

Gabriel Karpat

# ESG

## APLICADO A CONDOMÍNIOS

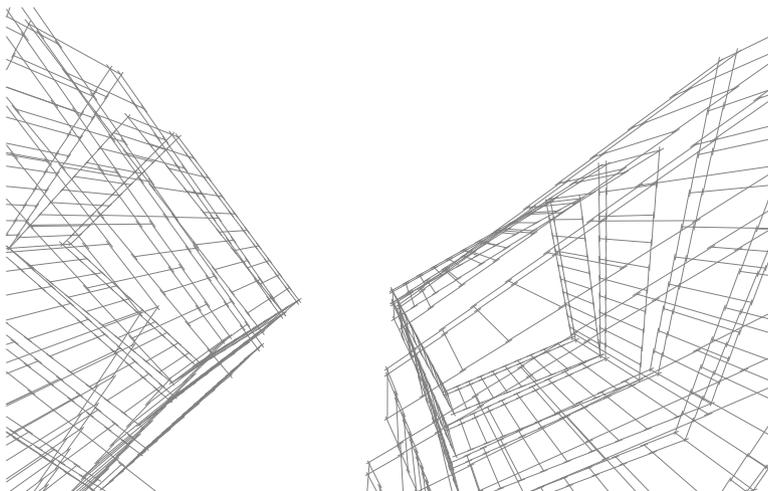


São Paulo - SP

2023

# SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	13
INTRODUÇÃO .....	17
NOSSAS URGÊNCIAS: MUDANÇAS CLIMÁTICAS E DESIGUALDADE.....	23
COMO ESTRUTURAR O ESG NOS CONDOMÍNIOS.....	33
O EIXO AMBIENTAL DO ESG.....	55
O EIXO SOCIAL NO ESG.....	81
O EIXO DA GOVERNANÇA NO ESG .....	93
ESG E O SEU FUTURO NOS CONDOMÍNIOS.....	105
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	111



## PREFÁCIO

Em 1976, Gabriel Karpat, aos 25 anos, e eu, sua esposa, fundamos a GK. No início uma administradora de imóveis e, logo em seguida, de condomínios.

Nossa atuação sempre foi embasada em responsabilidade, transparência, respeito e comprometimento com a qualidade dos serviços, além de atendimento customizado aos nossos clientes.

A partir de 1995, nossos filhos Rodrigo, Renato e Ricardo, assim que entraram na faculdade, vieram trabalhar conosco. Hoje, um advogado e dois administradores.

A versatilidade das suas ideias, as inovações sugeridas e, em sua maioria, aceitas, aumentaram nossa visão empresarial e contribuíram para a consolidação da empresa.

Com o decorrer dos anos, Gabriel viu a necessidade de adaptar os condomínios às novas demandas ambientais. Primeiramente, iniciou na própria empresa a cultura de reciclagem, em uma época em que havia poucos postos de recolhimento. Depois de armazenado, o material era depositado em caixas coletoras de alguns supermercados que foram pioneiros nesse tipo de serviço.

Com a conscientização da sociedade em relação aos problemas ambientais, e com a vivência condominial adquirida em tantos anos, Gabriel resolveu se dedicar a escrever um livro onde a teoria e a prática fossem entrosadas, para que medidas adequadas e simples sejam entendidas e colocadas em prática no segmento condominial.

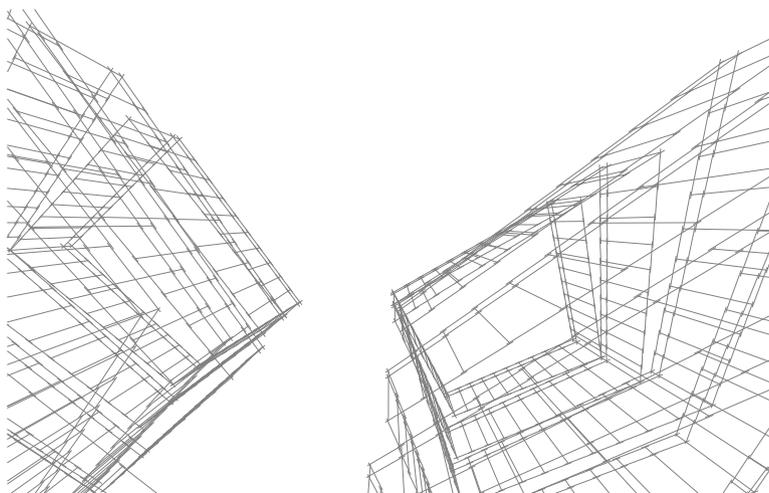
Sua proposta é a de promover a conscientização da comunidade condominial em torno de suas enormes responsabilidades e possibilidades em relação à sustentabilidade, qualidade de vida no próprio condomínio e governança, levando informação, conscientização, e incentivando ações.

