
ÁREA TEMÁTICA: Gestão Socioambiental

**SUSTENTABILIDADE EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS:
DESAFIOS E BENEFÍCIOS PARA A GESTÃO MODERNA**

36º ENANGRAD

Resumo

Este estudo investiga a implementação de um plano de ação de sustentabilidade em condomínios comerciais, destacando os principais desafios enfrentados e os benefícios obtidos para a gestão moderna. Inserido no contexto de crescente demanda por práticas sustentáveis e pela busca por eficiência operacional, o estudo tem como objetivo analisar os impactos gerenciais e ambientais decorrentes da adoção de medidas sustentáveis em um empreendimento comercial. A metodologia utilizada foi qualitativa e quantitativa, com estudo de caso em um condomínio localizado em Porto Alegre (RS), aplicando levantamento bibliográfico, grupo focal, *survey* e análise documental. Os principais resultados indicam ganhos significativos na redução de consumo de recursos, melhoria na imagem institucional, engajamento dos ocupantes e eficiência na gestão de resíduos. No entanto, foram identificados desafios como resistência à mudança, investimento inicial elevado e necessidade de capacitação da equipe. Conclui-se que a sustentabilidade, quando incorporada de forma estratégica, contribui para a modernização da gestão condominial, gera valor compartilhado e posiciona os empreendimentos de forma mais competitiva no mercado. O estudo contribui ao demonstrar caminhos viáveis para a integração de práticas sustentáveis em contextos organizacionais.

Palavras-chave: sustentabilidade; gestão condominial; responsabilidade socioambiental.

This study investigates the implementation of a sustainability action plan in commercial condominiums, highlighting the main challenges faced and the benefits achieved for modern management. Framed within the growing demand for sustainable practices and the pursuit of operational efficiency, the study aims to analyze the managerial and environmental impacts resulting from the adoption of sustainable measures in a commercial enterprise. The methodology used was both qualitative and quantitative, with a case study conducted in a condominium located in Porto Alegre (RS), applying bibliographic research, focus group, survey, and document analysis. The main results indicate significant gains in resource consumption reduction, improvement in institutional image, occupant engagement, and waste management efficiency. However, challenges such as resistance to change, high initial investment, and the need for staff training were identified. The study concludes that sustainability, when strategically incorporated, contributes to the modernization of condominium management, generates shared value, and positions enterprises more competitively in the market. The research contributes by demonstrating viable pathways for integrating sustainable practices into organizational contexts.

Keywords: sustainability; condominium management; socio-environmental responsibility.

1. Introdução

A sustentabilidade torna-se cada vez mais importante na rotina diária das empresas modernas, principalmente em espaços de uso coletivo como os condomínios comerciais. Os condomínios comerciais comportam em suas unidades privativas, inúmeras empresas com atividades comerciais diversas, tais como escritórios de advocacia, arquitetura, urbanismo, clínicas médicas, empresas de produção artística, etc.

Este artigo tem o objetivo de propor um plano de ação de sustentabilidade, que atenda não só as necessidades ambientais, mas também que promova resultados economicamente positivos para um condomínio comercial, portanto, analisando os efeitos dessas medidas no uso consciente da energia elétrica, diminuição de resíduos, preservação dos recursos hídricos e aprimoramento da qualidade de vida dos condôminos.

Os objetivos específicos deste artigo foram: analisar a atual realidade do condomínio, identificando os desafios de implementação; realizar um levantamento das maiores dificuldades entre os condôminos, para implantar uma nova realidade no quesito sustentabilidade ambiental, descarte correto, reciclagem e reaproveitamento de resíduos; propor um plano de ação prático e contínuo.

Este trabalho justifica-se tanto na parte teórica quanto prática, visando atender à necessidade por soluções mais sustentáveis no ambiente comercial. Foi proposto um plano de ação de práticas sustentáveis para o Condomínio UCO (nome fictício). Este condomínio é comercial, está localizado em uma região nobre de Porto Alegre, com 13 anos de atividade, o mesmo possui 18 andares, 204 salas e uma série diversificada de empresas instaladas em suas salas comerciais. O artigo tem ainda possibilidade de servir como modelo para outros empreendimentos que buscam integrar a sustentabilidade em suas operações comerciais.

A elaboração de um plano de ação para a sustentabilidade é crucial para atender às normativas ambientais cada vez mais rigorosas. Antecipar-se a essas exigências não apenas evita penalidades, mas também destaca o empreendimento como líder em práticas sustentáveis. No contexto brasileiro, Nakagawa (2018) propõe ações práticas e acessíveis para a implementação da sustentabilidade no cotidiano organizacional, reforçando que pequenas mudanças podem gerar impactos significativos. Sua abordagem prática é especialmente relevante para empreendimentos como o Condomínio UCO, que buscam alinhar suas operações às demandas contemporâneas por responsabilidade socioambiental.

Considera-se que um plano de ação de sustentabilidade em um condomínio comercial é desafiador devido a diversos fatores, como a complexidade na gestão de múltiplos questionadores, a gestão de tempo de cada unidade privativa e principalmente a resistência à mudança. Além disso, muitos investidores ainda veem a sustentabilidade como um custo desnecessário, sem compreender corretamente os benefícios econômicos e a longo prazo, como a redução de desperdícios, o aumento da eficiência energética e a valorização do imóvel. Portanto, a pergunta de pesquisa que este trabalho pretende responder é: Qual é o melhor plano de ação para promover a sustentabilidade no Condomínio UCO?

A estrutura do artigo é composta por sete partes: inicialmente, apresenta-se a introdução; em seguida, desenvolve-se a revisão teórica; depois, a metodologia, em seguida são apresentados os principais resultados obtidos, o plano de ação proposto, as considerações finais e, por fim, as referências bibliográficas utilizadas.

