

Case

O programa de inovação sustentável para condomínios.

lello
CONDOMÍNIOS



lellolab



Sumário

Natureza do caso: ambiente externo _____	3
Problema e oportunidade _____	6
Diagnóstico _____	10
A solução: inovação _____	14
Programa de inovação sustentável para condomínios _____	18
Passos para o desenvolvimento da solução _____	21
Implementação _____	55



Natureza do caso: ambiente externo

As megacidades que, no final do século XIX e século XX,

se desenvolveram a partir da revolução industrial – eletricidade, petróleo, automóvel e a evolução da ciência – produziram um gigantesco aumento de riqueza e bem-estar, gerando uma afluyente sociedade de consumo (ainda que, em muitos países, extremamente desigual) baseada na exploração extensiva dos recursos naturais. Desde 1970, o aquecimento global polarizou a comunidade científica e a sociedade em dois grupos: os ‘alarmistas’, que preveem o colapso da civilização baseada em carbono devido às mudanças ambientais severas, e os ‘negacionistas’, que acreditam que a Terra passa por ciclos naturais de aquecimento e resfriamento, mantendo o equilíbrio por meio da natureza.

A partir de então, surgiu a hipótese de que o aumento da temperatura média global era causado por atividades humanas.



O mundo está agora cerca de 1.5°C mais quente do que estava no final do século XIX, sendo que a maior parte do aquecimento global ocorreu nas últimas quatro décadas, coincidindo com o aumento da emissão de gases de efeito estufa pelo ser humano.

A urbanização teve sua contribuição para o aumento do calor por meio do adensamento de edifícios, áreas pavimentadas, automóveis que utilizam combustíveis fósseis, isso tudo a poluir o ar, as águas e a terra. As cidades modernas, onde vive a maior parte da humanidade, vêm se mostrando cada vez mais disfuncionais. Os condomínios causam grandes impactos sociais e ambientais e precisam ser transformados via soluções inovadoras, alinhadas às necessidades do ecossistema planetário. A vida urbana tem de caminhar para um estilo de vida sintrópico. Sintropia, em oposição à Entropia, é a força organizadora que luta contra o caos. Ela começa a ganhar espaço inicialmente na agricultura, que busca a harmonização entre a produção e o meio ambiente, voltando-se para a natureza através das tecnologias sustentáveis. O conceito vem se expandindo para outras áreas. Em urbanismo, uma cidade sintrópica promove o equilíbrio entre o meio ambiente, as questões sociais e as econômicas – o ESG.

Problema e oportunidade

Quando a necessidade de alteração no modo de viver era mais lenta e as mudanças causadas pelo avanço tecnológico menores, a questão ambiental ainda não era percebida como atualmente.

Hoje, ela é urgente!

É um contrassenso ver centros de cidades e periferias obsoletos, deteriorados, inseguros e desvalorizados, subutilizando a infraestrutura instalada.

Em centros históricos de cidades antigas, as edificações de alvenaria com mais de 200 anos são objeto de desejo para moradia, muito por causa da manutenção desse patrimônio e do retrofit, que adequa esses edifícios ao novo estilo de vida. Os edifícios residenciais com estrutura de concreto e paredes de alvenaria têm um ciclo de vida de, no mínimo, 80 anos e podem ter maior durabilidade ainda, se bem mantidos.

Embora os novos condomínios já estejam trazendo inovações baseadas em importantes pilares como qualidade de vida, inclusão social e sustentabilidade, a identificação de novas tendências comportamentais, a implementação de projetos de renovação e inovação em prédios já construídos continua sendo um grande desafio.



Os principais obstáculos são a crônica limitação de investimento nos condomínios residenciais, a agenda extremamente apertada dos síndicos, a dificuldade de engajamento das comunidades em participar das tomadas de decisão, a legislação (que em muitos casos exige unanimidade nas votações, especialmente nas questões patrimoniais), a complexidade em se aprovar novos projetos em comunidades com dificuldades na prática do convívio, a crônica desconfiança ao se falar em reformas e demais intervenções estruturais e, o maior deles, a construção de uma cultura de desenvolvimento sustentável de longo prazo.

**Muitos desafios
apontam uma grande
oportunidade.**

Diagnóstico

Na cidade de São Paulo, existem mais de 28.600 condomínios residenciais que abrigam cerca de 29,4% de sua população.

São mais de 3,5 milhões de habitantes, distribuídos em mais de um milhão de apartamentos.

Certamente, com grande parte desses condomínios pode ser considerada obsoleta, construída sem os recursos de sustentabilidade, fundamentais para o mundo atual e para o futuro. A maioria deles tem sua administração realizada por empresas profissionais, que teriam potencial para enfrentar e reverter essa situação. Atualmente, no mercado condominial, há uma carência de atividades de pesquisa sistemáticas. Sem pesquisa de campo, não há como entender as dores reais dos condomínios e não há como criar processos legítimos e harmônicos de aprovação de novas ideias - e, principalmente, como identificar e conectar esses potenciais de inovação com o ecossistema mais amplo de inovação condominial/urbana.

A premissa é a aptidão em capacitar as comunidades condominiais para que elas mesmas estabeleçam seus padrões de qualidade de vida. Não é inovar para eles, mas sim com eles. Todo condomínio é um prestador de serviços ambientais urbanos e o trabalho é no sentido não apenas de diminuir seus impactos ao meio ambiente, mas também de sua regeneração por meio da ajuda na escolha dos projetos a serem realizados, na correta utilização dos recursos naturais como economia e reuso de água, energia renovável, reciclagem de resíduos sólidos, preservação e aumento de áreas verdes, dentre muitos outros.

Os europeus, mais distantes e menos calorosos em relacionamentos novos, cultuam fortemente a cidadania, são organizados e integrados quanto a manutenção, defesa e bem-estar de suas comunidades. Já os latino-americanos, mais sociáveis e abertos

a novos relacionamentos, quando o desafio é a melhoria da comunidade, delegam essa função ao Estado e não abraçam o esforço coletivo para a melhoria de todos: **é a terceirização para o Estado da responsabilidade individual com o coletivo. A mudança desse comportamento sociocultural tão arraigado é, em si própria, uma enorme inovação.**

O simples conhecimento técnico de planejamento, engenharia, meio ambiente e finanças não é suficiente para promover essa mudança. É preciso outro instrumental, proveniente das ciências sociais. Para um esforço dessa monta, é necessária a participação da sociedade com a iniciativa privada, integrada com a universidade e o governo, de forma a criar um ecossistema de inovação capaz de atrair os corações e mentes, com suporte institucional para sua realização.

**Aplicar os conceitos ESG
na gestão condominial trará
enormes oportunidades para
tornar estes espaços mais
sustentáveis, humanos,
felizes e revalorizados.**

**A solução:
inovação**



Inovação é tão importante para o país que resolvemos apresentar dados do livro **“A HISTÓRIA DA INOVAÇÃO NO BRASIL”**, de Claudio S. Frade e colaboradores.

O conceito de inovação

Há uma confusão conceitual na compreensão do que é inovação. A simples implantação de modernos instrumentos, sejam eles hardwares, ou softwares não garantem inovação. É apenas uma melhoria tecnológica nos instrumentos de planejamento, operação, gestão e controle. A empresa pode investir nessas ferramentas sem mudar suas ideias, sua visão de mundo, continuando sem inovação real na sua atividade. Inovar não é fácil nem simples. Construir cultura e estratégia de inovação em uma empresa, numa instituição pública ou num país não é tarefa para uma só geração. Requer visão, investimento, compromisso de longo prazo e muita resiliência.