Gabriel, neste livro, convida as pessoas a olharem para o lugar onde vivem e trabalham, para todos aqueles que estão à sua volta, perguntando-se o que é possível fazer, o que, por inúmeras vezes, está ao alcance de todos de forma simples.

O livro pretende colocar o assunto em pauta, inspirando novas ideias, mobilizando a enorme gama de pessoas que vivem e trabalham em condomínios.

Espero que aproveitem a leitura e que ela faça diferença na vida de vocês.

*Betty Karpát*



## INTRODUÇÃO

Há alguns anos tive a oportunidade de introduzir em nosso segmento uma novidade, algo inicialmente não entendido ou considerado necessário: O **Plano Diretor para Condomínios**<sup>1</sup>. A crescente profissionalização do mercado condominial tornara premente, já naquela época, haver uma ação mais elaborada e consistente na gestão dos empreendimentos de qualquer porte.

Não restava razoável a eleição de síndicos e síndicas por simpatia ou promessas sem qualquer embasamento, e por isso mesmo inatingível. Ao propor a adoção do Plano Diretor para Condomínios, só atendi a uma demanda latente em um

---

<sup>1</sup> Posteriormente, o assunto foi tratado em minha obra “Condomínios. Gestão 360 graus” (São Paulo: LEUD, 2020, pp. 184-191)

mercado então cheio de conceitos e práticas enraizadas, mas absolutamente ultrapassadas. Como tudo que se apresenta como inovação, a ideia encontrou, antes de sua plena acolhida, uma grande resistência.

Trago agora o conceito do ESG (*Environment, Social & Governance*)<sup>2</sup>, já amplamente conhecido e adotado nas empresas privadas, para integrar os planejamentos, e sua aplicabilidade dentro de condomínios de qualquer natureza.

Para os acomodados, surgirá o questionamento de que isso é aplicável somente em organizações privadas e entidades públicas, pois os seus acionistas ou diretores visam obter lucro delas. É bem verdade, mas como não considerar um condomínio como uma entidade com personalidade própria, embora não formalmente jurídica? Tem identidade e uma organização interna, legalmente constituída, com representatividade, que muito se assemelha a das companhias privadas. Quem são os condôminos, coproprietários, senão sócios desses empreendimentos?

O outro questionamento a ser rebatido é o de que os condomínios não visam lucro. O que se busca é a constante da preservação patrimonial, impedindo a sua depreciação. O que isso representa, senão uma forma não visível de lucros a serem distribuídos a todos? Portanto, sob forma de recuperação ou visando agregar valor, os condomínios visam sim lucro.

O crescente ritmo das construções em todo país fez com que, também, as construtoras buscassem novos atrativos

---

<sup>2</sup> Em português, ASG (Ambiental, Social e Governança)

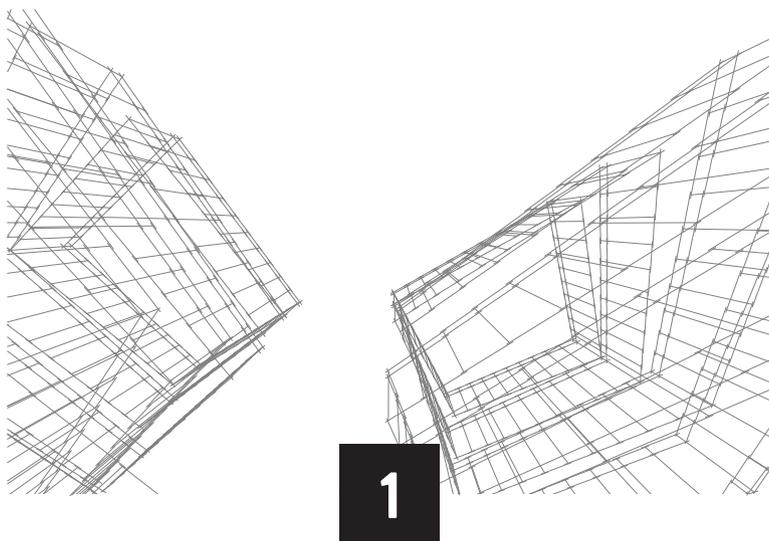
para impulsionar sua atratividade. Olhando o que acontece nos Estados Unidos e na Europa, introduziram os novos conceitos do ESG em seus empreendimentos. Mais recentemente passaram a buscar certificação por entidades credenciadas.

