

**SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA, AMBIENTAL E SOCIAL DE UM CONDOMÍNIO:  
ESTUDO EM UM CONDOMÍNIO CATARINENSE.**

Guilherme Meurer

Discente no curso Ciências Contábeis pela

Universidade Federal de Santa Catarina

[guimeurer2@gmail.com](mailto:guimeurer2@gmail.com)

Lidia Tiggemann Prando

Pós-doutoranda do Departamento de Ciências Contábeis

Universidade Federal de Santa Catarina

[liditiggemann@gmail.com](mailto:liditiggemann@gmail.com)

Maria Denize Henrique Casagrande

Professora no Departamento de Ciências Contábeis

Universidade Federal de Santa Catarina

[denize\\_casagrande@yahoo.com.br](mailto:denize_casagrande@yahoo.com.br)

**Palavras-chaves:** Sustentabilidade financeira, ambiental e social. Condomínio Catarinense. Plano Resumido de Gestão Ambiental 5W2H.

# **SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA, AMBIENTAL E SOCIAL DE UM CONDOMÍNIO: ESTUDO EM UM CONDOMÍNIO CATARINENSE.**

## **RESUMO**

O sistema de moradia em condomínios tem se tornado comum na atualidade, e com isso a necessidade de uma administração responsável, cujo objetivo maior seja a otimização de recursos. Assim, a problemática desta pesquisa fica resumida na seguinte questão-problema: Como se encontra a sustentabilidade financeira, ambiental e social de um condomínio catarinense. Nesta perspectiva, o objetivo geral do presente trabalho passa a ser verificar a sustentabilidade financeira, ambiental e social de um condomínio catarinense. Para atender a este objetivo tem-se os seguintes objetivos específicos: Identificar as informações contábeis que são utilizadas por parte dos administradores dos condomínios; Verificar os demonstrativos usados com maior frequência e se esses demonstrativos auxiliam a encontrar e conseqüentemente solucionar os problemas financeiros encontrados; Verificar as políticas internas no que tange a otimização de recursos; Verificar a sustentabilidade ambiental e social como: reuso de água, utilização de energia solar e outros. A metodologia no que se refere aos objetivos considera-se pesquisa descritiva. Quanto aos procedimentos técnicos, adota-se um estudo de caso. No que se refere a abordagem do problema, pesquisa qualitativa. A trajetória metodológica divide-se em três fases. Na primeira fase apresenta-se o embasamento teórico onde são abordados os temas: Contabilidade de Condomínios; Conformidade Legal e, Responsabilidade Social e Ambiental e Sustentabilidade Ambiental e Social, bem como Sistema de Gestão Ambiental. Na segunda fase utiliza-se um estudo de caso, onde primeiramente tem-se um breve histórico do Condomínio pesquisado e após a aplicação do SICOGEA, especificamente a Primeira fase da Terceira Etapa, com aplicação da Lista de verificação e cálculo de sustentabilidade. Na terceira e última fase apresenta-se o status desta pesquisa como Análise de Resultados e o Plano Resumido de Gestão Ambiental 5W2H. No final, conclui-se que a lista de verificação e o cálculo de sustentabilidade propostos nesse trabalho são primordiais para o conhecimento dos procedimentos internos dos condomínios e de suas rotinas.

**Palavras-chaves:** Sustentabilidade financeira, ambiental e social. Condomínio Catarinense. Plano Resumido de Gestão Ambiental 5W2H.

## INTRODUÇÃO

Um condomínio pode ser definido como uma sociedade de várias pessoas. A principal característica de um condomínio é a convivência simultânea em dois graus de utilização do bem dentro de uma mesma propriedade, sendo o uso pleno do imóvel dentro da unidade privada e restrita ao proprietário, ou seja, o apartamento e o uso das áreas comuns dentro do condomínio de titularidade de todos os condôminos. Essas pessoas, popularmente chamadas de condôminos, possuem direitos e deveres iguais ou proporcionais ao tamanho do imóvel constante no interior do condomínio (FARBER; SEGRETI, 2004).