2. Fundamentação Teórica

Na revisão teórica do assunto sustentabilidade, procurou-se explorar as diferentes abordagens, princípios e estratégias para agir de forma a garantir que as ações humanas possam atender às necessidades do nosso presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades. É um tema fundamental para promover um futuro mais consciente e responsável para todos.

2.1 - Sustentabilidade e Gestão: Definições, Conceitos e Princípios

Sustentabilidade, segundo o relatório Brundtland, da Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas (1987), refere-se ao desenvolvimento que atende às necessidades atuais, ou seja do presente, mas sem comprometer a capacidade de satisfazer as gerações futuras com as suas próprias necessidades. Essa definição nos mostra, um trio necessário para a sustentabilidade: ambiental, social e econômica.

O termo "tríade da sustentabilidade" geralmente se refere aos três pilares que embasam a sustentabilidade: ambiental, social e econômico. Esses conceitos foram desenvolvidos por diversos autores ao longo do tempo, mas um dos principais nomes associados a essa ideia é o do economista e ambientalista Gro Harlem Brundtland. Ela foi presidente da Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento da ONU, que em 1987 publicou o relatório "Nosso Futuro Comum", popularmente conhecido como Relatório Brundtland (Brundtland, 1987). Nesse documento, destacou a importância de equilibrar o desenvolvimento econômico, a inclusão social e a preservação ambiental, conceitos que formam a base da tríade da sustentabilidade.

O conceito do trio necessário para a sustentabilidade ambiental, social e econômica, é fundamental para garantir um desenvolvimento duradouro e equilibrado.

Explorando cada um deles, podemos identificar que a Sustentabilidade Ambiental é referente ao equilíbrio dos ecossistemas e a preservação dos recursos naturais. A intenção é garantir que as gerações futuras possam usufruir dos mesmos recursos ou de melhores recursos que hoje.

A Sustentabilidade Social envolve promover justiça social, equidade, inclusão e qualidade de vida para todas as pessoas. E a Sustentabilidade Econômica diz respeito à criação de uma economia viável a longo prazo, que gere empregos, renda e crescimento sem comprometer os recursos ambientais ou sociais.

Esses três pilares estão interligados: sem uma base ambiental saudável, não há suporte para a sociedade nem para a economia; sem uma sociedade justa e inclusiva, o desenvolvimento econômico pode ser insustentável; e sem uma economia forte e sustentável, os esforços ambientais e sociais podem ficar comprometidos.

A sustentabilidade verdadeira só é alcançada quando esses três elementos trabalham em harmonia, promovendo um desenvolvimento que atenda às necessidades atuais sem comprometer as futuras gerações. Essa abordagem integrada é essencial para construir um mundo mais justo, equilibrado e resiliente. Henderson (2000) discute a integração dos três pilares da sustentabilidade, promovendo uma abordagem holística para o desenvolvimento sustentável. Destaca a importância de equilibrar crescimento econômico, justiça social e proteção ambiental, que são os três pilares do tripé da sustentabilidade. Essa abordagem promove uma evolução constante que equilibra crescimento econômico com responsabilidade social e ambiental, essenciais para a sobrevivência e prosperidade sustentáveis no mundo atual.

Esses três elementos são considerados essenciais e interdependentes para alcançar um desenvolvimento sustentável, ou seja, não basta apenas crescer economicamente, é preciso garantir que esse crescimento seja justo para todas as pessoas e que não prejudique o meio ambiente.

Barbieri e Cajazeira (2009) destacam que a gestão da sustentabilidade exige mudanças em seus processos, produtos e até mesmo na sua cultura organizacional. Para tanto, as práticas como a gestão eficiente de recursos, e o controle de emissões de carbono, assim como a promoção da economia circular tornam-se muito importantes para o sucesso das organizações atuais e futuras.

A gestão sustentável incentiva a revisão e otimização dos processos internos com o objetivo de torná-los mais eficientes e menos impactantes ao meio ambiente. Essa transformação pode incluir a redução do consumo de recursos naturais, como energia e água, a reutilização de materiais, a adoção de tecnologias mais limpas e a implementação de práticas baseadas na economia circular.

Além da otimização de processos, a sustentabilidade tem o potencial de transformar profundamente uma organização, influenciando seus produtos, sua cultura interna e sua forma de se posicionar no mercado. Produtos podem ser redesenhados com foco em durabilidade e responsabilidade na escolha de matérias-primas, atendendo à crescente demanda de consumidores por soluções ambientalmente conscientes. Visser (2011) defende que essa transformação faz parte do novo paradigma da sustentabilidade empresarial, no qual inovação e responsabilidade caminham juntas como alicerces do valor organizacional.

Ao incorporar a sustentabilidade em um condomínio comercial, este passa a promover uma cultura de responsabilidade socioambiental que vai além do discurso. Isso envolve o engajamento dos colaboradores, programas de capacitação, campanhas internas e uma comunicação transparente, que fortaleça o propósito coletivo. Para Nakagawa (2018), pequenas ações sustentáveis no dia a dia corporativo são fundamentais para mobilizar pessoas e criar ambientes organizacionais mais conscientes, colaborativos e preparados para os desafios do século XXI.

Essas mudanças refletem não apenas em benefícios ambientais, mas também em ganhos reputacionais, atração de talentos alinhados com causas sustentáveis, fidelização das empresas que já estão instaladas, e redução de custos operacionais. Em resumo, a gestão da sustentabilidade representa uma transformação estratégica que posiciona o condomínio como inovador, responsável e conectado às exigências do mundo atual.

