



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO, CONTABILIDADE  
E CIÊNCIA DA INFORMAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA

JÚLIA GALLEGO ZIERO

**TRAGÉDIA DOS COMUNS? CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS, INSTITUIÇÕES  
REGULATÓRIAS E COOPERAÇÃO**

BRASÍLIA

2010

JÚLIA GALLEGO ZIERO

**TRAGÉDIA DOS COMUNS? CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS, INSTITUIÇÕES  
REGULATÓRIAS E COOPERAÇÃO**

Dissertação submetida ao Departamento de  
Economia da Universidade de Brasília como  
requisito para a obtenção do grau Mestre em  
Ciências Econômicas.

Orientador: Prof. Dr. Bernardo Mueller

BRASÍLIA

2010

ZIERO, Júlia Gallego.

Tragédia dos Comuns? Condomínios Exclusivos, Instituições Regulatórias e Cooperação, 76p. (UnB, Departamento de Economia, dissertação mestrado, 2010)

Dissertação de Mestrado – Universidade de Brasília, Departamento de Economia.

- |                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| 1. Economia Institucional | 2. Recursos de Propriedade Comum |
| 3. Teoria da Cooperação   | 4. Tragédia dos Comuns           |

I. UnB – Departamento de Economia

JÚLIA GALLEGO ZIERO

**TRAGÉDIA DOS COMUNS? CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS, INSTITUIÇÕES  
REGULATÓRIAS E COOPERAÇÃO**

Dissertação submetida ao Departamento de  
Economia da Universidade de Brasília como  
requisito para a obtenção do grau Mestre em  
Ciências Econômicas.

Aprovado pela Banca Examinadora em 16 de março de 2010.

BANCA EXAMINADORA:

---

Prof. Dr. Bernardo Mueller – UnB  
Orientador

---

Prof. Dr. Charles Curt Mueller – UnB

---

Prof. Dr. Jorge Madeira Nogueira - UnB

À aquele que Era, que É e que Há de Vir; Raiz de Davi,  
Rosa de Saron, Lírio dos Vales, Emanuel, Deus conosco,  
Príncipe da Paz, Pai da Eternidade.  
À aquele que esta assentado no trono e ao Cordeiro seja o  
louvor e a glória e o domínio, pelos séculos dos séculos.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço em primeiro lugar a Deus, sem cuja influência este trabalho nunca teria sido realizado, nem este tema teria sido escolhido. A ele seja dado todo o mérito e honra.

Agradeço também ao meu Orientador, o Professor Bernardo Mueller, pela sugestão do tema, pela orientação, pelo apoio e por acreditar em mim.

Por fim, gostaria de agradecer a todos meus familiares, que de alguma maneira participaram e contribuíram para esta caminhada. Em especial, agradeço ao Daniel, pelo auxílio e apoio, desde o início do mestrado.

## RESUMO

Durante os últimos anos um grande progresso tem sido atingido na análise econômica dos recursos de propriedade comum. O modelo proposto por Hardin (1968), que prevê a exaustão dos recursos naturais, tem dado lugar a propostas recentes que levam em conta a habilidade dos agentes de formularem suas próprias regras e normas, permitindo o uso sustentável de tais recursos. O trabalho de Ostrom (1990), tratando da interação entre governança, instituições e ação coletiva, é um marco nesta nova linha de pensamento, que agrega muitos outros autores em diversas disciplinas relacionadas (economia, ciência política, sociologia, etc.). Exemplos de recursos comuns englobam tanto bens naturais (bastante tradicionais na literatura), quanto bens não-naturais, caracterizados pelo acesso restrito a um número finito de usuários, que compartilha a propriedade do bem. Dessa forma, nossa contribuição está em aplicar uma teoria recentemente consagrada pelo prêmio Nobel de 2009 e em franca expansão a um recurso diferente daqueles estudados tradicionalmente: Os condomínios de propriedade comum. Buscamos, então, avaliar os fatores (institucionais ou não) que influenciam a administração dos condomínios e como estes, por sua vez, podem contribuir com sua preservação ao longo do tempo.

**Palavras – Chave:** Economia Institucional, Recursos de Propriedade Comuns, Direitos de Propriedade, Teoria da Cooperação, Problema do Carona, Tragédia dos Comuns.

## **ABSTRACT**

*During the past years, great progress has been made related to the economical analysis of common-pool resources. Hardin's model (1968), that predicts the exhaustion of natural resources, has given place to newer proposals, which consider the agents ability to make their own rules, allowing the sustainability of such resources. Ostrom's work (1990), dealing with the interactions between governance, institutions and collective action, it's a milestone in this new line of thought, gathering many authors and diverse disciplines (such as economics, political science, sociology, etc.). Examples of common-pool vary between natural resources (traditionally) to non-natural, characterized by the restricted access to a finite number of users, who share the property. In that way, our contribution is to apply a recently rewarded (2009 Nobel Price) and expanding theory to an unconventional resource: the condominium. Therefore, we seek to evaluate the factors (institutional or not) that influence the condominium administration and how those can contribute to its maintenance during time.*

**Keywords:** *Institutional Economics, Common-Pool Resources, Property Rights, Cooperation Theory, Free-Rider Problem, Tragedy of the Commons.*

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 1 – Princípios Básicos que ilustram Instituições Duráveis em Recursos de Propriedade Comum	23
Quadro 2 – Síntese das Condições Facilitadoras identificadas por Wade, Ostrom e Baland & Platteau	25
Gráfico 1 – Conflitos mais Comuns	39
Gráfico 2 – Principais Fatores para Reduzir Conflitos	39
Gráfico 3 – Principais Fatores para Reduzir Inadimplência	40
Gráfico 4 – Principais Fatores para Governança	40
Gráfico 5 – Primeira Medida Tomada para Solucionar Conflitos	41
Gráfico 6 – Experiência do Síndico antes de Assumir o Cargo	41
Quadro 3 – Características Definidoras de cada Princípio Básico e sua posição no Questionário	43
Quadro 4 – Classificação dos Princípios Básicos e Performance Institucional	46
Quadro 5 – Delimitando Sucesso e Fracasso na Administração dos Condomínios	48
Figura 1 – Estrutura Básica de Análise	50
Quadro 6 – Outras Variáveis Explicativas Relevantes para o caso dos Condomínios	51
Quadro 7 – Variáveis Explicativas e a Gestão dos Condomínios	52
Quadro 8 – Sinal Esperado das Variáveis Analisadas	59

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Impacto das variáveis sobre a Gestão Condominial (Governança)	61
Tabela 2 – Matriz de Resultados (Modelo 1)	62
Tabela 3 – Matriz de Resultados (Modelos 2 e 3)	62
Tabela 4 – Matriz de Resultados (Modelo 4)	62

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
1.1	OBJETIVOS	16
1.2	JUSTIFICATIVA	17
1.3	ESTRUTURA DO TRABALHO	18
<b>2</b>	<b>RECURSOS COMUNS E AÇÃO COLETIVA</b>	<b>19</b>
2.1	REFERENCIAL TEÓRICO	19
2.2	EVIDÊNCIA EMPÍRICA	29
2.3	CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS	31
<b>2.3.1</b>	<b>Legislação Brasileira</b>	<b>34</b>
<b>3</b>	<b>ANÁLISE DAS INSTITUIÇÕES</b>	<b>37</b>
3.1	CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS	38
3.2	CLASSIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES	42
3.3	DELIMITANDO SUCESSO E FRACASSO	47
<b>4</b>	<b>OUTROS FATORES EXPLICATIVOS</b>	<b>50</b>
4.1	HOMOGENEIDADE	53
4.2	LIDERANÇA APROPRIADA	54
4.3	DEMAIS VARIÁVEIS DE ANÁLISE	55
4.4	IMPACTO CONJUNTO SOBRE A GOVERNANÇA	58
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>64</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>66</b>
	<b>APÊNDICE A – Questionário</b>	<b>71</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Durante os últimos anos um grande progresso tem sido atingido na análise econômica dos recursos de propriedade comum. Conforme explicitado por Quiggin (1993) as dificuldades iniciais se deviam ao fato de que os economistas utilizavam o termo “propriedade comum” como um sinônimo de “ausência de propriedade”, ou seja, existia confusão entre o que seria uma propriedade comum e um bem-público. Conforme ressaltado por Gordon (1954), um bem-público equivale à ausência de propriedade; ao passo que em um recurso de propriedade comum seu acesso é restrito a um número limitado de usuários (OSTROM, 1990).

Exemplos tradicionais de recursos de propriedade comum envolvem sítios de pesca, áreas de pastagem, sistemas de irrigação e de extração de petróleo, áreas florestais, entre outros. Além destas áreas tradicionais de pesquisa, outros exemplos de recursos de propriedade comum podem surgir. Quiggin (1993, pág. 1130) afirma que:

As instituições na propriedade comum variam grandemente. Entretanto, a característica crítica é que a administração coletiva desses recursos é feita por um grupo finito (mas não necessariamente homogêneo) de proprietários. (...) Então, para dar um exemplo moderno, as áreas comunais de um condomínio seriam tratadas como propriedade de uso comum. Similarmente, uma sociedade ou uma cooperativa também poderiam ser visualizadas como uma instituição de propriedade comum<sup>1</sup>.

De fato, Libecap (1998, pág. 5) afirma que:

Se os problemas com os recursos de propriedade comum (*Common-Pool*) envolvessem somente algumas áreas de pastagem e de pesca, eles seriam de pouco interesse geral. Mas, este não é o caso. Grande parte do mundo é dependente de recursos que são potencialmente subjetivos a tragédia dos comuns. De fato, muitos dos problemas mais importantes de uso de recursos encontrados hoje, envolvem algum aspecto da propriedade comum<sup>2</sup>.

O modelo proposto por Hardin (1968) em “*The Tragedy of the Commons*”, é um exemplo clássico da visão que caracteriza a propriedade comum como um recurso aberto. A tragédia dos comuns é vista, pela análise tradicional da economia moderna, como algo inexorável; sempre que um grande número de usuários tem acesso a um recurso de

---

<sup>1</sup> Tradução livre.

<sup>2</sup> Tradução livre.

propriedade comum, a quantidade retirada do recurso será maior que o nível econômico ótimo, gerando exaustão (DASGUPTA & HEAL, 1979). O equilíbrio final, tratado sobre a ótica do Dilema dos Prisioneiros, é não-cooperativo; os agentes, ao fazerem a escolha racional pela maximização do seu ganho, incorreriam em resultados inferiores a aqueles que envolvem a cooperação entre eles, ou seja, resultados ineficientes (OSTROM, 1990).

Devido a esta crença de que em situações de propriedade comum os agentes não conseguem se organizar para produzir resultados eficientes, as políticas sugeridas pelos estudiosos desta área afirmavam que o mercado (privatização) e o Estado (centralização) seriam as únicas formas de controlar tal tragédia. Nestes modelos não existe a possibilidade de relações de confiança, comunicação, habilidade de construir normas e regras ou antecipação de interações futuras entre os agentes (DIETZ, 2002). Desta forma, não se leva em conta a possibilidade de que os indivíduos podem se organizar, de forma a maximizar ganhos conjuntos e individuais, nem que as instituições desenvolvidas por estes agentes possam ser modificadas ao longo do tempo.

Entretanto, desde meados de 1980, a discussão com relação aos arranjos institucionais que permitiriam o uso sustentável de tais recursos sofreu grande mudança. Novas descobertas neste campo passaram a ver a propriedade comum como um mecanismo viável para promover a administração sustentável de recursos naturais. Valendo-se de estudos em diversas disciplinas, como antropologia, história, ciência política e sociologia, os defensores da propriedade comum demonstraram que os usuários de determinado recurso, em muitos casos, criam arranjos institucionais e regimes de administração que ajudam a alocar os benefícios de maneira justa durante longos períodos de tempo. Conforme Ostrom (1990) afirma, as visões anteriores têm levado a resultados extremamente pessimistas, ao passo que a evidência empírica tem demonstrado que em grupos que criam, se comprometem e monitoram suas próprias regras e normas, os problemas da ação coletiva podem, de fato, ser resolvidos.

Diversos artigos e trabalhos tratam sobre os fatores que influenciam a cooperação nos comuns, desde aspectos psicológicos, em que existiriam indivíduos com pré-disposições sociais e indivíduos com pré-disposição ao interesse próprio (KOPELMAN et al, 2002), a interação entre reciprocidade, egoísmo, instituições e o papel da comunicação entre os agentes (FALK et al, 2002), jogos de confiança (BOUMA et al, 2008), até fatores como a heterogeneidade entre os agentes (BALAND & PLATTEAU, 1996; WADE, 1994; VARUGHESE & OSTROM, 2001; ADHIKARI, 2005 e 2008). Um grande número de trabalhos empíricos também tem sido realizado nessas áreas de interesse e, principalmente,

nos últimos anos, muitos estudos têm focado na importância das instituições e dos arranjos locais em situações de uso comum, demonstrando casos de sucesso. Entre eles, Ostrom (1990), Gunawardena e Steele (2008), Heltberg (2001), Martirosian (2006), Mukhopadhyay (2008), Gupta e Mitra (2009), etc.

Casos de sucesso são entendidos como situações onde os agentes superam os problemas da ação coletiva, evitando a famosa “Tragédia dos Comuns”, levando a um bom desempenho econômico, bem-estar e eficiência na administração dos recursos de propriedade comum. Dessa forma, podemos entender um caso de sucesso como uma situação em que as instituições que moldam a governança nos comuns são duráveis, constringendo os usuários a proteger o recurso e a produzir resultados justos (AGRAWAL, 2002).

Como vimos acima, a literatura tratando sobre fatores que afetam a cooperação e, portanto, a organização, a adaptabilidade e a sustentabilidade das instituições nos recursos de propriedade comum é extremamente vasta. Logo, ainda não é possível definir uma teoria única com relação ao que leva a uma administração sustentável dos recursos de propriedade comum. Entretanto, alguns fatores aparecem de forma constante na literatura atual. Cabe destacar o papel da heterogeneidade e do tamanho dos grupos, e as estruturas propostas por Elinor Ostrom (1990), Wade (1994) e Baland & Platteau (1996).

Os trabalhos de Wade (1994) apontam para os riscos ambientais como um fator crucial para o surgimento das instituições na propriedade comum. Além disso, estas instituições tendem falhar quando as fronteiras do recurso comum não são bem definidas, quando os grupos vivem espalhados em uma área grande, quando é difícil detectar os indivíduos que não obedecem às regras e assim por diante.

Similarmente, os Princípios Básicos (*Design Principles*) propostos Ostrom (1990), que ilustram instituições duráveis, variam desde fronteiras bem definidas, tanto para quem pode utilizar o recurso como para o recurso comum em si, até pontos como o reconhecimento dos direitos dos proprietários em formularem suas próprias regras de convivência, monitoramento, sanções, mecanismos de resolução de conflitos, quem pode ou não participar das votações visando modificar a estrutura de governança, etc., sem serem desafiados pelas autoridades externas ao recurso comum. Conforme Ostrom, se for possível mostrar que estes princípios afetam, de fato, a estrutura de incentivos que os usuários tem em burlar as regras, então eles se constituem em uma explicação para a persistência de determinados recursos comuns e suas instituições relacionadas (OSTROM, 1990, pág. 91).

As conclusões de Baland & Platteau (1996), que em grande parte se constituem em uma sobreposição de Wade e Ostrom, ressaltam que grupos pequenos, proximidade do

recurso, homogeneidade de membros, mecanismos efetivos de cumprimento das regras e experiências passadas de cooperação, são alguns dos fatores que afetam positivamente a cooperação entre os agentes.

Já Maccay (2008) afirma que para se poder explicar como as pessoas se relacionam e respondem a eventos é necessário saber mais sobre as características de cada indivíduo e como os direitos de propriedade foram moldados de acordo com essas. Assim, é ressaltado o papel da heterogeneidade dos grupos na maneira como esta influencia o desenho institucional que governa as relações entre os agentes. A heterogeneidade se refere a distribuições assimétricas de riqueza, preferências, custos de oportunidade, poder, raça, cor, etnia, etc., dentro de uma mesma comunidade. Para muitos autores, a heterogeneidade, ao afetar a comunicação, a negociação, a troca de informações e a garantia de cumprimento dos acordos entre os agentes, aumenta a probabilidade de fracasso da ação coletiva (ADHIKARI, 2008). Libecap (1998), por exemplo, comenta que heterogeneidades relevantes, como o acesso à informação, riqueza e experiência política fazem com que o consenso entre as partes se torne mais difícil, afetando negativamente a probabilidade de sucesso.

Entretanto, a heterogeneidade dentro de um grupo também pode ser pensada como condutora da ação coletiva. Olson (1965), por exemplo, afirma que a heterogeneidade pode melhorar probabilidade de sucesso na manutenção de um recurso comum, já que os agentes com maior renda e poder podem arcar com uma porção maior dos custos associados à ação coletiva, internalizando, desta forma, as externalidades positivas geradas pela administração do bem em questão. Varughese & Ostrom (2001), similarmente, apontam que o sucesso na administração de um recurso comum esta na capacidade dos grupos em desenvolverem instituições apropriadas às circunstâncias locais, seja o grupo heterogêneo ou não.

A partir disto vemos como podem ocorrer divergências e similaridades entre os autores, com relação aos fatores que afetam a manutenção da propriedade comum. Os problemas da ação coletiva, as relações de propriedade e as instituições que governam as interações entre os agentes constituem o foco a ser estudado, aplicado a um tipo de recurso comum não-natural, os condomínios exclusivos.

Os condomínios representam um caso de propriedade comum onde o acesso às suas dependências é restrito aos moradores. A propriedade dos moradores inclui uma parcela privada e uma pública. A parcela privada se refere aos apartamentos dos moradores e a área pública diz respeito aos estacionamentos, áreas de recreação, elevadores, corredores e as dependências internas e externas do prédio que são de uso comum, incluindo aspectos da

fachada do condomínio, seus objetos de decoração, portaria, encanamentos do prédio, jardins, etc..

Nosso interesse, portanto, está em aplicar esta vasta literatura existente sobre recursos de propriedade comum ao caso dos condomínios, um recurso comum que não constitui um bem natural. Desta forma, a originalidade deste trabalho está em aplicar uma teoria comumente utilizada em casos naturais (e que foi desenhada para tais situações) para um caso não-tradicional. A literatura visando testar as hipóteses de Ostrom e demais autores em casos não-naturais é bastante escassa e pouco comum no meio acadêmico. Buscamos assim testar as diversas hipóteses formuladas pela teoria quanto à sustentabilidade das instituições e, portanto, quanto ao sucesso na administração dos comuns, neste caso especial. Assim, gostaríamos de testar, por exemplo, se o tamanho dos grupos ou a heterogeneidade entre eles afeta o desenho institucional que governa as relações entre os agentes, ou seja, a cooperação dentro dos condomínios.

Como visto acima, outros fatores também podem influenciar a ação coletiva e, desta maneira, se as instituições desenvolvidas pelos grupos são robustas, ou seja, duráveis e protetoras do bem-comum, retirando os incentivos que existem para os usuários burlarem as regras. Os princípios básicos propostos por Ostrom (1990), por Wade (1994) ou por Baland & Platteau (1996), se constituem em hipóteses interessantes a serem testadas. Com isso, buscamos responder se a teoria existente se aplica ou não ao caso dos condomínios, analisado do ponto de vista da propriedade comum.