Com o passar dos anos o sistema de moradia em condomínios tem se tornado cada vez mais frequente. As justificativas para isso estão fortemente atreladas ao aumento populacional nos grandes centros urbanos, principalmente a partir da metade do século XX, quando a difusão de tecnologias agropecuárias passou a se intensificar com mais força, fazendo com que muitos camponeses migrassem para os grandes centros urbanos à procura por novos empregos (MUELLER; MARTINE, 1997).

Com a população das cidades em rápido crescimento os espaços disponíveis para moradias ficaram cada vez mais raros, logo passaram a ter um custo de aquisição muito elevado, não restando muitas opções senão aderir à construção dos condomínios verticais, que recebem um enorme número de moradores sem ocupar grandes espaços no solo (TOMÉ; RIBEIRO, 2018).

Não somente para suprir a falta de espaço no solo, os condomínios são vistos por grande parte da população como a forma de moradia mais segura existente. Com o aumento na demanda por esse tipo de moradia, cresce também a necessidade de uma gestão financeira e socioambiental apropriada, passando assim, a existir a necessidade de uma administração responsável para otimização de recursos.

Nesse contexto, os condomínios necessitam de um responsável legal para administra-los, o qual é incumbido de gerir financeiramente o condomínio e prestar contas aos condôminos, sendo denominado síndico (MALUF; MARQUES, 2009, apud BADUE et al., 2020). O qual, segundo Dos Santos Feliciano e Leal (2012, p. 120), tem como principais funções “a elaboração de orçamentos e balancetes mensais; a preparação da folha de pagamento dos funcionários e demais rotinas

trabalhistas; o controle do fluxo de caixa; a responsabilidade pela prestação de contas na assembleia geral dos condôminos”.

Desse modo, os síndicos são responsáveis por gerir o condomínio e, para que ocorra uma gestão inteligente, esses deverão municiar-se das principais ferramentas e informações contábeis para o auxílio à tomada de decisão. E é nesse cenário que a contabilidade assume papel importante no processo de controle e de tomada de decisões dos condomínios (DOS SANTOS FELICIANO; LEAL, 2012).

Assim, a problemática desta pesquisa fica resumida na seguinte questão-problema: Como se encontra a sustentabilidade financeira, ambiental e social de um condomínio catarinense? Nesta perspectiva, o objetivo geral do presente trabalho passa a ser verificar a sustentabilidade financeira, ambiental e social de um condomínio catarinense. Para atender a este objetivo tem-se os seguintes objetivos específicos: Identificar as informações contábeis que são utilizadas por parte dos administradores dos condomínios; Verificar os demonstrativos usados com maior frequência e se esses demonstrativos auxiliam a encontrar e conseqüentemente solucionar os problemas financeiros encontrados; Verificar as políticas internas no que tange a otimização de recursos; Verificar a sustentabilidade ambiental e social como: reuso de água, utilização de energia solar e outros.

## **METODOLOGIA**

A metodologia quanto aos objetivos considera-se pesquisa descritiva. Conforme Gil (2008, p. 28) uma pesquisa descritiva “descreve as características de determinadas populações ou fenômenos. Uma de suas peculiaridades está na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados”.

Quanto aos procedimentos técnicos, estudo de caso. Conforme Gil (2008, p. 57), este método de pesquisa “consiste no estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento”.

No que se refere à abordagem do problema, pesquisa qualitativa. Segundo Gatti e André (2011, p. 3), quando vemos a abordagem de uma pesquisa qualitativa “busca-se a interpretação no lugar da mensuração, a descoberta no lugar da constatação, e assume que fatos e valores estão intimamente relacionados”, não sendo possível uma conduta imparcial do pesquisador.

A trajetória metodológica divide-se em três fases. Na primeira fase apresenta-

se a fundamentação teórica onde são abordados os temas: Contabilidade de Condomínios; Conformidade Legal e, Responsabilidade Social e Ambiental e Sustentabilidade Ambiental e Social, bem como Sistema de Gestão Ambiental. Na segunda fase tem-se o estudo de caso, onde primeiramente tem-se um breve histórico do Condomínio pesquisado e após a aplicação do SICOGEA com aplicação da Lista de verificação e cálculo de sustentabilidade. Na terceira e última fase apresenta-se o status desta pesquisa com a análise de resultados e o plano resumido de Gestão Ambiental 5W2H.

