



SASEC - SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, SOCIAL E ECONOMICA DE CONDÔMINIOS: ESTUDO COMPARATIVO DE UM CONDÔMÍNIO CATARINENSE EM PERÍODOS DIFERENTES

MARIA EDUARDA DE OLIVEIRA DUARTE; MARIA DENIZE HENRIQUE
CASAGRANDE; ELISETTE DAHMER PFITSCHER

RESUMO

Este artigo propõe o modelo SASEC para promover a Sustentabilidade Ambiental, Social e Econômica em condomínios, inspirado no SICOGA. O estudo investiga como práticas contábeis especializadas podem aprimorar a gestão sustentável em condomínios residenciais e comerciais. Com base em um estudo de caso qualitativo de um condomínio catarinense, a análise foca nos critérios de sustentabilidade: Fornecedores, ecoeficiência, recursos humanos e capital disponível. Entrevistas com gestores e a revisão de documentos financeiros e ambientais embasaram a pesquisa, que utilizou triangulação de dados para validar os resultados. O condomínio analisado obteve 56,97% de sustentabilidade, considerado regular. Houve destaque para o uso de energia solar e coleta seletiva, mas foram apontadas lacunas em ecoeficiência e práticas de fornecedores, indicando a necessidade de estratégias para elevar a sustentabilidade, como o engajamento dos moradores. O estudo sugere um plano de melhorias usando a metodologia 5W2H, com foco em economia de água e energia, hortas comunitárias e capacitação ambiental, visando construir uma cultura de responsabilidade socioambiental entre os condôminos. Além disso, o artigo destaca a importância de uma abordagem contábil integrada à gestão ambiental para valorizar o patrimônio e a qualidade de vida dos moradores. A pesquisa também sugere futuras investigações em outros condomínios para comparar resultados e identificar melhores práticas. Por fim, o papel das administradoras é enfatizado como crucial na promoção de práticas sustentáveis, sendo essencial para a implementação eficaz das estratégias propostas. A adoção dessas práticas pode transformar a gestão de condomínios, tornando-os mais sustentáveis e alinhados com os princípios de responsabilidade socioambiental.

Palavras-chave: Análise; Gestão; Responsabilidade; Práticas; Santa Catarina

1 INTRODUÇÃO

A contabilidade condominial é uma área emergente e promissora, oferecendo novas oportunidades para profissionais. A especialização em contabilidade condominial é essencial para a gestão financeira e patrimonial eficiente dos condomínios, promovendo sustentabilidade e harmonia nas comunidades. Este estudo investiga o impacto da especialização contábil na gestão eficiente dos recursos financeiros e patrimoniais dos condomínios, com foco na sustentabilidade ambiental e social (OLIVEIRA; SILVA, 2021).

Neste contexto, o artigo propõe o modelo SASEC - Sustentabilidade Ambiental, Social e Econômica para condomínios, adaptado do modelo SICOGA – Sistema Contábil Gerencial

Ambiental. O SICOGEA, segundo Pfitscher (2004), integra informações contábeis e gerenciais para avaliar e monitorar aspectos ambientais, promovendo sustentabilidade nos processos decisórios. Esta ferramenta auxilia organizações a gerenciar compromissos econômicos e ambientais de forma eficiente, suportando práticas responsáveis e sustentáveis.

O artigo explora as oportunidades de especialização e o aprofundamento de conhecimentos na contabilidade condominial, destacando sua importância para a gestão eficiente e transparente dos recursos. A especialização contábil não só melhora a gestão financeira e patrimonial, mas também é crucial para o bom funcionamento e desenvolvimento dos condomínios (OLIVEIRA; SILVA, 2021). Ao abordar essas questões, o artigo demonstra a relevância de uma gestão contábil adequada para a sustentabilidade ambiental, social e econômica, além da harmonia nas comunidades de condomínios.

2 MATERIAL E MÉTODOS

A metodologia deste estudo segue uma abordagem qualitativa, focando na análise de um condomínio catarinense em períodos distintos, utilizando contabilidade condominial e práticas de gestão ambiental. A pesquisa qualitativa, conforme Minayo (1992), busca compreender fenômenos complexos em contextos específicos.

Os objetivos são descritivos, visando entender o impacto das práticas contábeis e ambientais na sustentabilidade de condomínios. Segundo Gil (2008), a pesquisa descritiva mapeia e caracteriza situações ou fenômenos. O método utilizado foi o estudo de caso, conforme Yin (2015), investigando fenômenos contemporâneos em seu contexto real.