É importante notar que não existe uma única regra, ou arranjo institucional, que implique em sucesso neste caso específico. As regras institucionais de um condomínio são em grande parte definidas pelo seu regimento interno, elaborado pelos moradores ou por um grupo designado e aprovado em assembleia geral, logo podem existir diferenças significativas entre os grupos. Os direitos e deveres de cada morador são então definidos, além da autoridade representativa, o síndico ou uma administradora externa, as regras de eleição e votação, entre outros aspectos administrativos. Uma característica interessante se deve ao monitoramento e aplicação destas normas. Por exemplo, nem sempre uma punição pelo descumprimento e uma regra será aplicada automaticamente (*de jure*). Dependendo das relações entre os moradores e a autoridade representativa, outras normas sociais de convivência (*de facto*) podem ser desenvolvidas. Em vez da multa, o morador inconveniente pode receber apenas um aviso, ter uma conversa “amigável” com o síndico ou ser penalizado pelos demais moradores com cumprimentos frios, olhares desaprovadores e fofocas.

Dessa forma, diversas regras institucionais podem garantir o sucesso de determinado grupo na manutenção do bem comum, se bem adaptadas às características internas deste. O sucesso na manutenção do bem comum se refere, neste caso particular, ao cumprimento das normas sócio-econômicas associadas aos espaços de uso comum em determinado condomínio. Por exemplo, o cumprimento das normas de utilização de elevadores, corredores, salão de festas, estacionamento; regras com relação a barulho, animais e limpeza; além do pagamento de taxas e demais custos associados ao bem comum (o prédio). Sendo assim, uma maneira de verificar a ocorrência de um “sucesso” incluiria analisar se todos, ou quase todos, os inquilinos de um prédio pagam seus condomínios e demais taxas em dia.

## 1.1 OBJETIVOS

O objetivo deste trabalho é testar se a teoria de recursos comuns, desenvolvida por Elinor Ostrom e demais expoentes desta área, se aplica ao caso não-natural dos condomínios. Ou seja, os problemas da ação coletiva, as relações de propriedade e as instituições que governam as interações entre os agentes constituem o foco a ser estudado.

Buscamos, então, averiguar, por exemplo, se os oito princípios básicos de Ostrom (ou os princípios propostos por Wade e Baland & Platteau) que classificam instituições robustas são aplicáveis também ao caso dos condomínios; se a heterogeneidade ou o tamanho dos grupos (e demais variáveis de análise) pode afetar o desenho institucional que governa as relações entre os agentes ou se os indivíduos são capazes de organizar a ação coletiva a ponto de mitigar os problemas associados, garantindo assim o bem-estar comum.

Para tal, é necessário analisar uma amostra de condomínios, visando responder como os moradores tomam suas decisões, como são criadas as regras de comportamento, quais as punições desenvolvidas e se elas são efetivamente aplicadas como previsto, quais os incentivos para burlar as regras do condomínio, como é dado o monitoramento dos moradores, se existem mecanismos para a resolução de conflitos e assim por diante. Isso servirá para que classifiquemos a performance institucional de cada condomínio, ou seja, a qualidade de suas instituições, conforme a análise de Ostrom (1990).

Por fim, gostaríamos de desenvolver um modelo a ser testado estatisticamente, levando em conta os principais fatores propostos pela literatura (instituições, homogeneidade,

tamanho do recurso e do grupo, liderança, etc.) para a manutenção das instituições e para o sucesso do bem-comum. Assim, poderemos responder como nossas variáveis afetam tanto a performance institucional quanto a administração dos condomínios.

Será que podemos afirmar que grupos menores ou mais homogêneos chegam a decisões mais rápidas, mais eficientes e com menores custos do que grupos maiores ou mais heterogêneos de moradores? Ou que estes grupos têm uma propensão maior para a cooperação, já que seus interesses não são conflitantes? Poderíamos então afirmar que grupos com melhores lideranças evitam a tragédia dos comuns e desenvolvem instituições duráveis com maior probabilidade? Ou será que a heterogeneidade, o tamanho dos grupos e do recurso, a qualidade da liderança, entre outros fatores, não possuem impactos relevantes, ao passo regras simples e bem-adaptadas, sanções graduais e monitoramento eficiente são o que realmente importa? Tais perguntas constituem a base investigativa deste trabalho.

## 1.2 JUSTIFICATIVA

A justificativa deste trabalho está em aplicar uma teoria que se encontra na fronteira do pensamento econômico (e, portanto, de grande importância) a uma situação não tradicional de manejo de recursos comuns. De fato, são poucos os estudos que têm sido realizados no Brasil buscando explicar a sustentabilidade de comunidades que manejam recursos escassos e tradicionalmente de rápida exaustão. Com o enfoque econômico de Ostrom e demais expoentes desta área, os trabalhos teóricos e empíricos são virtualmente inexistentes, apesar de sua relativa abundância no exterior.

Logo, aplicar esta teoria ao caso dos Condomínios seria relevante somente pela falta de artigos publicados com este enfoque; agora, porém, com a recente concessão do Prêmio Nobel de Economia a Elinor Ostrom, esta pesquisa ganha maior corpo e importância teórica e empírica. Além disso, verificar como as regras institucionais são desenvolvidas e aplicadas, nos mais diversos contextos, é sempre interessante. Dessa forma, buscamos contribuir com uma área pouco estudada no Brasil, que enfoca a Economia Institucional e a sua vertente associada da Economia do Meio Ambiente, em especial a literatura de Recursos Comuns.

### 1.3 ESTRUTURA DO TRABALHO

Com relação à estrutura, este trabalho está dividido em três partes principais, além da conclusão. No primeiro capítulo trataremos da revisão da literatura sobre recursos de propriedade comum e ação coletiva, analisando a teoria existente e os principais trabalhos empíricos que buscaram aplicá-la. Além disso, fazemos uma breve revisão dos principais textos que tratam os condomínios como recursos comuns e analisamos a legislação brasileira que trata de edificações comerciais e/ou residenciais, ou seja, buscamos contextualizar a teoria da ação coletiva e da propriedade comum com o caso dos condomínios.

O segundo capítulo engloba a proposta de Ostrom, onde classificamos a performance institucional de cada condomínio como robusta, frágil ou ausente, de acordo com cada princípio básico definido pela autora. Concomitantemente, analisamos se está ocorrendo um caso de sucesso ou fracasso na administração dos condomínios, levando em conta a taxa de inadimplência, a manutenção e investimentos realizados no bem comum e a incidência de conflitos em cada prédio. Dessa forma, buscamos demonstrar em quais casos a teoria de Ostrom é suficiente para explicar as falhas ou sucessos de administração.

No último capítulo propomos e analisamos outras variáveis que podem estar afetando o resultado de administração, também citadas na literatura de ação coletiva. São elas: Homogeneidade (interesses e renda), número de moradores, tamanho do recurso, e liderança apropriada. Além disso, analisamos as variáveis dependentes do ponto de vista da renda e do percentual de apartamentos alugados (tomado como um índice de rotatividade de moradores), ou seja, duas outras variáveis que podem afetar de forma significativa a cooperação. Por fim, na última seção testamos estatisticamente quatro modelos englobando tais variáveis, de modo que aplicamos ao caso dos condomínios os principais fatores existentes na literatura, de maneira qualitativa e quantitativa.

## 2 RECURSOS COMUNS E AÇÃO COLETIVA

Começamos este trabalho fazendo uma revisão da literatura sobre Recursos de Propriedade Comum, com relação ao desenvolvimento da teoria existente, seus principais conceitos e os problemas e dificuldades da ação coletiva. Depois, apresentaremos alguns estudos que buscam testar essa teoria e, por fim, procuraremos destacar o caso dos condomínios, apresentando os principais artigos encontrados sobre o tema, além de uma breve revisão da legislação brasileira que trata sobre edificações.

### 2.1 REFERENCIAL TEÓRICO

De acordo com Dasgupta (2008, pág. 20) podemos definir um recurso de propriedade comum (*Common Pool Resource*) da seguinte forma: “apesar da base de recursos naturais locais ser constituída de capital de propriedade comum, esses bens não tem acesso livre”, ou seja, um recurso de propriedade comum não é um bem público puro, seu acesso é restrito a membros. Sendo assim, recursos de propriedade comum não são nem propriedade pública nem privada. Segundo Dasgupta, eles são áreas geograficamente limitadas onde o acesso não é aberto a todos, ou seja, não podemos confundir um “recurso comum” com um bem público.

Ostrom (1990), similarmente, define a “propriedade comum” como um recurso natural e/ou artificial, por exemplo, um lago ou um estacionamento, que é suficientemente grande para tornar custosa (porém não impossível) a exclusão de beneficiários potenciais, ou seja, o acesso a estes tipos de recursos pode ser limitado a uma firma ou a múltiplos usuários, que utilizam o recurso ao mesmo tempo. Sendo assim, sempre que houver vários usuários que dependem de um recurso comum, os melhoramentos feitos estarão disponíveis a todos os agentes, tenham eles contribuído ou não.

Olson (1965) já argumentava que um dos empecilhos para o resultado cooperativo seria o problema do Carona (*Free-Rider*). De acordo com Ostrom (1990, pág. 6), “o argumento de Olson se baseia na premissa de que se um indivíduo não pode ser excluído da obtenção de ganhos proporcionada pelo bem coletivo, então, ele tem pouco incentivo para contribuir voluntariamente com a provisão deste bem”. Sendo assim, o problema do Carona

poderia explicar como indivíduos racionais podem produzir resultados irracionais do ponto de vista da ação coletiva.

O problema do Carona é, neste sentido, comum aos “recursos abertos” (de propriedade pública) e aos “recursos comuns” (onde o acesso é restrito a determinados grupos de interesse ou membros). Este atributo é responsável por parte da confusão existente entre estes dois termos distintos. Neste trabalho, nos referiremos a “recursos de propriedade comum” assim como definido por Dasgupta e Ostrom, não devendo ser confundido com os termos: “recurso aberto”, “recurso público” ou “propriedade pública”.

Além do mais, outra característica que distingue estas duas classes de recursos é, no caso dos recursos comuns, a possibilidade de uso crônico e sua possível exaustão, ou seja, para um bem público puro esta possibilidade não ocorre, já que o uso do recurso por um agente não diminui a quantidade disponível do bem (OSTROM, 1990).

Segundo Gordon (1954, pág. 124), “um bem que é de todos não é de propriedade de ninguém”, ou seja, um bem público equivale à ausência de propriedade, todos têm acesso a este bem, sem restrições de uso. Foi com isto em mente, um recurso aberto a todos, porém limitado, que Garrett Hardin (1968, pág. 1244), em *“The Tragedy of the Commons”*, afirmou que “tal liberdade traz a ruína para todos”. Quando não existem direitos de propriedade bem definidos sobre um recurso limitado, seja ele de propriedade comum ou não, com relação a quem pode usá-lo e sobre como seu uso é regulado, este recurso está sob um regime de acesso aberto (DIETZ et al., 2002).

Assim, a análise tradicional da economia moderna de recursos naturais é que sempre que um grande número de usuários tem acesso a um recurso de propriedade comum, a quantidade retirada do recurso será maior que o nível econômico ótimo (DASGUPTA & HEAL, 1979). A tragédia dos comuns é vista como um dilema dos prisioneiros, onde o equilíbrio final é não-cooperativo. Logo, os agentes, “ao fazerem a escolha racional por não cooperar, estariam produzindo um resultado inferior ao que ocorreria se eles optassem pela cooperação” (OSTROM, 1990, pág. 4). Devido a esta crença de que em situações de propriedade comum os agentes não conseguem se organizar para produzir resultados eficientes, as políticas sugeridas pelos estudiosos desta área afirmavam que o mercado (privatização) e o Estado (centralização) seriam as únicas formas de controlar tal tragédia (OSTROM, 1990).

Nestes modelos, o único motivador para a tomada de decisões dos agentes é o interesse próprio, a busca do ganho individual. De acordo com Dietz et al (2002, pág. 18), “Algumas vezes, as pessoas fazem escolhas além do interesse próprio. Comunicação,

confiança, a antecipação de interações futuras e a habilidade de construir acordos e regras, podem controlar o comportamento individual a ponto de evitar uma tragédia”.

Da mesma forma, Ostrom chama atenção para o fato de que os indivíduos tomam decisões de maneira mais complexa do que simplesmente buscando o interesse próprio. Os agentes levariam em consideração quatro variáveis internas: os custos e benefícios esperados, as normas internas e a taxa de desconto (OSTROM, 1990, pág. 37). Com relação às normas de comportamento, a autora afirma que elas afetam a maneira como as alternativas são percebidas e valoradas. “Quando um indivíduo internalizou uma norma relacionada à manutenção de uma promessa, por exemplo, o indivíduo sofre vergonha ou culpa quando uma promessa pessoal é quebrada” (OSTROM, 1990, pág. 35).

De acordo com Ostrom (1990, pág. 46):

As predições de que os indivíduos não criarão, não se comprometerão e nem monitorarão suas próprias regras para alterar a estrutura de situações interdependentes de forma a obter ganhos conjuntos são inconsistentes com as evidências de que alguns indivíduos têm superado estes problemas, embora outros não. (...) Muitas das suposições que tem estruturado a maneira como os estudiosos têm abordado a análise da ação coletiva os têm levado a uma visão excessivamente pessimista com relação à capacidade dos indivíduos de reestruturarem suas próprias situações interdependentes <sup>3</sup>.

Mas então, é necessário compreender como é gerada a cooperação entre os agentes, ou seja, quais os incentivos que cada parte de um acordo tem para cumpri-lo. Em quais contextos as promessas que os indivíduos fazem são críveis? Temos que ter em mente que, tanto em situações de privatização de um recurso comum, como em modelos com regulação, a premissa básica entre os agentes é a confiança (DASGUPTA, 2008). Colocando de outra forma: “como que um grupo de principais, que estão envolvidos em uma situação interdependente, podem se organizar para governar eles mesmos e para obter, continuamente, benefícios conjuntos quando todos enfrentam a tentação de agir de forma oportunista”? (OSTROM, 1990, pág. 29).

Diversos artigos e trabalhos tratam sobre os fatores que influenciam a cooperação nos comuns, desde aspectos psicológicos, em que existiriam indivíduos com pré-disposições sociais e indivíduos com pré-disposição ao interesse próprio (KOPELMAN et al, 2002), a interação entre reciprocidade, egoísmo, instituições e o papel da comunicação entre os agentes (FALK et al, 2002), jogos de confiança (BOUMA et al, 2008), até fatores como a

---

<sup>3</sup> Tradução livre.

heterogeneidade entre os agentes (BALAND & PLATTEAU, 1996; WADE, 1994; VARUGHESE & OSTROM, 2001; ADHIKARI, 2005 e 2008).

Conforme Ostrom (1990) os esforços recentes dos pesquisadores para modificar a teoria da ação coletiva tem focado quase que exclusivamente em fatores internos a cada situação e a cada grupo. Por exemplo, o número total de tomadores de decisão; o número mínimo de participantes necessários para atingir o benefício coletivo; a taxa de desconto utilizada; a similaridade de interesses entre os indivíduos e a presença de participantes com substancial poder de liderança e/ou outros bens. Outros fatores internos às comunidades também podem contribuir: capacidade de comunicação dos indivíduos dentro do grupo, confiança entre os agentes, fatores culturais, etc. (OSTROM, 1990, pág. 21).

Existem também, diversos estudos empíricos demonstrando a importância das instituições e dos arranjos locais em situações de uso comum: Gunawardena & Steele (2008), Heltberg (2001), Martirosian (2006), Mukhopadhyay (2008), entre outros.

Isso nos leva a perguntar por que existem casos de sucesso e fracasso na manutenção e administração dos comuns. A resposta pode estar, então, em instituições bem adaptadas a cada situação, ou seja, às características de cada comunidade e de cada recurso. Conforme Elinor Ostrom (1990, pág 27-28), “instituições que geram o sucesso são aquelas que capacitam os indivíduos a atingir resultados produtivos positivos e que mitigam o problema do *Free-Rider*”. Porém, não existe uma única receita, diversos arranjos institucionais podem gerar sucesso de acordo com a autora. O foco, segundo Ostrom, deve estar na capacidade dos indivíduos de organizar a ação coletiva, para que se possa evitar o problema do Carona, atingir altos níveis de comprometimento entre os agentes e um monitoramento eficiente.

Desta forma, Ostrom (1990) propõe alguns princípios básicos (*Design Principles*) que ajudariam a explicar o sucesso ou o fracasso de determinadas regras institucionais na administração de recursos comuns. Por princípios básicos ela se refere a “elementos ou condições essenciais que ajudam a explicar o sucesso destas instituições em sustentar os recursos de propriedade comum e em garantir a complacência de geração após geração de proprietários com relação às regras em uso” (OSTROM, 1990, pág. 90). Logo, uma vez que estes princípios são satisfeitos ou não, para determinada situação de recurso comum, então é possível estabelecer uma classificação quanto às instituições que governam as relações entre agentes e, assim, afirmar se tais instituições são robustas, frágeis ou se simplesmente constituem um episódio de fracasso na administração do recurso comum.

A idéia central é que estes princípios básicos podem afetar a estrutura de incentivos de tal maneira que os agentes (ou os proprietários do recurso comum) “estarão dispostos a se

comprometerem a obedecer às regras operacionais formuladas em cada sistema, a monitorar o comportamento dos demais agentes e a replicar as instituições do recurso de propriedade comum entre as demais gerações” (OSTROM, 1990, pág. 91). Se for possível mostrar que eles afetam, de fato, a estrutura de incentivos, então estes oito princípios básicos se constituem em uma explicação para a persistência de determinados recursos comuns e suas instituições relacionadas (OSTROM, 1990, pág. 91). Ou seja, se satisfeitos estes princípios podem implicar na manutenção do recurso de propriedade comum e de suas instituições, ou um sucesso.

Ostrom formula estes princípios básicos a partir de uma série de análises empíricas com relação a casos de sucesso na administração de recursos comuns, observando as características de cada grupo, dos recursos e das instituições vigentes. Porém, conforme ressaltado pela autora, “nenhuma destas situações envolve participantes que variam grandemente com relação à propriedade de bens, habilidades, conhecimento, etnia, raça ou outras variáveis que poderiam dividir um grupo de indivíduos” (OSTROM, 1990, pág. 89). Logo, os princípios básicos de Ostrom, expostos abaixo, são um resultado de situações onde os grupos são relativamente homogêneos.

A própria autora afirma que eles não são a “melhor maneira de distinguir entre instituições robustas, frágeis ou que apresentam falhas” (OSTROM, 1990, pág. 181). Porém eles se constituem em um arcabouço teórico, ou uma linha primária de raciocínio, para definir casos de sucesso ou fracasso. De acordo com Ostrom ainda é necessário muito trabalho empírico e teórico para se poder afirmar que estes oito princípios satisfazem a condição de necessidade, apesar dela acreditar que eles se constituem no núcleo do que pode vir a ser um conjunto de condições necessárias. O quadro 1 apresenta esses princípios.

- 
1. *Fronteiras bem definidas*: indivíduos ou famílias que tem direitos sobre a extração do recurso devem ser bem definidas, assim como a própria fronteira do recurso.
  2. *Coerência entre as regras de provisão e de apropriação e as condições locais*: regras de apropriação restringindo tempo, local, tecnologia e/ou quantidade do recurso estão relacionadas às condições locais e às regras de provisão, com relação a trabalho, materiais e /ou dinheiro.
  3. *Arranjos de escolha coletiva*: a maioria dos indivíduos afetados pelas regras operacionais podem participar da modificação destas.
  4. *Monitoramento*: os monitores, que auditam as condições do recurso comum e o comportamento dos demais agentes, são os próprios proprietários ou prestam contas a eles.
  5. *Sanções graduais*: os indivíduos que violam as regras operacionais muito provavelmente receberão sanções graduais (dependendo da seriedade e do contexto da ofensa) dos demais agentes, por oficiais que prestam contas a estes ou por ambos.