## **ANÁLISE DE RESULTADOS**

Neste primeiro momento foi realizada uma pesquisa in loco num condomínio residencial tradicional localizado na cidade de Florianópolis em Santa Catarina. O condomínio possui 22 anos de fundação, e, somente nesses últimos 2 anos passou por 3 síndicos diferentes. No estudo de caso foram verificados cinco critérios utilizando uma Lista de Verificação adaptada de (PHILIPPE, 2022), os quais são: Critério 1 – Fornecedores; Critério 2 - Ecoeficiência do processo de prestação de serviços; Critério 3 - Recursos humanos na organização; Critério 4 - Disponibilidade de capital; Critério 5 - Sustentabilidade financeira.

Para a pesquisa, desenvolveu-se uma lista contendo 90 questões divididas entre os 5 Critérios. Na avaliação das respostas utilizam-se os seguintes tratamentos: “A” – significa ADEQUADA; “D” – significa DEFICITÁRIA; e “NA” – significa NÃO SE ADAPTA A EMPRESA; a primeira é considerada boa prática, a segunda demonstra problemas ou necessidades de melhoria, enquanto a última não se aplica à empresa (PFISTER, 2004).

Para calcular o % de atendimento a lista de verificação utilizou-se a fórmula do SICOGEA que considera o total de quadros “A” x 100 no numerador e total de questões menos o total de quadros “NA” no denominador (PFISTER, 2004).

O Quadro 1 apresenta a lista de verificação utilizada na presente pesquisa para avaliação da sustentabilidade social, econômica e ambiental do condomínio.

**Quadro 1 – Lista de verificação**

<b>LISTA DE VERIFICAÇÃO ADAPTADA AO CONDOMÍNIO</b>	<b>SIM</b>	<b>NÃO</b>	<b>NA</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b>CRITÉRIO 1 - FORNECEDORES</b>				
1 Os fornecedores apresentam preocupação com o meio ambiente?	X			inclusive fornecedor de gás foi trocado por conta deste critério
2 As empresas que entregam produtos ao Condomínio possuem Certificação Ambiental?		X		
3 Os condôminos têm ciência do perfil dos fornecedores?		X		
4 Os fornecedores fornecem benefícios para a separação do lixo?	X			
5 Existe benefício para entrega de produtos retornáveis?	X			
6 Existe um controle estatístico e financeiro dos fornecedores?	X			
<b>CRITÉRIO 2 - ECOEFICIÊNCIA DO PROCESSO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</b>				
7 Os processos de prestação de serviços são poluentes ou potencialmente poluentes?		X		
8 Existe controle de todas as pessoas que visitam o condomínio?	X			informar nome de todas na portaria ao zelador
9 Existe atendimento para as pessoas com necessidades especiais?		X		inclusive não temos rampa de acesso
10 Existe atendimento a idosos?	X			
11 Existe atendimento a crianças?	X			
12 As crianças podem estar no condomínio sozinhas?		X		
13 Existe controle sobre os acompanhantes de idosos?	X			
14 Existe controle sobre os acompanhantes de crianças?	X			
15 Existe controle de todos os prestadores de serviços do condomínio?	X			
16 Existe conscientização ambiental e social sobre a sustentabilidade ambiental e social?	X			várias placas no prédio sobre descarte, consumo de água, várias lixeiras separadas, local de coleta de óleo, local de coleta de pilha e bateria

