabilidades. Colocado desta forma, subentende-se que o síndico de um condomínio pode ser pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. Porém, não há recomendações quanto às habilidades e competências gerenciais mínimas exigidas da pessoa física ou jurídica que venha a ser eleito como síndico. Também não se faz referência a que espécie de empresa e qual a habilitação necessária para desempenhar as funções administrativas pertinentes ao cargo de síndico (CARNEIRO, 2004).

“Conciliar as diferentes expectativas e comportamentos constitui um dos grandes desafios dos administradores” (SCHWARTZ, 2009, p. 22). Que por sua vez o síndico precisa satisfazer as necessidades do condomínio, que uma delas é ser sustentável e desenvolver essa conscientização para todos.

A cultura de viver em condomínio é muito recente, sendo o tempo insuficiente para que esses novos condôminos assimile ou crie um modo adequado de viver em condomínio, que exista, dentre outras atitudes, o respeito aos direitos dos outros moradores. Com isso encontra-se a dificuldade de implantar consciência sustentável dentro do condomínio. Muitos esquecem que “condomínio”, segundo a definição dada no Novo Aurélio, o Dicionário da Língua Portuguesa, é o “domínio exercido juntamente com outrem” e que, portanto, a propriedade possui vários donos, os quais são chamados coproprietários ou condôminos. Essas pessoas que se transformarão em condôminos e outros simplesmente em moradores, por não possuírem parte da propriedade (como os inquilinos), trazem consigo seus interesses e seus traços

individuais, que acabam influenciando os outros membros do condomínio. Com isso implantar processos de desenvolvimento sustentável se torna mais difícil (SCHWARTZ, 2009).

### **2.5 Inserção da sustentabilidade nos condomínios**

Segundo Silva et al. (2019), em Fortaleza, foi verificado que condomínios residenciais de apartamentos, em sua maioria, enfrentam vários problemas em relação a inserção de medidas sustentáveis, práticas ambientalmente corretas e de coleta seletiva de resíduos.

Nos condomínios de alto padrão construídos recentemente em Fortaleza, as medidas ambientalmente corretas ou de sustentabilidade ambiental já começam a ser vistas em maior quantidade, visando a economia financeira e adequações legais, mas que se tornam efetivas em suas finalidades direta ou indiretamente, conseqüentemente adotam os princípios sustentáveis e se tornam um condomínio sustentável (SILVA et al., 2019).

De acordo com Ferreira e Henkes (2018) sistemas de captação de água instalados na construção do edifício é um dos atos sustentáveis que vem sendo implantado na construção de alguns condomínios. Quando pensamos no meio ambiente e na falta de água, a captação de água da chuva não só traz ganhos ambientais, mas também financeiro. O reaproveitamento da água da chuva pode ser utilizado de diversas formas como na lavagem de vasos sanitários, sistemas de ar-condicionado, sistemas de controle de incêndio, lavagem de veículos, lavagem de pisos e ainda na irrigação de jardins.

Foi evidenciado nos condomínios residenciais uma maior adoção de novas tecnologias que tendem a torná-los mais sustentável e eco eficientes e trazer reflexos diretos sobre as reduções de custos condominiais tanto na sua própria estrutura física construída como na gestão do condomínio, um exemplo disso são as lâmpadas ou sistemas “inteligentes” funcionando com sensores de movimento, o que evita diretamente o desperdício sem o usufruto, associados à utilização de lâmpadas de LED (SILVA et al., 2019).

## **3. Metodologia**

Considerando-se o critério de classificação de pesquisa proposto por Vergara (2016) há várias taxionomias de tipos de pesquisa. Aqui nesse projeto, iremos propor dois critérios básicos: quanto aos fins e quantos aos meios.

Quanto aos fins, a pesquisa tem o caráter descritivo, pois a pesquisa procura descrever o entendimento dos gestores de condomínios comerciais de São Luís do Maranhão sobre a sustentabilidade. Onde a pesquisa descritiva expõe características desse determinado nicho de gestão.