6. *Mecanismos de resolução de conflitos*: os proprietários e seus oficiais têm acesso rápido e a baixo custo a arenas para a resolução de conflitos entre os agentes ou entre os agentes e os oficiais.
7. *Reconhecimento mínimo de direitos*: os direitos dos proprietários de formular suas próprias instituições não são desafiados pelas autoridades governamentais externas.
8. *Empresas aninhadas (somente para recursos comuns que fazem parte de sistemas maiores)*: apropriação, provisão, monitoramento, aplicação, resolução de conflitos e atividades de governança são organizadas em múltiplas camadas de empresas aninhadas.

Quadro 1 – Princípios Básicos que ilustram Instituições Duráveis em Recursos de Propriedade Comum  
Fonte: Ostrom (1990)

Similarmente, o trabalho de Wade (1994) examina o surgimento de instituições em sistemas de irrigação na Índia, e o que ajuda o sucesso destas instituições em resolver os problemas associados à propriedade comum. Usando dados de trinta e uma vilas, Wade aponta para os riscos ambientais como um fator crucial para o surgimento das instituições na propriedade comum. Além disso, essas instituições tendem falhar quando as fronteiras do recurso comum não são bem definidas, quando os grupos vivem espalhados em uma área grande, quando é difícil detectar os indivíduos que não obedecem às regras, e assim por diante. O autor identifica quatorze condições facilitadoras para o sucesso dos comuns. A maioria destas condições se refere a afirmações gerais com relação aos contextos locais, aos grupos de usuários e ao próprio recurso.

Já as conclusões de Baland & Platteau (1996), que em grande parte são uma sobreposição de Wade e Ostrom, ressaltam que grupos pequenos, proximidade do recurso, homogeneidade de membros, mecanismos efetivos de cumprimento das regras e experiências passadas de cooperação, são alguns dos fatores que afetam positivamente a cooperação entre os agentes. Além disso, em comparação com Wade e Ostrom, Baland & Platteau dão maior atenção às forças externas, eles destacam a importância da ajuda externa e de lideranças fortes, por exemplo.

O quadro 2 a seguir apresenta uma síntese das principais variáveis analisadas por Ostrom, Wade e Baland & Platteau. Devido às similaridades entre os autores, o quadro está dividido em quatro categorias principais de análise: características dos recursos, características dos grupos que dependem de tais recursos, características das instituições e as características das forças externas (AGRAWAL, 2002).

<b>1. Características do Recurso</b>	(i) <i>Tamanho pequeno (RW)</i> (ii) <i>Fronteiras bem definidas (RW, EO)</i>
<b>2. Características do Grupo</b>	(i) <i>Tamanho pequeno (RW, B&amp;P)</i> (ii) <i>Fronteiras bem definidas (RW, EO)</i> (iii) <i>Normas compartilhadas (B&amp;P)</i> (iv) <i>Experiência passada (RW, B&amp;P)</i> (v) <i>Liderança apropriada (B&amp;P)</i> (vi) <i>Interdependência entre membros do grupo (RW, B&amp;P)</i> (vii) <i>Heterogeneidade de dotação, Homogeneidade de interesses (B&amp;P)</i>
<b>Relação entre Características do Recurso e Características do Grupo</b>	(i) <i>Sobreposição entre localização residencial do usuário e da localização do recurso (RW, B&amp;P)</i> (ii) <i>Alto nível de dependência dos usuários ao recurso (RW)</i> (iii) <i>Justiça na alocação de benefícios (B&amp;P)</i>
<b>3. Arranjos Institucionais</b>	(i) <i>As regras são simples e fáceis de entender (B&amp;P)</i> (ii) <i>Regras de acesso e de administração localmente determinadas (RW, EO, B&amp;P)</i> (iii) <i>Facilidade de aplicação das regras (RW, EO, B&amp;P)</i> (iv) <i>Sanções graduais (RW, EO)</i> (v) <i>Acesso a julgamento a baixo custo (EO)</i> (vi) <i>Prestação de contas dos monitores e outros oficiais aos usuários (EO, B&amp;P)</i>
<b>Relação entre Características do Recurso e Arranjos Institucionais</b>	(i) <i>Restrições parelhas aos usuários quanto à regeneração dos recursos (RW, EO)</i>
<b>4. Ambiente Externo</b>	(i) <i>Tecnologia: exclusão a baixo custo (RW)</i> (ii) <i>Estado:</i> a) <i>Governos centrais não devem debilitar a autoridade local (RW, EO)</i> b) <i>Instituições externas que dão suporte às sanções (B&amp;P)</i> c) <i>Níveis apropriados de ajuda externa para compensar usuários locais em atividades de conservação (B&amp;P)</i> d) <i>Níveis aninhados de apropriação, provisão, execução e governança (EO)</i>

Quadro 2 - Síntese das Condições Facilitadoras identificadas por Wade, Ostrom e Baland & Platteau  
Fonte: Agrawal (2002)

Um ponto importante neste sentido é ressaltado por Maccay, que afirma que “o estudo do surgimento das instituições, no âmbito dos recursos de propriedade comum, deveriam incluir não somente as regras e a governança de sistemas, mas, também, os padrões de comportamento, normas e valores individuais” (MACCAY, 2008, pág. 362). O argumento da autora é que para se poder explicar como as pessoas se relacionam e respondem a eventos é necessário saber mais sobre a “situação” de cada indivíduo e como os direitos de propriedade e demais instituições foram moldadas de acordo com esta. O termo “situação” se refere à história, cultura, fatores ecológicos, etc., que influenciam os agentes. Logo o comportamento

dos agentes dentro da propriedade comum dependeria da “condição” de cada indivíduo e, portanto, seria essencial especificar essas “condições individuais” e seus contextos. Não se olharia somente o processo de decisão dos agentes, mas também quem eles são, as suas decisões passadas e as prováveis decisões futuras quanto ao recurso de propriedade comum e à sua governança.

Deste modo, a heterogeneidade entre os grupos é um fator de extrema importância, já que afeta diretamente o desenho, a aplicabilidade e o monitoramento de normas formais e informais, além da própria confiança entre os agentes. Focaremos neste ponto a partir de agora.

Conforme Adhikari (2005, pág. 9) “o termo heterogeneidade é usado para descrever distribuições assimétricas de riqueza e poder, preferências diversas, custos de oportunidade, alegações desiguais com relação a recursos naturais, e divisões de casta e/ou étnicas dentro de uma comunidade”. Outros tipos de heterogeneidade, além de diferenças econômicas ou sócio-culturais, podem ter relação com diversos regimes de administração de um recurso de propriedade comum e as preferências associadas dos indivíduos a estes regimes (KANT, 2000).

Apesar de existir consenso quanto ao fato de que a heterogeneidade importa para a administração de recursos de propriedade comum, não existem respostas claras para como e quanto ela contribui ou atrapalha a probabilidade de sucesso da ação coletiva na manutenção do bem comum. Sendo assim, a relação entre heterogeneidade e ação coletiva é bastante controversa. Diversos estudos apontam que a coletividade tem maior sucesso em administrar um recurso de propriedade comum quando a população é relativamente homogênea em termos sociais e econômicos, já que haveria um maior grau de confiança entre os agentes, o que reduziria os custos de transação para a tomada de decisões e seu monitoramento.

Libecap (1998, pág. 10), por exemplo, afirma que:

As negociações para determinar quem terá acesso e direito ao uso da propriedade comum serão afetadas pelo número e pela heterogeneidade das partes envolvidas no processo, a distribuição de informação e, também, os precedentes legais e as normas sociais. Quanto maior o número de partes envolvidas, maior o número de petições que devem ser resolvidas e o número de pessoas que devem ser excluídas do uso do recurso. Heterogeneidades importantes entre as partes, com relação ao acesso à informação e aos custos de produção, tamanho, riqueza e experiência política fazem com que um consenso se torne mais difícil, em qualquer solução de direitos de propriedade para os comuns<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Tradução livre.

Entretanto, a heterogeneidade dentro de um grupo também pode ser pensada como condutora da ação coletiva, como em Olson (1965), que afirma que a heterogeneidade pode melhorar a probabilidade de sucesso na manutenção de um recurso comum, já que os agentes com maior renda e poder podem arcar com uma porção maior dos custos associados à ação coletiva, internalizando, desta forma, as externalidades positivas geradas pela administração do bem em questão. Varughese & Ostrom (2001) também apontam que o sucesso na administração de um recurso comum está na capacidade dos grupos em desenvolverem instituições apropriadas às circunstâncias locais, seja o grupo heterogêneo ou não. Neste sentido, grupos com maior grau de desigualdade podem reduzir os custos de transação através da seleção apropriada *ex-ante* de estruturas de governança, aumentando o grau de cooperação entre os agentes (ADHIKARI, 2008). Conforme Ostrom (1990, pág. 210) destaca:

Desenhar e adotar novas instituições para resolver os problemas encontrados em Recursos de Propriedade Comum é uma tarefa difícil, não importando quão homogêneo é o grupo, quão informados são os indivíduos com relação às condições do recurso e quão profundamente estão internalizadas as normas de reciprocidade<sup>5</sup>.

A hipótese formulada por Adhikari (2008) é que um nível alto de heterogeneidade entre os indivíduos pode levar a altos níveis de custos de transação, já que as preferências distintas dos agentes com relação à administração do recurso comum elevam os custos de coordenação, ou seja, tornam a negociação entre os agentes mais custosa. O autor afirma que “assim, custos de transação elevados tem efeito negativo sobre a probabilidade de sucesso da ação coletiva porque em sociedades mais heterogêneas a coordenação do grupo é mais difícil” (ADHIKARI, 2008, pág. 242).

Em conformidade com este ponto de vista, Libecap (1998, pág. 16) afirma que:

(...) Talvez, ainda mais problemática seja a formulação das regras internas para a alocação do acesso e do uso do recurso comum e, portanto, da riqueza e do poder político entre os membros da comunidade. As comunidades devem definir e garantir estas regras de propriedade internas, de forma que o sucesso irá depender do valor do bem, da homogeneidade dos membros com relação aos custos de produção, informação e preferências, além da legitimidade da alocação da propriedade<sup>6</sup>.

A heterogeneidade dos grupos, para Adhikari (2008) também se relaciona aos custos de transação de outras formas, por exemplo, na comunicação e troca de informações entre os

---

<sup>5</sup> Tradução livre.

indivíduos, nos custos monitoramento e na garantia de cumprimento dos compromissos. Os impactos sobre a ação coletiva são dificilmente evitados, a não ser que as instituições sejam fortes o suficiente para minimizar estes custos.

Mas ainda existe outro problema apontado pelo autor, relacionando a homogeneidade dos grupos com as relações internas de poder. Segundo Adhikari (2005), quanto maior a heterogeneidade, maior a probabilidade de que minorias com maior poder econômico ou social imponham suas preferências sobre os demais agentes, buscando seus próprios interesses em detrimento dos demais, ou seja, grupos (ou indivíduos) com maior riqueza e/ou reputação social dentro da comunidade, tem maior chance de obter cargos de liderança e poder de influenciar o processo decisório, afetando o resultado final.

Deste modo, a principal conclusão do autor é que os custos de transação, associados à heterogeneidade dos grupos, são determinantes importantes da ação coletiva (baixos níveis de custos de transação implicam em altos níveis de ação coletiva). Porém, o problema criado por diferenças sócio-econômicas e culturais pode ser resolvido através de inovações no design institucional, ou seja, seguindo Varughese & Ostrom (2001), Adhikari (2008) admite que se os usuários forem capazes de criar instituições que satisfaçam suas condições locais, então os impactos sobre a ação coletiva da heterogeneidade podem ser minimizados.

Conforme Varughese & Ostrom destacam:

As descobertas deste estudo (...) indicam que as diferenças entre os usuários, de fato, se mostram como desafios (...) para superar os incentivos que os agentes têm em burlar as regras e para o comportamento do carona. Entretanto, as heterogeneidades não têm um impacto determinante sobre a probabilidade de sucesso da ação coletiva. Os atributos de diferentes grupos afetam a estrutura das arenas constitucional e da escolha coletiva, dentro das quais os usuários decidem como eles irão se organizar e quais serão as regras adotadas para alocar direitos e deveres, assim como, custos e benefícios. Grupos de sucesso superam os problemas causados pela heterogeneidade ao formular arranjos institucionais bem adaptados às circunstâncias locais. Logo, a mera presença de heterogeneidades não é suficiente para prever os resultados em locais onde os participantes têm autonomia considerável para fazerem suas próprias regras (VARUGHESE & OSTROM, 2001, pág. 762)<sup>7</sup>.

Nosso interesse está relacionado, portanto, não ao impacto da heterogeneidade em si, mas em como esta afeta o desenho institucional que governa as relações entre os agentes e, portanto, a cooperação.

---

<sup>6</sup> Tradução livre.

<sup>7</sup> Tradução livre.

## 2.2 EVIDÊNCIA EMPÍRICA

Como vimos, uma série de trabalhos teóricos na área dos recursos de propriedade comum tem procurado estabelecer Princípios Básicos, ou Condições Facilitadores, para a sustentabilidade das instituições nos comuns. Entre estes trabalhos encontram-se as contribuições de Ostrom (1990), Wade (1994) e Baland & Platteau (1996), citadas acima.

Conforme ressaltado por Quinn et al (2007) este arcabouço teórico para a análise das instituições que gerem os comuns tem sido muito criticado por não ser necessariamente aplicável a um grande número de situações da vida real e, portanto, por estar restrito a certos tipos específicos de recursos de propriedade comum (CAMPBELL et al, 2001). Outros autores, como Cleaver (2000, 2001), Leach et al (1997), Mehta et al (1999, 2001) e Steins (2001), afirmam que a abordagem de Ostrom é simplista, no sentido de que não dá a atenção devida à complexidade dentro das comunidades, nem à natureza dinâmica dos ambientes em que estas estão inseridas.

Entretanto, a própria Elinor Ostrom afirma que os Princípios Básicos se constituem em uma linha primária de raciocínio para definir casos de sucesso ou fracasso nos regimes de administração dos comuns. Ou seja, a própria autora não tem a pretensão de considerá-los como condições suficientes para a análise das instituições, apesar dela acreditar que eles se constituem no núcleo do que pode vir a ser um conjunto de condições necessárias. Agrawal (2002), por exemplo, suplementa os oito Princípios Básicos de Ostrom com os estudos de Wade (1994) e Baland & Platteau (1996), estabelecendo um conjunto de 24 Condições Facilitadoras para a administração dos recursos de propriedade comum, como visto na seção anterior.

As implicações das condições facilitadoras propostas por Ostrom, Wade e Baland & Platteau têm sido examinadas por diversos autores em áreas distintas de aplicação. Gunawardena & Steele (2008) examinam os determinantes do sucesso de uma associação de pesca no Sri Lanka, usando as condições facilitadoras reunidas por Agrawal (2002) como arcabouço. Morrow & Hull (1996) analisam o efeitos dos princípios básicos de Ostrom sobre projetos florestais no Peru, assim como Yandle (2003), com relação a associações de pesca na Nova Zelândia, Sarker & Itoh (2001), para sistemas de irrigação no Japão, Gautam & Shivakoti (2005), para instituições florestais no Nepal, e Quinn et al (2007), que utiliza o arcabouço de Ostrom para recursos comuns na Tanzânia semi-árida, em diversas aplicações.

Todos estes estudos concluíram que os Princípios Básicos e/ou Condições Facilitadores se constituem em uma estrutura teórica útil para a análise de instituições robustas.

Ao utilizar as variáveis propostas por Agrawal (2002) como arcabouço teórico, Gunawardena & Steele (2008) discutem os determinantes do sucesso da Associação de Pesca da Laguna de Negombo (Sri Lanka), um regime de propriedade comum iniciado pela própria comunidade. Os autores caracterizam a associação como um exemplo de arranjo coletivo durável de sucesso para a limitação de acesso ao recurso, em comparação com as demais associações de pesca operando na laguna. Este sucesso é explicado pela combinação de diversos fatores, como as características do recurso (por exemplo, fronteiras bem-definidas), do grupo (como tamanho pequeno, homogeneidade de indivíduos e interesses e capital social), arranjos institucionais (por exemplo, sanções graduais), e algumas condições externas (como a tecnologia disponível), além dos benefícios líquidos positivos ganhos pelos membros ao participar da associação.

Já Quinn et al (2007) utilizam o arcabouço proposto por Ostrom em 12 vilas na Tanzânia, com o objetivo de realizar análises qualitativas com relação ao poder que cada Princípio Básico parece ter sobre a administração de florestas, pastos e recursos hídricos. Os autores apontam que a necessidade de flexibilidade, visando lidar com a incerteza ecológica prevalente nesta região, significa que muitas das instituições poderiam ser consideradas como fracas ou ausentes, de acordo com a abordagem de Ostrom. Entretanto, para Quinn et al, isso fortalece a hipótese de que os Princípios Básicos não devem ser usados como condições suficientes para o sucesso e/ou fracasso das instituições, mas sim como um arcabouço para investigar os regimes de propriedade comum tendo em mente que eles podem destacar situações que não podem ser explicadas somente pela teoria institucional. As principais conclusões dizem respeito ao fato de que os Princípios Básicos são uma ferramenta útil de análise da administração dos comuns, além de constatar que o tamanho dos grupos e a heterogeneidade também têm influência sobre o sucesso das instituições.

De forma similar, Sarker & Itoh (2001), examinam como os oito Princípios Básicos propostos por Elinor Ostrom caracterizam as instituições duráveis aplicadas ao caso dos sistemas de irrigação no Japão, uma economia altamente desenvolvida e onde os usuários destes sistemas têm-se auto-organizado de maneira eficiente para administrarem seus recursos hídricos. Estas instituições são definidas como o “conjunto de regras para o fornecimento e o uso da água em determinada localização” (pág. 92). Os autores concluem que os Princípios Básicos estão bem configurados ao caso Japonês e que se o princípio sete (reconhecimento mínimo de direitos) for moderado, de forma a incluir que os investimentos feitos pelo

governo nos sistemas de irrigação não intervirão sobre o capital físico confiado às organizações de usuários, então os oito Princípios são capazes de explicar o sucesso e a durabilidade das instituições que estes têm formulado para administrar os recursos hídricos. Além disso, para os autores, os Princípios Básicos também tem contribuído para resolver problemas de provisão e apropriação. Desta forma, ao contrário de Quinn et al (2007), Sarker e Itoh concluem que a teoria proposta por Ostrom é suficiente para explicar o sucesso e a durabilidade das instituições formuladas pelos grupos de irrigação no Japão, levando em conta a pequena modificação feita no princípio sete.

### 2.3 CONDOMÍNIOS EXCLUSIVOS

Tendo esclarecido estes pontos, podemos passar agora à revisão da literatura sobre condomínios e a um estudo um pouco mais aprofundado das principais regras que gerem as relações dentro destes.

Segundo Wang (2009, pág. 2) “as relações de propriedade dentro de uma comunidade, no caso de um condomínio, se diferem dos recursos de propriedade comum tradicionais, como florestas, lagos ou sistemas de irrigação”. Na verdade, o termo mais apropriado para Wang seria “*Co-Propriedade*”, a qual se refere às relações legais que intitulam a todos os proprietários direitos iguais de uso e de gozo da propriedade comum, conforme destacado por Tracht (2000).