Inovação é a produção de conhecimento novo, aplicado na transformação da cultura de uma sociedade em benefício de si mesma e do meio ambiente com sucesso. Ela é uma poderosa ferramenta, que proporciona mecanismos para que os condomínios possam melhorar sua performance e tornarem-se mais competitivos.

O conceito de inovação, baseado no Manual de Oslo (OCDE, 2005) considera a inovação um produto/serviço novo ou significativamente melhorado, ou um processo, ou um novo método de marketing, ou um novo método organizacional (OCDE, 2005).



O conceito ESG em condomínios

O objetivo da Lello ao desenvolver o **Programa de Inovação Sustentável para 1 milhão de moradores dos aproximadamente 3.500 condomínios sob sua administração**, é levar o conceito ESG a essas comunidades, construindo a cultura de sustentabilidade junto aos seus membros.



Horta feita em ação Nossa Horta em condomínio Lello.

Programa de inovação sustentável para condomínios

O Programa de Inovação Sustentável para Condomínios começou a ser criado em 2021

para promover e fortalecer ações de ESG em condomínios existentes, com uma prática contínua de ações de inovação aderentes às dores e desafios específicos de cada condomínio, para além das obrigações contratuais normais de uma administradora condominial.

Um dos maiores desafios do setor de administração condominial é encontrar diferencial e gerar percepção de valor no serviço de administração de condomínios. Ao trazer inovação sustentável para este setor, a Lello visa melhorar a vida das pessoas nos condomínios, diferenciando-os dos demais, a criar uma relação baseada no valor do bem viver, oferecendo uma parceria com atuação mais ampla que a simples emissão de boletos e redução dos valores condominiais, administração contábil, jurídica e financeira.



Esse programa é composto por arquitetos, urbanistas, engenheiros civis e ambientais que, a partir de uma relação mais estreita com cada condomínio, buscam trazer melhorias pautadas no senso de comunidade, no aumento da sustentabilidade, nas premissas da economia circular e da regeneração ambiental/urbana.

O Programa de Inovação Sustentável que atuam para Condomínios é a manifestação prática dessa demanda por novos atores no ecossistema condominial que atuam norteados pela ética ESG, ou seja, dentro de um filtro socioambiental, e que vão a campo conectar desejos e oportunidades e demonstrar que o compromisso com a inovação sustentável é o melhor caminho para cocriação de um futuro comum e de práticas de convívio que unam as pessoas.

Passos para o desenvolvimento da solução.

Primeiro passo

A Lello criou, em 2017, o Lellolab com o foco em ser um laboratório de inovação que pensa convivência e vida em comum. Um lugar para pensar a vida coletiva nas cidades e experimentar práticas que transformem para melhor os ambientes e a relação entre as pessoas.

O LelloLab é constituído por um grupo multidisciplinar de profissionais de arquitetura, urbanismo, antropologia, inovação social, engenharia civil e ambiental, designers, geógrafos, cientistas de dados. Dentro do Lellolab criamos o time de ALICs, (Agentes Lello de Inovação Condominial). hoje denominados Consultores de Inovação e Sustentabilidade, que respondem tanto pelos trabalhos de pesquisa, cocriação e desenvolvimento do projeto como por sua implantação.

lello
CONDOMÍNIOS



lellolab

Segundo passo

O acordo entre a Lellolab e a Universidade, através de convênios com o Instituto Euvaldo Lodi, que pertence ao Sistema S, e o IPT- Instituto de Pesquisa Tecnológica da USP, através do Programa Inova Talentos, ambos com enorme experiência em inovação para viabilizar o desenvolvimento da tecnologia econômica social e ambiental ESG que seria aplicada para essa inovação.

Nos países mais avançados com forte integração entre o setor privado e a universidade, a maior parte dos talentos inovadores se concentra no setor privado. No Brasil, apenas 15% desses talentos estão nas empresas e 85% estão nas universidades. A inovação é fundamental para chegarmos aos objetivos.

Terceiro passo

Criação do Programa de treinamento dos ALICs - Agentes Lello de Inovação Condominial.

A estratégia de investir na formação dos agentes em uma perspectiva multidisciplinar, com foco no estreitamento do relacionamento com clientes e fornecedores, a partir de uma análise sistêmica da rede condominial paulistana foi desenvolvida sobre três eixos temáticos, que abrangem:

A formação Teórico-conceitual: o eixo teórico conceitual fundamenta os conhecimentos básicos necessários para os agentes desempenharem suas atividades junto aos condomínios.

A formação Teórico-instrumental: o eixo teórico instrumental está relacionado à habilitação dos agentes no conhecimento das ferramentas e práticas necessárias para sua atuação junto aos condomínios.

A formação aplicada: já o eixo de aplicação vivencial é a capacitação que ocorre ao longo das atividades práticas, na imersão no ambiente.

O desenvolvimento de todas as atividades descritas de forma que sejam atingidos os objetivos de aprendizagem nos eixos temáticos, demanda que o agente ALIC realize rigorosa e intensa capacitação de 200 horas, dividida em uma estrutura de 40 horas em formato de ensino a distância e outras 160 horas em formato presencial.

Quarto passo

Cocriação de uma arquitetura de integração de moradores/gestores/startups/ONGs/ Cooperativas/Universidade e outras organizações.

Foi necessário o mapeamento e engajamento de startups, big techs, instituições científicas, ONGs, cooperativas de forma a viabilizar a promoção de uma cultura ESG, e a sistematização de todos os resultados de pesquisas e oportunidades de inovação condominial, que tornam o processo de busca de inovação mais sistemático, seguro, legítimo e acessível.

São esses os principais parceiros da Lello:

o **Instituto Muda** (logística reversa de embalagens, economia circular e gestão de resíduos), **Green Mining** (logística reversa), **Valora** (coleta seletiva e reciclagem), **Coletando** (green fintech), a **HP** (descarte de resíduos eletrônicos), **Morada da Floresta** (compostagem); **Entregali** (armários inteligentes); **Energy Spin** (energia solar por assinatura); **Power2Go** (carregador para veículos elétricos); **Soul Urbanismo** (parkless); **Water Economy** (análise de custos água no condomínio); **Mais Vívida** (curso 60+); **Co Criança, Na rua sem Wi-fi** (projetos infantis); **Cidades.co** (financiamento coletivo); **Jogaderia** (aluguel de jogos); **Facilitat** (infraestrutura predial).

Quinto passo

Construção de processos e metodologias de análise, com objetivos de implementação ações para redução de impactos condominiais, melhoria da qualidade ambiental e do convívio entre as comunidades condominiais. **O processo foi projetado para ocorrer em 6 meses, passando pelas seguintes etapas:**

- **Sensibilização / Adesão;**
- **Diagnóstico Gestão;**
- **Programa de Inspeções Periódicas Programadas;**
- **Programa de Inovação e Sustentabilidade;**
- **Plano de Trabalho / Devolutiva;**
- **Implementação;**
- **Monitoramento;**
- **Conclusão do Plano de trabalho.**

Sexto passo

A partir da metodologia desenvolvida a equipe se concentrou no desenvolvimento das propostas e pré-orçamentos, abordando os principais elementos socioambientais das Ações ESG que seriam oferecidas aos condomínios. Esse trabalho foi desenvolvido em conjunto com os parceiros.



Infraestrutura **amarela**



Infraestrutura **amarela**

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para a redução de impactos, geração de economia e eficiência energética. **Por exemplo:**

- Energia Solar;
- Aquecimento central;
- Sensor de Presença;
- Lâmpadas de LED;
- Medição individualizada de gás;
- Carregamento para carros elétricos;
- Bomba de Calor;
- Gás Natural;
- Biodigestor.