2.2 - Legislação Ambiental: Normas que Regem Práticas Sustentáveis em Ambientes Comerciais

No Brasil, o arcabouço legal que sustenta práticas de sustentabilidade é robusto. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 225, estabelece o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado como um bem de uso comum do povo (BRASIL, 1988). Essa diretriz é reafirmada por legislações específicas, como a Lei de Política Nacional de Resíduos Sólidos - Lei nº 12.305/2010, que apoia e incentiva a diminuição de resíduos e o reaproveitamento de materiais, com o objetivo de alcançar um meio ambiente equilibrado (BRASIL, 2010).

Outra norma importante é a Lei no 9.605/1998, também chamada de Lei de Crimes Ambientais, que estabelece penalidades administrativas e penais para ações que prejudiquem o meio ambiente. Em termos de negócios, isso engloba o descarte adequado de resíduos e a adesão às diretrizes de eficiência energética (BRASIL, 1998).

Além disso, as normas da ABNT NBR 15.575:2013, que regulamenta as construções, definem padrões de desempenho para construções mais sustentáveis, priorizando a durabilidade, eficiência energética e o conforto ambiental.

2.3 - Condomínios Comerciais como Agentes Transformadores

Condomínios comerciais têm um papel muito importante e estratégico na promoção da sustentabilidade urbana. Estes condomínios, por concentrarem uma grande quantidade de indivíduos e empresas em um único local, podem acelerar a mudança ao adotarem práticas de administração sustentável, que beneficia tanto seus condôminos, quanto o meio ambiente. Ao implementar um plano de ação sustentável, poderá inspirar outros condomínios e a comunidade ao redor a seguir o mesmo caminho, criando um efeito multiplicador de impacto positivo na cidade.

De acordo com Sachs (2002), a responsabilidade ambiental deve ser incluída nas operações diárias, como a gestão de resíduos sólidos, a economia de água e energia, e a comunicação ambiental com os condomínios e prédios comerciais. Nesse sentido, práticas como coleta seletiva, reutilização da água, campanhas de conscientização ambiental são fundamentais. Incluir a responsabilidade ambiental nas operações diárias do condomínio é fundamental para garantir práticas sustentáveis e eficientes. Existem algumas formas de realizar as práticas ambientais, como gestão dos resíduos, com a coleta seletiva, campanhas de conscientização sobre a importância da redução, reutilização e reciclagem de resíduos, envolvendo todos os colaboradores e usuários do condomínio. Instalar dispositivos de baixo consumo, como torneiras e vasos sanitários eficientes, que ajudam a reduzir o uso de água. Incentivar práticas de uso consciente, como fechar torneiras ao escovar os dentes ou lavar as mãos. Promover campanhas internas para conscientizar sobre o uso racional de energia, como desligar aparelhos quando não estiverem em uso.

Incluir essas ações na rotina diária do condomínio ajuda a criar uma cultura de responsabilidade ambiental, além de contribuir para a redução de custos e a valorização do imóvel principalmente sendo comercial. Práticas sustentáveis destacam e valorizam muito o imóvel. Segundo Silva e Oliveira (2019), a sustentabilidade em condomínios comerciais pode contribuir para a valorização do imóvel, atraindo empresas que buscam transformar suas transações a padrões mais responsáveis. Esses empreendimentos se tornam referências para promover a economia circular, reduzindo muito os desperdícios e estimulando a reutilização de recursos. Estas práticas demonstram um compromisso com a responsabilidade ambiental, o que atrai empresas e clientes que valorizam a sustentabilidade. Além disso, condomínios que adotam essas práticas costumam ter custos operacionais mais baixos, como economia de água e energia, o que também é um diferencial competitivo. Todas estas ações contribuem para uma imagem mais moderna, consciente e atrativa, aumentando o valor do imóvel e a sua reputação no mercado. O compromisso com a sustentabilidade não só reflete a responsabilidade ambiental, mas também traz benefícios concretos para o condomínio e seus ocupantes. Ao serem adotadas ações como coleta seletiva, reutilização de água e economia de energia, é promovida a redução de custos operacionais, despesas com energia, água e descarte de resíduos, gerando economia para todos.

3. Metodologia

Foi utilizado para esse artigo a pesquisa qualitativa e quantitativa, de caráter exploratório, com a adoção de um estudo de caso como estratégia central.

Segundo Creswell (2014), uma pesquisa qualitativa é completa quando se busca compreender um problema específico em seu contexto natural, proporcionando uma análise mais rica em detalhes e aprofundada. A abordagem exploratória, por sua vez, é indicada para temas que podem ser considerados novos, pouco utilizados ou com necessidade de investigação preliminar (Gil, 2008).

O estudo de caso, como método, permite analisar a sustentabilidade em um âmbito comercial específico, sendo especialmente útil para identificar práticas, desafios e resultados potenciais. Yin (2015) destaca que o estudo de caso é ideal para questões do tipo “como” e “por quê”, além de possibilitar a aplicação de múltiplas fontes de evidências. Neste trabalho é analisado especificamente o caso do Condomínio UCO (nome fictício).

A coleta de dados foi dividida em três etapas principais: levantamento bibliográfico e documental, seguido da aplicação de questionários e grupo focal.

O levantamento bibliográfico é fundamental para embasar teoricamente a pesquisa, utilizando livros, artigos científicos e legislações relevantes sobre sustentabilidade e gestão de condomínios comerciais. Marconi e Lakatos (2017) ressaltam que o levantamento bibliográfico fornece subsídios teóricos essenciais para compreender e contextualizar o objeto de estudo. O levantamento documental inclui a análise de relatórios de gestão, contratos de prestação de serviços e documentos normativos do condomínio em estudo.