Segundo este, a co-propriedade pode tomar diversas formas, por exemplo, um arrendamento conjunto ou comunidades planejadas. Entre elas encontra-se, também, a propriedade condominial, onde parte da posse dos agentes é de uso privado (seus apartamentos) e parte é de uso comum (as instalações do prédio, como garagem, salão de festas, etc.). Ebin & Mittelbach (1975), similarmente, afirmam que um condomínio é caracterizado pela posse simples de uma unidade habitacional, envolvendo as suas respectivas taxas e custos associados ao condomínio, além da propriedade comunal, envolvendo áreas auxiliares, as facilidades do prédio e os serviços prestados. Desta forma, os indivíduos podem tirar vantagem das economias de escala e da provisão conjunta dos bens. Sendo assim:

Itens que provém benefício para um único proprietário (benefícios internalizados) devem pertencer a este, de forma que o proprietário assume

os custos de manutenção ou os custos da perda, caso ocorra destruição do bem (custos internalizados). Itens cujos benefícios são dispersos entre diversos proprietários (benefícios externalizados) deveriam ser pagos por todos (custos externalizados), e os custos da perda, caso ocorra destruição do bem, também devem ser assumidos pelo grupo, minimizando o custo da incerteza (TRACTH, 2000, pág. 76)<sup>8</sup>.

Neste sentido, Wang (2009) destaca que todos os proprietários têm o direito e o dever de manter a propriedade comum, ou seja, todos são responsáveis por sua manutenção, já que todos têm direitos aos seus benefícios. Mas então, surgem as seguintes perguntas: “Como a ação coletiva funciona? O que irá contribuir para a governança da propriedade comum e como?” (WANG, 2009, pág. 1). Conforme destacamos anteriormente, estamos interessados no desenho institucional que evita o problema do Carona e que faz com que os indivíduos se comportem da maneira esperada, impedindo, assim, a tragédia dos comuns.

Sendo assim, “o problema econômico central é como as preferências conflitantes e ações tomadas pelos proprietários podem ser coordenadas, já que na falta de tal coordenação os agentes podem deixar de investir em projetos que gerariam benefícios a todos” (TRACTH, 2000, pág. 63). O sucesso da coordenação e do processo decisório em situações de co-propriedade depende de sanções e normas sociais desenvolvidas pelos próprios indivíduos, fora do domínio da lei. Deste modo:

Os arranjos condominiais são governados por uma combinação de leis contratuais, estatutárias e judiciais; e tipicamente incluem estruturas decisórias democráticas que visam minimizar os custos da tomada de decisão (juntar informação, votar, barganhar) e os custos de decisões erradas (TRACTH, 2000, pág. 62)<sup>9</sup>.

Antes de responder as perguntas acima, é necessário enfatizar alguns aspectos físicos da relação de co-propriedade nos condomínios. Em primeiro lugar, não é tão óbvio que a quantidade utilizada por um usuário da propriedade comum irá diminuir a quantidade disponível aos demais, já que estamos tratando de um recurso não facilmente mensurável. Por exemplo, não é possível afirmar em um primeiro momento que o uso do jardim por um condômino diminui a quantidade disponível ao demais moradores. Porém, um uso inadequado do jardim por um indivíduo diminui o bem-estar dos demais; logo, o uso em excesso, neste sentido, irá gerar danos aos interesses de todos os moradores. Em segundo lugar pessoas de fora da comunidade não tem acesso aos bens de uso comum do condomínio, desta forma o

---

<sup>8</sup> Tradução livre.

<sup>9</sup> Tradução livre.

acesso é aberto a todos os moradores do prédio, porém é proibido a pessoas de fora. Por fim, a propriedade comum não poder ser dividida; um salão de festas, ou as vagas de uma garagem, podem ser alugados aos moradores, porém eles ainda pertencem a todos os moradores como um todo (WANG, 2009).

Também é importante ressaltar alguns atributos das comunidades. Conforme Wang (2009, pág. 3), “governos locais não intervêm diretamente nas questões das comunidades residenciais, eles apenas agem como *policymakers*”, ou seja, os governos formulam as leis gerais que devem ser seguidas como, por exemplo, a Lei Federal que dispõe sobre Condomínios (Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964), porém, são os próprios moradores que decidirão, de forma democrática, como as regras e normas serão cumpridas, monitoradas e garantidas dentro de um condomínio, através de um regimento interno formulado pela Assembléia Geral de Moradores – A Convenção do Condomínio. Neste sentido, Tracht (2000, pág. 76) afirma que “as regras e regulamentos com relação às atividades dos residentes (...) são também bens públicos compartilhados por todos os usuários”. Barton & Silverman (1992) complementam este ponto de vista afirmando que os condomínios são definidos pela posse comum da propriedade residencial e pela existência obrigatória de uma associação de moradores, que tem a responsabilidade de administrar a propriedade comum e garantir o cumprimento das normas de uso.

Desta forma, “a participação dos moradores (...) inclui montar e participar de comitês de gestão, decretar e obedecer às normas acordadas e proteger o bem comum de fatores externos” (WANG, 2009, pág. 6). Porém, obedecer às regras de um condomínio pode se tornar difícil, já que o problema do Carona esta sempre presente. Como não é possível excluir os moradores de desfrutarem do bem comum, todos os usuários irão se beneficiar de melhorias realizadas mesmo que apenas alguns “invistam”. Logo, a reforma da fachada de um prédio gera bem-estar a todos os moradores mesmo que nem todos tenham pago suas respectivas cotas na reforma.

Para evitar o problema do *Free-rider* é necessária alguma forma de punição. A forma mais comum é recorrer ao sistema legal, onde se busca obter, via ação da justiça, o pagamento de cotas atrasadas ou a punição por algum ato que fere os bons costumes do condomínio ou a boa convivência entre os moradores. Nestes casos podem ser aplicadas multas e, em casos mais extremos, pode se exigir a expulsão do morador inconveniente. Um segundo tipo de penalidade diz respeito às ações tomadas pelos próprios moradores com relação ao convívio social. Uma pessoa que quebra alguma regra pode sofrer sanções morais pelos demais proprietários do condomínio, como a exclusão em determinados eventos, a perda de alguns

direitos dentro da Assembléia do Condomínio ou, até mesmo, alguma forma de perseguição moral (WANG, 2009, pág. 12).

Além disso, de acordo com Tratch (2000, pág. 66):

(...) estudos de várias áreas envolvendo relações interpessoais indicam divergências sistemáticas entre regras legais efetivas e percebidas pelos agentes, e demonstram que as ações tomadas pelos indivíduos são frequentemente governadas por normas formadas independentemente do regime legal <sup>10</sup>.

### 2.3.1 Legislação Brasileira

Vamos falar um pouco sobre como estas regras são formuladas. De acordo com a Lei 4.591, de dezembro de 1964, que dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias, o processo decisório dentro de um condomínio se dá, em um primeiro momento, através da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno deste. Estas são elaboradas e aprovadas por, no mínimo, “dois terços dos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição das unidades” (CAPÍTULO II, ARTIGO 9).

De acordo com a lei, “além de outras normas aprovadas pelos interessados”, a Convenção deverá conter: a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; i) o quorum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quorum para as alterações de Convenção; m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção (CAPÍTULO II, ARTIGO 9, INCISO 3º). Cabe ressaltar, então, que são os próprios moradores e proprietários que definem tais regras e normas, muitas vezes fora do âmbito da lei.

---

<sup>10</sup> Tradução livre.

Ainda, conforme exposto na Lei dos Condomínios:

Cada condômino tem o direito de usufruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos (CAPÍTULO V, ARTIGO 19).

Incluem-se como deveres dos moradores o pagamento de suas respectivas cotas nas despesas do condomínio nas datas estipuladas, conforme deliberado pela Convenção. Além disso, conforme a Lei é proibido a qualquer condômino:

Alterar a forma externa da fachada; decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; embaraçar o uso das partes comuns (CAPÍTULO II, ARTIGO 10).

Com relação ao síndico, que poderá ser um dos condôminos ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, este deve ser eleito pelos moradores, de acordo com as normas estabelecidas pela Convenção, para um mandato de no máximo dois anos, com possibilidade de reeleição. Entre as atribuições do síndico, são de interesse as seguintes: a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela Lei ou pela Convenção; b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores; c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno; d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno; e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia; f) prestar contas à assembléia dos condôminos (CAPÍTULO VI, ARTIGO 22, INCISO 1º).

Além disso, a Convenção pode prever a eleição de subsíndicos, no mesmo molde da eleição para síndico. Também deve ser eleito um Conselho Consultivo, composto por três moradores, com a função de assessorar o síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas e, cuja eleição, também, se dará nos moldes da eleição para síndico.

Ainda está previsto na Lei (Capítulo VII, Artigo 24) que:

Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

Partindo desta formulação geral, expressa pela Lei 4.591, temos que cada condomínio irá estabelecer sua própria legislação e regulamentação interna e, além disso, irá desenvolver suas regras de convívio social que podem não ser estabelecidas em nenhum regulamento. Muitas vezes, outras regras internas podem ser formuladas, fora do âmbito da Convenção. É o caso de normas de convívio entre os moradores, as relações de cordialidade, que não estão previstas *de jure*.

Conforme ressaltado por Tracht (2000, pág. 78):

Decisões com relação ao nível e à natureza dos investimentos e dos gastos de manutenção, às regras de comportamento em áreas comuns e aos mecanismos para resolver conflitos entre vizinhos são necessárias em edifícios residenciais e comerciais, centros comerciais, cooperativas e condomínios residenciais e comerciais. Entretanto, os diferentes mecanismos de gestão adotados (...) convidam à investigação e à explanação. (...) Por exemplo, as decisões serão sub-ótimas se os residentes possuem interesses divergentes e se uma coalizão não-representativa atinge a dominância sobre as decisões coletivas. Além disso, o processo decisório da ação coletiva pode ser considerado menos eficiente (...) porque requer que muitos proprietários juntem informação, se encontrem, negociem e votem; ações as quais podem ser custosas. Logo, o processo de decisão coletiva, como em cooperativas e condomínios, tem maior probabilidade de prevalecer entre grupos homogêneos de residentes, ao passo que situações com ocupantes diversos (...) tem maior probabilidade de serem administradas de maneira central<sup>11</sup>.

Pois bem, o que nos interessa, então, é analisar como os diferentes grupos de moradores tomam suas decisões, ou seja, queremos caracterizar o que afeta o processo decisório e, portanto, a governança dos condomínios. Deste modo, é necessário analisarmos caso a caso uma amostra de condomínios e, assim, poderemos verificar de forma mais concreta como se dão as relações de cooperação entre os agentes. Ou seja, conforme Wang (2009), poderemos responder como a ação coletiva funciona e quais fatores contribuem para a governança dentro dos condomínios, partindo de um enfoque institucional. Isto é feito no capítulo a seguir.

### 3 ANÁLISE DAS INSTITUIÇÕES

Neste capítulo objetivamos aplicar o enfoque de Ostrom (1990) para classificar as instituições dos condomínios selecionados, de modo que possamos definir se a performance institucional explica o sucesso e/ou fracasso na administração dos condomínios.

Buscamos, então, averiguar se os Princípios Básicos, que classificam instituições robustas, são aplicáveis também ao caso dos condomínios, de modo que os indivíduos sejam capazes de organizar a ação coletiva a ponto de mitigar os problemas associados, garantindo assim o bem-estar comum. Conforme vimos, a idéia central é que estes princípios básicos podem afetar a estrutura de incentivos percebida pelos agentes de tal maneira que os proprietários do recurso comum estarão dispostos a obedecer às regras acordadas, a monitorar o comportamento dos demais agentes e a replicar as instituições entre as demais gerações, o que caracteriza o sucesso da ação coletiva, mitigando o problema do carona. Exemplos disso podem ser uma menor inadimplência, o bom estado de conservação das partes comuns do prédio e a boa convivência entre os moradores.

Para tanto, foram aplicados questionários<sup>12</sup> (a serem respondidos pelo síndico de cada prédio) na cidade de Brasília e arredores, dos quais foram selecionamos 16: sendo seis na Asa Sul, seis na Asa Norte, dois no Lago Norte, um no Guará e um no Cruzeiro Novo. Isso ocorreu devido à grande dificuldade, tanto de se obter respostas verossímeis, quanto de convencer os próprios síndicos a responder as perguntas. Ou seja, foi realizado um esforço muito grande para se distribuir os questionários e realizar as entrevistas necessárias, inclusive em companhias administradoras e de assessoria condominial (que repassaram os questionários para os síndicos), porém a resistência encontrada foi muito grande. Desse modo, pudemos contar apenas com 16 condomínios cujas respostas apresentaram um grau de certeza maior<sup>13</sup>. A distribuição dos questionários e as entrevistas foram conduzidos durante o período de agosto a dezembro de 2009.

Com eles buscamos responder como se dão as interações entre os agentes, como são formuladas as regras de convivência, se elas são duráveis ou não, e o que pode explicar o sucesso e/ou fracasso desses arranjos de co-propriedade. As perguntas foram direcionadas de modo que cada variável institucional, ou seja, cada princípio básico pudesse ser classificado

---

<sup>11</sup> Tradução livre.

<sup>12</sup> O modelo de questionários encontra-se no anexo A, ao final deste trabalho.

<sup>13</sup> Dentre 20 questionários respondidos.

em inexistente (não satisfeito), fraco (satisfeito em parte) ou forte (plenamente satisfeito). Dessa maneira, seguindo o procedimento de estudos anteriores, como Quinn et al (2007), Sarker & Itoh (2001), Gunawardena & Steele (2008), e a própria Elinor Ostrom (1990), conseguimos estabelecer um perfil das instituições de cada condomínio.

Além disso, perguntas referentes a investimento, manutenção, incidência de conflitos e taxa de inadimplência buscam responder se a governança do condomínio, ou seja, se a administração reflete um caso de sucesso (manutenção do bem-comum) ou fracasso (deterioração do bem-comum).

Outras perguntas foram direcionadas para os mais diversos aspectos, como a percepção dos síndicos quanto aos principais fatores que têm influência sobre a cooperação e a inadimplência, quais os principais problemas dentro do condomínio, qual a primeira medida adotada para resolver tais conflitos, qual o tipo de experiência que os síndicos possuíam antes de assumir o cargo, etc.

Na próxima seção utilizaremos estas perguntas para realizar uma breve caracterização das principais dificuldades e soluções percebidas pelos síndicos dos condomínios. Isto é necessário para que possamos delimitar nosso problema. Após isto, explicaremos como foi feita a classificação das instituições e quais as perguntas relevantes para definir cada princípio básico. Na seção posterior, explicitamos como foi definida cada variável que representa um sucesso ou fracasso e como isso foi retirado das informações do questionário, além de relacionarmos este sucesso e/ou fracasso à performance institucional .

### 3.1 CARACTERIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Como foi dito acima, antes de iniciarmos a classificação das instituições propriamente dita é necessário analisarmos as principais dificuldades que ocorrem dentro de um condomínio e como estas são percebidas pelos síndicos, a fim de caracterizarmos nosso problema.

O gráfico 1 abaixo mostra, em valores percentuais, quais os conflitos mais comuns encontrados nos condomínios de acordo com a avaliação dos síndicos.

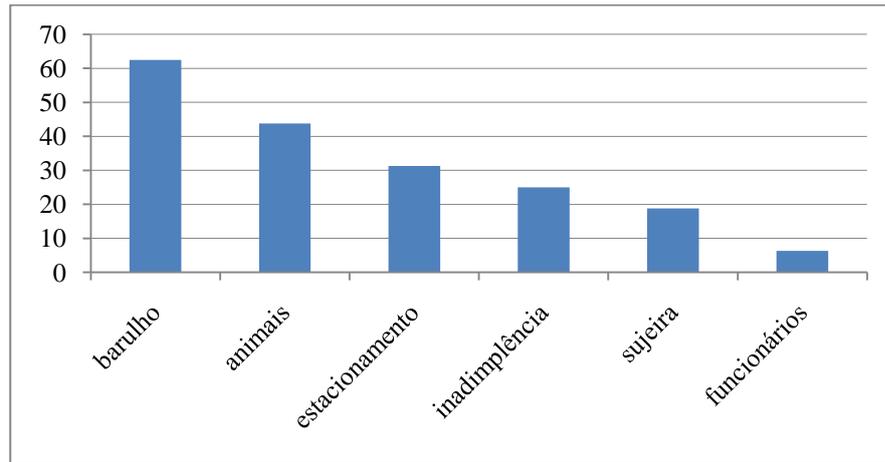


Gráfico 1 – Conflitos mais Comuns

Desse modo, vemos que os quatro principais problemas encontrados são relativos a barulho (62% de ocorrência), animais de estimação (43%), estacionamento (31%) e inadimplência (25%). Os três primeiros são reflexos da convivência/relacionamento entre os moradores, ao passo que o último está mais associado à administração do condomínio.

Com relação aos primeiros, foi perguntado aos síndicos o que, na opinião deles, mais ajuda na sua redução. Entre os fatores destacados, em primeiro lugar ficou o estabelecimento de laços de amizade entre os moradores, com metade dos síndicos entrevistados; em segundo lugar aparece o monitoramento das regras do condomínio, tendo sido apontado por 31% dos síndicos; e em terceiro um bom sistema de punição associado a regras claras (25% de ocorrência). Estes dados encontram-se no gráfico 2 abaixo.

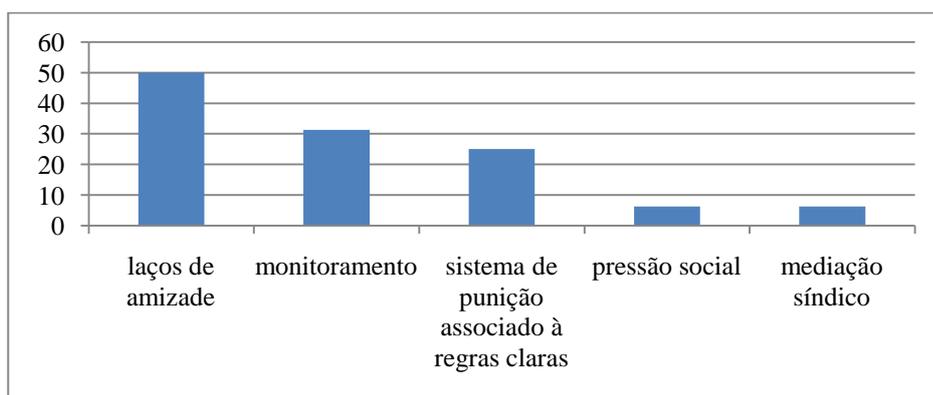


Gráfico 2 – Principais Fatores para Reduzir Conflitos

Entretanto, com relação à inadimplência, o principal fator redutor apontado pelos síndicos foi a cobrança judicial (50% de ocorrência), seguido pela aplicação de multas (31%) e por outros fatores, como diálogo entre síndico e morador e o alto poder aquisitivo dos condôminos (25%). O gráfico 3, a seguir, expõe estas relações.

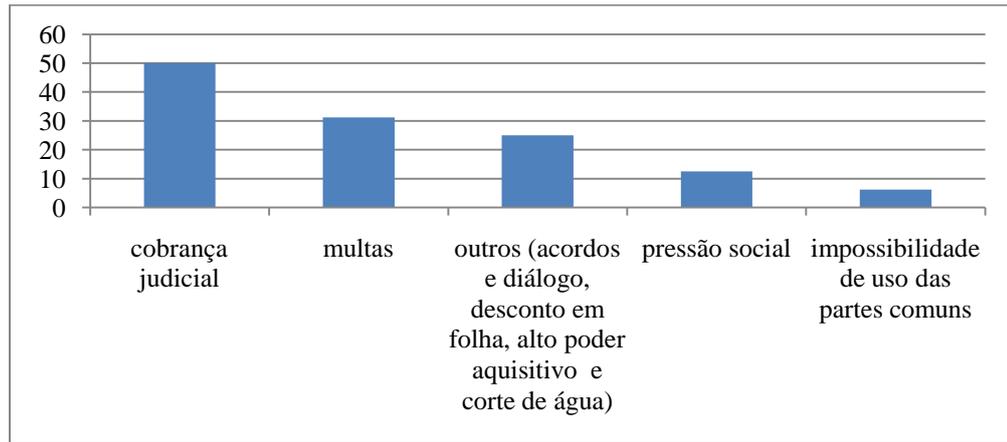


Gráfico 3 – Principais Fatores para Reduzir a Inadimplência

Com relação ao trabalho dos síndicos foi perguntado o que, na opinião deles, mais contribuía para a governança do condomínio, ou seja, quais fatores facilitariam a administração e gestão do prédio (gráfico 4). As principais características apontadas foram regras e punições bem-definidas quanto ao uso do bem comum (62%) e a participação ativa dos moradores, nos fóruns de discussão e no monitoramento das regras (56%). Isto é bastante interessante no nosso caso, já que são dois fatores de destaque na análise de Ostrom (1990).