17 Existe área verde?		X		
18 Existe coleta da água da chuva?		X		
19 Existe águas de reuso?		X		
20 Existe controle de energia?	X			
21 Existe utilização de luz solar?	X			painéis solares reativados a 1 mês
22 Existe premiação para economia de água?		X		
23 Existe premiação para economia de luz?		X		
24 Existe separação de lixo?	X			
25 Existe convênios com empresas catadoras de lixo?	X			
26 Existe cursos de capacitação aos condôminos sobre a temática sustentabilidade?		X		
27 Existe geração de resíduos durante a prestação de serviços?	X			
28 Na etapa de pré-limpeza e limpeza existe controle dos resíduos gerados?		X		
29 Os resíduos gerados são reaproveitados no condomínio?	X			
30 Os resíduos são vendidos?		X		
31 Existe horta orgânica?		X		
32 Existe conhecimento do que as empresas compradoras dos resíduos fazem com estes?			X	
33 No armazenamento dos materiais existe distinção do ecológico e tradicional?	X			
34 O condomínio atende integralmente as normas relativas à saúde e segurança dos colaboradores internos e externos?	X			
<b>CRITÉRIO 3 - RECURSOS HUMANOS NA ORGANIZAÇÃO</b>				
35 A organização atende integralmente as normas relativas à saúde e segurança dos colaboradores internos e externos?	X			
36 O condômino incentiva o descarte correto dos resíduos?	X			
37 Possui alguma sugestão de melhoria por conta do síndico?	X			
38 O síndico possui um bom relacionamento com os condôminos?	X			
39 O síndico possui um bom	X			

relacionamento com os funcionários do condomínio?				
40 O condômino possui um bom relacionamento com os funcionários do condomínio?	X			
41 As reuniões são pré-agendadas com os condôminos?	X			
42 O condomínio está voltado à inovação tecnológica?	X			
43 A mão de obra empregada é altamente especializada, também em contabilidade ambiental?	X			
44 Existe algum acompanhamento dos colaboradores internos com a contabilidade ambiental?		X		
45 Existe acessibilidade no condomínio para os visitantes?	X			
46 Existe acessibilidade no condomínio para os servidores?	X			
47 Existe cursos de Qualificação sobre Economia de Água?		X		
48 Existe cursos de Qualificação sobre Economia de Energia?		X		
49 Existe cursos de Qualificação sobre Coleta Seletiva de Lixo?		X		
<b>CRITÉRIO 4 - DISPONIBILIDADE DE CAPITAL</b>				
50 Possui capital próprio disponível para investimentos em gestão sócio ambiental?		X		
51 O condomínio já utilizou recursos financeiros para investimentos ambientais?	X			
52 O condomínio apresenta reservas capitais para eventuais necessidades?	X			
53 Existe aplicação financeira de projetos ambientais?		X		
54 Existem restrições cadastrais ou legais para a concessão de empréstimos para investimentos em gestão ambiental?		X		
55 Foram realizadas obrigações financeiras para investimento ambiental?		X		
56 Foram realizadas chamadas de capital para investimento na área Ambiental e Social?	X			
57 O condomínio apresenta Planejamento Estratégico quanto a		X		

Sustentabilidade Ambiental e Social com investimento financeiro?				
58 O Contador está ciente das ações direcionadas a Sustentabilidade Ambiental e Social?		X		
<b>CRITÉRIO 5 - SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA</b>				
59 O síndico possui conhecimento da Legislação Condominial?	X			
60 O condomínio utiliza serviços de profissionais da área Contábil para elaboração de Demonstrativos Contábeis?	X			
61 O síndico utiliza-se de Demonstrativos Contábeis para apoio a tomada de decisão frente ao condomínio?	X			
62 O síndico compreende os Demonstrativos Contábeis do condomínio?	X			
63 Existe confiança por parte do síndico nos Demonstrativos Contábeis do condomínio?	X			
64 Os condôminos compreendem os Demonstrativos Contábeis do condomínio?		X		
65 Existe confiança por parte dos condôminos nos Demonstrativos Contábeis do condomínio?	X			
66 O síndico convoca pelo menos uma assembleia geral ordinária por ano?	X			
67 O condomínio apresenta o Orçamento Anual em assembleia geral para os condôminos?	X			
68 Os condôminos comparecem em sua maioria nas assembleias do condomínio?	X			
69 Os condôminos compreendem a importância do Orçamento Anual?	X			
70 Os Balancetes do condomínio costumam apresentar valores muito distantes do orçado?		X		
71 Os Balancetes do condomínio costumam apresentar déficits?		X		
72 Os condôminos tem fácil acesso aos Balancetes e demais demonstrativos do condomínio?		X		aplicativo do condomínio com todas as informações
73 As arrecadações do condomínio são suficientes para cobrir os custos	X			