Quanto aos meios de investigação, é uma pesquisa de campo, por conta que é uma investigação empírica nos condomínios comerciais de São Luís, através de entrevistas e observação participativa. Diante disso, tem caráter bibliográfico, pois conta com materiais publicados em livros, revistas, jornais e redes eletrônicas e também é um estudo de multicaso, pois foi realizado a pesquisa em alguns condomínios comerciais na área do Renascença.

### **3.1 Universo e amostra**

População amostral ou amostra é uma parte do universo (população) escolhida segundo algum critério de representatividade. Onde foi utilizado o tipo de amostra probabilística.

Sendo a probabilística estratificada e por conglomerado que seleciona uma amostra de cada grupo da população, no qual foi usado a estratificação por profissão que foi definido a profissão de Gestor, no qual foi aplicado as entrevistas e o tipo de condomínio que foi selecionado foi o comercial do tipo vertical. Foi estratificada também por conglomerado, que foi utilizado uma avenida com bastante fluxo de pessoas e com vários condomínios comerciais, que é a Avenida Colares Moreira no bairro do Renascença.

Sujeitos da pesquisa foi nesse caso delimitado pelos gestores que são as pessoas que representam o cargo de gestão dos condomínios, mais em específico serão os condomínios comerciais verticais da Avenida Colares Moreira e nas suas imediações por ser uma das mais antigas avenidas de São Luís e que concentra um grande número de comercio.

### **3.2 Coleta de dados**

Foi usado na coleta de dados a pesquisa em campo e a entrevista para que se obtenha mais informações acerca do indivíduo que faz a gestão do condomínio, podendo ser o Síndico ou o gestor condominial, mas especificamente nesse caso foi utilizado somente os gestores condominiais de cada condomínio comercial entrevistado, por nesses casos em específicos os dois são os responsáveis pela gestão condominial, onde foi delegado essas responsabilidades a eles. Pois aqui nesta etapa o foco é verificar o entendimento deles sobre sustentabilidade, as experiências vividas e as tendências futuras para o condomínio segundo Vergara (2009).

As entrevistas foram realizadas de forma individual nos Síndicos ou gestores separadamente em cada condomínio. Foi feita sete perguntas de maneira semiaberta para cada entrevistado, para que tenha a mesma ordem, mas que pode haver interferências do entrevistador na medida em que perceba que tem mais informações que podem ser retiradas dentro da mesma pergunta. Os entrevistados foram escolhidos por representatividade, pois foram escolhidos pelo pesquisador condomínios com uma relevância tanto pela região onde está localizada e por ser um dos primeiros condomínios comerciais da cidade, por isso sua representatividade de acordo com Vergara (2009).

Antes da aplicação da entrevista para a obtenção de dados foram expostos os objetivos e a relevância da pesquisa e a importância da sua colaboração. Bem como será garantida a sua confidencialidade e para salvaguardar a identificação e garantir o alcance dos resultados sem influência utilizou-se uma nomenclatura relacionada as unidades de análise como sendo Condomínio A e Condomínio B.

No campo foram utilizadas perguntas estruturadas com os gestores de condomínios comerciais. Foi utilizado o questionário por escrito para ser aplicado em forma de entrevista pelo pesquisador de forma estruturada e com perguntas semiabertas. Com uma média de duração de 9 minutos para cada entrevista, sendo realizadas em momentos previamente agendados com os gestores de cada condomínio.

E quanto ao método utilizado para análise vai ser a análise de conteúdo, triangulação e observação participante através as entrevistas com cada Gestor. Dentro da pesquisa será utilizado o método de observação para coleta de dados, mas com o objetivo de complementar a entrevista, para saber se a fala do gestor se alinha com as práticas dentro do condomínio.

Quanto aos critérios de estruturação ela foi uma observação não estruturada, pois ela não tem um planejamento prévio, pois as observações terão como ponto de partida as indagações que irão surgir durante a entrevista. Foram observações participante por conta que as observações foram feitas dentro dos condomínios. Quanto aos observadores a pesquisa foi de forma individual onde somente o pesquisador realizou as observações. Quanto à fonte foi uma observação direta e quanto ao ambiente foi na vida real do pesquisador, não havendo a necessidade de observação em laboratório.