Infraestrutura azul



Infraestrutura **azul**

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para geração de economia e diminuição da demanda por recursos hídricos.

Por exemplo:

- Sistema de Captação de Águas Pluviais;
- Sistema de Reuso de Água;
- Poço Artesiano;
- Medição individualizada de água ;
- Medição por telemetria;
- Irrigação automatizada.

Infraestrutura **cinza**



Infraestrutura cinza

Conjunto de práticas, espaços e processos voltados para eficiência na separação e gestão adequada dos resíduos. **Por exemplo:**

- Reciclagem;
- Compostagem;
- Estação de Manejo de Resíduos;
- Coleta e destinação correta de resíduos eletrônicos;
- Coleta de capsulas de café;
- Coleta de óleo;
- Campanha de conscientização ambiental.

Infraestrutura **verde**



Infraestrutura **verde**

Conjunto de elementos, espaços e práticas visando melhorar a qualidade de vida das pessoas, promover a biodiversidade, reduzir a poluição, amenizar o impacto das mudanças climáticas e criar ambientes mais saudáveis e sustentáveis. **Por exemplo:**

- Jardim Paisagístico;
- Árvores Frutíferas;
- Pomar;
- Horta comunitária;
- Vasos e Canteiros;
- Agroflorestas.

Infraestrutura de **convivência**



Infraestrutura de **convivência**

Conjunto de estruturas, espaços, elementos, ações e processos para facilitar e promover interações sociais, encontros e atividades coletivas em ambientes urbanos.

Por exemplo:

- Áreas de lazer;
- Espaço PET;
- Festa/eventos ;
- Compartilhamento de itens;
- Programação condominial.

Infraestrutura de **comunicação**

The image shows a vertical digital display, likely part of a public infrastructure communication system. The top section features an advertisement for the 'CRETA Nova Geração' SUV, with the text 'O SUV mais admirado do Brasil.' and a QR code. Below the advertisement is a list of maintenance items with arrows indicating their status: 'Previdência para manter o aquecedor', 'Previdência para manter o computador', 'A suspensão ligada automaticamente', 'SOLAR', and 'Previdência para manter o sistema'. The bottom section is a notice titled 'MANUTENÇÃO PREVENTIVA DO AQUECEDOR A GÁS'. The notice text reads: 'O processo de manutenção preventiva é composto por uma revisão geral do aquecedor a gás e de seus acessórios como: filtros, queimadores, ventoinhas, trocador de calor, fiações, regulagens internas, diafragma, duto de exaustão, elementos de conexão de água e gás. Outros equipamentos associados ao aquecedor, como as bombas e os reguladores de pressão, também devem ser visionados na manutenção preventiva periódica. A manutenção deve ser feita por um profissional devidamente qualificado do serviço técnico autorizado da marca. Para uso em residências a manutenção preventiva é recomendada ser feita uma vez por ano.'

Infraestrutura de **comunicação**

Conjunto de recursos técnicos, redes de comunicação e sistemas que sustentam a conectividade e distribuem o acesso à informação.

Por exemplo:

- Telas digitais para elevadores;
- Grupo de WhatsApp/Telegram;
- Infraestrutura para Fibra Óptica;
- Espaço para fixação de informes impressos;
- Redes sociais;
- Wi-fi nas áreas comuns.

Novos USOS



Novos USOS

Refere-se à identificação e implementação de propostas alternativas para espaços ou áreas previamente destinadas a uma finalidade específica, mas que se encontram ociosas ou subutilizadas. **Por exemplo:**

- Existência de espaços/salas ociosas ou subutilizadas;
- Mudança de função;
Ex: jardim se transforma em horta comunitária.
- Vagas de estacionamento ociosas;
- Compartilhamento de itens;
- Práticas de Comércio/Serviços;
- Recebimento de mercadorias e área de logística.

Entorno



Entorno

Refere-se à área circundante que envolve sua localização, estendendo-se além de suas fronteiras físicas. Refere-se à relação estabelecida com comércios, serviços e condomínios vizinhos, criando um ambiente sinérgico e interconectado.

- Relação entre condomínios e comunidades da mesma rua/bairro;
- Uso/contratação de profissionais estabelecidos no entorno próximo do condomínio;
- Realização de feiras/eventos com demais condomínios da vizinhança;
- Grupos de discussão sobre iniciativas no bairro;
- Grupos de carona.

Mobilidade



Mobilidade

Conjunto de estruturas, espaços e elementos destinados a promover mobilidade mais eficiente em condomínios. **Por exemplo:**

- Bicletário;
- Aluguel/compartilhamento de carros;
- Grupos de carona;

Infraestrutura **predial**



Infraestrutura **predial**

Conjunto de instalações e equipamentos necessários para o funcionamento da edificação, que devem ser gerenciados sob aspectos de manutenção, operação e limpeza.

- Sistema digital de gerenciamento e controle de manutenção predial.

Segurança



Segurança

Conjunto de estruturas, espaços e elementos destinados a promover uma segurança mais eficiente em condomínios. **Por exemplo:**

- Concertina;
- Cerca elétrica;
- Empresa especializada;
- Portaria eletrônica;
- Vizinhança Solidária.

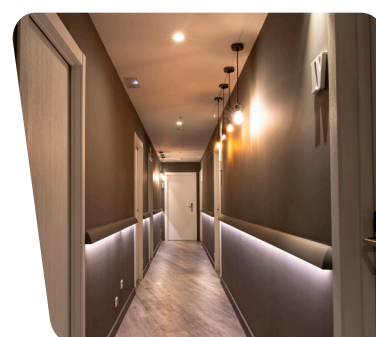




1 Energia Solar



2 Energia Eólica



3 Iluminação LED



4 Telhado Verde



5 Cisterna



6 Horta



7 Agrofloresta



8 Áreas Comuns para Convívio Coletivo



9 Portaria Eletrônica



10 Recebimento de mercadorias e área de logística



11 Modalidade



12 Caminhabilidade



13 Compartilhamento de carros



14 Infraestrutura de Recarga para veículos elétricos



15 Comércio Local



16 Relação com o entorno



17 Coleta, tratamento de resíduos e certificação



18 Biodigestores



19 Compostagem

Implementação

Em 2023, o programa estava pronto para ir a campo, agora consolidado em um modelo escalável com os seguintes objetivos para o primeiro ano de atuação:

Apresentar o Programa de Inovação Sustentável para 300 condomínios administrados pela Lello até dezembro de 2023, engajando cerca de 147.058 pessoas, entre síndicos, moradores e funcionários de condomínio na criação dos living labs.

Living Labs - ou “laboratórios vivos” são ambientes de experimentação consentida. É um formato de parceria onde todas as partes concordam em prototipar e testar novos produtos, serviços e metodologias de interação. No caso, o LelloLab construiu com alguns condomínios relacionamentos pautados pela transparência e por objetivos comuns. Uma agenda de trabalho é pactuada a partir de uma interação e pesquisa iniciais. A partir daí, um acordo de cooperação para sustentabilidade urbana é assinado entre as partes, um corpo de governança é criado e os projetos começam a acontecer.

O período de pesquisa e diagnóstico, elaborado conforme visitas aos locais é extremamente cauteloso e detalhado, sendo realizado em diversas etapas.



Pré-diagnóstico Sensibilização/Adesão:

Os ALICs enfrentam vários desafios durante a fase inicial do projeto, que vão desde o relacionamento com síndicos até a falta de participação dos moradores.