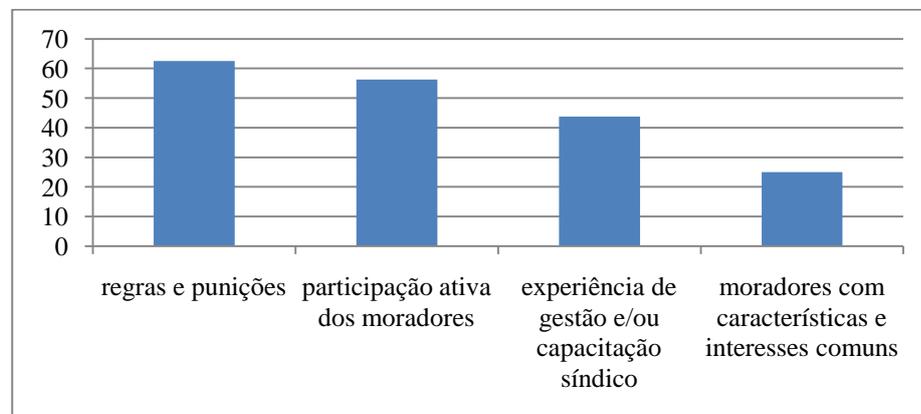


Gráfico 4 – Principais Fatores para Governança

Além disso, outros dois pontos são de interesse. O primeiro diz respeito às medidas adotadas pelos síndicos para solucionar conflitos e o segundo trata da experiência destes. Em torno de 70% dos síndicos afirmaram que a primeira medida tomada por eles, para resolver conflitos internos é uma conversa informal, ou seja, as punições previstas nas normas internas do condomínio somente são utilizadas depois de diversas tentativas amigáveis de resolver os problemas. Isto demonstra que de fato, as medidas são graduais e seguem uma linha informal (conversas, avisos e mediação entre moradores). Isto é exposto no gráfico 5, a seguir.

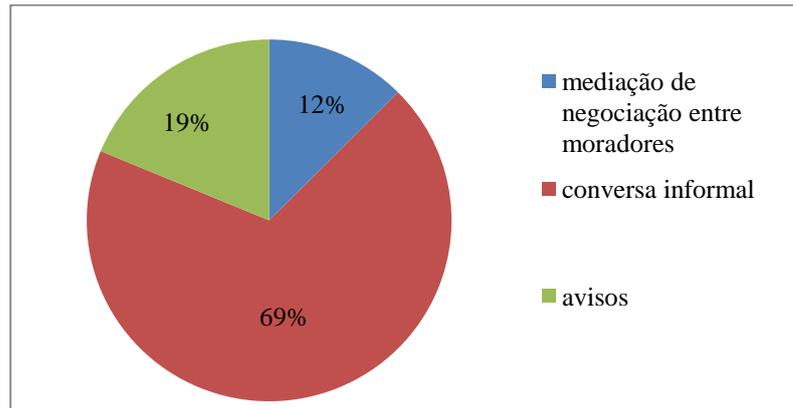


Gráfico 5 – Primeira Medida Tomada para Solucionar Conflitos

Com relação à experiência dos síndicos pode-se notar que existe um alto grau de desqualificação na gestão, no sentido de que metade deles não possuía nenhum tipo de experiência anterior quando assumiu o cargo (gráfico 6). Entretanto, esta capacitação foi apontada por mais de 40% dos síndicos como um dos principais fatores para a governança do condomínio, como visto no gráfico 4.

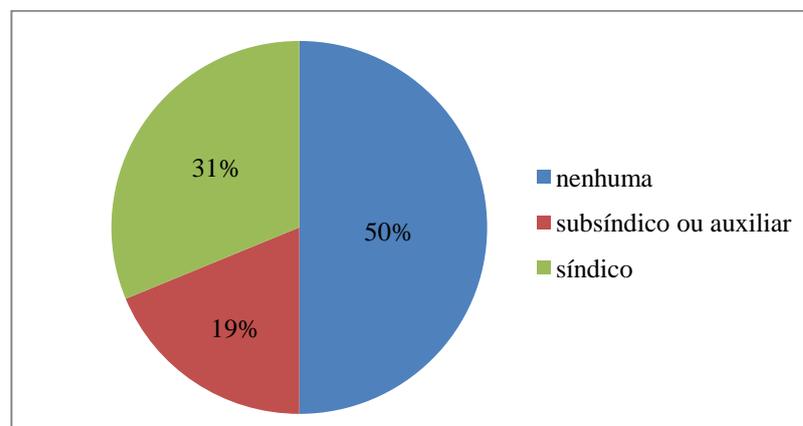


Gráfico 6 – Experiência do Síndico antes de Assumir o Cargo

Partindo desta estrutura inicial, podemos agora verdadeiramente analisar os principais fatores que afetam a gestão do condomínio e a incidência de conflitos. Começamos classificando as instituições conforme as determinações de Ostrom (1990), na seção a seguir.

### 3.2 CLASSIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES

Pois bem, para que possamos classificar nossas instituições é necessário explicitar as características que compõe cada Princípio Básico e qual a regra de decisão adotada para definir a performance institucional. O quadro 3, a seguir, associa cada condição facilitadora aos atributos que o condomínio deve satisfazer, de modo que possamos caracterizá-las como fortes, fracas ou inexistentes, e como isso foi coberto pelo questionário. As perguntas destacadas em vermelho são aquelas que foram efetivamente utilizadas, ao passo que as que estão em preto foram desconsideradas. A explicação para isso se deve a dois fatos principais: (1) Em primeiro lugar algumas características são intrinsecamente satisfeitas em todos os condomínios. É o caso das perguntas 4(n), se o moradores podem sugerir mudanças nas regras do condomínio, e 4(s), se as medidas adotadas para a resolução de conflitos costumam ser graduais. (2) Em segundo lugar algumas perguntas deixaram margem para interpretações dúbias. É o caso das perguntas 4(k), se os moradores que possuem dívidas com o condomínio podem votar nas reuniões, não tendo sido especificado a magnitude desta dívida, e 3(f), se existe algum mecanismo de avaliação do trabalho do síndico pelos moradores, podendo ser considerada a própria reeleição.

Além disso, é importante destacar que dois Princípios Básicos não estão presentes em nossa análise: o Reconhecimento Mínimo de Direitos (princípio sete) e Empresas Aninhadas (princípio oito). O primeiro é essencialmente satisfeito em todos os condomínios, já que os governos não intervêm nas decisões individuais, eles apenas agem como *policymakers*, ou seja, os governos formulam as leis gerais que devem ser seguidas por todos, conforme visto na revisão bibliográfica anterior. Com relação ao segundo, a própria Ostrom afirma que ele deve ser satisfeito somente no caso de sistemas maiores, em que as atividades de governança são organizadas em múltiplas camadas, ou seja, em diversos níveis hierárquicos.

Assim, levamos em conta os seguintes *Design Principles*: (1) Fronteiras Bem-Definidas, (2) Coerência entre as Regras de Apropriação e de Provisão e as Condições Locais, (3) Arranjos de Escolha Coletiva, (4) Monitoramento, (5) Sanções Graduais e (6) Mecanismos de Resolução de Conflitos.

<b>Princípio</b>	<b>Atributos</b>	<b>Pergunta(s) Associada(s)</b>
<b>Fronteiras Bem-Definidas</b>	(i) <i>Os serviços oferecidos pelo Condomínio (salão de festas, estacionamento privado, áreas de recreação, etc.) só podem ser utilizadas por moradores ou convidados.</i>	<b>1(l)</b>
	(ii) <i>As áreas comuns do Condomínio não podem ser alugadas a terceiros estranhos ao Condomínio.</i>	
<b>Coerência entre as Regras de Provisão e de Apropriação e as Condições Locais</b>	(i) <i>As taxas do Condomínio variam conforme o tamanho dos apartamentos e o acesso a serviços, ou seja, existe equivalência entre benefícios e custos.</i>	<b>1(g), 1(h), 5(a)</b>
<b>Arranjos de Escolha Coletiva</b>	(i) <i>Os moradores de apartamentos alugados devem ter direito a voto nas assembleias do Condomínio.</i>	<b>4(g), 4(l), 4(m), 4(n)</b>
	(ii) <i>Os moradores devem ter direito a sugerir a mudança de regras do Condomínio e a participar da formulação destas.</i>	
	(iii) <i>Os moradores devem ter acesso fácil e claro às regras do Condomínio.</i>	
<b>Monitoramento</b>	(i) <i>Os moradores devem ter acesso fácil e claro à prestação de contas do Condomínio.</i>	<b>3(f), 4(u), 4(v), 4(w)</b>
	(ii) <i>Os moradores devem poder delatar a quebra de regras pelos seus vizinhos.</i>	
	(iii) <i>O síndico e a administradora do Condomínio devem prestar contas aos moradores periodicamente.</i>	
<b>Sanções Graduais</b>	(i) <i>As regras do Condomínio devem prever punições graduais ao descumprimento destas, variando conforme a reincidência do morador e a intensidade da ofensa.</i>	<b>4(k), 4(r), 4(s)</b>
<b>Mecanismos de Resolução de Conflitos</b>	(i) <i>Devem existir fóruns de discussão (reuniões, encontros, fóruns na internet) que permitam a resolução de conflitos entre moradores e entre moradores e administradores de maneira rápida e barata.</i>	<b>4(t)</b>

Quadro 3 – Características Definidoras de cada Princípio Básico e sua posição no Questionário

Desse modo, os Princípios Básicos foram classificados da seguinte forma:

- (a) Fronteira Bem-Definida (Princípio 1): Se os serviços oferecidos pelo condomínio são limitados aos moradores do prédio então o princípio 1 é considerado forte, caso contrário ele é considerado inexistente (por exemplo, no caso em que as dependências do condomínio podem ser alugadas a terceiros);

- (b) Coerência entre as Regras de Provisão e Apropriação e as Condições Locais (Princípio 2): Se o valor do condomínio pago pelos moradores varia conforme o número de vagas destinadas a cada apartamento e com o tamanho destes então o princípio 2 é considerado forte, se uma destas condições não for satisfeita então o princípio é fraco e se ambas não foram satisfeitas então ele é considerado inexistente;
- (c) Arranjos de Escolha Coletiva (Princípio 3): Se os moradores dos apartamentos alugados podem votar nas reuniões de condomínio (mediante procuração), não importando a matéria discutida, se as regras do condomínio são divulgadas com determinada frequência, e não esporadicamente, e se os moradores participam da formulação destas (por exemplo, não tendo sido elas definidas pela administradora do condomínio) então o princípio 3 é considerado forte. Se um destes critérios não é satisfeito então o princípio é fraco e se nenhuma dessas condições é satisfeita então ele é considerado inexistente;
- (d) Monitoramento (Princípio 4): Se os moradores costumam delatar a quebra de regras pelos seus vizinhos, se as contas do condomínio são divulgadas mensalmente e se os moradores têm acesso fácil à prestação destas (por exemplo, via boletos, circulares e internet) então o princípio 4 é considerado forte. Se um destes critérios não é satisfeito então o princípio é fraco e se nenhuma dessas condições é satisfeita então ele é considerado inexistente;
- (e) Sanções Graduais (Princípio 5): Se a primeira medida adotada pelo síndico para resolver conflitos internos é um conversa imparcial, ou a mediação entre moradores, então o princípio 6 é considerado forte. Caso a primeira medida seja uma notificação ou um aviso então o princípio é considerado fraco. Para qualquer outro tipo de medida (multas, proibição das partes comuns do prédio, cassação de direito a voto, etc.) ele é considerado inexistente;
- (f) Mecanismos de Resolução de Conflitos (Princípio 6): Se os moradores têm acesso a fóruns de discussão, além da reunião do condomínio, onde eles possam discutir problemas internos e resolver conflitos entre si (ou entre eles e o síndico), então o princípio 6 é considerado forte. Caso contrário ele é inexistente.

A regra de decisão adotada para definir se a Performance Institucional era robusta, frágil ou ausente foi a seguinte:

- (a) Robusta: Até um princípio fraco;
- (b) Frágil: Mais de um princípio fraco e/ou um inexistente;

(c) Ausente: Mais de um princípio inexistente.

Assim, seguindo esta classificação, encontramos em nossa amostra seis condomínios cujas instituições foram consideradas Robustas, ou seja, instituições que respeitam a grande maioria dos princípios básicos que definimos anteriormente (A, D, G, L, M e O); nove condomínios cuja performance institucional foi considerada Frágil, ou seja, que apresentam falhas menores (C, E, F, H, I, J, K, N e P); e um condomínio cuja instituição foi considerada Ausente, ou seja, um caso que grande parte dos princípios apresentam falhas, sendo algumas bastante graves, de modo que a governança do condomínio é bastante prejudicada (B). O quadro 4, na página a seguir, mostra estes resultados, conforme Ostrom (1990). Dessa forma, conseguimos atingir nosso primeiro objetivo, ou seja, classificar as instituições de cada condomínio (e analisá-las) utilizando os princípios básicos de Ostrom.

O próximo passo, então, diz respeito a relacionarmos esta Performance Institucional com os fatores que caracterizam a administração do bem-comum, ou seja, a situação de governança do Condomínio, de modo que possamos definir se existe alguma relação causal entre Performance Institucional e o sucesso na manutenção do condomínio. Isto a feito na seção que se segue.

Condomínio	Coerência entre as				Arranjos de Escolha Coletiva	Monitoramento	Sanções Graduais	Mecanismos de Resolução de Conflitos	Performance Institucional
	Fronteiras Bem-Definidas	Regras de Provisão e Apropriação e as Condições Locais	Regras de Provisão e Apropriação e as Condições Locais	Regras de Provisão e Apropriação e as Condições Locais					
<b>A</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FORTE	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>B</b>	INEXISTENTE	FRACO	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	INEXISTENTE	INEXISTENTE	AUSENTE
<b>C</b>	FORTE	FORTE	FRACO	FORTE	FORTE	FRACO	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>D</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FORTE	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>E</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>F</b>	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FRACO	FORTE	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>G</b>	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>H</b>	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FRACO	FRACO	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>I</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FRACO	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>J</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FORTE	FORTE	INEXISTENTE	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>K</b>	FORTE	INEXISTENTE	FRACO	FRACO	FRACO	FRACO	FORTE	FORTE	FRÁGIL
<b>L</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>M</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>N</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	INEXISTENTE	FRÁGIL
<b>O</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	ROBUSTA
<b>P</b>	FORTE	FORTE	FORTE	FORTE	FRACO	FRACO	FORTE	INEXISTENTE	FRÁGIL

Quadro 4 – Classificação dos Princípios Básicos e Performance Institucional

### 3.3 DELIMITANDO SUCESSO E FRACASSO

Pois bem, após termos classificado a performance institucional de cada condomínio é interessante, agora, verificar se a administração destes tem refletido a robustez e/ou fragilidade dessas instituições. Para delimitar se esta ocorrendo um sucesso ou fracasso utilizamos três variáveis distintas: a taxa de inadimplência média do condomínio, uma nota de investimento, que inclui novos investimentos e manutenção das partes comuns, e a incidência de conflitos entre moradores. Se ao menos uma delas for classificada como um fracasso, então a gestão do condomínio será considerada um fracasso.

No caso da inadimplência, uma taxa próxima a zero é classificada como um sucesso de administração, ao passo que uma taxa superior a 1% reflete um fracasso de gestão do condomínio.

Com relação à nota de investimento ( $N_i$ ), foram consideradas a manutenção dos elevadores ( $M_e$ ), quando é o caso, e da parte hidráulica ( $M_h$ ), a limpeza do prédio ( $L_p$ ), e número de reformas realizadas nos últimos cinco anos<sup>14</sup> ( $N_r$ ). As três primeiras são variáveis binárias, assumindo valor zero ou um, conforme o intervalo de manutenção. Assim, a nota foi calculada da seguinte forma:

$$N_i = \{[(M_e + M_h + L_p)/3]*1/2 + (N_r/5)*1/2\}*10 \text{ (se existem elevadores no prédio);}$$

$$N_i = \{[(M_h + L_p)/2]*1/2 + (N_r/5)*1/2\}*10 \text{ (se não existem elevadores no prédio).}$$

Onde:  $M_e = 1$ , se a manutenção dos elevadores é feita em intervalos de até um mês;  
 $M_h = 1$ , se a manutenção hidráulica é feita em intervalos de até seis meses;  
 $L_p = 1$ , se a limpeza das áreas comuns é feita diariamente.

Dessa forma, uma nota para investimentos maior ou igual à média (maior ou igual a 5) foi classificada como um sucesso de administração do bem comum.

Por fim, a incidência de conflitos entre os moradores depende de dois aspectos: (1) se o número de reclamações no livro de ocorrências é alto ou baixo (considerando-se o número de reclamações com relação ao tamanho do prédio), e (2) se a ocorrência de conflitos entre os moradores é freqüente, conforme respondido pelo síndico. Se uma dessas variáveis for classificada como alta (assume valor 1), então temos um fracasso de administração do condomínio. O quadro 5, a seguir, expõe os resultados encontrados.

---

<sup>14</sup> A utilização desta deve-se ao fato de muitos síndicos não saberem informar o número total de reformas realizadas no prédio, desde seu ano de construção.

Condomínio	Performance Institucional	Inadimplência Média	Classificação Inadimplência	Nota de Investimentos	Classificação Investimentos	Incidência Conflitos	Classificação Conflitos	Classificação Administração
A	ROBUSTA	30%	FRACASSO	5,21	SUCESSO	0	SUCESSO	FRACASSO
B	AUSENTE	19%	FRACASSO	3,38	FRACASSO	1	FRACASSO	FRACASSO
C	FRÁGIL	14%	FRACASSO	4,04	FRACASSO	1	FRACASSO	FRACASSO
D	ROBUSTA	20%	FRACASSO	3,21	FRACASSO	0	SUCESSO	FRACASSO
E	FRÁGIL	5%	FRACASSO	6,04	SUCESSO	0	SUCESSO	FRACASSO
F	FRÁGIL	10%	FRACASSO	4,04	FRACASSO	1	FRACASSO	FRACASSO
G	ROBUSTA	0%	SUCESSO	4,04	FRACASSO	0	SUCESSO	FRACASSO
H	FRÁGIL	28%	FRACASSO	6,04	SUCESSO	1	FRACASSO	FRACASSO
I	FRÁGIL	50%	FRACASSO	0,71	FRACASSO	1	FRACASSO	FRACASSO
J	FRÁGIL	13%	FRACASSO	7,21	SUCESSO	0	SUCESSO	FRACASSO
K	FRÁGIL	7%	FRACASSO	6,04	SUCESSO	0	SUCESSO	FRACASSO
L	ROBUSTA	0%	SUCESSO	6,04	SUCESSO	0	SUCESSO	SUCESSO
M	ROBUSTA	1%	SUCESSO	6,04	SUCESSO	0	SUCESSO	SUCESSO
N	FRÁGIL	0%	SUCESSO	5,71	SUCESSO	0	SUCESSO	SUCESSO
O	ROBUSTA	1%	SUCESSO	7,04	SUCESSO	0	SUCESSO	SUCESSO
P	FRÁGIL	0%	SUCESSO	5,21	SUCESSO	1	FRACASSO	FRACASSO

Quadro 5 – Delimitando Sucesso e Fracasso na Administração dos Condomínios

Com relação às variáveis que definem a Gestão se poderia argumentar que as a nota de investimento e o percentual de inadimplência estão relacionados, no sentido que a última tem influência sobre a primeira, de modo que a nota de investimento poderia ser retirada da definição da Administração. Entretanto, a classificação dos condomínios não seria alterada, a não ser no caso do condomínio G, que passaria para Sucesso. Isso representaria uma perda, já que este apresenta uma nota de investimento muito baixa refletindo corretamente um fracasso.