### **3.3 Tratamento dos dados**

A utilização dos dados com os quais trabalhamos são levantamentos realizados pelo pesquisador através das entrevistas realizadas com os gestores de condomínios comerciais.

Utilizamos o método de análise de conteúdo para a estratificação das entrevistas aplicadas com os gestores, que foi feito tabelas de categorização. Outro método foi a triangulação que permite que mais de um método seja adotado e por último foi adotado a observação participante para verificar se realmente o que se fala nas entrevistas são verdadeiras.

### **3.4 Limitações do método**

Apesar de ser usado o método de triangulação, análise de conteúdo e observação participante que permite mais de um método de pesquisa, deixando assim a pesquisa mais válida, por testar a investigação por diferentes métodos. Mesmo assim o método escolhido apresenta algumas limitações.

O método foi utilizado para verificar somente o entendimento de sustentabilidade dos gestores, esse que por sua vez representa a sustentabilidade na gestão do condomínio, que é o foco dessa pesquisa. Por essa razão não iremos levar em conta o entendimento de sustentabilidade dos condôminos e nem dos funcionários dos condomínios, delimitando assim somente o responsável pela gestão. É possível que os condomínios comerciais da Avenida Colares Moreira não tenham sido os mais representativos para o universo de condomínios comerciais, mas esse risco acontece em todo processo de investigação.

## **4. Resultados e Discussão**

Nesta etapa inicial de pré-análise foram determinados os indicadores e índices que sustentariam a pesquisa. Esses índices estão conectados a um eixo central que é o Desenvolvimento Sustentável. Os indicadores são a frequência em que os índices aparecem nas entrevistas realizadas com os gestores dos condomínios comerciais. Foi necessário nesta etapa convergir palavras e expressões distintas, mas com o mesmo sentido. No entanto, foi realizado a categorização para aplicação do método da análise de conteúdo. Observou-se uma grande intensidade de interesses

em projetos visando a reutilização de água e coleta seletiva nas duas organizações escolhida para a pesquisa. Tal observação será apresentada nas subseções a seguir.

O eixo acima citado refere-se aos índices: conservação do meio ambiente, coleta seletiva e reciclagem, custo elevado, reutilização da água, energia solar, degradação do meio ambiente, economia financeira e imagem do condomínio.

Foi selecionado os dois gestores do condomínio por eles serem os responsáveis direto pela a administração dos condomínios em estudo. Havendo, portanto, apenas uma diferença de 12 anos de idade entre eles, sendo o Gestor do condomínio A pós graduado em duas especializações e a Gestora do condomínio B com a sua formação no ensino superior em andamento. Sendo o primeiro na da engenharia e a segunda na área de gestão.

O gestor de condomínio não pode deixar de considerar que cada morador possui diferentes necessidades e desejos em relação a gestão condominial, e ter como meta inicial o atendimento da maioria (50% + 1) das expectativas dos moradores (SCHWARTZ, 2009).

**Quadro 1:** Perfil dos entrevistados

CONDOMÍNIO COMERCIAL A	CONDOMÍNIO COMERCIAL B
30 anos	42 anos
Brasileiro	Brasileira
Gestor condominial	Gerente administrativa
Ensino superior completo (pós graduado)	Superior incompleto

**Fonte:** Dados da pesquisa.

**Tabela 1:** Categorização

CATEGORIAS	ÍNDICES	FREQUÊNCIA	
		Condomínio A	Condomínio B
Sustentabilidade	Conservação do meio ambiente	4	4
	Degradação do meio ambiente	1	3
Sustentabilidade financeira	Custo elevado	3	1
	Economia financeira	4	0
Sustentabilidade ambiental	Coleta seletiva e reciclagem	7	1
	Energia solar	10	1
	Reutilização de água	6	3

**Fonte:** Dados da pesquisa.

As entrevistas foram norteadas pelos seguintes tópicos: sustentabilidade, sustentabilidade econômica, sustentabilidade social, sustentabilidade ambiental e

ações futuras e realizadas no condomínio. Este tripé da sustentabilidade é empregado para estabelecer valores e processos que as empresas devem pautar a sua missão e visão com o intuito de reduzir os impactos causados nas três esferas: social, ambiental e econômica, de acordo com Santos e Silva (2017).