Para a entrada nos condomínios, é necessário estabelecer o vínculo com os síndicos. Os ALICs iniciam o contato, presencialmente, realizando uma observação aguda do espaço condominial e fazendo uma escuta atenta do síndico. Apresenta de forma breve os objetivos do programa convidando-os para conhecer melhor a proposta. Esse momento é muito importante, pois somente a partir desta compreensão é que os síndicos passam a vislumbrar benefícios para o seu condomínio.

Esse conjunto de contatos compõe a visita consultiva. Após a visita consultiva é elaborado o Relatório Socioambiental;



Visita técnica ao condomínio.

Relatório Socioambiental LelloLab

Ele tem por base as informações levantadas durante a visita consultiva.

São identificados, mapeados e mensurados itens de sustentabilidade e comunidade existentes no condomínio. Adicionalmente, são avaliados os potenciais projetos que podem ser implementados. Este conteúdo auxilia a gestão condominial no desenvolvimento de jornadas integradas para melhoria das práticas comunitárias e de sustentabilidade.

Sustentabilidade

Conjunto de práticas, espaços e processos ambientais potenciais para redução de impactos e geração de economia em um condomínio.



Ativação Nossa Horta



Educação sobre coleta seletiva



Tour de vizinhos em condomínio sustentável

Comunidade

Conjunto de práticas, espaços e processos sociais em um condomínio com potencial para fortalecer vínculos e ampliar a convivência harmônica em um condomínio.



Nomeação da Viela Uberabinha



Concurso gastronômico entre condomínios



Virada da Vida em Comum

O Índice Socioambiental LelloLab

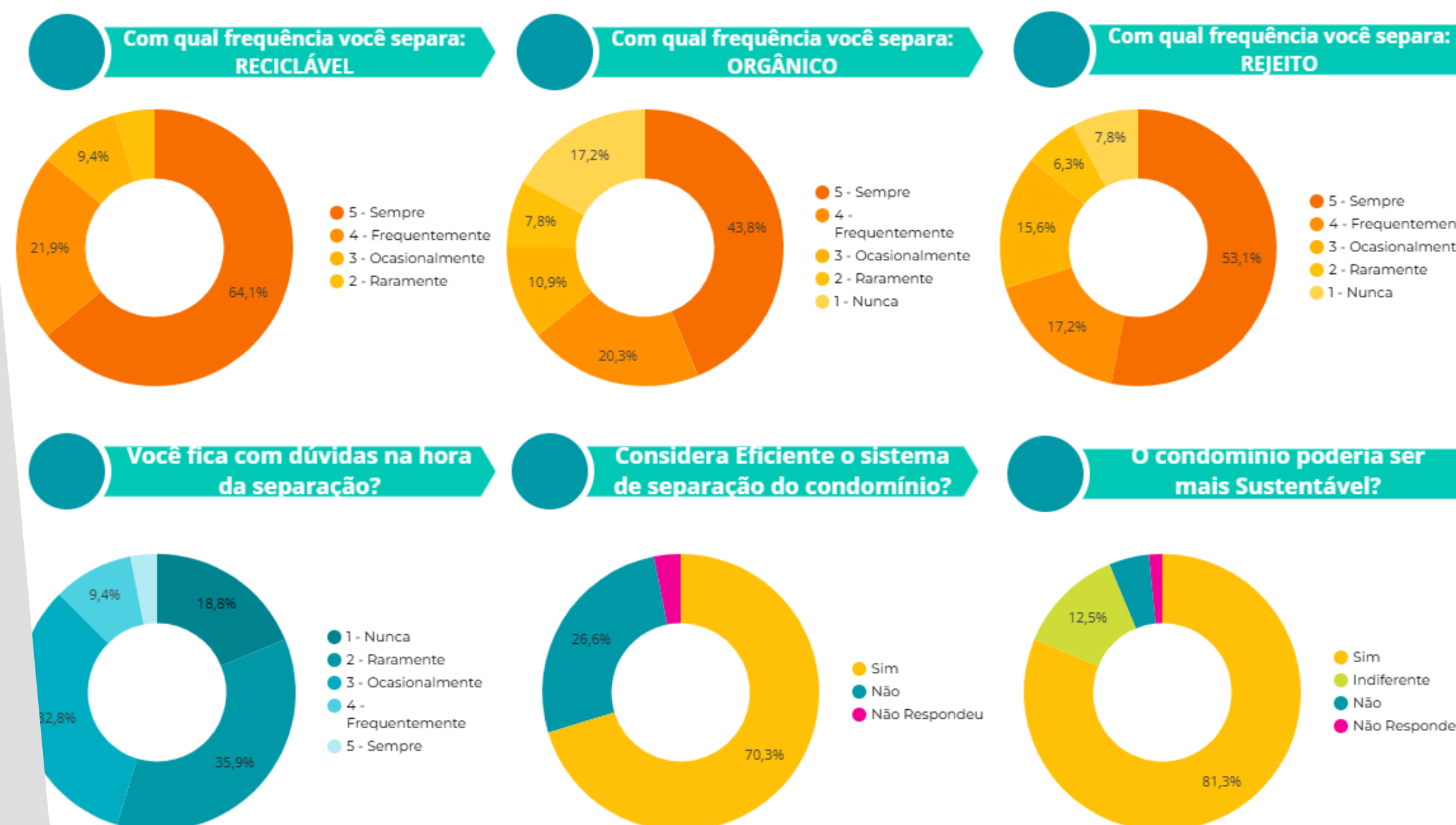
É um índice composto pela somatória de indicadores socioambientais (ações, práticas e processos de sustentabilidade e comunidade possíveis de serem implementados em um condomínio).

O índice Socioambiental do LelloLab contém atualmente 30 indicadores. Esta é a pontuação máxima a ser atingida por um condomínio integrante do Programa de Inovação Sustentável LelloLab.