## **ESG nos condomínios**

Ao longo deste livro, abordaremos o tema da aplicabilidade do ESG nos condomínios. Antes, no entanto, no Capítulo 1, expomos o porquê da urgência na mudança de valores, hábitos e métodos pelos quais a sociedade administra e/ou consome seus recursos naturais e materiais, muitas vezes comprometendo o equilíbrio ambiental, a biodiversidade, e ameaçando a camada de ozônio que protege a vida no Planeta.

O ESG pode contribuir para mudar essa realidade, segundo demonstramos no Capítulo 2. É uma perspectiva que oferece diferentes metodologias aos gestores para que consigam reduzir, reciclar e/ou reaproveitar em toda a sua potencialidade os recursos de que dispõem na administração das organizações. Tanto na sua relação com o meio ambiente (*Environment*), como com as pessoas (*Social*) e a própria estrutura organizacional (*Governance*).

O mercado brasileiro oferece hoje diferentes sistemas de certificações próprias ou aplicáveis aos condomínios, ou seja, a edificações em operação, além daquelas para projetos em construção, algumas das quais são destacadas no Cap. 2.



## NOSSAS URGÊNCIAS: MUDANÇAS CLIMÁTICAS E DESIGUALDADE

O profundo abismo existente no mundo entre riqueza e pobreza, escassez e abundância, levou a iniciativa privada e entidades governamentais a entenderem que está na hora de dar um basta a todo esse desequilíbrio, ou seja:

- ◆ Voltar os olhos para as pessoas que, de alguma forma, são afetadas por suas atividades e negócios;
- ◆ Não atender apenas aos interesses dos investidores; e,
- ◆ Vencer o dilema de como participar da construção de um mundo melhor, sem, entretanto, perder de vista a necessidade de obterem lucros.

Esse foi o tom do Fórum Econômico Mundial de Davos de janeiro de 2020, realizado sob o tema “Grupos de interesse para um mundo coeso e sustentável”. Logo em seguida, a eclosão da pandemia da Covid-19 afluou essa necessidade, de um olhar mais abrangente, bivalente, tanto para quem oferece um produto ou serviço, quanto para o seu adquirente ou tomador do serviço.

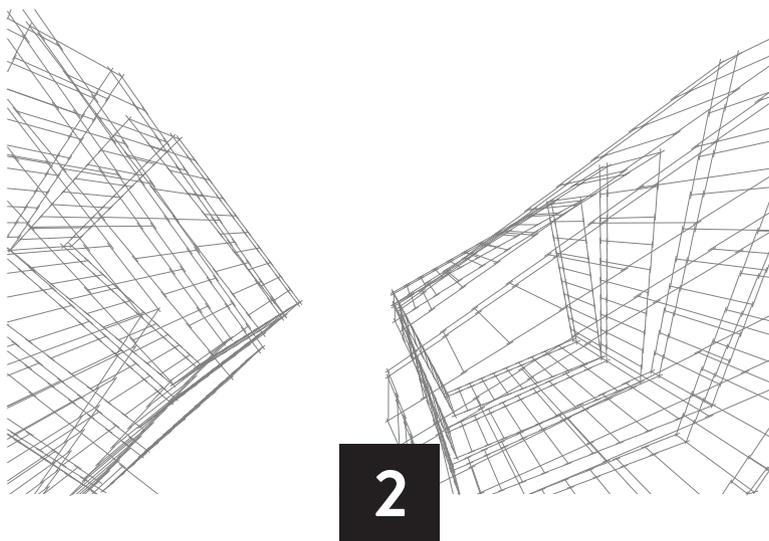
Já havia, inclusive, uma referência a ser aplicada: A publicação “*Who Cares Wins*”<sup>5</sup>, lançada em 2004 pela ONU (Organização das Nações Unidas) no âmbito da iniciativa **Pacto Global** (criada em 2000), e apresentada em 2005 em uma conferência organizada pelo IFC (*International Finance Corporation*), ligado ao Banco Mundial.