A coleta de dados incluiu entrevistas com o síndico e responsáveis pela administração, todos com formação em Ciências Contábeis e Engenharia de Produção. Foram analisados documentos contábeis e relatórios de gestão ambiental de um condomínio da Grande Florianópolis em 2022 e 2024. A triangulação de dados, conforme Denzin (2017), validou as informações obtidas.

A análise dos dados foi dividida em três fases: (1) revisão teórica e identificação de critérios de sustentabilidade; (2) aplicação do modelo SASEC ao caso estudado; e (3) proposta de um plano de melhoria contínua baseado no método 5W2H.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O SASEC - Sustentabilidade Ambiental, Social e Econômica de Condomínios facilita a análise de condomínios. O estudo analisou um condomínio em 2022 e 2024, focando em Fornecedores, Ecoeficiência, Recursos Humanos e Capital.

O SASEC surgiu a partir do Método GAIA (Gerenciamento de Aspectos e Impactos Ambientais), que identifica, avalia e gerencia aspectos ambientais das atividades de uma organização, promovendo sustentabilidade e conformidade com normas ambientais (Lerípio, 2001). A implementação do GAIA requer um comitê ambiental para monitorar ações e propor novas iniciativas, fortalecendo a coesão social e a responsabilidade compartilhada. A avaliação periódica dos resultados com indicadores de desempenho ambiental é crucial para a melhoria contínua (Lerípio, 2001).

O SICOGEA (Sistema Contábil Gerencial Ambiental) integra práticas contábeis e gerenciais com a gestão ambiental, monitorando custos e receitas ambientais para decisões equilibradas e sustentáveis (Pfitscher, 2004). O SICOGEA oferece relatórios detalhados para

auditorias ambientais, adaptando-se às necessidades específicas de cada organização e facilitando a adoção de práticas de gestão ambiental. A integração do SICOGEA com outras ferramentas de gestão centraliza informações e promove uma cultura organizacional voltada para a sustentabilidade, incentivando a participação ativa nas práticas ambientais (Pfitscher, 2004). Em 2022, foi analisado um condomínio com critérios de sustentabilidade: fornecedores, ecoeficiência, recursos humanos e capital. Em 2024, foi realizado um estudo comparativo com os mesmos critérios, apresentando a primeira fase da terceira etapa do SASEC para facilitar análises futuras (Philippe, 2022). Apresenta-se uma Lista de Verificação com seus critérios e respostas, conforme Quadros 1 a 4.

Quadro 1: Fornecedores

Critério 1: Fornecedores	2022	2024
1. Os fornecedores apresentam preocupação com o meio ambiente?	Sim	Sim
2. Para a extração/transporte/processamento/distribuição da matéria prima para atendimento aos serviços prestados tem-se grande consumo de energia?	Sim	Não
3. Existe produção continuada e atividades acessórias que agregam valor ao condomínio?	Sim	Sim
4. As empresas que entregam produtos ao Condomínio possuem Certificação Ambiental?	Não	Algumas
5. Os condôminos têm ciência do perfil dos fornecedores?	Não	Não
6. Os fornecedores fornecem benefícios para a separação do lixo?	Não	Não
7. Existe benefício para entrega de produtos retornáveis?	Não	Não
8. Existe um controle estatístico e financeiro dos fornecedores?	Não	Sim

Fonte: adaptado de Pfitscher (2004)

Após a devolução das respostas da entrevistada, observou-se que as questões 01, 03 e 08 foram respondidas com “Sim” e as demais com “Não”. Em seguida, foi realizada a análise das respostas, resultando na seguinte classificação: 1-A, 2-D, 3-A, 4-D, 5-D, 6-D, 7-D, 8-D. Utilizando a fórmula do SICOGEA para o cálculo da sustentabilidade, obteve-se um índice de 37,5%, classificado como Deficitária - D, o que indica uma condição considerada fraca e possivelmente prejudicial ao meio ambiente.

Quadro 2: Ecoeficiência do Processo de Prestação de Serviços

Critério 2: Ecoeficiência do Processo de Prestação de Serviços	2022	2024
9. Os processos de prestação de serviços são poluentes ou potencialmente poluentes?	Sim	Não
10. Existe controle de todas as pessoas que visitam o condomínio?	Sim	Sim
11. Existe atendimento para as pessoas com necessidades especiais?	Não	Sim
12. Existe atendimento a idosos?	Não	Sim