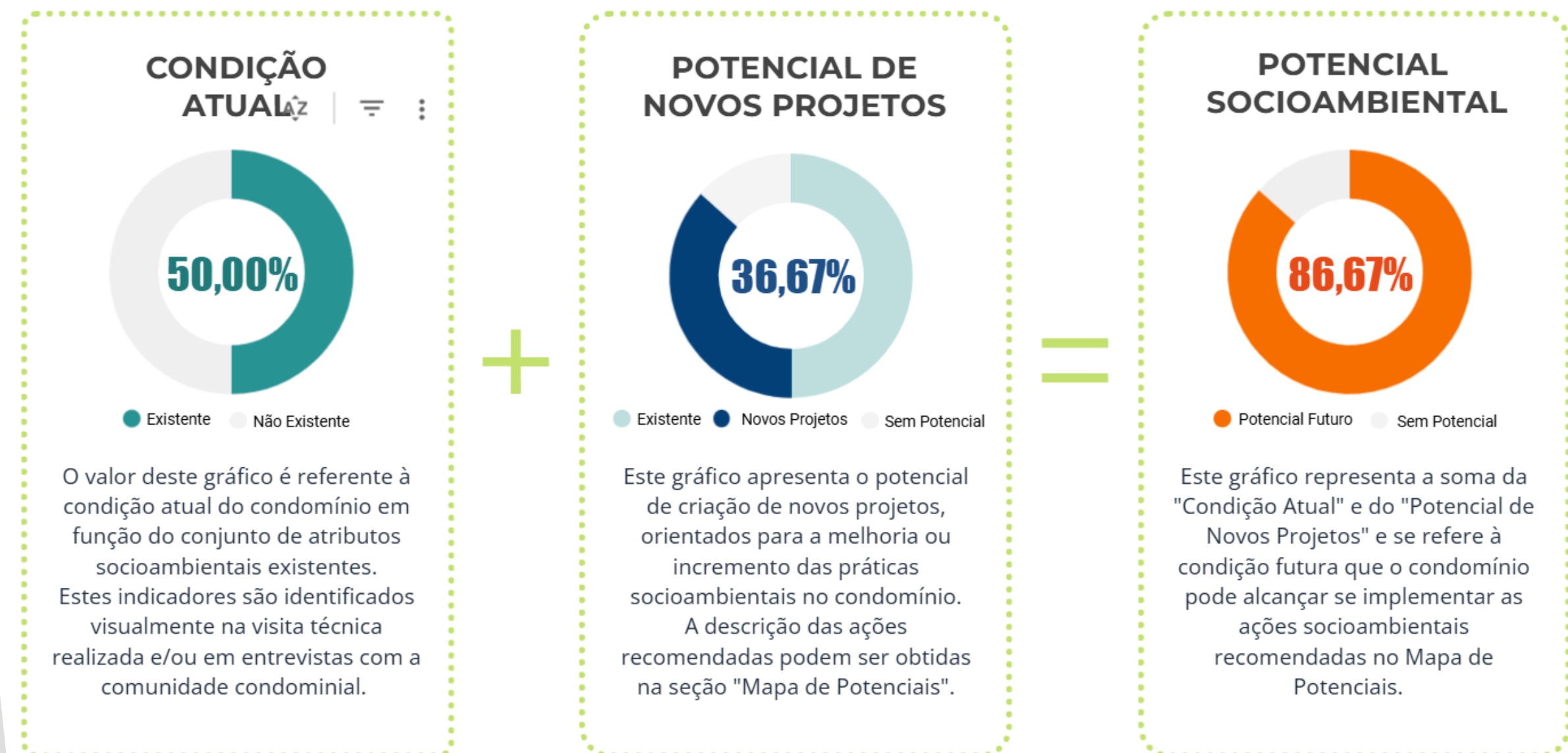
Análise Socioambiental LELLOLAB

Inicialmente, é apresentado gráfico referente à condição atual do condomínio, em função do conjunto de atributos socioambientais existentes.

PESQUISA CONDOMINIAL - CENTRAL PARK PRIME - 2023 / 2024



Estes indicadores são apresentados visualmente para os gestores em reunião ordinária e, para moradores, em assembleia. Também é exibido um gráfico que demonstra o potencial de criação de novos projetos, orientados para a melhoria ou incremento das práticas socioambientais no condomínio.



Finalmente, é apresentado um terceiro gráfico, que representa a soma da “Condição Atual” e do “Potencial de Novos Projetos”. Ele se refere à “condição futura” que o condomínio pode alcançar se implementar as ações socioambientais recomendadas.

Mapa de Potenciais



INFRAESTRUTURA
AMARELA

CONDIÇÃO ATUAL:

- Sensor de presença
- Lâmpadas de LED
- Medição individualizada de gás
- Trocador de calor

POTENCIAL:

Energia solar - Painel Fotovoltaico - Painéis fotovoltaicos são dispositivos que convertem a energia solar em eletricidade usando o efeito fotovoltaico. A instalação de painéis no condomínio pode contribuir com a redução dos custos de energia elétrica e diminuição das emissões de gases de efeito estufa, contribuindo para diversificação da matriz energética e valorização do imóvel. As economias geradas pela adoção de painel podem ser destinadas para o fortalecimento do fundo de reserva do condomínio. Recomenda-se a elaboração de um estudo de viabilidade por uma empresa especializada.

Energia Solar - Placa solar térmica - A energia solar térmica é usada para aquecimento de água ou ambientes. Os coletores solares térmicos, também conhecidos como placas solares térmicas, absorvem a



INFRAESTRUTURA
AZUL

CONDIÇÃO ATUAL:

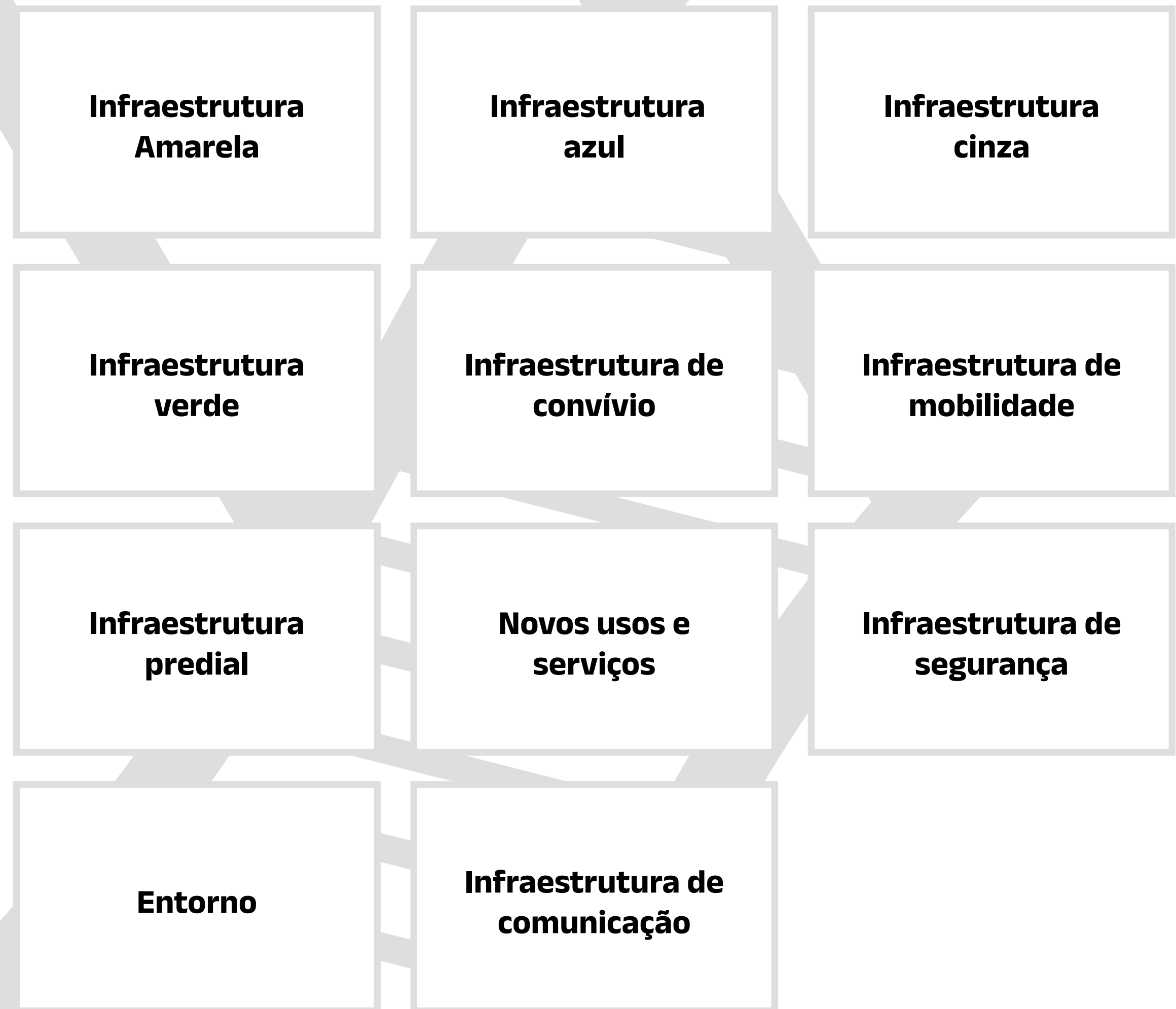
- Irrigação automatizada
- Medição individualizada

POTENCIAL:

Captação de água pluvial (chuva) - A captação de água pluvial é o processo de coletar e armazenar a água da chuva para uso posterior. Esse método envolve a instalação de sistemas de captação, como calhas e tubulações, para direcionar a água da chuva de telhados ou superfícies impermeáveis para um reservatório adequado. Geralmente, a água da chuva é utilizada para fins não potáveis, como irrigação de jardins, descargas de vasos sanitários, lavagem de carros e limpeza de áreas externas, reduzindo assim a demanda por água potável.