O documento contém princípios universais que orientam para uma mudança de cultura na gestão dos negócios, com o objetivo de integrá-los a critérios sustentáveis do ponto de vista ambiental, social e de governança corporativa, ou seja, ao ESG (*Environmental, Social and Governance*).

São dez princípios de gestão relacionados aos Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e práticas Anticorrupção:

---

<sup>5</sup> “Quem se importa ganha” (tradução livre)



## COMO ESTRUTURAR O ESG NOS CONDOMÍNIOS

Os conceitos que fundamentam o ESG (*Environmental, Social e Governance*) começaram a ser desenhados quase duas décadas antes que fossem notabilizados pela publicação “*Who cares wins*” (“Quem se importa ganha”) pela ONU, em 2004. Em 1987, a entidade havia lançado o documento “*Our common future*” (“Nosso futuro comum”), abordando os desafios para a vida no Planeta e as responsabilidades que cabem às nações, às suas instituições, empresas e à sociedade, de forma geral, para garantir esse futuro.

A base conceitual deste primeiro documento, e que tem fundamentado os que vieram depois, é a de que:

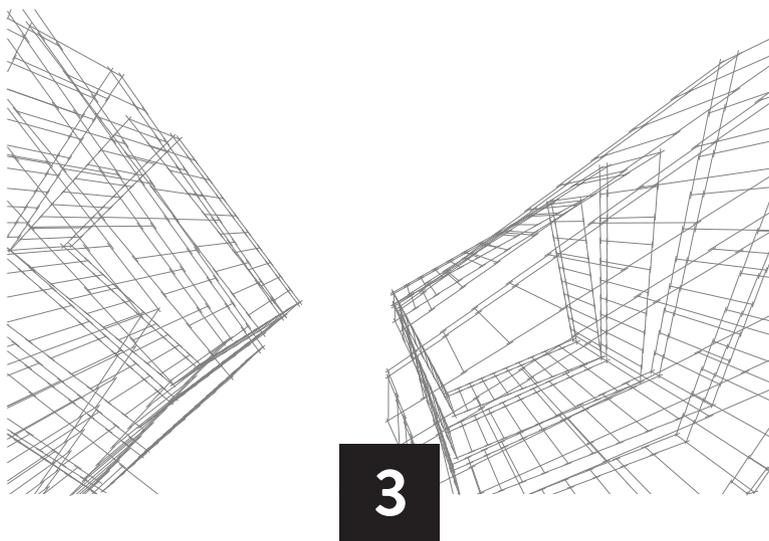
“A humanidade tem a capacidade de tornar o desenvolvimento sustentável para garantir que ele atenda às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atender às suas próprias necessidades. O conceito de desenvolvimento sustentável implica limites – não limites absolutos, mas limitações impostas pelo estado atual da tecnologia e da organização social dos recursos ambientais e pela capacidade da biosfera de absorver os efeitos das atividades humanas. **Mas a tecnologia e a organização social podem ser gerenciadas e aprimoradas para abrir caminho para uma nova era de crescimento econômico** [grifo nosso]. A Comissão<sup>7</sup> acredita que a pobreza generalizada já não é inevitável. A pobreza não é apenas um mal em si, mas o desenvolvimento sustentável requer a satisfação das necessidades básicas de todos e a possibilidade de todos realizarem suas aspirações por uma vida melhor. Um mundo em que a pobreza é endêmica sempre estará sujeito a catástrofes ecológicas e outras.”<sup>8</sup>

É um alerta, um chamado para que o mundo aja efetivamente para controlar os riscos ambientais e solucionar suas profundas desigualdades. Essa tomada de consciência

---

<sup>7</sup> Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, criada pela ONU em 1983

<sup>8</sup> Capítulo 1, item 3. Pág. 16 no PDF. Tradução livre



## O EIXO AMBIENTAL DO ESG

As metodologias que avaliam as práticas ambientais responsáveis nas organizações, mesmo no caso específico de condomínios, incluem obrigatoriamente os setores de:

- ◆ Água;
- ◆ Energia;
- ◆ Gestão de resíduos em obras, uso de materiais e limpeza geral da edificação;
- ◆ Mitigação na emissão de Gases de Efeito Estufa<sup>11</sup> (GEE) (direta ou indiretamente);

---

<sup>11</sup> A emissão de Gases de Efeito Estufa é analisada a partir de 3 escopos. Escopo 1 - Emissão gerada por atividade direta da organização (no condomínio, seria a queima do óleo combustível dos geradores, do

- ◆ Bem-estar (conforto térmico, olfativo, acústico; qualidade ambiental, do ar e da água);
- ◆ Biodiversidade.

Conforme antecipamos na Introdução desta obra, iremos analisar as oportunidades de ações sustentáveis no condomínio dentro de um mapa didático, subdividido em três critérios:

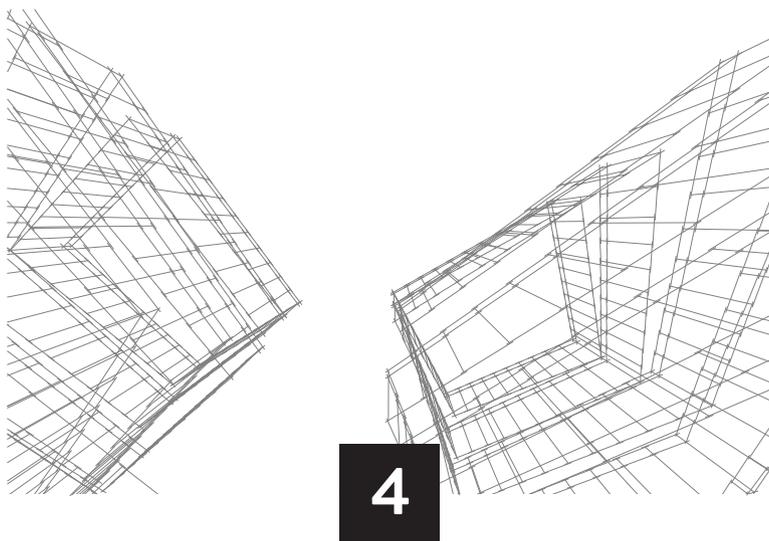
- ◆ Medidas de gestão de custo zero;
- ◆ De baixo investimento;
- ◆ Medidas que exigem análise de viabilidade, planejamento e investimento.

Ledo engano supor que todas as ações geram despesas ou demandam grandes investimentos. Na maioria das vezes referem-se apenas a ações diferenciadas e a políticas de gestão. Por exemplo, quando o gestor planeja a manutenção preventiva do condomínio e fiscaliza a sua execução seguindo o cronograma, ele consegue evitar manutenções corretivas futuras, geralmente de custo mais elevado, e prolongar a vida útil dos sistemas e equipamentos da edificação.

Isso diminui a necessidade de uso dos recursos naturais (água, energia, areia, combustíveis fósseis), de materiais e de insumos, contribuindo para reduzir a emissão de Gases

---

carvão das churrasqueiras etc.); Escopo 2 – Emissão gerada pela atividade na produção de um recurso consumido pelo condomínio, como a energia elétrica; Escopo 3 – Emissões presentes na cadeia de valor dos produtos e insumos consumidos



## O EIXO SOCIAL NO ESG

Uma asserção clássica define o ambiente condominial como potencialmente conflitivo por causa de “cinco C’s”: “Cachorro, criança, cano, carro e calote”. São questões que geram conflitos entre vizinhos, pois envolve barulho (de criança ou cachorro), vazamentos de água de uma unidade a outra, uso indevido de vaga de garagem, e inadimplência.