#### ***4.1 Sustentabilidade, conservação e degradação do meio ambiente***

O índice de conservação do meio ambiente apresenta-se na mesma frequência nas duas entrevistas realizadas. Nas duas entrevistas elas aparecem quando é perguntado sobre o conceito de sustentabilidade com as próprias palavras. No entanto no condomínio A foi citadas palavras como reciclagem, reaproveitamento e energias renováveis, já no condomínio B somente foi citada a não degradação do meio ambiente.

Constatou-se na análise que os condomínios utilizavam o termo degradação do meio ambiente e conservação do meio ambiente relacionado ao conceito de sustentabilidade, bem como as preocupações sustentáveis em relação ao meio ambiente.

#### ***4.2 Sustentabilidade econômica, custos elevados e economia financeira***

A análise revela alta frequência dos índices custo elevado e economia financeira no condomínio A, onde todas as vezes em que o termo custo elevado apareceu veio seguido da expressão ou frase similar a economia financeira e retorno financeiro no longo prazo. Foi apresentado que os custos de projetos sustentáveis precisam de um valor inicial alto para ser realizado, mas que terá um retorno financeiro no futuro e paralelamente ajudando o meio ambiente, as pessoas e a organização. O que podemos analisar também é que a frequência do termo economia financeira é maior do que o custo elevado.

Foi apresentado na entrevista com a gestora do condomínio B visões diferentes em relação ao condomínio A sobre os índices custo elevado e a economia financeira, pois não houve frequência do termo economia financeira em nenhum sentido durante a entrevista e o termo custo elevado foi apenas uma vez apresentado e quando exposto veio acrescentado de benefícios para a natureza.

Apresentou-se de maneira similar nos dois condomínios uma barreira em relação a aplicação do projeto, por conta da aprovação da maioria em assembleia e aprovação do conselho para depois da aprovação dos mesmos ser colocado em prática o projeto.

#### ***4.3 Energia solar, reutilização de água e coleta seletiva e reciclagem***

Os apontamentos em relação a energia solar foram predominantes no condomínio A, no qual já adota essa medida por meio de empresa terceirizada, onde está empresa gera energia solar e vende essa energia para o condomínio mais barato do que a concessionária de energia elétrica pública local. Com isso o condomínio A tem uma redução nos custos com energia elétrica, o uso de energias renováveis e aplicando ações sustentáveis.

No entanto o Condomínio A não utiliza somente a energia solar, pois precisa de manter uma quantidade mínima de fornecimento da energia elétrica pública, por essa razão está em seus projetos a aplicação de placas solares direto do condomínio, pois segundo o Gestor a economia financeira seria muito maior, por conta que em 5 anos aproximadamente a conta de energia pública ficaria somente a taxa

de iluminação pública e com a empresa terceirizada de energia solar sempre terá que pagar pelo consumo de energia.

No Condomínio B foi identificado a presença de um projeto de energia solar no prédio para ser apresentado em assembleia geral e para o conselho fiscal para que seja aprovado, para que após a aprovação seja implementado o condomínio.

Apresentou-se nos dois condomínios a necessidade de implementar energia solar direto no prédio. A reutilização de água aparece em menor frequência no Condomínio B, onde na entrevista foi exposto que um dos projetos futuros de sustentabilidade dentro do condomínio por parte da gestora seria voltado para a reutilização de água, que é algo que ela considera de extrema importância.

No entanto o termo reutilização de água é identificado com mais frequência no Condomínio A, onde o Gestor realizou o projeto para ser apresentado, mas não conseguiu a aprovação da assembleia para a realização do projeto.

A coleta seletiva e reciclagem aparecem no Condomínio B com menor frequência, mas quando citado é levado como a única prática sustentável que o Condomínio B adota, que são lixeiras identificadas e separadas para a coleta seletiva e reciclagem dos materiais. No entanto, em observação do pesquisador dentro do condomínio percebeu-se que não existe lixeiras para coleta seletiva em nenhuma área comum do prédio. Foi demonstrado que a empresa faz o descarte de lâmpadas separado com o lixo comum, mas não realiza a reciclagem dele, por conta que as empresas que vem recolher esse material para reciclagem cobram um valor alto que o condomínio B não pode pagar.