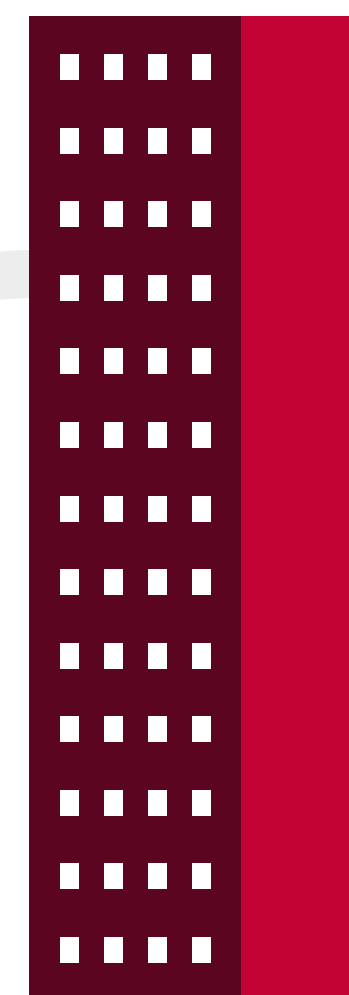
A descrição das ações recomendadas está na seção “Mapa de Potenciais”.

Os principais pontos abordados são:



Com o relatório socioambiental desenvolvido e encaminhado ao síndico, à equipe de atendimento da Lello e aos demais envolvidos, apresenta-se suas conclusões, destacando os projetos em potencial e ouvindo os principais interesses do síndico naquele momento.

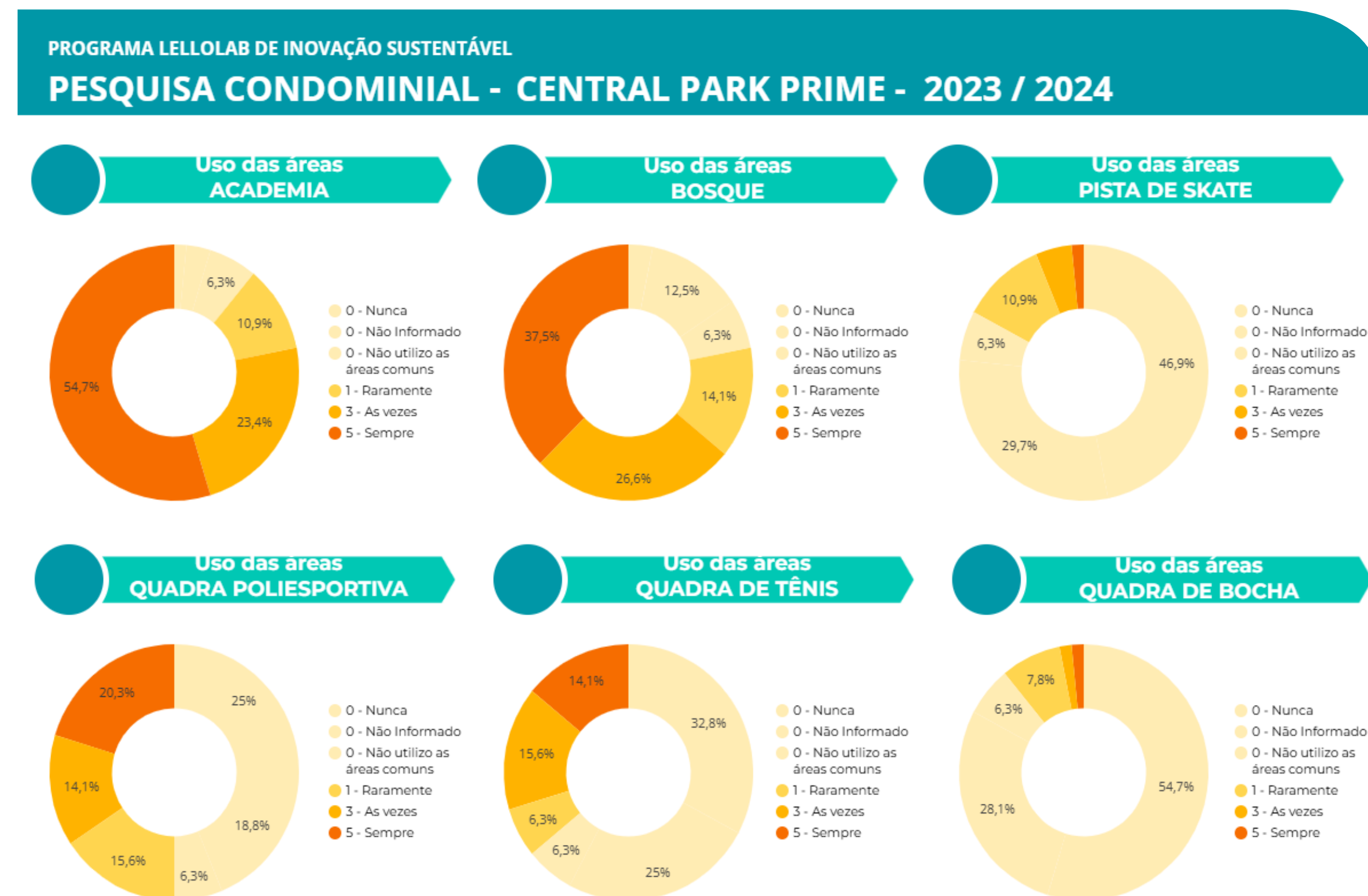
Isso permite seguir com propostas alinhadas às demandas identificadas ou, quando necessário, contra-argumentar e oferecer diferentes perspectivas sobre os itens mencionados.



Os trabalhos são complementados por diversas pesquisas realizadas junto aos condôminos e também, os funcionários do condomínio.

Pesquisa condominial – Pesquisa para avaliar o clima condominial, o interesse e engajamento dos condôminos e compreender melhor o perfil da comunidade. Afinal de contas, o que querem os moradores de condomínios? O que de fato é inovação na percepção de um morador da região central ou de um morador de um condomínio mais afastado? Como entender o que é inovação, entendendo as especificidades de cada um. Com a Pesquisa Condominial, além da visão técnica, entende-se o perfil socioeconômico demográfico, estrutural, espacial, ambiental, do ponto de vista dos condôminos, do conselho e do síndico, proporcionando insights do potencial de possíveis projetos alinhados com o relatório socioambiental.

É uma importante ferramenta de gestão, pois permite ao síndico uma melhor leitura das características e desejos da sociedade presente em seu condomínio.