Foi realizado um grupo focal com a participação de doze pessoas, sendo todos colaboradores do condomínio. O grupo teve duração de aproximadamente três horas e ocorreu no dia 20 de abril de 2025. Durante a realização do grupo focal foram feitas anotações com as principais ideias e opiniões dos participantes.

Os dados qualitativos, provenientes do grupo focal, foram transcritos e foi adotada uma análise de conteúdo, conforme sugerido por Bardin (2011), com o objetivo de identificar padrões nas respostas coletadas. Ressalta-se que os dados coletados na pesquisa qualitativa e quantitativa foram comparados entre si, para subsidiar a construção do plano de ação de sustentabilidade proposto.

Como ressaltam Gil (2008) e Yin (2015), o uso de comparativos em estudos de caso é uma abordagem eficaz para identificar mudanças e impactos em cenários analisados. Além disso, os resultados foram cruzados com as melhores práticas descritas na literatura, validando as propostas e oferecendo insights adicionais.

Os questionários (*survey*) foram aplicados a condôminos e conselheiros do condomínio, no período de 07 a 12 de maio de 2025. Foi obtida uma amostra de 32 respondentes de um universo total de 204 unidades privativas. De acordo com Flick (2008), os questionários, com perguntas fechadas e abertas, oferecem uma visão geral das percepções de um maior número de pessoas. As perguntas abordaram temas como: percepção sobre práticas sustentáveis; grau de interesse em melhorias sustentáveis; barreiras e desafios concebidos para implementar mudanças.

4. Análise e Discussão dos Resultados

Neste item é apresentado o resultado da pesquisa documental através da realidade atual do condomínio. Além disso, são apresentados os resultados obtidos no grupo focal e na pesquisa quantitativa.

4.1 – Pesquisa documental - Realidade atual do condomínio

Atualmente, o condomínio UCO não possui nenhum sistema de sustentabilidade implementado, ou seja, não há ações específicas voltadas para a preservação do meio ambiente, economia de recursos ou responsabilidade social dentro do condomínio. Implementar práticas sustentáveis pode trazer muitos benefícios, como redução de custos, melhoria na imagem do condomínio e contribuição para um planeta mais saudável. Algumas ações simples podem incluir o uso racional de energia e água, a instalação de iluminação eficiente, a conscientização dos condôminos e a adoção de práticas de reciclagem.

O condomínio não possui um sistema de coleta seletiva, o que significa que os resíduos recicláveis não estão sendo separados de forma organizada. Isso leva a um maior volume de lixo comum, dificultando a reciclagem e contribuindo para um impacto ambiental maior.

Como resultado, muitos materiais que poderiam ser reaproveitados acabam indo para o lixo comum, o que aumenta a quantidade de lixo enviado para aterros sanitários e prejudica o meio ambiente. Além disso, a falta de coleta seletiva pode dificultar a conscientização dos condôminos sobre a importância da reciclagem e do consumo sustentável. Implementar práticas sustentáveis, tais como uma simples coleta seletiva entre outras ações de conscientização, trarão benefícios tanto para o condomínio quanto para o planeta, promovendo uma gestão de resíduos mais responsável e consciente. O condomínio possui uma APP (Área de Preservação Permanente – Lei 12.651/2012 Código Florestal). A APP faz parte também da matrícula de cada imóvel ou seja, cada proprietário das unidades privativas, não tem o real direito de usufruir desta área, mas tem a responsabilidade de zelar por sua preservação. A APP repleta de vegetação e árvores nativas, atua como um pulmão para o meio ambiente. A APP é preservada sem o acesso excessivo de pessoas e periodicamente é feito o plantio de árvores nativas no local.

Todas as árvores estão catalogadas e não podem ser cortadas ou podadas. Caso ocorra algo de ordem natural (morreu, caiu ou quebrou algum galho significativo) é necessário a presença de um biólogo para analisar a situação, promover ações e registrar no catálogo do condomínio e na SMAMUS – Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre.

4.2 - Pesquisa Qualitativa - Grupo Focal

Os participantes do grupo focal mencionaram que o condomínio UCO não possui gestão de resíduos e não existem práticas de reciclagem em vigor. O lixo das unidades privativas comerciais não é separado, e os sacos são depositados na doca lixo, onde também não ocorre nenhum tipo de separação antes de ser coletado pelo caminhão do lixo. Apenas o lixo proveniente da cafeteria é separado, mas ainda não de maneira correta e suficiente, para garantir a sustentabilidade, o reaproveitamento e a economia circular. Inúmeras ações sustentáveis e de fácil implantação, podem ser incorporadas na rotina diária das empresas que ali estão instaladas, as quais trarão maior prestígio e visibilidade positiva, impactando diretamente na reputação do empreendimento. Isto está de acordo com a citação de Silva e Oliveira (2019) que menciona que a sustentabilidade é a capacidade de atender às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades, envolvendo aspectos ambientais, sociais e econômicos.

Além disso, os participantes do grupo focal informaram também que a energia elétrica é fornecida pela empresa Equatorial e, na ausência dela, por dois geradores que utilizam diesel como combustível. Os geradores garantem a energia para todo condomínio sempre que a energia elétrica externa se faz ausente. Não há aplicação de fontes de energia renováveis. As principais áreas de consumo incluem os espaços comuns, aparelhos de ar condicionado, os elevadores, e iluminação tanto interna quanto externa (como corredores, estacionamento coberto e hall de entrada), onde se faz necessário o uso constante, conforme a necessidade diária de cada espaço. Nas unidades privativas o consumo é conforme a necessidade de cada sala e seus respectivos equipamentos.