No Condomínio A, a coleta seletiva foi colocada como projeto, mas mostrou-se inviável pela cultura das pessoas que frequentam o Condomínio de não separar em cada lixeira o seu lixo. E o ponto importante que levou a não aprovação foi que a coleta de lixo pública não faz a coleta seletiva, então teria que se fazer todo dia o transporte dos lixos para o eco ponto, mas não teria como fazer todo dia esse trajeto, com o quantitativo de funcionários e veículo para esse transporte, pois a quantidade de lixo que o condomínio produz diariamente é muito grande.

#### **4.4 Sustentabilidade social**

Foi identificado de maneira clara quando as perguntas foram direcionadas a ações de sustentabilidade social, qualidade de vida das pessoas e igualdade social os gestores apresentaram que o condomínio não adota nenhuma pratica nesse sentido. No entanto foi possível identificar ao longo da observação que o Condomínio A realiza um projeto de campanha de vacinação em parceria com hospitais públicos.

Onde é realizado em dois dias de vacinação dentro do condomínio para os condôminos, locatários, funcionários e clientes das empresas do condomínio. Outra ação social sustentável no mesmo condomínio é o curso de brigadista junto com a simulação da evacuação do prédio que ocorre anualmente, onde é ofertado de maneira gratuita para todos funcionários do condomínio tendo como objetivo a prevenção de incêndio e primeiros socorros e a última pratica observada o projeto natal solidário em parcerias com empresas do condomínio e institutos, onde tinha uma caixa para recolher leite e fraldas para ser doado no hospital da criança.

Dentro do Condomínio B foi observado a presença também do curso de brigadista onde ocorre anualmente com objetivo de prevenir incêndios e primeiros socorros, voltado para os funcionários do prédio e das empresas do Condomínio. No

qual é feito uma simulação de evacuação do prédio visando a segurança das pessoas em casa do incêndio e a aplicação de projeto de acessibilidade, onde se tem rampas de acesso, corrimões, piso tátil, placas em braile, placas de identificação de vagas de estacionamento para idosos, cadeirantes e PCD. Onde é nítido em todo o prédio a aplicação do projeto de acessibilidade tanto nos banheiros, portas de acesso e calçadas.

Mas não é nada fácil transformar um condomínio num exemplo de sustentabilidade: conscientizar os moradores, realizar mudanças nos hábitos e comportamentos cotidianos pode ser difícil e demorado; mas é um percurso possível e necessário para o bem-estar e vida dos condôminos. Pois ações sustentáveis são revertidas também na economia das taxas de condomínio (FERREIRA; HENKES, 2018).

## **5. Considerações Finais**

Contudo, podemos identificar a importância que a sustentabilidade tem para o condomínio, pois o mesmo visa a sua valorização a longo prazo e a sustentabilidade tem como objetivo o desenvolvimento econômico, social e ambiental pensando nas futuras gerações.

Foi levantado uma suposição para o referido problema de pesquisa, tendo em vista o senso comum do autor, no qual a afirmação que os gestores têm conhecimento sobre sustentabilidade, mas preferem não utilizar para não terem custos maiores. Sendo que essa hipótese foi confirmada nos dois condomínios, no qual os gestores têm conhecimento de sustentabilidade e um dos motivos por não adotarem as práticas sustentáveis são os altos custos, onde dificulta a aprovação desses projetos em assembleia, confirmando assim a hipótese levantada no início da pesquisa.

O objetivo final e os intermediários foram alcançados nesta pesquisa, onde foi possível examinar o entendimento dos gestores sobre a sustentabilidade, de como eles colocam em prática essas ações e identificamos as práticas existentes em cada condomínio. Compreendemos como a sustentabilidade está ligada e inseridas nesses condomínios e a importância que ela tem.