Resultado Pesquisa Condominial

Essa pesquisa é bastante detalhada e averigua:

- Perfil socioeconômico demográfico, situação da propriedade, situação no trabalho, número de crianças, tipos de estruturas familiares de moradores, a questão das pessoas com deficiência, os animais domésticos e a estimativa da população total;
- Tempo de moradia, intenção e razões de mudança;
- Posse de automóvel, moto e bicicletas e qual o principal meio de transporte;
- A frequência de compras on-line;
- Uso de academia, salões de festas piscina, horta e outras estruturas do condomínio;
- Frequência de participação em festas e avaliação dos eventos condominiais;
- Interesse em temas de sustentabilidade, separação de resíduos, painéis solares, reuso de água, acessibilidade e outros;
- Avaliação do síndico, da administradora e dos funcionários;
- Interesse em envolvimento na comunidade, como a aprovação de mudança e reforma de espaços comuns;
- Propostas de projetos futuros de maior interesse.

Pesquisa de comunicação

A pesquisa de comunicação visa compreender as relações entre condôminos, funcionários, síndico e a administradora. São inquiridos sobre:

- Tempo de moradia ou trabalho, funções no condomínio e formas de comunicação com vizinhos e funcionários.
- Canais de comunicação entre moradores, funcionários, portaria, garagem e zelador.
- Comunicação entre os funcionários e deles com o zelador.
- Comunicação entre moradores, através de mídia social e obtenção de informação.
- Avaliação da comunicação de moradores e funcionários com a administradora condominial.
- Queixas e sugestões de moradores e funcionários em relação à comunicação.

Apresentação da proposta do Programa de Inovação Sustentável para a assembleia do condomínio.

Plano de Ação: Apresentação dos resultados e análises do Diagnóstico Condominial, elaboração da Matriz FOFA (SWOT) e do Plano de Ação junto com o síndico.

Com o uso de abordagens metodológicas como o “metadesign” para guiar as ações, o processo de cocriação torna-se possível e assertivo, de modo que, aos poucos, seja possível construir algo adequado ao contexto singular de cada comunidade, local, construção, vizinhança e região.



Acompanhamento da Implantação

A Lello opera como administradora, contratando e acompanhando, junto com o síndico, os projetos e a sua implementação e execução, que fica a cargo das empresas parceiras, startups, cooperativas, Ongs, dentre outras.

Definido e contratado o projeto, são realizadas visitas mensais dos ALICs para acompanhar a implementação do Plano de Ação.

- Ilustração da Visita Consultiva realizada nos condomínios Lello: [Visita](#)
- Exemplo da nossa [Pesquisa Condominial \(Censo Condominial\): CPP](#)
- Exemplo de Relatório Socioambiental (RSA) produzido pelo Lello para os condomínios atendidos: [Bosque Marajoara](#)
- Exemplos de projetos desenvolvidos com o condomínio parceiro Altos do Butantã: [Projetos Altos](#)



Visita Consultiva em condomínio

A seguir, a planilha descritiva com os projetos implantados em 2024 e suas respectivas quantidades, além de um dashboard interativo que facilita a visualização por meio de gráficos e mapas.

Também está disponibilizado o anuário, que compila todos os dados dos relatórios ao longo do ano de 2023. Esse material proporciona uma visão abrangente do cenário dos condomínios, permitindo uma análise estratégica para aprimorar os produtos, serviços e projetos em rede, além de reestruturar processos e identificar novas oportunidades de atuação. Nele, é possível identificar as principais demandas por infraestrutura, fruto do trabalho de pesquisa realizado pelo LelloLab.

- Planilha resumo de todos os projetos executados, como desdobramento dos diagnósticos, em 2024: **projetos**
- Dashboard de acompanhamento de metas quantitativas do LelloLab, apresentado mensalmente ao Conselho do LelloLab: **dashboard**
- Anuário de 2023 com análise de todos os dados gerados por meio de RSA's compilados: **anuário**

A metodologia ESG dá extrema importância à questão social.

Destaca-se as ações de ativação e fortalecimento da comunidade, realizadas por meio do programa de integração social “Esse Condomínio Une o Bairro” (ECUB). Além desse, o LelloLab conta com outros projetos voltados para a integração comunitária, como exemplos o Síndico Mirim e metodologias baseadas em jogos.

No ano passado, houve apoio à realização de um evento no condomínio Ecolife Butantã que, além do impacto social, também abordou questões de sustentabilidade. Uma das iniciativas nesse evento foi uma campanha de conscientização sobre o descarte de eletroeletrônicos, em parceria com a HP, resultando na coleta de aproximadamente 120 kg de materiais eletroeletrônicos descartados corretamente.

- Apresentação do Programa “Este condomínio une o bairro (ECUB)”: **ECUB**
- Exemplo de vídeo ilustrando uma ativação intercondomínial de vida em comum, e laços saudáveis de vizinhança: **Ecolife Butantã**



Esse programas voltados ao social não necessariamente ocorreram por conta do trabalho dos ALIC's, mas sempre foram incentivados e apoiados por eles.

São sempre criados sites para os condomínios, que além de apresentarem os resultados das pesquisas, também trazem as considerações, recomendações, análises feitas nas visitas técnicas e Relatórios Socioambientais.

Seguem links de alguns sites:

- [Altos Butantã](#)
- [Flex Carapicuíba III](#)
- [Bandeirantes Top Life](#)
- [Top Life](#)

Para efeito de ilustração do programa, buscou-se trazer uma amostra de eventos em diferentes condomínios.

- Pesquisa Condominial
- [Podcast Cultura do Bairro](#)
- [Festas Comunitárias](#)
- [Oficinas de Jogos](#)
- Oficinas Infantis
- [Trilha de Aprendizagem em parceria com a FGV](#)
- [Gincana Condominial](#)
- [Hortas Comunitárias](#)
- [Coleta de Resíduos Eletrônicos](#)
- [Feirão de Coleta Seletiva](#)
- [Feira Empreendedora Tesouros do Bairro](#)
- [Programa Esse Condomínio Une o Bairro](#)
- [Virada da Vida em Comum.](#)

Resultados

De junho de 2022 até dezembro de 2024, 381 condomínios foram atendidos pelo Programa de Inovação Sustentável para Condomínios.

A consolidação dos dados produzidos nesses 381 condomínios, permitiu:

- A geração de um índice de inovação e sustentabilidade aplicável a qualquer cenário condominial.
- A construção do primeiro anuário sistematizado de oportunidades de inovação e sustentabilidade no setor condominial;
- A consolidação sistemática da Cultura de Inovação e Sustentabilidade, por meio das metodologias do metadesign, nessa base de condomínios;
- A implantação de 223 atividades inovadoras na base dos condomínios atendidos pelo programa inicial;
- A criação da metodologia para ampliação contínua dos diagnósticos de sustentabilidade, até que atinja toda a rede de condomínios da Lello.

Tudo isso cria um banco de dados e um conhecimento estratégico que irá alimentar futuros projetos de Pesquisa e Desenvolvimento, não apenas para as áreas da gestão condominial, mas também para a incorporação e a construção civil, conectando os desafios tecnológicos, sociais e ambientais encontrados em campo aos processos de desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, realimentando-os.

Mais de 500 ações foram realizadas, somando-se visitas, conversas consultivas, reuniões de cocriação, pesquisas, questionários aplicados, eventos realizados, POCs, campanhas, sites, relatórios, cursos etc.

Estas foram as ações práticas implementadas em 2024.