Novos elementos foram acrescentados nas duas últimas décadas ao “c” do conflito: Maior reverberação do barulho produzido por hábitos domésticos cotidianos por causa de um sistema construtivo menos robusto; aumento da quantidade de obras nas unidades privativas, muitas tentando burlar as normas técnicas e de segurança; consumo de álcool e entorpecentes nas áreas comuns; transtornos criados por

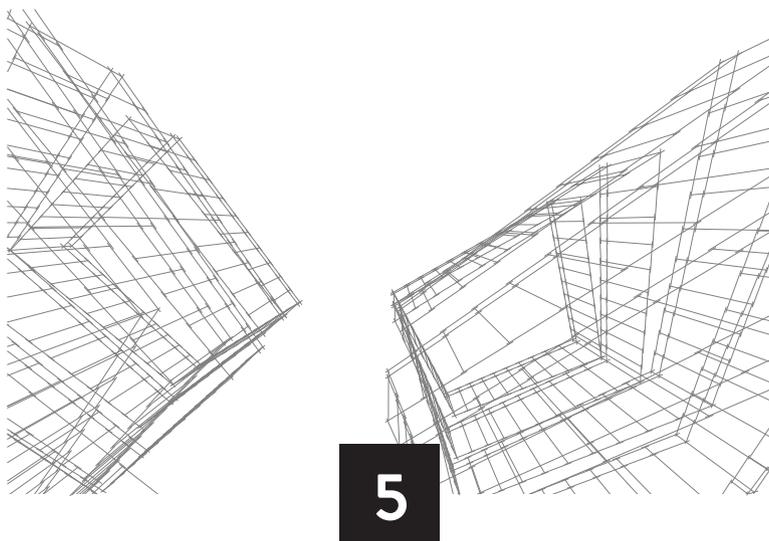
condôminos antissociais; abandono das crianças nas áreas comuns, sem o acompanhamento de um adulto responsável; grande crescimento no fluxo de entregas de encomendas e *deliveries*, sobrecarregando as portarias e gerando curto-circuito entre moradores e colaboradores.

O potencial de problemas não tem fim e, ao procurar mitigá-los e estimular um ambiente de equilíbrio e bem-estar, o síndico contribui para torná-lo favorável à saúde mental e à qualidade de vida. Chegamos aqui a um dos principais aspectos relacionados ao âmbito social do ESG, qual seja, garantir um tratamento digno, respeitoso e igualitário a todos os *stakeholders* envolvidos com a vida condominial (coproprietários, usuários, visitantes, colaboradores, vizinhança, fornecedores e prestadores de serviços).

A aplicação diligente das normas de destinação e uso dos espaços comuns, estabelecidas pela Convenção e o Regulamento Interno, representa um bom começo, mas não é suficiente. As regras procuram colocar limites para que determinados hábitos de um condômino não venham a tolher os direitos do outro, ou da vizinhança de uma forma geral, sobretudo o sossego e a salubridade.

Entretanto, a gestão do relacionamento deve ainda preservar o respeito aos colaboradores e prestadores de serviços; ao perfil diverso de pessoas que circulam pelo condomínio; estimular o convívio social; e mobilizar a aderência de todos a uma cultura comportamental humanizada, de empatia, cordialidade e solidariedade.

As principais ferramentas para se alcançar esses objetivos estão no escopo da educação e da comunicação.



## O EIXO DA GOVERNANÇA NO ESG

O condomínio possui uma natureza diferenciada: Não se enquadra como pessoa jurídica, apesar de ser exigida a sua inscrição junto do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); e tampouco se caracteriza como pessoa física ou mesmo associação. Segundo o seu enquadramento pela legislação brasileira, entendemos que o condomínio representa a “propriedade em comum”, “onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a impossibilidade de divisão”<sup>12</sup>. A ele cabem a propriedade sobre sua unidade

---

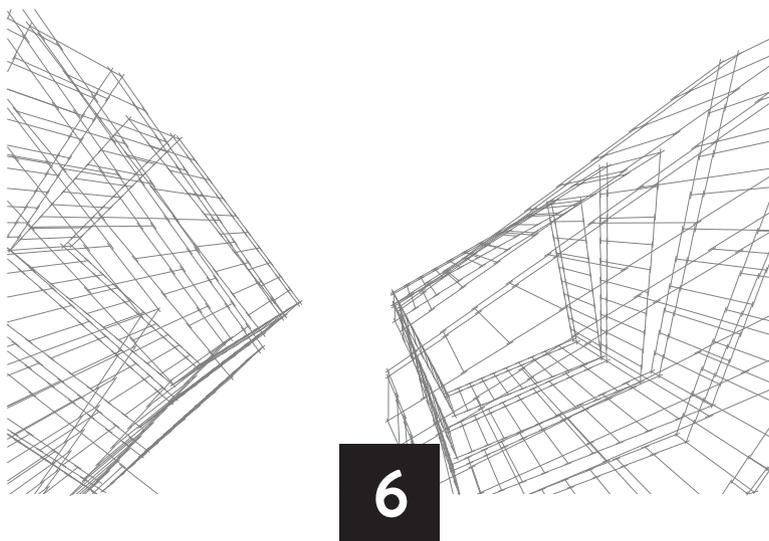
<sup>12</sup> In “Condomínios. Gestão 360 graus”, de Gabriel Karpat (São Paulo: LEUD, 2020, pág. 21)