No quadro 5, acima, podemos visualizar alguns pontos interessantes. O primeiro é que a teoria de Ostrom parece se ajustar a grande maioria dos casos (75%): onde a Performance Institucional é frágil ou ausente, a administração do condomínio é considerada um fracasso; e onde a classificação das instituições foi considerada robusta, a gestão condominial apresentou um sucesso. Entretanto, isso não é verdade para os condomínios A, D, G e N. Os três primeiros tiveram sua performance institucional classificada como robusta, entretanto apresentaram fracasso na administração, puxada pela alta inadimplência (A e D) e pela baixa nota de investimento (D e G). Já o condomínio N apresentou sucesso na gestão do bem comum, apesar de suas instituições serem classificadas como frágeis. Se analisarmos somente a inadimplência o percentual de ajustamento mantém-se em 75%, falhando no caso dos condomínios A, D, N e P; o mesmo ocorre no caso da incidência de conflitos, entretanto são os condomínios E, J, K e N que não condizem com a teoria de Ostrom. Para a nota de investimentos, vemos que a classificação das instituições não reflete um nível aceitável em 50% das situações (condomínios D, E, G, H, J, K, N e P).

O segundo ponto reflete justamente o fato de que outras variáveis podem estar influenciando estes resultados. De fato, o que nos interessa agora é avaliar se existe coerência entre a classificação de Ostrom e da gestão do condomínio com as demais variáveis propostas pela literatura. A princípio, queremos verificar se, nestes casos onde a teoria de Ostrom falha, algum outro aspecto possa estar se sobressaindo em relação à performance institucional. Desse modo, poderemos lançar luz sobre quais os principais fatores que afetam a gestão do condomínio e como estas variáveis influenciam tanto a administração como a classificação das instituições. É o que fazemos no próximo capítulo.

Além disso, procuramos verificar o impacto que a performance institucional e as demais variáveis têm sobre a probabilidade de sucesso da gestão dos condomínios, utilizando modelos estatísticos, de modo que possamos chegar a conclusões de maneira mais clara. Entretanto, como temos poucas observações, esses resultados representam apenas indicativos do que está ocorrendo, ou seja, uma linha geral de análise, visando complementar o exame visual das variáveis.

#### 4 OUTROS FATORES EXPLICATIVOS

Conforme vimos em nossa revisão de literatura, existem muitas variáveis que podem estar afetando a cooperação entre os agentes. No capítulo anterior ressaltamos os princípios básicos propostos por Ostrom (1990) e verificamos, em linhas gerais, como a performance institucional dos condomínios estava relacionada à gestão destes. Em nossa análise constatamos que a teoria das instituições se ajusta à maioria dos casos, além de parecer influenciar significativamente a administração dos prédios.

Neste capítulo buscamos inserir as demais variáveis propostas pela literatura em nossa determinação do sucesso e/ou fracasso da administração dos condomínios. Além disso, queremos verificar até que ponto estas variáveis afetam, também, a própria performance institucional. Desse modo, temos um arcabouço muito mais complexo, exemplificado pela figura 1 abaixo.

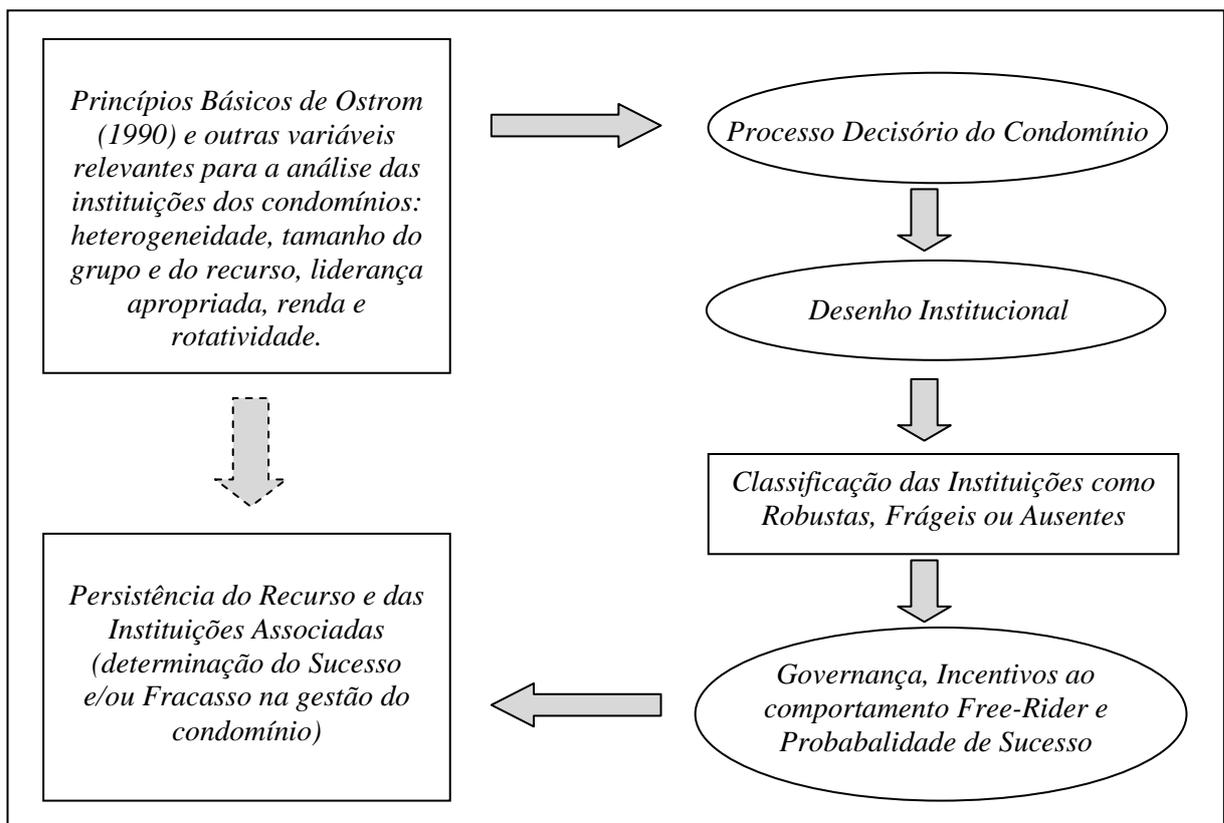


Figura 1 – Estrutura Básica de Análise

Ou seja, as novas variáveis a serem inseridas afetam tanto a gestão do condomínio, de forma direta quanto indireta, através da Performance Institucional. A idéia é, por exemplo,

que grupos mais heterogêneos de moradores possuem interesses conflitantes, reduzindo o potencial de cooperação (dando vazão ao problema do *free-rider*) e dificultando a tomada de decisões dentro do condomínio, o que afeta tanto a formulação das regras de convivência quanto a aplicação e monitoramento destas. Logo, é necessário determinar não só a causalidade, mas também a sua direção.

As seções a seguir procuram investigar essas relações para cada um dos novos fatores propostos: heterogeneidade, liderança apropriada, número de moradores e de apartamentos, renda e rotatividade de moradores. As três primeiras estão presentes em nossa revisão de literatura, ao passo que as duas últimas são sugeridas por nós como prováveis causas do sucesso e/ou fracasso na administração dos condomínios.

O quadro 6 apresenta as principais características que cada uma dessas variáveis deve satisfazer, associadas às perguntas do questionário aplicado.

<b>Variável</b>	<b>Atributos</b>	<b>Pergunta(s) Associada(s)</b>
<b>Homogeneidade</b>	<i>Diferenças grandes de renda, idade, profissão, tamanho das famílias, direitos de propriedade (proprietários ou locatários) e tempo de moradia no Condomínio podem tornar mais custosa a formulação de regras e a negociação entre os agentes.</i>	1(d), 1(f), 1(g), 2(d)
<b>Liderança Apropriada</b>	<i>O síndico deve ter experiência, ser morador do prédio e conhecido entre os moradores. Ou seja, o tempo de permanência no cargo e de moradia no prédio, além do contato com os moradores é essencial para uma boa liderança.</i>	3(a), 3(b), 3(c), 3(e)
<b>Número de Moradores ou Número de Apartamentos</b>	<i>Um grupo grande de moradores (ou um recurso muito grande) pode tornar mais custosa a formulação de regras e a negociação entre os agentes.</i>	1(a)
<b>Renda</b>	<i>Grupos com maior dotação podem investir mais em manutenção e reformas. Além disso, espera-se que a taxa de inadimplência seja menor em grupos com maior renda.</i>	5(c)
<b>Rotatividade</b>	<i>Uma alta rotatividade de moradores, expressa através do percentual de apartamentos alugados, pode prejudicar a ação coletiva.</i>	1(d)

Quadro 6 – Outras Variáveis Explicativas Relevantes para o caso dos Condomínios

Nas próximas seções trataremos de cada um desses aspectos separadamente, analisando sua influência tanto sobre a gestão dos condomínios quanto sobre a classificação das instituições. O quadro 7, na próxima página, apresenta os valores finais dessas variáveis e serve como guia de análise para as próximas seções.

Condomínio	Classificação Administração	Performance Institucional	Homog. Interesses	Homog. Renda	Homog. Final	Número de Aptos	Número de Moradores	Nota de Liderança	Renda	Rotatividade
A	FRACASSO	ROBUSTA	52,92%	100,00%	76,46%	16	64	0,45	R\$ 245	50%
B	FRACASSO	AUSENTE	40,82%	79,01%	59,92%	197	400	0,80	R\$ 130	60%
C	FRACASSO	FRÁGIL	54,48%	86,06%	70,27%	110	180	1,40	R\$ 162	70%
D	FRACASSO	ROBUSTA	86,70%	100,00%	93,35%	36	150	2,93	R\$ 180	50%
E	FRACASSO	FRÁGIL	48,30%	100,00%	74,15%	36	130	2,59	R\$ 600	8%
F	FRACASSO	FRÁGIL	38,30%	87,06%	63,08%	84	336	3,33	R\$ 238	50%
G	FRACASSO	ROBUSTA	14,14%	100,00%	57,07%	72	138	2,64	R\$ 340	65%
H	FRACASSO	FRÁGIL	68,80%	74,50%	71,65%	144	280	2,75	R\$ 170	70%
I	FRACASSO	FRÁGIL	50,33%	100,00%	75,17%	8	20	3,00	R\$ 80	90%
J	FRACASSO	FRÁGIL	11,55%	100,00%	55,77%	30	51	8,32	R\$ 231	50%
K	FRACASSO	FRÁGIL	56,40%	83,70%	69,74%	96	384	3,33	R\$ 350	54%
L	SUCESSO	ROBUSTA	40,82%	100,00%	70,41%	48	150	9,37	R\$ 350	50%
M	SUCESSO	ROBUSTA	34,64%	100,00%	67,32%	36	150	1,10	R\$ 500	10%
N	SUCESSO	FRÁGIL	93,45%	100,00%	96,73%	36	120	2,04	R\$ 400	0%
O	SUCESSO	ROBUSTA	93,45%	100,00%	96,73%	72	216	5,41	R\$ 396	30%
P	FRACASSO	FRÁGIL	60,00%	100,00%	80,00%	18	60	1,22	R\$ 300	40%

Quadro 7 – Variáveis Explicativas e a Gestão dos Condomínios

## 4.1 HOMOGENEIDADE

Em nosso primeiro capítulo vimos que, quanto aos fatores que afetam a governança nos comuns, a homogeneidade é um dos mais controversos. Apesar de existir consenso quanto ao fato de que a heterogeneidade importa para a administração de recursos de propriedade comum, não existem respostas claras para como e quanto ela contribui ou atrapalha a probabilidade de sucesso da ação coletiva. Desse modo, queremos verificar como a homogeneidade afeta a administração dos condomínios.

Entretanto, analisar a heterogeneidade não é fácil. Existem diversos aspectos que devem ser levados em conta: renda, idade, etnia, sexo, tamanho das famílias, etc. Aqui, estamos interessados em duas classes específicas: a homogeneidade de interesses e a heterogeneidade de renda\dotação, já que não possuímos dados específicos das famílias.

Para medir a primeira levamos em conta a estrutura familiar dos moradores, ou seja, o percentual de solteiros, jovens casais, famílias e idosos entre os moradores do prédio; já que se espera que entre esses grupos existam divergências de interesses. A idéia é que quanto maior a predominância de um grupo, mais homogêneo é o conjunto de moradores, levando-se em conta a dispersão destes entre as demais categorias. Assim, para definir a homogeneidade de interesses calculamos o desvio padrão em cada prédio e, fazendo uma regra de três simples, encontramos o percentual da homogeneidade de interesses.

Quanto a segunda utilizamos duas variáveis: o percentual dos apartamentos com um, dois, três ou quatro ou mais quartos, e a divisão das vagas na garagem (o percentual de apartamentos com nenhuma, uma e duas ou mais vagas). Novamente, estamos interessados na predominância de um grupo específico, seja ele, por exemplo, o conjunto de moradores que não possuem vaga na garagem ou aqueles que têm mais de uma vaga de estacionamento, mas sempre levando em consideração a participação dos demais grupos. Dessa forma, calculamos o desvio padrão para cada uma destas variáveis e, mais uma vez, fazendo uma regra de três simples, determinamos o percentual de homogeneidade de renda para o número de apartamentos e o número de vagas. Para encontrar o percentual de homogeneidade de renda, fizemos a média entre as variáveis acima.

Por fim, para estabelecer um percentual final de homogeneidade (HF), simplesmente calculamos o valor médio entre o percentual de homogeneidade de interesses (HI) e de renda (HR), de modo que o valor final seja um indicativo da homogeneidade do prédio.

Os valores calculados para as três variáveis encontram-se no Quadro 7, acima. Os números destacados em vermelho significam que o percentual de homogeneidade daquele prédio ficou abaixo da média amostral, ou seja, a média de homogeneidade de todos os condomínios analisados.

Algumas observações interessantes podem ser feitas com relação aos dados. Primeiramente, se olharmos as médias calculadas, verificamos que os valores encontrados para os condomínios que foram classificados<sup>15</sup> (L, M, N e O) foram superiores às médias gerais<sup>16</sup> para os três índices de homogeneidade, tendo ocorrido o inverso para os demais<sup>17</sup> (fracasso de gestão). Além disso, olhando-se somente os condomínios cujas instituições foram consideradas robustas<sup>18</sup> (A, D, G, L, M e O) e calculando-se a sua média, obtemos um valor superior ao da média geral para todos os casos, ocorrendo o contrário com os demais condomínios<sup>19</sup>. Isso é um indicativo de que a homogeneidade pode ter peso relevante (e positivo) na determinação do sucesso e/ou fracasso da gestão e da classificação das instituições dos condomínios.

## 4.2 LIDERANÇA APROPRIADA

Com relação à variável de liderança, antes de iniciarmos sua análise, temos que ter em mente que o tempo influencia sobremaneira as conseqüências da liderança. O que queremos dizer é que os efeitos provocados por um líder bem capacitado serão sentidos no futuro, e não imediatamente. Dessa forma, condomínios cujos síndicos estão no cargo há poucos anos não expressarão corretamente a capacitação destes, podendo refletir o trabalho do síndico anterior. Além do mais, a própria rigidez das regras e costumes dentro de um prédio pode impedir ou dificultar o trabalho do síndico. Assim, a nota atribuída à liderança pode não refletir corretamente nem a gestão do condomínio nem a performance institucional se o síndico esta no cargo há poucos anos; já que estas últimas podem ser fruto do trabalho de síndicos anteriores.

---

<sup>15</sup> HI=66%, HR=100%, HF=83% (condomínios com sucesso de gestão).

<sup>16</sup> HI=53%, HR=94%, HF=74% (médias amostrais).

<sup>17</sup> HI=49%, HR=93%, HF=71% (condomínios com fracasso de gestão).

<sup>18</sup> HI=54%, HR=100%, HF=77% (condomínios com instituições robustas).

<sup>19</sup> HI=48%, HR=83%, HF=66% (condomínios com instituições frágeis).

HI=41%, HR=79%, HF=60% (condomínio B, instituições ausentes).

Para avaliar a liderança do condomínio utilizamos três aspectos principais: o tempo em que o síndico esta no cargo ( $T_c$ ), em anos, se o síndico possuía alguma experiência (como síndico em outro condomínio, subsíndico ou auxiliar) antes de assumir a função ( $Exp$ ) e se ele mantém algum tipo de contato com os moradores do prédio ( $Cont$ ), que não somente nas reuniões de condomínio. Ao calcular a nota de liderança, ponderamos o tempo que o síndico esta no cargo pelo tempo em que ele reside no prédio ( $Tr$ ) em relação à idade do condomínio ( $Id$ ). Isso nos permite avaliar o quanto o síndico “conhece” o condomínio, baseado não somente no tempo em que ele esta no cargo, mas também na experiência adquirida pelo tempo de residência. Dessa forma, para determinar a nota de liderança ( $NI$ ) calculamos:

$$NI = T_c * (Tr/Id) + Exp + Cont$$

Onde:  $Exp = 1$  se o síndico tem experiência anterior,

$Cont = 1$  se o síndico mantém contato com os demais moradores.

Os valores encontrados estão no Quadro 7, acima. Os números destacados em vermelho significam que a nota de liderança daquele prédio ficou abaixo da média amostral, ou seja, a média de liderança de todos os condomínios analisados.

Ao realizarmos a mesma análise da média que fizemos para a homogeneidade obtemos os mesmos tipos de resultados. A média amostral da nota de liderança situa-se em 3,17, ao passo que para condomínios que foram classificados com sucesso em sua administração obtemos nota média igual a 4,48; e para os demais, 2,73. No caso dos condomínios cujas instituições foram classificadas como robustas a nota média de liderança é de 3,65; ao passo que para as instituições frágeis é 2,80. Logo, vemos que existe relação positiva entre a qualidade da liderança, ou seja, a capacitação do síndico, a gestão do condomínio e a qualidade das instituições. Por outro lado, essas médias são muito baixas para que se possa concluir satisfatoriamente que a liderança afeta significativamente a administração do prédio ou a qualidade das instituições. Além do mais, conforme dito, tanto a governança quanto as instituições podem estar refletindo a administração anterior.

#### 4.3 DEMAIS VARIÁVEIS DE ANÁLISE

Com relação às demais variáveis propostas é necessário fazer algumas observações. Em primeiro lugar, a variável renda nada mais é do que a taxa média do condomínio, ou seja, o valor pago pelos condôminos, informado pelo síndico, é uma proxy da renda média dos

moradores do prédio. A renda parece relevante do ponto de vista da taxa de inadimplência e do nível de investimento. Onde a renda é mais alta é maior a probabilidade da inadimplência estar mais próxima de zero e do nível de investimentos ser mais alto.

Em segundo lugar, a rotatividade é uma medida do percentual de apartamentos alugados, informado pelos síndicos. Consideramos esta última variável importante porque ela indica o comprometimento dos moradores com o prédio, já que os condôminos de apartamentos alugados estão menos dispostos a investir no bem-comum e na convivência amigável com os moradores justamente por não terem uma perspectiva de longo prazo.