13. Existe atendimento a crianças?	Não	Não
14. As crianças podem estar no condomínio sozinhas?	Não	Não
15. Existe controle sobre os acompanhantes de idosos?	Sim	Sim
16. Existe controle sobre os acompanhantes de crianças?	Sim	Sim
17. Existe controle de todos os prestadores de serviços do condomínio?	Sim	Sim
18. Existe conscientização ambiental e social sobre a sustentabilidade ambiental e social?	Não	Pouco
19. Existe área verde?	Não	Não
20. Existe coleta da água da chuva?	Não	Não
21. Existe águas de reuso?	Não	Não
22. Existe controle de energia?	Sim	Sim
23. Existe utilização de luz solar?	Sim	Ainda não, mas as placas já foram instaladas
24. Existe premiação para economia de água?	Não	Não, pois os relógios são individuais
25. Existe premiação para economia de luz?	Não	Não
26. Existe separação de lixo?	Sim	Sim
27. Existe convênios com empresas catadoras de lixo?	Não	Não
28. Existe cursos de capacitação aos condôminos sobre a temática sustentabilidade?	Não	Não
29. Existe geração de resíduos durante a prestação de serviços?	Sim	Sim
30. Na etapa de pré-limpeza e limpeza existe controle dos resíduos gerados?	Sim	Sim
31. Os resíduos gerados são reaproveitados no condomínio?	Não	Não
32. Os resíduos são vendidos?	Não	Sim
33. Existe horta orgânica?	Não	Não
34. Existe conhecimento do que as empresas compradoras dos resíduos fazem com estes?	Não	Sim
35. No armazenamento dos materiais existe distinção do ecológico e tradicional?	Não	Sim
36. O condomínio atende integralmente as normas relativas à saúde e segurança dos colaboradores internos e externos?	Sim	Sim

Fonte: adaptado de Pfitscher (2004)

Para este critério, as questões 09, 10, 15, 16, 17, 22, 23, 26, 29, 30 e 36 foram respondidas com “Sim”, enquanto as demais receberam resposta “Não”. Ao analisar as respostas, obtivemos a seguinte classificação: 9-A, 10-A, 11-D, 12-D, 13-D, 14-A, 15-A, 16-A, 17-A, 18-D, 19-D, 20-D, 21-D, 22-A, 23-A, 24-D, 25-D, 26-A, 27-D, 28-D, 29-D, 30-A, 31-D, 32-A, 33-D, 34-D, 35-D e 36-A.

Ao calcular a sustentabilidade, constatou-se que 11 (onze) questões foram classificadas como adequadas, enquanto as demais foram deficitárias, totalizando 28 (vinte e oito) questões. O índice de sustentabilidade obtido foi de 39,28%, classificado como Deficitária -D, o que representa uma condição fraca e potencialmente prejudicial ao meio ambiente.

Quadro 3: Recursos Humanos na organização

Critério 3: Recursos Humanos na organização	2022	2024
37 A organização atende integralmente as normas relativas à saúde e segurança dos colaboradores internos e externos?	Sim	Sim
38. O condômino incentiva o descarte correto dos resíduos?	Sim	Sim
39. Possui alguma sugestão de melhoria por conta do síndico?	Sim	Não
40. O síndico possui um bom relacionamento com os condôminos?	Sim	Sim
41. O síndico possui um bom relacionamento com os funcionários do condomínio?	Sim	Sim
42. O condômino possui um bom relacionamento com os funcionários do condomínio?	Sim	Sim
43. As reuniões são pré-agendadas com os condôminos?	Sim	Sim, está no regimento
44. O condomínio está voltado à inovação tecnológica?	Sim	Sim
45. A mão de obra empregada é altamente especializada, também em contabilidade ambiental?	Não	Não
46. Existe algum acompanhamento dos colaboradores internos com a contabilidade ambiental?	Não	Não
47. Existe acessibilidade no condomínio para os visitantes?	Sim	Sim
48. Existe acessibilidade no condomínio para os servidores?	Sim	Sim
49. Existe cursos de Qualificação sobre Economia de Água?	Não	Não
50. Existe cursos de Qualificação sobre Economia de Energia?	Não	Não
51. Existe cursos de Qualificação sobre Coleta Seletiva de Lixo?	Sim	Sim

Fonte: adaptado de Pfitscher (2004)

Neste critério, observou-se que as questões 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48 e 51 foram respondidas com “Sim”. A análise das respostas resultou na seguinte classificação: 37-A, 38-A, 39-A, 40-A, 41-A, 42-A, 43-A, 44-A, 45-D, 46-D, 47-A, 48-A, 49-D, 50-D e 51-A. O cálculo de sustentabilidade indicou um índice de 73,33%, considerado Adequado -A e classificado como alto, representando valorização ambiental, produção ecológica e prevenção da poluição.