A respeito da utilização da água, os participantes do grupo focal esclarecem que não há gestão da água no Condomínio UCO, mas recomenda-se o uso responsável da água, evitando desperdícios, porém, não há monitoramento do consumo. Sempre que possível é feito o reaproveitamento da água utilizada para limpeza das áreas comuns para realizar uma pré-lavagem, nos tapetes e calçadas. A fatura do DMAE tem um valor fixo mensal, baseado em uma média de consumo, com base no tamanho do prédio e as suas salas de uso comercial. Não foram identificados vazamentos ou maiores desperdícios de água no condomínio.

Para os colaboradores que participaram do grupo focal, o maior desafio, depois de treze anos de existência sem nenhuma prática sustentável, será conscientizar, capacitar e adequar a rotina diária de cada condômino. O proposto precisa ter o engajamento de todas as unidades e principalmente o engajamento dos funcionários do próprio condomínio que serão multiplicadores desta prática, além das adequações que serão necessárias.

Segundo os participantes do grupo focal, a parte financeira não é fator mais impactante, mas sim a falta de consciência e colaboração, poderão ser os fatores que dificultarão a implantação. Não existem regras na convenção ou no regimento interno que falem sobre sustentabilidade ou ação e coleta seletiva de resíduos, porém, desde a implantação do condomínio, é sugerido o uso da água e energia elétrica de forma consciente.

Devido à falta de normas vigentes sobre o assunto sustentabilidade, não existe ainda uma comunicação interna sobre questões ambientais. A atual comunicação entre a administração e os condôminos, é de forma eficiente, porém, trata de outras necessidades, as quais não incluem questões ambientais, pois até o presente momento, não existem tais práticas.

Os participantes do grupo focal entendem que o condomínio pode propor às unidades privativas, parcerias para iniciar o plano de ação para a sustentabilidade, envolvendo a colaboração com valores ou materiais, realizando a conscientização dos seus colaboradores. Cada unidade poderá indicar um responsável para participar do plano de ação.

A opinião dos participantes do grupo focal é que a disposição dos condôminos para investir em melhorias sustentáveis pode variar bastante, dependendo do perfil de cada um e do entendimento sobre os benefícios dessas ações. As 204 salas são ocupadas por proprietários ou locatários. Para os proprietários será um diferencial importante, mas para os locatários talvez se torne somente uma regra a ser cumprida por obrigação. Para o sucesso do trabalho, todos os ocupantes precisam entender que as melhorias trarão economia a longo prazo, benefícios ambientais e sociais.

Os dados coletados nesta pesquisa indicam que a adoção de práticas sustentáveis neste condomínio comercial será feita aos poucos, de forma gradual para que ocorra a adaptação de todos envolvidos. A maioria dos condôminos reconhecem a importância da sustentabilidade, porém muitas vezes limitam suas ações a iniciativas isoladas, sem uma estratégia integrada que envolva os aspectos ambiental, social e econômico de forma completa. Senge (2006) fala bastante sobre a importância de uma gestão que seja orientada para a sustentabilidade. Ele destaca que, para criar um mundo mais sustentável, é fundamental que indivíduos e organizações trabalhem juntos de forma colaborativa e consciente.

Nesse contexto, destaca-se também a transformação cultural observada em alguns condomínios, onde a sustentabilidade deixou de ser vista apenas como uma exigência externa e passou a fazer parte dos valores institucionais. Visser (2011) defende que essa mudança representa uma transição para um modelo de "Responsabilidade Social Corporativa 2.0", no qual as práticas sustentáveis deixam de ser reativas e periféricas, tornando-se centrais na estratégia organizacional.

Porém, a pesquisa também identificou obstáculos à implementação de práticas sustentáveis em condomínios comerciais, como a falta de conhecimento técnico dos gestores, resistência cultural às mudanças e limitações financeiras.

4.3 – Resultados da Pesquisa Quantitativa - Levantamento de Dados (survey)

Este item apresenta os resultados da pesquisa sobre práticas de sustentabilidade no condomínio UCO, com 32 respostas coletadas. Os principais pontos abordados incluem:

- Conscientização sobre sustentabilidade: 50% dos participantes estão cientes das práticas que podem ser implementadas no condomínio;
- Dificuldades no descarte de resíduos: As principais dificuldades incluem desinteresse dos condôminos (37,5%), falta de informações (34,4%), e falta de pontos de coleta adequados (28,1%);
- Participação na reciclagem: 34,4% participam regularmente, 31,3% às vezes, e 34,4% não participam;
- Obstáculos para reciclagem: Falta de conscientização (56,3%) e infraestrutura inadequada (31,3%) são os maiores desafios;
- Disposição para programas de reaproveitamento: 62,5% talvez participariam, 12,5% estão dispostos, e 25% não participariam;
- Motivações para sustentabilidade: Contribuir para o meio ambiente (53,1%) é a principal motivação;
- Avaliação da administração: 56,3% acreditam que a administração está fazendo o suficiente, enquanto 43,8% não sabem ou discordam;
- Apoio desejado: Materiais informativos (59,4%) e melhoria na infraestrutura de coleta (46,9%) são os tipos de apoio mais desejados.
- Taxa extra para melhorias sustentáveis: 46,9% estão dispostos a pagar, 31,3% talvez, e 21,9% não;
- Faixa etária dos participantes: A maioria tem entre 18-30 anos (43,8%), seguida por 31-45 anos (34,4%).

Os resultados da pesquisa realizada com os condôminos revelam aspectos importantes sobre a percepção, os desafios e as oportunidades relacionados à sustentabilidade no contexto do condomínio analisado.