do mesmo?				
74 O síndico utiliza Fluxo de Caixa na gestão do condomínio?	X			
75 Existe controle de contas a pagar?	X			
76 Existe controle de contas a receber ?	X			
77 O condomínio possui muitos inadimplentes?		X		
78 O condomínio utiliza-se de políticas eficientes para combater a inadimplência?	X			débito automático na fatura do cartão de crédito do condomínio
79 O síndico possui conhecimento tributário?	X			
80 O síndico possui conhecimento em folha de pagamento?	X			
81 Mesmo não sendo um demonstrativo obrigatório para o condomínio, o mesmo possui Balanço Patrimonial?	X			
82 Mesmo não sendo um demonstrativo obrigatório para o condomínio, o mesmo elabora a Demonstração do Resultado do Exercício?	X			
83 Existe controle de bens do Ativo Imobilizado?	X			
84 As edificações do condomínio possuem seguro?	X			
85 O síndico utiliza algum Índice Contábil (Índice de liquidez imediata; Índice de liquidez seca; Caixa para cobertura de dívidas; etc.) na gestão do condomínio?	X			
86 O condomínio possui um fundo de reserva para cobrir gastos inesperados?	X			
87 O síndico entende que uma gestão socioambiental eficiente pode trazer bons resultados para a saúde financeira do condomínio?	X			
88 Os condôminos entendem que uma gestão socioambiental eficiente pode trazer bons resultados para a saúde financeira do condomínio?	X			
89 Os condôminos confiam no Conselho Fiscal do condomínio?	X			

90 Os condôminos confiam na gestão do síndico?	X			
--	---	--	--	--

Fonte: Adaptado de PHILIPPE, 2022

Após o cálculo, realiza-se a avaliação da sustentabilidade da empresa. Onde resultados inferiores a 50% são Deficitários “D”, considerado fraco (pode estar causando danos ao meio ambiente). Entre 51% e 70% Regular “R”, considerado Médio e acima de 71% Adequado “A”, considerado Alto (valorização ambiental com produção ecológica e prevenção da poluição) (LERIPIO, 2001; MIRANDA E SILVA , 2002).

Na avaliação dos resultados obtiveram-se os seguintes % de atendimento: Para o Critério 1 - Fornecedores 66,67%, o qual é considerado Regular – “R” Médio. Para o Critério 2 - Ecoeficiência do processo de prestação de serviços obteve-se 59,26%, o qual é considerado Regular – “R” Médio. Para o Critério 3 - Recursos humanos o resultado foi de 73,33%, sendo considerado Adequado – “A” Alto. Para o Critério 4 - Disponibilidade de capital a resposta encontrada foi de 44,44%, considerado Deficitária - “D” Fraco. E, por último, a Sustentabilidade financeira foi de 93,75%, considerada Adequada – “A” Alto.

Após a análise individual dos 5 critérios fez-se uma análise global de sustentabilidade, obtendo-se um percentual de 67,49%, considerado Regular – “R” Médio. No final, conclui-se que o condomínio obteve resultados regulares para a maioria dos critérios, acionando assim um alerta quanto à necessidade de melhorias, principalmente em relação à disponibilidade de capital direcionada a ações de sustentabilidade.