Quadro 4: Disponibilidade de capital

Critério 4: Disponibilidade de capital	2022	2024
--	------	------

52. Possui capital próprio disponível para investimentos em gestão socioambiental?	Sim	Sim
53. O condomínio já utilizou recursos financeiros para investimentos ambientais?	Sim	Sim
54. O condomínio apresenta reservas capitais para eventuais necessidades?	Sim	Sim
55. Existe aplicação financeira de projetos ambientais?	Sim	Sim
56. Existem restrições cadastrais ou legais para a concessão de empréstimos para investimentos em gestão ambiental?	Sim	Não
57. Foram realizadas obrigações financeiras para investimento ambiental?	Sim	Sim
58. Foram realizadas chamadas de capital para investimento na área Ambiental e Social?	Sim	Sim
59. O condomínio apresenta Planejamento Estratégico quanto a Sustentabilidade Ambiental e Social com investimento financeiro?	Não	Sim
60. O Contador está ciente das ações direcionadas à Sustentabilidade Ambiental e Social?	Não	Sim

Fonte: adaptado de Pfitscher (2004)

No último critério deste estudo, constatou-se que apenas as questões 59 e 60 foram respondidas com “Não”. A análise das respostas indicou a seguinte classificação: 52-A, 53-A, 54-A, 55-A, 56-A, 57-A, 58-A, 59-D, 60-D. Com isso, o índice de sustentabilidade foi de 77,77%, classificado como Adequado -A e considerado alto, com valorização ambiental, produção ecológica e prevenção da poluição.

Após a análise individual por critério, realizou-se a análise global de sustentabilidade. Os percentuais foram: Fornecedores – 37,50%, Ecoeficiência do Processo de Prestação de Serviços – 39,28%, Recursos Humanos na Organização – 73,33% e Disponibilidade de Capital – 77,77%. O índice global de sustentabilidade resultou em 56,97%, classificado como Regular -R e Médio, indicando que atende apenas aos requisitos legais. Dessa forma, é necessário avaliar as questões que apresentaram fragilidade ou baixo nível de sustentabilidade e implementar ações para um processo de melhoria contínua.

4 CONCLUSÃO

O trabalho de Flávia Philippe fornece uma base sólida para práticas sustentáveis em condomínios, integrando os métodos GAIA e SICOGEA com os conceitos de responsabilidade social de Carroll. O estudo verificou o nível de sustentabilidade de um condomínio catarinense, destacando práticas como coleta seletiva e uso de energia solar, mas identificando deficiências em ecoeficiência e práticas de fornecedores. O condomínio obteve uma média de 56,97% de sustentabilidade, considerado regular, com resistência de alguns moradores a práticas sustentáveis.

Para lidar com essas deficiências, foi proposto um plano de ações baseado na metodologia 5W2H, incluindo treinamentos, incentivos para consumo consciente e medidas práticas como coleta de água da chuva e hortas orgânicas. Essas ações visam aumentar a ecoeficiência e promover uma cultura de responsabilidade ambiental.

Para pesquisas futuras, sugere-se estudos comparativos entre condomínios de diferentes regiões e a exploração do papel das administradoras na promoção de práticas sustentáveis. Uma

pesquisa de acompanhamento para verificar a implementação das ações propostas também seria valiosa. Essas recomendações podem fortalecer a responsabilidade ambiental e social em moradias coletivas, inspirando outros condomínios a adotarem práticas sustentáveis.

REFERÊNCIAS

DENZIN, NORMAN K. **The research act: A theoretical introduction to sociological methods**. Routledge, 2017.

GIL, ANTONIO CARLOS. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. Editora Atlas SA, 2008.

LERÍPIO, ALEXANDRE DE AVILA. **GAIA: um método de gerenciamento de aspectos e impactos ambientais**. 2001. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção.

MINAYO, MARIA CECÍLIA DE SOUZA. O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde. In: **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 1992. p. 269-269.

PFITSCHER, ELISETE DAHMER. **Gestão e sustentabilidade através da contabilidade e controladoria ambiental: estudo de caso na cadeia produtiva de arroz ecológico**. 2004. Tese de Doutorado. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção.

PHILIPPE, FLAVIA. **Sustentabilidade Ambiental e Social: Estudo em Condomínio Catarinense**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Socioeconômico. Curso de Ciências contábeis.

DE OLIVEIRA, VALESKA SOARES LEAL; DA SILVA PEREIRA, RICARDO. O uso da contabilidade pela gestão dos condomínios: uma análise das obrigações acessórias em uma administradora localizada em João Pessoa–PB. **Revista Campo do Saber**, v. 7, n. 2, 2021.

YIN, ROBERT K. **Estudo de Caso-: Planejamento e métodos**. Bookman editora, 2015.