Inicialmente, observa-se que 50% dos participantes demonstram conscientização sobre práticas sustentáveis, enquanto a outra metade ainda carece desse conhecimento. Esse dado corrobora a tese de Nakagawa (2018), segundo a qual a sustentabilidade, para se efetivar, depende de ações práticas e cotidianas, mas, sobretudo, de uma mudança cultural que promova a disseminação de informações claras e acessíveis sobre o tema. A falta de conhecimento de parte significativa dos condôminos evidencia uma lacuna que precisa ser suprida através de programas de educação ambiental e campanhas informativas.

Em relação às dificuldades no descarte de resíduos, os dados apontam que o desinteresse dos condôminos (37,5%) e a falta de informações (34,4%) são os principais obstáculos, seguidos pela ausência de pontos de coleta adequados (28,1%). Esses resultados reforçam a ideia defendida por Visser (2011) de que a sustentabilidade não pode ser uma responsabilidade apenas de determinados setores ou indivíduos, mas deve ser incorporada como um valor coletivo, que permeia a cultura organizacional e comunitária. A resistência ou indiferença por parte dos condôminos evidencia a necessidade de fortalecer o senso de pertencimento e responsabilidade coletiva.

A baixa participação na reciclagem, com apenas 34,4% participando regularmente e 34,4% não participando, ilustra a dificuldade de transformar a conscientização em prática efetiva. Esse fenômeno é analisado por Barbieri e Cajazeira (2009), que destacam que o sucesso de políticas ambientais depende não apenas de infraestrutura adequada, mas também de motivação e compromisso dos indivíduos envolvidos. A inércia ou a falta de engajamento frequentemente decorrem da ausência de estímulos, informações e facilidades logísticas para a adoção de práticas sustentáveis.

Os obstáculos identificados para a reciclagem — com destaque para a falta de conscientização (56,3%) e a infraestrutura inadequada (31,3%) — indicam que os desafios são simultaneamente culturais e estruturais. A ausência de uma infraestrutura eficiente compromete diretamente a adesão dos condôminos, como argumenta Sroufe (2018), ao afirmar que a sustentabilidade só se concretiza quando há uma integração sistêmica entre processos, recursos e cultura organizacional. Assim, a necessidade de melhorar a infraestrutura se torna evidente, ao lado de ações educacionais que visem ampliar o nível de conscientização.

Por outro lado, a disposição para participar de programas de reaproveitamento, ainda que com certo grau de incerteza — com 62,5% afirmando "talvez participaria", e 12,5% dispostos — demonstra que existe um potencial latente de engajamento. Esse dado positivo sugere que, mediante ações educativas e investimentos em infraestrutura, é possível aumentar significativamente a participação efetiva dos condôminos. Essa perspectiva está alinhada à visão de Nakagawa (2018), que enfatiza como pequenas mudanças no cotidiano podem desencadear transformações significativas em direção à sustentabilidade.

Quanto às motivações para a adoção de práticas sustentáveis, a pesquisa revela que 53,1% desejam contribuir para o meio ambiente, o que evidencia que há um valor social e ético associado à sustentabilidade. Esse resultado dialoga diretamente com o conceito de Responsabilidade Social Corporativa 2.0, defendido por Visser (2011), que propõe uma abordagem na qual as organizações e coletividades adotam a sustentabilidade não apenas por obrigação, mas como parte de um compromisso ético e estratégico.

A avaliação da administração do condomínio também é relevante: 56,3% acreditam que a administração está fazendo o suficiente, enquanto 43,8% discordam ou não sabem. Essa divisão aponta para a necessidade de maior transparência e comunicação por parte da administração em relação às ações e projetos sustentáveis. Conforme salienta Sroufe (2018), o sucesso da gestão sustentável requer não apenas ações concretas, mas também uma comunicação clara e consistente, que envolva e mobilize todos os *stakeholders*.

As formas de apoio mais desejadas incluem a disponibilização de materiais informativos (59,4%) e a melhoria da infraestrutura de coleta (46,9%), indicando que há uma demanda clara por informação qualificada e facilitação prática. Esses aspectos são fundamentais para que a sustentabilidade seja incorporada na prática cotidiana, conforme defendem Barbieri e Cajazeira (2009), que destacam a importância de políticas que combinem educação e estrutura.

A questão financeira também surge como um fator importante: 46,9% dos condôminos estão dispostos a pagar uma taxa extra para melhorias sustentáveis, enquanto 21,9% se opõem. Esse resultado é significativo, pois aponta que quase metade dos participantes compreende o valor das iniciativas sustentáveis e está disposta a arcar com custos adicionais, reforçando a noção de que práticas sustentáveis podem ser vistas como investimentos de longo prazo, e não apenas como custos, como defende Elkington (1998) em sua teoria da Triple Bottom Line.

Em síntese, a análise dos resultados evidencia que a sustentabilidade no condomínio estudado encontra-se em um estágio inicial de desenvolvimento, com potencial significativo de avanço, desde que sejam superadas as barreiras identificadas. A integração entre ações educativas, investimentos em infraestrutura e uma gestão transparente e participativa são caminhos fundamentais para consolidar uma cultura organizacional e comunitária efetivamente sustentável, conforme indicam os principais autores do referencial teórico.

5. PLANO DE AÇÃO

Para propor a implementação e sugerir ações decorrentes deste artigo, foi utilizada a ferramenta 5W2H. A ferramenta 5W2H é um método de gestão amplamente utilizado para o planejamento, organização e execução de atividades ou projetos, com foco em clareza, objetividade e eficiência. Seu nome deriva das iniciais de sete perguntas fundamentais, formuladas em inglês: What? (O que será feito?); Why? (Por que será feito?); Where? (Onde será feito?); When? (Quando será feito?); Who? (Por quem será feito?); How? (Como será feito?); How much? (Quanto custará?).