Assim, na teceria e última etapa do SICOGEA foi realizado a construção de um Plano de Gestão Ambiental 5W2H. O plano 5W2H contemplou a sugestão das seguintes ações: Visto que o condomínio costuma apresentar resultados positivos, baixo índice de inadimplência, podemos presumir que o condomínio é administardo com eficiencia financeira, porém uma gestão socioambiental eficiente pode trazer resultados ainda melhores para a saúde financeira do condomínio. Recomendamos que o condomínio passe a criar reservas de capital para investimentos nesta área. O condomínio poderia investir em alguns sistemas que ainda estão carentes em suas dependências, como os de coleta de água da chuva e de reuso de água. Essa iniciativa além de resolver problemas deficitários encontrados no critério mais

carente dentro do condomínio, os quais são apontados pelas questões 50, 53 e 57, também resolveriam alguns problemas de déficit encontrados no critério 2, mais precisamente nas questões 18 e 19.

Outra ação que poderia ser analisada pela gestão seria uma maior proximidade do Contador com o condomínio, onde o Contador tomaria ciência da intenção do condomínio em realizar ações voltadas a Sustentabilidade ambiental e social em suas dependências, e direcionaria a gestão do condomínio no caminho correto, resolvendo assim o problema encontrado na questão 58.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No final, conclui-se que a lista de verificação e o cálculo de sustentabilidade propostos nesse trabalho são primordiais para o conhecimento dos procedimentos internos dos condomínios e de suas rotinas, e a partir desse sistema, podem-se realizar propostas de melhorias visando o engrandecimento da gestão social, ambiental e econômica dos critérios deficitários do condomínio analisado.

## **REFERÊNCIAS**

BADUE, Bruno; SILVA, Taís Duarte; LEAL, Edvalda Araujo. Análise do Uso da Informação Contábil Gerencial na Administração de Condomínios: um estudo com os Síndicos. In: **Anais do Congresso Brasileiro de Custos-ABC**. 2020.

DOS SANTOS FELICIANO, Priscila Pâmela; LEAL, Edvalda Araújo. A Utilização da Informação Contábil Gerencial na Gestão de Condomínios: Um Estudo Com os Síndicos. **ConTexto-Contabilidade em Texto**, v. 12, n. 22, p. 119-129, 2012.

FARBER, João Carlos; SEGRETI, João Bosco. Contribuição da Contabilidade para a Eficácia da Gestão e Controle de Condomínios. In: **Congresso USP de Controladoria e Contabilidade. São Paulo**. 2004.

GATTI, B.; ANDRE, M. A relevância dos métodos de pesquisa qualitativa em

educação no Brasil. In WELLER, Wivian; PFAFF, Nicolle (Orgs.). **Metodologias da pesquisa qualitativa em educação: teoria e prática**. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

GIL, A. C.. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

LERIPIO A. A. **GAIA - Um método de gerenciamento de aspectos e impactos ambientais**. Tese Doutorado, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis/SC. 2001.

MIRANDA, L. C. e SILVA, J. D. G. da. **Medidas de desempenho in** Controladoria agregando valor para a empresa. São Paulo: Bookman Cia Editora, divisão Artmed Editora S.A. 2002.

MUELLER, Charles C.; MARTINE, George. Modernização da agropecuária, emprego agrícola e êxodo rural no Brasil-A década de 1980. **Revista de Economia Política**, v. 17, nº 3 (67), pp. 407-427, julho-setembro/1997.

PHILIPPE, Flávia. **SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E SOCIAL: ESTUDO EM CONDOMÍNIO CATARINENSE**. 2022.

PFISTCHER, E. D. **Gestão e sustentabilidade através da contabilidade e contabilidade ambiental: estudo de caso na cadeia produtiva de arroz ecológico**. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2004.

TOMÉ, Alexandre Scherrer; RIBEIRO, Antenor Santana. A gestão financeira inclinada à otimização de recursos em um condomínio residencial. **Revista Tecer**, v. 11, n. 20, 2018.

CERTIFICADO DE COMUNICACION

La Dra. Mercedes Barrachina, Directora del CIBEC 2023, certifica que

**GUILHERME MEURER**

Ha presentado los siguientes trabajos:

Sustentabilidade financeira, ambiental e social de um condomínio: estudo em um condomínio catarinense.

en el **XX Congreso Iberoamericano de Control de Gestión - CIBEC 2023**

Valencia (España,) del 3 al 7 de Julio de 2023



Dra. Mercedes Barrachina

 **AICO**Gestión