Como continuidade da investigação dessa pesquisa, recomenda-se a aplicação do método de análise de conteúdo em todos os condomínios comerciais de São Luís. Pois como foi definido somente dois para o estudo de multicaso para se ter um aprofundamento maior em cada um e por causa do momento de pandemia do COVID 19 em que vivemos atualmente não foi possível realizar a pesquisa em vários condomínios, apesar disso teria esse artigo científico como base para futuras pesquisas. Outra sugestão de pesquisa é aplicação das entrevistas nos condôminos para entender qual a perspectiva que os condôminos têm em relação a sustentabilidade dentro da gestão do condomínio.

## 5. Referências

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário oficial da união, 21 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 28 nov. 2020.

CARNEIRO, J. H. D. Roteiro de informações gerenciais para administração condominial baseado no perfil dos síndicos e administradores. 2004. 77 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.

CLARO, P. B. de O.; CLARO, D. P.; AMÂNCIO, R. Entendendo o conceito de sustentabilidade nas organizações. Revista de Administração-RAUSP, v. 43, n. 4, p. 289-300, 2008.

EVANGELISTA, R. Sustentabilidade: um possível caminho para o sucesso empresarial?. Rev. Portuguesa e Brasileira de Gestão, v. 9, n. 1-2, p. 85-96, 2010. ISSN 1645-4464.

FERREIRA, R. A.; HENKES, J. A. Uma análise sobre a sustentabilidade em um condomínio residencial. Revista Gestão & Sustentabilidade Ambiental, v. 7, n. 4, p. 810-836, 2018.

FINATTI, R. Condomínios empresariais: iniciativas de origem imobiliária e sua expansão no território paulista. In: SPOSITO, E. S. (Org.). Medidas antidumping e política doméstica: o caso da citricultura estadunidense. São Paulo: Editora UNESP, 2015. p. 71-105. ISBN 978-85-68334-66-9.

JACOBI, P. Meio ambiente e sustentabilidade. Revista de Desenvolvimento e Meio, 1999.

KUZMA, E. L.; DOLIVEIRA, S. L. D.; SILVA, A. Q. Competências para a sustentabilidade organizacional: uma revisão sistemática. Cad. EBAPE.BR, v. 15, n. esp., set. 2017. Disponível em: [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1679-39512017000700428&lng=pt&tlng=pt](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1679-39512017000700428&lng=pt&tlng=pt). Acesso em: 5 set. 2020.

OLIVEIRA, L. R. de et al. Sustentabilidade: da evolução dos conceitos à implementação como estratégia nas organizações. Production, v. 22, n. 1, jan./mar. 2012.

PEREIRA, J. V. I. Sustentabilidade: diferentes perspectivas, um objectivo comum. Economia Global e Gestão, v. 14, n. 1, p.115-126, 2009. ISSN 0873-7444.

RÁU, A. C. Administração de condomínios. 1995. 36 f. Monografia (Curso de Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

RUSCHEINSKY, A. No conflito das interpretações: o enredo da sustentabilidade. In: RUSCHEINSKY, A. Sustentabilidade: uma paixão em movimento. Porto Alegre: Sulina, 2004. p. 15-33.

SANTOS, É. H. dos; SILVA, M. A. da. Sustentabilidade empresarial: um novo modelo de negócio. Revista Ciência Contemporânea, v. 2, n. 1, p. 75-94, 2017.

SARTORI, S.; LATRONICO, F.; CAMPOS, L. M. S. Sustentabilidade e desenvolvimento sustentável: uma taxonomia no campo da literatura. Ambient. soc., v. 17, n. 1, p. 1-22, 2014. ISSN 1809-4422.

SCHWARTZ, R. B. DE O. Avaliação de desempenho da administração de condomínios residenciais. 2009. 109 f. Monografia (Especialização em Gerenciamento de Facilidades) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SILVA, C. H. C. et al. A sustentabilidade de condomínios residenciais em Fortaleza – CE. In: CONGRESSO SUL-AMERICANO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E SUSTENTABILIDADE, 2., 2019, Foz do Iguaçu. Anais [...]. Foz do Iguaçu: Instituto Brasileiro de Estudos Ambientais, 2019.

VERGARA, S. C. Métodos de coleta de dados no campo. São Paulo: Editora Atlas, 2009.

VERGARA, S. C. Projetos e relatórios de pesquisa em administração. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016.