De acordo com Campos (2004), o 5W2H é uma ferramenta prática que auxilia na definição clara de ações, na atribuição de responsabilidades e no monitoramento dos processos, favorecendo a sistematização das atividades e a eficiência nos resultados. Além disso, é uma metodologia bastante utilizada em planos de ação relacionados à gestão da qualidade, melhoria contínua e implantação de práticas sustentáveis, devido à sua simplicidade e aplicabilidade em diversos contextos organizacionais.

Ao promover um planejamento detalhado e estruturado, o 5W2H contribui para minimizar riscos, evitar falhas de comunicação e otimizar o uso de recursos, aspectos essenciais para a eficácia das estratégias sustentáveis, conforme defendido por Barbieri e Cajazeira (2009).

Para colocar em prática a ferramenta 5W2H, foi proposto a realização das seguintes tarefas: implementação de coleta seletiva de lixo; implementação de iluminação eficiente; implementação de sistemas de captação de água da chuva e campanhas de conscientização e educação ambiental. Conforme descrito abaixo:

Implementação de coleta seletiva de lixo:

- What (O que?): Implantar um sistema de coleta seletiva de lixo no condomínio.
- Why (Por quê?): Para reduzir o volume de resíduos enviados ao aterro sanitário, promover a reciclagem e contribuir para a sustentabilidade ambiental.
- Who (Quem?): Equipe de gestão do condomínio, equipe de funcionários de todos os setores, condôminos, empresa de coleta seletiva.
- When (Quando?): Início em 1º de setembro de 2025, com implementação completa até 28 de fevereiro de 2026.
- Where (Onde?): Áreas comuns, pontos de descarte de lixo, áreas de coleta específicas.
- How (Como?): Preparar um espaço adequado, distribuir lixeiras específicas para recicláveis e não recicláveis, sacos de lixo, realizar campanhas de conscientização, contratar uma empresa especializada em coleta seletiva, criar sinalizações educativas.
- How much (Quanto?): Não há custo estimado. O custo deverá surgir no momento propício onde serão realizados os orçamentos, aquisição dos equipamentos necessários, lixeiras, materiais de divulgação e treinamento.

Implementação de iluminação eficiente:

- What (O que?): Substituir as lâmpadas convencionais por iluminação LED em áreas comuns do condomínio, conforme demanda. Instalar sensores de presença e fotos células em locais específicos.
- Why (Por quê?): Para economizar energia, reduzir custos.
- Who (Quem?): Equipe de manutenção, administração, fornecedores de iluminação.
- When (Quando?): Planejamento em Setembro de 2025, substituição conforme demanda. Prazo estimado 24 meses.
- Where (Onde?): Áreas comuns em geral, corredores, hall de entrada, mezanino, garagens, escadas e pátio externo.
- How (Como?): Comprar lâmpadas LED, sensores de presença, fotos células, realizar a troca, instalação, programar o desligamento automático.
- How much (Quanto?): Não há custo estimado. O custo deverá surgir no momento propício onde serão realizados os orçamentos para aquisição e instalação.

Implementação de sistemas de captação de água da chuva:

- What (O que?): Instalar sistemas de captação e armazenamento de água da chuva para uso em jardins, limpeza e descargas.
- Why (Por quê?): Para reduzir o consumo inadequado de água potável, economizar recursos naturais e diminuir custos.
- Who (Quem?): Equipe de manutenção, engenheiros ambientais, fornecedores especializados.
- When (Quando?): Planejamento em Setembro de 2025, instalação em até 12 meses.
- Where (Onde?): Telhados e áreas de captação pluvial do condomínio.

- How (Como?): Realizar estudos de viabilidade, adquirir materiais, instalar sistemas de coleta e armazenamento.
- How much (Quanto?): Não há custo estimado. O custo deverá surgir no momento propício onde serão realizados os orçamentos para a construção desde sistema.

Campanhas de conscientização e educação ambiental:

- What (O que?): Realizar ações educativas sobre sustentabilidade, reciclagem, reaproveitamento, economia de energia e água.
- Why (Por quê?): Para engajar condôminos, equipe de colaboradores e promover mudanças de comportamento sustentáveis.
- Who (Quem?): Equipe de comunicação, comissão ambiental, condôminos.
- When (Quando?): Ao longo do ano, com eventos mensais ou trimestrais.
- Where (Onde?): Áreas comuns, reuniões, murais, redes sociais do condomínio.
- How (Como?): Criar materiais educativos, realizar palestras, oficinas e campanhas de sensibilização.
- How much (Quanto?): Custo variável. Não há custo estimado. O custo deverá surgir no momento propício onde serão realizados os orçamentos para realização dos treinamentos e ações necessárias, tais como materiais, impressões e eventos, custo com coffee break.

6. Conclusão e Contribuições

Este trabalho aborda a importância da sustentabilidade especificamente em condomínios comerciais, que abrigam diversas empresas com inúmeras e diferentes atividades. O objetivo foi desenvolver um plano de ação específico para a sustentabilidade para o Condomínio UCO, visto que o mesmo ainda não possuía nenhuma gestão voltada à sustentabilidade e assim buscando benefícios ambientais, econômicos e sociais para o condomínio e conseqüentemente para o planeta. Foram discutidos aspectos teóricos e práticos, como controle de gestão dos resíduos, economia de recursos, responsabilidade ambiental, separação de lixo, uso consciente de energia e da água, além do reaproveitamento de materiais recicláveis. O plano de ação visa capacitar a equipe de colaboradores que trabalham diretamente no condomínio, para que sirvam de multiplicadores das ações de sustentabilidade, adequar às áreas comuns para receber o proposto, reduzir o consumo de energia com a adequação das lâmpadas e demais equipamentos elétricos, diminuir resíduos, preservar recursos hídricos e melhorar a qualidade de vida profissional e diária dos condôminos, promovendo um costume vitalício, da cultura de responsabilidade ambiental entre as empresas que habitam o local, em todo seu contexto, incluindo o todo operacional e administrativo. Além de atender às necessidades do condomínio, a iniciativa busca servir de exemplo para outros negócios que desejam incorporar práticas sustentáveis, valorizando o imóvel e contribuindo para um ambiente mais consciente e responsável.