exclusiva, assim como à fração ideal do terreno e aos ambientes e instalações prediais comuns a todos os coproprietários.

Ou seja, o condomínio se caracteriza como um ente que reúne propriedades tanto compartilhadas quanto exclusivas, ambas indissociáveis, sobre as quais deve haver também o compartilhamento da gestão e das responsabilidades. As leis federais 4.591/1964 e 10.406/2022 (Novo Código Civil) definem a natureza do condomínio, as responsabilidades e as formas de sua administração, visando à preservação do interesse comum. A segunda institui a figura do Condomínio Edilício e prevalece sobre a primeira. Ao condomínio também recaem as demais legislações de direito público e de direito privado, assim como normas, regulamentações, portarias etc.

Portanto, mesmo que não se caracterize estritamente como uma empresa, principalmente porque suas atividades não visam ao lucro ou enriquecimento, o condomínio demanda uma administração balizada por compromissos legais (contas a pagar, tributos a recolher), prazos e entregas de serviços: Segurança estrutural, segurança patrimonial, coleta e destinação do lixo, manutenção das instalações internas de distribuição de água, energia e gás, conservação das áreas comuns etc.

Cabe, então, à gestão condominial apresentar um desempenho efetivo e eficaz de suas obrigações, comprometido com princípios éticos e de transparência, e com objetivos de atendimento do interesse coletivo e da preservação do patrimônio. Em outras palavras, é uma administração que deve espelhar a de uma empresa privada, em que os



## ESG E O SEU FUTURO NOS CONDOMÍNIOS

Uma das principais metas de sustentabilidade colocada aos países e às suas respectivas organizações está em proporcionar um futuro de baixo carbono, de rígido controle sobre as emissões dos Gases de Efeito Estufa (GEE), protegendo-nos contra o aquecimento global e os seus impactos sobre o equilíbrio ambiental.

Infelizmente, o Brasil tem piorado seu desempenho nesse quesito. O relatório “*Green Future Index 2023*”, lançado neste ano pelo MIT Technology Review Insights, aponta que o País caiu da 34ª posição para a 38ª em um ranking de 76 países avaliados em torno de ações efetivas que têm adotado

“em direção a um futuro verde, reduzindo as emissões de carbono, desenvolvendo energia limpa, inovando em setores verdes e preservando o meio ambiente, bem como implementando políticas climáticas eficazes”.

De qualquer forma, entre as organizações privadas estabelecidas no Brasil, observa-se o aumento de sua preocupação em demonstrar aos investidores e à sociedade que elas estão promovendo mudanças em direção ao ESG. Não à toa, o relatório do MIT Technology Review Insights estima que a neutralidade do carbono será, no futuro, uma métrica tão importante quanto a lucratividade para essas empresas.

Algumas construtoras no País já têm desenvolvido projetos prevendo instalações mais sustentáveis em novos empreendimentos, com melhor aproveitamento da ventilação natural e da insolação, proporcionando economia aos futuros usuários; placas solares para a geração de energia fotovoltaica ou aquecimento da água; bicicletário; infraestrutura para coleta seletiva de lixo e captação de água da chuva; lâmpadas de LED com sensores de presença e torneiras com temporizadores nas áreas comuns.

Nos condomínios consolidados podemos também fazer a nossa parte. Somos gestores de pequenas coletividades ou até de verdadeiras microcidades, grandes empreendimentos residenciais que estão cada vez mais presentes nos centros urbanos brasileiros. Temos o desafio de replicar e adaptar o modelo do ESG em cada condomínio, estabelecendo metas que caibam dentro da sua realidade econômica e de infraestrutura instalada. Inexiste uma “receita de bolo”, cada síndico, com apoio do corpo diretivo e mobilizando toda a