Quanto ao número de moradores e o número de apartamentos, ambas aparecem na literatura como relevantes para o sucesso na administração do bem comum. A primeira reflete a quantidade de usuários e a segunda o tamanho do condomínio. Não existem respostas claras de como estas variáveis afetam a performance institucional e a gestão do bem. Entretanto, espera-se que na presença de um maior número de usuários a tomada de decisão seja mais lenta e um tanto mais complicada, ocorrendo o mesmo com relação ao tamanho do prédio.

Ao avaliar o impacto destas variáveis sobre nossos condomínios também não obtemos respostas claras somente olhando os dados. Mas ao analisar a média de nossa amostra algumas características começam a indicar o caminho. Vamos verificar o que esta ocorrendo caso a caso.

Para a renda, a média amostral situa-se em R\$ 292; para os condomínios que apresentaram sucesso de gestão a média é R\$ 412, e para aqueles que apresentaram fracasso R\$ 252. Isso parece indicar que realmente a renda pode influenciar a administração do bem comum. Olhando-se em termos da performance institucional, aqueles prédios onde as instituições foram classificadas como robustas, obtivemos média de renda de R\$ 335; no caso das instituições frágeis, R\$ 253; e para o condomínio cuja performance foi classificada como ausente, R\$ 130. Novamente, parece haver indicação de que a renda afeta positivamente não somente a gestão como também a performance institucional. No Quadro 7 acima, os valores em vermelho indicam os condôminos que se situam abaixo da média da amostra.

Tomando-se a rotatividade, a média amostral situa-se em 47% de apartamentos alugados. No caso dos condomínios classificados como sucesso a média é 23% e, daqueles que apresentam fracasso de gestão, 55%. Desta forma, parece haver ligação negativa entre o percentual de apartamentos alugados e a gestão condominial, ou seja, sobre a taxa de inadimplência, nível de investimento e incidência de conflitos. Agora, analisando-se quanto à performance institucional, não existe definição clara. Tanto para condomínios com

performance robusta e frágil, a média é 43%. No Quadro 7 os valores em vermelho indicam os condomínios cujos percentuais situam-se acima da média da amostra.

Com relação ao número de usuários e o tamanho do recurso temos situação semelhante. A média amostral é de 177 moradores e 65 apartamentos. A média dos condomínios que foram classificados como sucesso é de 159, para usuários, e 48, para o número de apartamentos; e aqueles que foram classificados como fracasso de gestão 183 moradores e 71 unidades. Ou seja, quanto à classificação da administração do condomínio parece haver ligação negativa entre o tamanho do recurso e do grupo com o sucesso e/ou fracasso. Entretanto, no caso da performance institucional apesar das médias dos condomínios com instituições robustas serem menores do que as dos condomínios com performance frágil ou ausente, em todos os casos elas situam-se abaixo das médias amostrais, excluindo-se o caso do condomínio B (instituições ausentes) cujos valores encontram-se acima da média. No Quadro 7 acima, os valores destacados em vermelho indicam os condomínios cujas médias situam-se acima das médias amostrais.

Deste modo, é interessante notar que para os quatro casos em que a performance institucional não condiz com a classificação da administração outros fatores parecem estar afetando-a. O primeiro é a rotatividade: nos condomínios A, D e G (apresentaram fracassos de governança) o percentual de apartamentos alugados se mostra acima da média, ao passo que no condomínio N (apresentou sucesso na gestão), este é igual a zero. O segundo é a renda, estando acima da média nos condomínios G e N, e abaixo nos prédios A e D. Com relação à liderança, o condomínio A apresenta a pior nota de toda a amostra. Observando a homogeneidade, o prédio G apresenta um dos piores percentuais de homogeneidade final, e o condomínio N um dos melhores, empatado com o prédio O. Isso indica que, de fato, pelo menos nestes quatro casos, outras variáveis estão afetando a gestão condominial, superando o efeito das instituições.

Além disso, tomando-se os prédios com as piores performances institucionais (condomínios B, H, F, I e K) também encontramos resultados interessantes. O condomínio B, por exemplo, cujas instituições foram consideradas ausentes, apresentou fracasso nos três critérios que definem a gestão (inadimplência média, nota de investimento e incidência de conflitos), além dos percentuais de homogeneidade, nota de liderança e renda estarem abaixo da média da amostra e do número de apartamentos, moradores e da rotatividade estarem acima da média. Ele tem o maior número de usuários e de apartamentos, e o percentual de homogeneidade, a nota de liderança e a renda estão entre os piores de todo o conjunto de prédios analisado.

Já o condomínio H, com três princípios básicos frágeis e um inexistente, falha em todas as variáveis do quadro 7, menos na homogeneidade de interesses. Os prédios F e I, que apresentam fracasso nos critérios que definem a gestão, também apontam que as variáveis do quadro 7 são relevantes. O prédio F, por exemplo, falha em todos os casos, menos na nota de liderança, que se situa acima da média amostral, e o condomínio I tem a pior renda média e a mais alta rotatividade da amostra. Já o condomínio K apresenta o segundo maior número de moradores, com pequena diferença para o prédio B.

Isso nos mostra que diversas combinações de variáveis podem estar afetando tanto a classificação da administração quanto a performance institucional. Entretanto, ao avaliar somente as médias não obtemos respostas claras quanto à intensidade da influência que estas variáveis exercem sobre a probabilidade de sucesso da ação coletiva ou sobre as instituições.

Na próxima seção faremos a análise estatística dos dados, de modo que possamos obter melhores resultados quanto ao que de fato está ocorrendo. Porém, como nosso número de condomínios é pequeno, estes se constituem apenas em indicativos, ou seja, eles apontam na direção de uma conclusão mais firme. Para melhores respostas seria necessário expandir nossa base de dados, com um número muito maior de prédios.

#### 4.4 IMPACTO CONJUNTO SOBRE A GOVERNANÇA

Nesta seção, procuramos analisar, do ponto de vista estatístico, o impacto que as variáveis definidas no Quadro 7 têm sobre a probabilidade de sucesso da gestão/administração dos condomínios. Conforme explicitado acima, os resultados aqui encontrados servem como indicativos, devido ao tamanho pequeno de nossa amostra.

Para tal, utilizamos quatro modelos probit, nos quais a variável dependente é a Administração do Condomínio que, conforme visto, pode ser classificada como sucesso (assumindo valor 1) ou fracasso (assumindo valor 0). As variáveis explicativas variam conforme o modelo utilizado. No primeiro caso, levamos em conta somente a Performance Institucional, que pode ser considerada ausente (valor 1), frágil (valor 2) ou robusta (valor 3), de acordo com o capítulo anterior. Nos modelos 2 e 3 excluímos esta variável institucional, e levamos em conta o percentual de homogeneidade, a nota de liderança, a renda média e o número de moradores (modelo 2) ou o número de apartamentos (modelo 3). Por fim, no último caso, utilizamos a performance institucional, o percentual de homogeneidade e a renda

como variáveis explicativas. A tabela 1, a seguir, apresenta os resultados encontrados para cada um destes modelos, levando em conta os coeficientes e os efeitos marginais ( $dF/dx$ ) de cada variável independente.

Além disso, dois pontos merecem destaque antes de analisarmos os resultados. Em primeiro lugar, os quatro modelos apresentados abaixo são aqueles que puderam ser efetivamente estimados. Como nossa amostra é muito pequena, a maioria das combinações de variáveis explicativas apresentou problemas de estimação, como, por exemplo, erros padrões não calculados, a falta de interações necessárias, e problemas de identificação. O segundo constitui-se em uma consequência do primeiro; devido ao tamanho da amostra e aos problemas comentados acima, a variável rotatividade não pode ser incluída nos modelos.

De qualquer forma, apesar disso, os resultados abaixo parecem ser bastante consistentes com relação aos sinais esperados das variáveis (quadro 8), confirmando as análises das médias e da significância dos modelos.

Quadro 8 – Sinal Esperado das Variáveis Analisadas<sup>20</sup>

<b>Variável Explicativa</b>	<b>Sinal Esperado</b>
Performance Institucional	+
Homogeneidade	+ / -
Liderança Adequada	+
Número de Moradores (tamanho do grupo)	-
Número de Apartamentos (tamanho do recurso)	-
Renda	+
Rotatividade	-

Vamos ver o que está ocorrendo caso a caso, ou seja, em cada modelo estimado:

- (a) Modelo 1: levando em conta somente a variável explicativa “performance institucional”, vemos que de fato as instituições têm peso (positivo) relevante sobre a gestão do condomínio, já que uma melhoria marginal na performance provoca um aumento da probabilidade de sucesso na ordem de 34%. Além disso, as instituições explicam em torno de 19% do resultado da administração do condomínio, conforme expresso pelo pseudo  $R^2$ , ou seja, esses dados são claros indicativos de que a uma melhoria na performance institucional influencia a

<sup>20</sup> Conforme revisão da literatura.

gestão do prédio de maneira positiva. Na tabela 2 podemos visualizar o percentual de acerto deste modelo, no qual foram classificados corretamente 75% dos casos, para sucessos (3/4), fracassos (9/12) e no modelo geral (12/16), confirmando nossa análise do capítulo 2.

- (b) Modelos 2 e 3: considerando somente os “fatores não institucionais”, vemos que todas as variáveis aparecem como significativas, exceto o tamanho do recurso<sup>21</sup> (modelo 2) e o tamanho do grupo (modelo 3), indicando que estes fatores não tem importância estatística para a determinação do sucesso e/ou fracasso na governança. Outra conclusão interessante se deve aos sinais das variáveis: homogeneidade, liderança e renda afetam positivamente a probabilidade de sucesso, ou seja, melhorias marginais nestas provocam aumentos na probabilidade de sucesso (ainda que pequenos) na ordem de 1%, 5% e 0,1% respectivamente (para ambos os modelos). O pseudo  $R^2$  também apresenta um bom nível de explicação (em torno de 52% em ambos os casos) e os modelos podem ser considerados significativos a 10%. A tabela 3 mostra que foram classificados corretamente 87,5% dos resultados (14 casos de 16), sendo que 3 sucessos e 11 fracassos foram preditos corretamente, apontando uma sensibilidade de 75% e especificidade de 91,67%, respectivamente.
- (c) Modelo 4: Neste caso consideramos somente três variáveis explicativas, as quais são a performance institucional, o percentual de homogeneidade e a renda média. Todos os fatores são estatisticamente significantes, com efeitos marginais positivos (ainda que pequenos), indicando que melhorias nestas variáveis elevam a probabilidade de sucesso da ação coletiva. Neste modelo, o pseudo  $R^2$  é o mais alto dentre os quatro (62%) e o nível de significância é o mais baixo (1%). Entretanto, na tabela 4 vemos que foram classificados corretamente 75% dos resultados (o mesmo nível do modelo 1), sendo 2 sucessos e 10 fracassos, indicando um percentual de acerto de 50% e 83% respectivamente. Isto se deve, provavelmente, ao pequeno número de observações em nossa amostra.

---

<sup>21</sup> Pode existir multicolinearidade entre a variável renda e o número de apartamentos no sentido que prédios maiores podem cobrar taxas menores de seus moradores para atingir um nível mínimo para manutenção. Entretanto, isso não é relevante em nosso modelo.

Tabela 1 – Impacto das variáveis sobre a Gestão Condominial (Governança)

Variável Dependente: Administração do Condomínio (Sucesso / Fracasso)	Modelo 1		Modelo 2		Modelo 3		Modelo 4	
	Coefficiente	dF/dx	Coefficiente	dF/dx	Coefficiente	dF/dx	Coefficiente	dF/dx
Performance Institucional	1.237* (1.68)	0.3452*	-	-	-	-	4.1806** (2.22)	0.0020**
Homogeneidade (HF)	-	-	0.0634** (2.11)	0.0108**	0.0631** (2.07)	0.0101**	0.1338** (2.15)	0.00006**
Liderança	-	-	0.2833* (1.84)	0.0484*	0.2871* (1.88)	0.0458*	-	-
Renda	-	-	0.0071* (1.80)	0.0012*	0.0070* (1.78)	0.0011*	0.1631*** (3.33)	7.79e-06***
Nº Apartamentos	-	-	-0.0040 (-0.16)	-0.00006	-	-	-	-
Nº Moradores	-	-	-	-	-0.0031 (-0.36)	-0.0005	-	-
Constante	-3.707* (-1.95)	-	-8.8579*** (-2.92)	-	-8.7617*** (-2.76)	-	-27.947*** (-2.71)	-
N	16	16	16	16	16	16	16	16
Wald chi²	2.82	8.67	7.86	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40
Prob>chi²	0.0928	0.0698	0.0967	0.0098	0.0098	0.0098	0.0098	0.0098
Pseudo R²	0.1880	0.5228	0.5237	0.6202	0.6202	0.6202	0.6202	0.6202

Notas: Modelo probit robusto de regressão com estatística Z entre parênteses. Níveis de significância: \*10%, \*\*5%, \*\*\*1%.

Tabela 2 – Matriz de Resultados (Modelo 1)

<b>Realizado</b>			
<b>Predito</b>	Sucesso (S)	Fracasso (F)	<b>Total</b>
Sucesso (s)	3	3	6
Fracasso (f)	1	9	10
<b>Total</b>	4	12	16
Sensitividade	$P(s   S)$	75.00%	
Especificidade	$P(f   F)$	75.00%	
Classificados Corretamente		75.00%	

Tabela 3 – Matriz de Resultados (Modelos 2 e 3)

<b>Realizado</b>			
<b>Predito</b>	Sucesso (S)	Fracasso (F)	<b>Total</b>
Sucesso (s)	3	1	4
Fracasso (f)	1	11	12
<b>Total</b>	4	12	16
Sensitividade	$P(s   S)$	75.00%	
Especificidade	$P(f   F)$	91.67%	
Classificados Corretamente		87.50%	

Tabela 4 – Matriz de Resultados (Modelo 4)

<b>Realizado</b>			
<b>Predito</b>	Sucesso (S)	Fracasso (F)	<b>Total</b>
Sucesso (s)	2	2	4
Fracasso (f)	2	10	12
<b>Total</b>	4	12	16
Sensitividade	$P(s   S)$	50.00%	
Especificidade	$P(f   F)$	83.33%	
Classificados Corretamente		75.00%	

As tabelas 1, 2, 3 e 4, acima, apresentam os resultados comentados em cada modelo. Mais importante que os números em si, é o fato de termos conseguido aplicar estes modelos a um recurso comum atípico, ou seja, que não faz parte da literatura em geral por ser um caso não natural, e com uma amostra tão pequena. Os resultados nos permitem concluir que não só as instituições têm peso relevante sobre a ação coletiva como também as demais variáveis propostas pela literatura, além de termos conseguido determinar o sentido desta influência (principalmente com relação à homogeneidade).

Apesar dos modelos 2 e 3 terem tido um índice maior de classificações corretas isto não quer dizer que a variável institucional não seja relevante, ao contrário, este resultado demonstra que outras variáveis não institucionais também influenciam as interações dentro dos condomínios, seja diretamente, sobre a gestão, ou indiretamente, afetando as próprias instituições (conforme argumentado nas seções anteriores). Dessa forma, todos os modelos explicitados acima se constituem em evidências, indicadores, das relações entre as variáveis, de modo que não podemos considerar ou concluir que um modelo é superior ao outro. O próprio tamanho da amostra nos diz que estes resultados se traduzem em indicativos e não em conclusões sólidas e imutáveis.

## 5 CONCLUSÃO

Conforme vimos em nossa revisão da literatura a análise tradicional da economia prevê que em recursos de propriedade comum, se não houver algum tipo de intervenção estatal ou uma privatização, os recursos se extinguirão rapidamente, devido ao problema do carona, que impede a cooperação. Essa idéia é baseada no trabalho seminal de Hardin (1968), denominado “*Tragedy of the Commons*”.

Entretanto, a estrutura moderna que avalia os problemas na propriedade comum considera que se os indivíduos forem capazes de se organizar, de modo a estabelecer um bom conjunto de variáveis institucionais (Ostrom, 1990), ou seja, se os agentes foram capazes de estabelecer regras e normas que previnam e diminuam a incidência do problema do *free-rider*, então uma tragédia pode ser evitada. Além disso, a análise moderna dos comuns afirma que outras variáveis não institucionais, como a homogeneidade dos grupos, o número de agentes envolvidos, a qualidade da liderança local, entre outros, podem também afetar a cooperação, modificando a probabilidade de sucesso (leia-se não exaustão do recurso comum).

Tradicionalmente, tanto a estrutura clássica como a moderna são aplicadas a recursos naturais, ou seja, áreas de pastagem, de pesca e florestas, que são exploradas por diversos agentes. Neste trabalho buscamos aplicar tal arcabouço a um recurso de propriedade comum não-natural, fugindo das análises já realizadas. O bem-comum escolhido foi o condomínio, um bem que preenche todas as características básicas necessárias: é um recurso com áreas privadas e comuns, cujo acesso é limitado aos moradores do prédio, e que possui um conjunto de regras institucionais a serem seguidas.

Desse modo, a originalidade deste trabalho está em aplicar uma teoria recentemente consagrada pelo Prêmio Nobel de 2009 a um recurso comum pouco estudado, fora do âmbito tradicional da economia. E, de fato, constatamos que existem casos em que o bem-comum é preservado pelos moradores, ou seja, contradizendo a teoria da tragédia dos comuns. Desde o início buscamos demonstrar como ocorrem as relações de cooperação dentro dos condomínios, tanto de maneira teórica como empírica. Os resultados apresentados em cada capítulo apontam tanto para a importância das instituições como determinadoras do sucesso da administração dos prédios como também para os demais fatores apresentados pela literatura.

No segundo capítulo, por exemplo, pudemos verificar que a classificação institucional proposta por Ostrom (1990) é capaz de explicar 75% dos casos analisados,

combinando performance institucional ruim com fracasso de gestão e vice-versa. Além disso, ao longo do capítulo apresentamos diversas características destacadas pelos próprios síndicos, apontando a importância das normas e regras institucionais tanto para reduzir conflitos como para melhorar a governança.

Por outro lado, também constatamos que outras variáveis afetam a cooperação, assim como previsto pela literatura. No último capítulo verificamos a importância da homogeneidade, da liderança, do número de moradores, do tamanho dos prédios, da renda e da rotatividade (o percentual de apartamentos alugados). Encontramos evidências não só de que estas variáveis afetam o resultado final, ou seja, a probabilidade de sucesso (construída através do percentual da inadimplência, do nível de investimentos realizados e da ocorrência de conflitos), como também o próprio desenho institucional, demonstrando um efeito indireto sobre a administração do condomínio. Entretanto, as evidências apresentadas não podem ser tomadas como conclusões fixas, mas sim como indicadores que apontam em que direção devemos seguir ao analisar a cooperação dentro dos condomínios, já que nossa amostra é pequena.

Os sinais das regressões nos permitem tirar várias dúvidas propostas pela literatura. Logo no primeiro capítulo chamamos atenção para o fato de que apesar de se saber que a homogeneidade importa, existem opiniões divergentes sobre a direção dessa influência. No caso dos condomínios encontramos que um grupo mais homogêneo aumenta a probabilidade de sucesso da ação coletiva, assim como a qualidade da liderança e o nível renda dos moradores, ao passo que um número maior de moradores e de apartamentos tende a prejudicar a probabilidade de sucesso (ainda que não de maneira significativa).

Os quatro modelos explicitados anteriormente apresentam resultados interessantes e bons níveis de previsão apesar das dificuldades de se regredir apenas 16 observações. Desse modo, podemos perceber que a teoria realmente se confirma no caso dos condomínios, porque se aumentássemos nossa amostra provavelmente os resultados melhorariam e poderíamos fazer mais combinações entre as variáveis. Ou seja, conseguimos atingir nosso principal objetivo, o de aplicar a teoria de Ostrom e expoentes dessa área a um recurso comum não tradicional, demonstrando a importância que as instituições e as demais variáveis propostas pela literatura têm sobre a sustentabilidade dos condomínios, tanto no âmbito financeiro (inadimplência e investimentos) quanto comportamental (conflitos entre os agentes).