Foi analisada a situação atual do condomínio, identificando desafios na implementação de práticas sustentáveis, levantando dificuldades enfrentadas pelos condôminos em relação ao descarte, reciclagem e reaproveitamento de resíduos. Foi pesquisado como outros condomínios já lidam com essas questões para assim, propor um plano de ação prático e contínuo para o Condomínio UCO (nome fictício). O proposto justifica-se tanto na teoria quanto na prática, buscando atender à demanda por soluções mais sustentáveis no ambiente comercial.

Além de beneficiar o condomínio, a ideia é que ele sirva como modelo para outros empreendimentos que desejam integrar a sustentabilidade às suas operações. A adoção de práticas sustentáveis contribui para o destaque do condomínio, atraindo as empresas conscientes e comprometidas com o proposto. O plano de ação, busca realizar a gestão adequada de resíduos, o uso consciente da energia elétrica e da água e a conscientização dos que nele habitam, melhorando as instalações e valorizando e destacando o imóvel dentro do mercado imobiliário.

A sustentabilidade não só ajuda a criar ambientes mais saudáveis e agradáveis, como melhorar o ambiente em um todo, melhora a ventilação dos locais de uso coletivo, a utilização da iluminação natural, reduzindo a energia elétrica em horários e situações específicas e adequadas, melhora o bem-estar e a produtividade dos ocupantes, o que é fundamental para o sucesso de espaços comerciais. Além disso, desenvolver um plano de ação voltado à sustentabilidade é importante para cumprir as normas ambientais cada vez mais rigorosas, evitando penalidades e posicionando o condomínio como um importante contribuinte nas práticas sustentáveis no planeta. Investir em sustentabilidade torna o ambiente mais atrativo, econômico e responsável, alinhando-se às demandas do mercado atual e contribuindo para um futuro mais saudável ao planeta.

Este plano de ação para sustentabilidade, desenvolvido para um condomínio comercial, também pode servir como referência para outros condomínios que ainda não possuem um plano de sustentabilidade. Isso porque ele oferece um caminho prático, com estratégias e ações já testadas, que podem ser ajustadas à realidade e necessidade de cada empreendimento. Dessa forma, esse artigo auxilia na orientação da implementação de práticas sustentáveis, trazendo benefícios ambientais, econômicos e sociais em diferentes tipos de condomínios.

Referências Bibliográficas

BARDIN, Laurence et al. Análise de conteúdo. Edições 70. Lisboa. Portugal, 2011.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 03 ago. 2010.

BRASIL. Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 13 fev. 1998.

BARBIERI, José Carlos; CAJAZEIRA, José Antonio de Azevedo. Responsabilidade social empresarial e empresa sustentável: da teoria à prática. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO (CMMAD). Nosso futuro comum. Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 1988.

CAMPOS, Vicente Falconi. TQC: Controle da qualidade total (no estilo japonês). 9. ed. Belo Horizonte: INDG Tecnologia e Serviços Ltda, 2004.

CELLARD, André. A análise documental. In: A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos. Petrópolis: Editora Vozes, 2012. p. 295-316.

CRESWELL, John. W. Investigação Qualitativa e Projeto de Pesquisa: Escolhendo entre Cinco Abordagens. Porto Alegre: Penso, 2014.

FLICK, Uwe. Introdução à pesquisa qualitativa. Porto Alegre: Artmed, 2008.

GIL, Antônio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HENDERSON, Hazel. Construindo um mundo onde Todos Ganhem: a Vida Depois da Guerra da Economia Global. São Paulo: Editora Cultrix, 2000.

GBC BRASIL. Certificação LEED no Brasil. Disponível em: www.gbcbrazil.org.br. Acesso em: 11 dez. 2024.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Fundamentos de metodologia científica. São Paulo: Atlas, 2017.

NAKAGAWA, Marcus Hyonai. 101 dias com ações mais sustentáveis para mudar o mundo. São Paulo: Editora Labrador, 2018.

SACHS, Ignacy. Caminhos para o desenvolvimento sustentável. Rio de Janeiro: Garamond, 2002.

SENGE, Peter. A revolução necessária: como indivíduos e organizações estão trabalhando juntos para criar um mundo sustentável. Tradução de José Rubens Siqueira. São Paulo: Best Seller, 2006.

SILVA, M. F.; OLIVEIRA, R. C. Gestão sustentável em condomínios comerciais. Revista Brasileira de Administração Sustentável, v. 15, n. 3, p. 45-60, 2019.

RILEY, M. Green building: princípios e práticas na construção residencial. Nova Iorque: Wiley, 2015.

SROUFE, Robert. Integrated management: how sustainability creates value for any business. United Kingdom: Emerald Publishing, 2018.

VISSER, Wayne. The age of responsibility: CSR 2.0 and the new DNA of business. Hoboken: John Wiley & Sons, 2011.

YIN, Robert K. Estudo de caso: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman, 2015.

36º ENANGRAD