ATIVIDADES 2024	IMPLANTADOS
ADOÇÃO DE PRAÇA	0
AGROFLORESTA	0
AIRBNB	1
ÁREA DE CONVIVÊNCIA	0
ARTICULAÇÃO COM VIZINHOS	0
BICICLETÁRIO	0
BIODIGESTÃO	0
BOMBA DE CALOR	0
CAMPANHA C. AMBIENTAL	5
CAMPANHA PET	0
CAPTAÇÃO DA ÁGUA DE CHUVA	0
CARREGADOR DE VEÍCULO ELÉTRICO	2
CENSO CONDOMINIAL	17
CHOPPEIRA	0
COLETA DE ÓLEO	2
COLETOR DE ELETRÔNICOS	20
COMPARTILHAMENTO DE ITENS	0
COMPOSTAGEM	1
DEMANDA DE CARGAS (ELÉTRICA)	1
ECUB (esse condomínio une o bairro)	11
EJUB (esse jogo une o bairro)	1
ESPAÇO PET	0
ESPAÇO PET PÚBLICO	0
FARMÁCIA	1
FEIRA EMPREENDEDORA	1
GELADEIRA FIT	0
GENTILEZA URBANA	0
GINCANA	2
GRUPOS DE WHATSAPP	0
HORTA	3
IRRIGAÇÃO AUTOMATIZADA	0
LAVANDERIA	0

LOCKER	0
MAIS VIVIDA / 60+	1
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DA ÁGUA	0
MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO GÁS	0
MERCADO LIVRE DE ENERGIA	0
MERCADO PET	0
MINIMERCADO	1
MINIUSINA DE ENERGIA	0
OFICINA DE COMUNICAÇÃO	0
PAINEL SOLAR (CARPORT)	0
PAINEL SOLAR (COBERTURA)	3
PAISAGISMO FUNCIONAL	0
PERSONAL TRAINER	1
PESQUISA - GERAIS	1
PET TRUCK	0
PILATES	1
PLACA SOLAR	0
POÇO ARTESIANO	0
RECICLAGEM DE BIKES	3
REMODELAÇÃO DE ESPAÇOS	2
RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	13
REUSO DE ÁGUA	0
RSA Relatório Socioambiental	52
SEGURANÇA	0
SÍNDICO MIRIM	2
SISTEMA DIGITAL (MANUTENÇÃO)	0
TDB- Tesouros do bairro	0
TROCADOR DE CALOR	0
VOZ E VIOLÃO	1
YOGA	2

TOTAL

151

Esses foram os resultados obtidos no ano de 2024

Os resultados já alcançados dão uma ideia de quais foram os primeiros impactos:

Em maior volume, viabilizou-se:

- Coleta ambiental de resíduo (resíduos sólidos urbanos);
- Coleta de óleo;
- Coleta ambiental de descarte de eletroeletrônicos;
- Painéis solares;
- Carregadores de veículos elétricos;
- Lockers;
- Programas de integração com a comunidade.

Em menor volume:

- Reuso de água;
- Minimercado;
- Farmácia;
- Reciclagem de bikes;
- Miniusina de energia;
- Novos serviços;
- Espaço Pet público;
- Remodelagem de espaços.

A Lello planeja, nos próximos 3 anos, abranger com o Programa a sua base completa de condomínios, lembrando que, como os ciclos são de 6 meses, os condomínios que ficarem satisfeitos com as primeiras realizações, voltarão para realizar novos ciclos de forma permanente.

Esse ecossistema de inovação poderá ter um volume expressivo de trabalho e investimentos. Nosso planejamento prevê R\$ 3 milhões em 2025.

Esse é um importante passo para a construção de uma cultura de desenvolvimento sustentável a longo prazo.



Sustentabilidade

**Sendo um programa ESG para aplicação em larga escala,
a sustentabilidade é o núcleo central e a razão de ser do negócio.**

Benefícios à comunidade

O Programa traz benefícios à comunidade por muitos ângulos:

- Melhoria da qualidade socioambiental dos condomínios e das relações e de ações com a comunidade do entorno.
- Abertura de oportunidades para Startups, além da geração de empregos diretos e indiretos, para o planejamento, a implantação e realização de todo o programa. E, ainda, a valorização dos apartamentos desses condomínios atualizados tecnologicamente.

O programa de Inovação Sustentável por quem o recebeu

Depoimentos de pessoas que já foram impactadas pelo programa:

Depoimentos:

“O trabalho com o LelloLab é muito gratificante. Oportunidade para reflexão sobre a vida em comum, pensando fora da caixa e dos limites do Condomínio. Visão ampla e integrativa que complementa a ação diária e rotineira dos síndicos.”

Domingos Jafelice, síndico do condomínio Terrazza Maggiore

“Esse projeto é excelente, é emocionante ver a integração das pessoas. Precisamos de mais trabalhos como esse, para gente melhorar a nossa cidade e a nossa comunidade. Espero que a Lello continue inovando cada vez mais com o LelloLab.”

Abinael, síndico do condomínio Flanboyant

“Conheci o trabalho do LelloLab e dos ALICs por ocasião do programa de inovação chamado Jornada da vida em comum, capitaneado por eles em parceria com a FGV e aplicado no condomínio Altos do Butantã no final de 2022, no qual participei ativamente dos encontros visando criar alternativas para melhorar a qualidade de vida em comunidade intra e inter condomínios. Durante os encontros tive o prazer de interagir e compartilhar conhecimento com os ALICs para co-criarmos uma gincana infantil como forma de integrar moradores de 4 condomínios aqui no Butantã e dar início a uma nova etapa na convivência. O evento foi maravilhoso, conheci moradores dos outros condomínios, trocamos muitas experiências e as crianças adoraram, além dos pais. Entendi que esse primeiro passo foi fundamental para podermos instigar outros moradores aqui do condomínio a entrarem de cabeça para fazer algo novo que nos fortaleça como comunidade. O LelloLab e os ALICs foram o fio condutor desse evento, orientando cada grupo de projetos e a expectativa é muito boa quanto à expansão para além muros, em um momento mais maduro do programa. Temos um grande desafio de movimentar essa massa de moradores, a qual ainda se encontra na inércia, para efetivamente agregarmos em relacionamento interpessoal e crescimento pessoal. Obrigado ao LelloLab pela gestão, ao Altos do Butantã pelo convite e aos envolvidos na jornada, agora todos cúmplices de um novo momento intercondomínios.”

Luiz Menezes, morador do Condomínio Recanto dos pássaros

“A participação da LelloLab, em novembro do ano passado (2023), foi fundamental para dar vida a nossa horta. Foi através de ações por ele promovidas, como a criação do grupo de guardiões da horta, que me engajei no projeto e hoje me orgulho de fazer parte dele.”

Angela Maria, moradora condomínio Grand Reserva Paulista

Depoimentos:

“Contar com um senso ativo no condomínio fez uma grande diferença. Essa abordagem fortalece a convivência, estimula a participação de todos e contribui para um ambiente mais harmonioso e organizado. Com essa parceria, nosso condomínio estará ainda mais preparado para atender às necessidades de todos os moradores, sempre com foco na melhoria contínua.”

Fábio Carlos, conselheiro condomínio Bosque Marajoara

“O projeto mostra uma visão de futuro, o compromisso da empresa com o futuro. São medidas necessárias, o respeito com o meio ambiente. A preocupação ecológica não é mais para o futuro, é para agora, acho que a Lello está correta em levar a sério esses assuntos. E em relação as ações de fortalecimento social, acredito que é muito importante que a gente crie um espírito de comunidade, tanto dentro do condomínio quanto com os vizinhos do bairro. Os ALICs fizeram todo um projeto de melhoria do nosso condomínio, de curto, médio e longo prazo. Acredito que muitas coisas boas ainda virão dessa parceria e espero que ela dure bastante tempo.”

Antonio Carlos, síndico do condomínio HM Smart Guarujá



lello
CONDOMÍNIOS



lellolab