Assim, novos rumos de pesquisa poderiam contemplar um maior número de observações, aumentando o tamanho da amostra e gerando resultados mais conclusivos.

## REFERÊNCIAS

ADHIKARI, B. *Is Cooperation Costly with Diverse Economic Agents?* In: GHATE, R.; JODHA, N. S.; MUKHOPADHYAY, P. **Promise, Trust, and Evolution: Managing the Commons of South Asia**. New York: Oxford University Press, 2008.

\_\_\_\_\_. **Poverty, property rights and collective action: understanding the distributive aspects of common property resource management**. *Environment and Development Economics* 10 (2005): 7-31. United Kingdom: Cambridge University Press, 2005.

AGRAWAL, A. *Common Resources and Institutional Sustainability*. In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons**. Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

BALAND, J; PLATTEAU, J. **Halting Degradation of Natural Resources: Is there a Role for Rural Communities?** FAO, Oxford University Press, 1996.

BARTON, S. E.; SILVERMAN, C. J. **Public Life in Private Governments: The Transformation of Urban Social Space**. *Urban Sociology*; Vol. 2, p. 95-112, 1992.

BOUMA, J.; BULTE, E.; VAN SOEST, D. **Trust and cooperation: Social capital and community resource management**. *Journal of Environmental Economics and Management* 56: 155– 166, 2008.

CAMPBELL, B.; MANDONDO, A.; NEMARUNDWE, N.; SITHOLE, B.; DE JONG, W.; LUCKHERT, M.; MATOSE, F. **Challenges to proponents of common property resource systems: despairing voices from social forests of Zimbabwe**. *World Development* 29 (4), 589 – 600, 2001.

CARVALHO, M.; VARKKI, G. R. **Residential satisfaction in condomínios exclusivos (gate-guarded neighborhoods) in Brazil**. *Environment & Behavior*; Vol. 29 Issue 6, 1997.

CLEAVER, F. **Moral ecological rationality, institutions and the management of common property resources**. *Development and Change* 31 (2), 361 – 383, 2000.

\_\_\_\_\_. **Institutional bricolage, conflict and cooperation in Usungu, Tanzania**. *IDS Bulletin*, vol. 32 (4), Institute of Development Studies, 2001.

DASGUPTA, P. *Common Property Resources: Economic Analytics*. In: GHATE, R.; JODHA, N. S.; MUKHOPADHYAY, P. **Promise, Trust, and Evolution: Managing the Commons of South Asia**. New York: Oxford University Press, 2008.

DASGUPTA, P.; HEAL, G. **Economic Theory and Exhaustible Resources**. Cambridge: Cambridge University Press, 1979.

DIETZ, T.; DOLSAK, N.; OSTROM, E.; STERN, P. C. *The Drama of the Commons*. In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons**. Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

EBIN, J.; MITTELBACH, F.G. **Condominium Housing: Some Social and Economic Implications**. *Journal of Sociology & Social Welfare*; Vol. 3 Issue 2, p. 170-180, 1975.

FALK, A.; FEHR, E.; FISCHBACHER, U. *Appropriating the Commons: A Theoretical Explanation*. In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons**. Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

GORDON, H. S. **The Economic Theory of a Common-Property Resource: The fishery**. *Journal of Political Economy* 62/2: 124-42, 1964.

GAUTAM, A.; SHIVAKOTI, G. **Conditions for successful local collective action in forestry: some evidence from the hills of Nepal**. *Society and Natural Resources* 18 (2), 153-171, 2005.

GUNAWARDENA, A.; STEELE, P. *The Stake-Net Fishery Association of Negombo Lagoon, Sri Lanka: Why Has It Survived over 250 Years and Will It Survive another 100 Years?* In: GHATE, R.; JODHA, N. S.; MUKHOPADHYAY, P. **Promise, Trust, and Evolution: Managing the Commons of South Asia**. New York: Oxford University Press, 2008.

GUPTA, G.; MITRA, S. **The Logic of Community Participation: Experimental Evidence from West Bengal**. *Economic & Political Weekly*, May 16th, 2009, volume XLIV no 20.

HARDIN, G. **The Tragedy of the Commons**. *Science* 162: 1243-1248, 1968.

HELTBERG, R. **Determinants and impact of local institutions for common resource management.** *Environment and Development Economics* 6 (2001): 183-208. United Kingdom: Cambridge University Press, 2001.

KANT, S. **A Dynamic Approach to Forest Regimes in Developing Economies.** *Ecological Economics* 32: 287-300, 2000.

KOPELMAN, S.; WEBER, J. M.; MESSICK, D. M. *Factors Influencing Cooperation in Commons Dilemmas: A Review of Experimental Psychological Research.* In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons.** Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

LEACH, M.; MEARNS, R.; SCOONES, I. **Challenges to Community-based Sustainable Development: Dynamics, Entitlements, Institutions.** *IDS Bulletin*, vol. 28 (4). Institute of Development Studies, 1997.

LIBECAP, G. **Common Property.** *New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, 1998. Disponível em SSRN: <http://ssrn.com/abstract=93549> ou DOI: 10.2139/ssrn.93549.

\_\_\_\_\_. *State Regulation of Open-Access, Common-Pool Resources.* In: MÉNARD, C.; SHIRLEY, M. **Handbook of New Institutional Genomics.** Netherlands: Kluwer Academic Publishers, 2004.

LEI 4.591. **Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.** Dezembro de 1964. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L4591.htm>

MACCAY, B. J. *Emergence of Institutions for the Commons: Contexts, Situations, and Events.* In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons.** Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

MARTIROSSIAN, J. **Effects of Small Group Dynamics on Governance in Common Property Associations Such as Condominiums and Cooperatives.** Conference Papers: Law & Society; 2006 Annual Meeting.

MEHTA, J.; LEACH, M.; NEWELL, P.; SCOONES, I.; SIVARAMAKRISHNAN, K.; WAY, S. **Exploring Understandings of Institutional and Uncertainty: New Directions in Natural Resource Management.** Institute of Development Studies, Brighton, 1999.

MEHTA, J.; LEACH, M.; SCOONES, I. **Editorial: Environmental governance in an uncertain world.** IDS Bulletin, vol. 32 (4), Institute of Development Studies, 2001.

MORROW, C.; HULL, R. **Donor-initiated common pool resource institutions: the case of the Yanesha Forestry Cooperative.** World Development 24 (10), 1641 – 1657, 1996.

MUKHOPADHYAY, P. *Heterogeneity, Commons, and Privatization: Agrarian Institutional Change in Goa.* In: GHATE, R.; JODHA, N. S.; MUKHOPADHYAY, P. **Promise, Trust, and Evolution: Managing the Commons of South Asia.** New York: Oxford University Press, 2008.

OLSON, M. **The Logic of Collective Action: Public Goods and the Theory of Groups.** Cambridge, MA: Harvard University Press, 1965.

OSTROM, E. **Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action.** The Political Economy of Institutions and Decisions. New York: Cambridge University Press, 1990.

\_\_\_\_\_. **The Commons in the New Millennium: Challenges and Adaptation.** MIT Press, 2003.

QUIGGIN, J.; **Common Property, Equality and Development.** World Development 21(7): 1123-1138, 1993.

QUINN, C.; HUBY, M.; KIWASILA, H.; LOVETT, J. **Design Principles and common pool resource management: An institutional approach to evaluating community management in semi-arid Tanzania.** Journal of Environmental Management 84, 100 – 113, 2007.

RICHERSON, P. J.; BOYD, R.; PACIOTTI, B. *An Evolutionary Theory of Commons Management.* In: NATIONAL RESEARCH CONCIL. **The Drama of the Commons.** Committee on the Human Dimensions of Global Change. E. Ostrom, T. Dietz, N. Dolšak, P.C. Stern, S. Stovich, and E.U. Weber, Eds. Division of Behavioral and Social Sciences and Education. Washington, DC: National Academy Press, 2002.

SARKER, A.; ITOH, T. **Design Principles in Long-enduring Institutions of Japanese Irrigation Common-pool Resources.** Agricultural Water Management 48 (2), 89-102, 2001.

STEINS, N. **New Directions in Natural Resource Management: The Offer of the Actor-network theory.** IDS Bulletin, vol. 32 (4), Institute of Development Studies, 2001.

TRACHT, M.E. *Co-ownership and Condominium*. In: BOUCKAERT, B.; de GEEST, G., eds. **Encyclopedia of Law and Economics**. Northampton, MA: Edward Elgar, Volume II, Civil Law and Economics, 2000.

VARUGHESE, G.; OSTROM, E. **The Contested Role of Heterogeneity in Collective Action: Some Evidence from Community Forestry in Nepal**. *World Development* 29 (5): 747-765, 2001.

WADE, R. **Village Republics: Economic Conditions for Collective Action in South India**. Cambridge: Cambridge University Press, 1994.

WANG, Y. **Factors Affecting Common Property Governance: The Case of Condominium Communities in Beijing**. Conference paper, presented at Workshop on the Workshop 4, Indiana University Bloomington, June 3-6, 2009.

YANDLE, T. **The challenge of building successful stakeholder organizations: New Zealand's experience in developing a fisheries co-management regime**. *Marine Policy* 27 (2), 179 – 192, 2003.

## APÊNDICE A - Questionário



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade  
e Ciência da Informação e Documentação

Favor responder o questionário abaixo e identificar o endereço do Condomínio.

### QUESTIONÁRIO

**(1) Quanto ao Condomínio:**

- (a) Em que ano o prédio foi construído? \_\_\_\_\_
- (b) O prédio foi construído originalmente para algum grupo específico de moradores? Se a resposta anterior for SIM, especifique. \_\_\_\_\_
- (c) Quantos apartamentos o prédio possui? \_\_\_\_\_
- (d) Qual a porcentagem de apartamentos alugados em média? \_\_\_\_\_
- (e) Qual a porcentagem de apartamentos vazios em média? \_\_\_\_\_
- (f) Os apartamentos possuem quantos quartos? Assinale com um (x) e indique em termos percentuais (em média):
- ( ) 1 quarto \_\_\_\_\_ ( ) 2 quartos \_\_\_\_\_
- ( ) 3 quartos \_\_\_\_\_ ( ) 4 ou mais quartos \_\_\_\_\_
- (g) Os apartamentos possuem vaga de estacionamento privado? Assinale com um (x) e indique em termos percentuais (em média).
- ( ) não
- ( ) uma vaga para alguns apartamentos \_\_\_\_\_
- ( ) uma vaga por apartamento \_\_\_\_\_
- ( ) duas ou mais vagas por apartamento \_\_\_\_\_
- (h) Qual o número total de vagas no estacionamento? \_\_\_\_\_
- (i) Quantos elevadores há no seu prédio? \_\_\_\_\_

- (j) Quais as facilidades que o condomínio oferece aos moradores? Assinale com um (x) as seguintes opções:
- ( ) salão de festas            ( ) elevador de serviço            ( ) lavanderia
- ( ) escritório            ( ) outras: \_\_\_\_\_
- (k) Quem pode usar os serviços do prédio? Indique com um (x).
- ( ) somente moradores    ( ) outros usuários, mediante aluguel
- ( ) outros usuários, mediante autorização dos moradores ou do síndico
- (l) De quanto em quanto tempo é feita a manutenção dos elevadores? Indique o período aproximado:
- ( ) mensal ( ) trimestral ( ) semestral ( ) anual ( ) quando existe necessidade
- (m) De quanto em quanto tempo é feita a manutenção da parte hidráulica do prédio?
- ( ) semestral ( ) anual ( ) a cada dois anos ( ) quando existe necessidade
- (n) De quanto em quanto tempo é feita a limpeza das áreas comuns do prédio?
- ( ) diária ( ) semanal ( ) a cada quinze dias
- (o) Quantas reformas gerais (fachada, hidráulica, troca de elevadores, etc.) já foram feitas no prédio? \_\_\_\_\_
- (p) E nos últimos 5 anos? \_\_\_\_\_

**(2) Quanto aos Moradores:**

- (a) Qual o número de condôminos? \_\_\_\_\_
- (b) Indique o percentual, em média, de moradores que reside no prédio há:
- 1 ano: \_\_\_\_\_ De 2 a 5 anos: \_\_\_\_\_
- De 10 a 20 anos: \_\_\_\_\_ Desde que o prédio foi construído: \_\_\_\_\_
- (c) Em qual faixa etária se encontra a maioria dos moradores?
- ( ) até 30 anos            ( ) de 30 a 50 anos            ( ) 50 ou mais anos
- (d) Indique o percentual, em média, de presença de cada grupo abaixo em seu prédio:
- Solteiros: \_\_\_\_\_ Jovens Casais: \_\_\_\_\_
- Famílias: \_\_\_\_\_ Idosos: \_\_\_\_\_
- (e) Existe alguma interação entre os moradores, além da reunião de condomínio, como festas, reuniões anuais ou fóruns de discussão? \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**(3) Quanto à função do Síndico:**

- (a) Há quanto tempo você esta no cargo de síndico? \_\_\_\_\_
- (b) Antes de assumir esta função, você tinha alguma experiência na administração de condomínios?
- ( ) não
- ( ) sim, como síndico durante \_\_\_\_\_ anos
- ( ) sim, como subsíndico ou auxiliar do condomínio durante \_\_\_\_\_ anos
- (c) Há quanto tempo você reside no condomínio? \_\_\_\_\_
- (d) Como síndico, você recebe algum tipo de remuneração ou abatimento de custos?
- ( ) não ( ) remuneração fixa ( ) abatimento parcial de condomínio
- ( ) abatimento total do condomínio ( ) abatimento de demais taxas
- ( ) Outras: \_\_\_\_\_
- (e) Você, como síndico, mantém contato com a maioria dos moradores do prédio? Como?
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- (f) Existe algum mecanismo de avaliação do trabalho do síndico pelos moradores?
- \_\_\_\_\_

**(4) Quanto às regras e à vivência do Condomínio:**

- (a) Qual a porcentagem de moradores que costumam participar das reuniões do condomínio? \_\_\_\_\_
- (b) Os moradores mais antigos participam mais que os mais recentes?
- ( ) Sim ( ) Não
- (c) Os moradores mais velhos participam mais que os mais jovens?
- ( ) Sim ( ) Não
- (d) As mulheres participam mais que os homens?
- ( ) Sim ( ) Não
- (e) Os moradores com maior status social participam mais que os com menos status?
- ( ) Sim ( ) Não
- (f) As famílias participam mais do que os moradores solteiros?
- ( ) Sim ( ) Não
- (g) Os moradores de apartamentos alugados podem votar nas reuniões de Condomínio?
- ( ) Sim ( ) Não

- (h) Se sim, quantos em média participam nas assembleias? \_\_\_\_\_
- (i) Os proprietários de apartamentos não ocupados podem votar nas reuniões?  
 Sim  Não
- (j) Se sim, a maioria costuma participar e votar nas assembleias?  
 Sim  Não
- (k) Moradores que possuem dívidas com o condomínio podem votar?  
 Sim  Sim, mas com restrições ao tipo de votação  Não
- (l) Quanto às regras de convivência e de uso das partes comuns, com que frequência elas são divulgadas e como? \_\_\_\_\_  
 sempre nas reuniões de condomínio  através da internet  
 através de circulares a cada \_ meses  esporadicamente
- (m) Como estas regras são definidas?  
 pelos moradores, em assembleia geral  pela administradora do condomínio  
 pelo síndico, subsíndico, etc.  outra \_\_\_\_\_
- (n) Os moradores podem sugerir mudanças nessas regras?  
 sim, através do síndico  sim, em assembleia geral  não
- (o) Quais os tipos de conflitos mais comuns no dia-a-dia do condomínio?  
 barulho  sujeira  animais de estimação  inadimplência  
 problemas entre moradores e funcionários  
 estacionamento
- (p) Você diria que a incidência de conflitos entre os moradores é alta ou baixa no seu condomínio? \_\_\_\_\_
- (q) Qual o número médio mensal de reclamações no livro de ocorrências do condomínio? \_\_\_\_\_
- (r) Qual a primeira medida geralmente adotada para a resolução destes conflitos?  
 Conversa entre síndico e moradores  negociação entre os moradores  
 avisos  multas  proibição de uso dos serviços do prédio  
 cassação do direito a voto na assembleia  medidas judiciais
- (s) As medidas adotadas costumam ser graduais (de uma medida mais branda para uma mais severa), de acordo com a reincidência dos moradores e com a intensidade do problema? \_\_\_\_\_
- 
- (t) Os moradores têm acesso a fóruns de discussão, além da reunião do condomínio, em que eles possam discutir problemas internos e de administração?

- ( ) sim, pela internet ( ) sim, dentro do próprio condomínio ( ) não
- (u) Os moradores costumam delatar a quebra das regras (por exemplo, com relação a barulho, limpeza e animais de estimação) do condomínio pelos seus vizinhos com frequência? \_\_\_\_\_
- 
- (v) Com que frequência são divulgadas as contas do condomínio?
- ( ) mensalmente ( ) trimestralmente ( ) semestralmente ( ) anualmente
- (w) Como é feita esta divulgação?
- ( ) nas reuniões do condomínio ( ) pela internet ( ) via circulares
- ( ) em atas disponíveis para consulta no escritório do prédio
- (x) Na sua opinião, qual é o principal fator (ou fatores) para reduzir conflitos?
- ( ) estabelecimento de laços de amizade e convívio entre os moradores
- ( ) sistema de punição associado à regras claras (internas ou da legislação)
- ( ) monitoramento eficiente
- ( ) pressão social provocada pelos demais moradores
- ( ) Outra: \_\_\_\_\_

**(5) Quanto ao pagamento das taxas de condomínio:**

- (a) As taxas do condomínio variam conforme o tamanho dos apartamentos e conforme os serviços oferecidos, como por exemplo, o número de vagas na garagem?
- ( ) não, o valor é fixo por apartamento
- ( ) sim, apartamentos com maior metragem ou sacada pagam mais
- ( ) sim, aptos com garagem pagam mais, não importando o número de vagas
- ( ) sim, aptos com garagem pagam mais, dependendo do número de vagas
- (b) Se existir diferença indique o percentual dos apartamentos que pagam cada cota distinta do condomínio. \_\_\_\_\_
- 
- (c) Qual o valor médio do condomínio? \_\_\_\_\_
- (d) Qual a taxa de inadimplência atual do condomínio em média? \_\_\_\_\_
- (e) Historicamente, a inadimplência costumava ser maior ou menor? Se sim, o que você acha que mais contribuiu para a mudança? \_\_\_\_\_
- 
- (f) Quem costuma ser mais inadimplente:
- (A) Moradores antigos ou recentes? \_\_\_\_\_

(B) Jovens ou idosos? \_\_\_\_\_

(C) Homens ou mulheres? \_\_\_\_\_

(D) Proprietários ou inquilinos? \_\_\_\_\_

(g) Na sua opinião, qual é o principal fator (ou fatores) para reduzir a inadimplência:

aplicação de multas

impossibilidade de voto nas assembleias de condomínio

impossibilidade de uso das partes comuns do condomínio (áreas de lazer)

cobrança judicial

pressão dos demais condôminos

Outra: \_\_\_\_\_

**Pergunta final: O que você acha que mais contribui para a governança do Condomínio:**

regras e punições bem definidas de uso do patrimônio comum

moradores com interesses e características similares

experiência de gestão do síndico

legislação

participação ativa dos moradores, nos fóruns de discussão e no monitoramento das regras

Outra: \_\_\_\_\_