

tab.lab

uma publicação sobre a vida em comum - ano um - número um - dezembro de 2020



superquadra e condomínio zero

dá pra transformar o prédio
em um *asset*?

vizinhos e vizinologia

uma nova ciência?

economia da generosidade

como criar convivências mais
harmônicas e sustentáveis?

lello

Sócios-Gestores:

Antonio Couto e José Roberto Toledo

Diretor Geral Lello Condomínios:

Alexandre Ximenes

A Lello é uma empresa de administração de condomínios e compra e venda de imóveis que atua no mercado há mais de 60 anos, sempre determinada a oferecer a inteligência e suporte necessários para seus clientes.

Nos últimos anos, consciente das mudanças que a tecnologia veio trazer para a cidade e para nossas vidas, vem promovendo uma ampla redefinição de processos e produtos, buscando otimizar e atualizar seu portfólio de soluções.

lollolab

www.lollolab.com.br

O LelloLab é uma iniciativa que nasceu em 2017 com o objetivo de repensar a cidade, seu novo desenho, o futuro do morar e o morar do futuro.

Equipe

Caio Vassão, arquiteto e urbanista

Camila Conti, digital designer

Davi Moreno, historiador e facilitador de grupos

Lucas Girard, arquiteto e urbanista, consultor em inovação urbana e cidades inteligentes

Ronald Kapaz, Chief Strategy Officer e Co-Founder da @playgroundlab.co

Suzana Ivamoto, psicóloga, especialista em Estratégia de Marca e Co-Founder da @playgroundlab.co

playground

playgroundlab.co

Direção

Ronald Kapaz e Suzana Ivamoto

tab.lab ed. #1

Ilustrações

Ronald Kapaz

Projeto Gráfico e Diagramação

Camila Conti



ed. #1

*Você tem em mãos o resumo das atividades do **Lollolab**, o laboratório de inovação para a vida em comum: uma iniciativa da **Lello Condomínios**, criado com o apoio da **Playground Lab**.*

A proposta do Lollolab é compreender as novas relações para a vida em comum nas cidades do futuro, partindo do condomínio como referência para a criação de comunidades e o fortalecimento das relações de vizinhança.

*O Lollolab está em seu terceiro ano de atividades. **Desenhamos uma coleção de ferramentas** para aumentar a qualidade da vida no bairro, criar laços de confiança em comunidades de vizinhança e organizar isso tudo em uma oferta de valor que os condôminos da Lello reconheçam como relevante em suas vidas.*

*Você vai encontrar aqui nossos **principais achados**. O que acreditamos ser o **futuro da vida em comum** – incluindo os condomínios – e como isso tudo pode transformar completamente nossa leitura sobre os condomínios e a cidade.*

vizinhos e vizinhologia: uma nova ciência?

“De uma cidade, não aproveitamos as suas sete ou setenta e sete maravilhas, mas a resposta que dá às nossas perguntas.”

Ítalo Calvino, *As Cidades Invisíveis*

A complexidade da cidade e a desarticulação da vida em condomínios acabou gerando um convivência tóxica, um contexto de **conflito e disputa**.

Percebemos que é preciso reconstruir a ideia de **vizinhança positiva**: uma nova ciência de como construir comunidades integradas e colaborativas, que ressignificam a qualidade da vida em condomínio e na cidade.

Quebrando os muros simbólicos

O isolamento social em que vivemos (já muito antes da pandemia) pode ser superado quando reconhecemos que fazemos parte de uma comunidade. A partir dessa premissa, a reflexão proposta é: **como promover o surgimento e o desenvolvimento robusto dessas comunidades?**

Nossa missão

Propor uma **nova maneira de nos relacionarmos e dividirmos o espaço da cidade e dos condomínios**, incorporando as possibilidades que a tecnologia veio acrescentar à rede urbana por meio da gestão de demandas comuns, recursos ociosos e a potencialidade dos indivíduos.

“Estamos criando um novo vocabulário para condomínios”.

Antônio Couto, *sócio-fundador da Lello*

a ideia de superquadra

“Um condomínio está sempre imerso em um contexto urbano maior que ele, e esse contexto já apresenta algum tipo de integração, mesmo que rudimentar: tomamos emprestado o nome de superquadra para descrever essa microrregião urbana. De forma simplificada, a superquadra é um condomínio de condomínios”.

Caio Vassão, arquiteto e urbanista



A superquadra evoluiu conceitualmente entre o LelloLab 1.0 e 2.0 para tornar-se o espaço urbano em que ocorrem três níveis de integração:

- **intra-condomínial:** relações dos moradores entre si e com a infra-estrutura instalada no seu condomínio.
- **inter-condomínial:** relações entre moradores de diversos condomínios e com a infra-estrutura destes.
- **extra-condomínial:** relações entre os moradores, tanto dos condomínios geridos pela Lello, como de outras administradoras, e o próprio meio urbano extra-condomínial.

Aprendizados da imersão antropológica

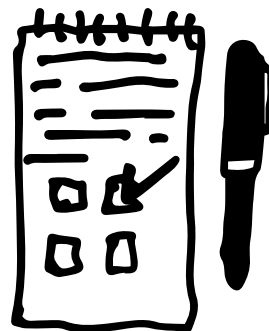
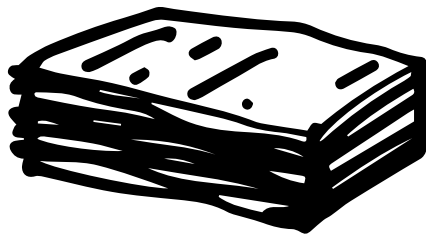
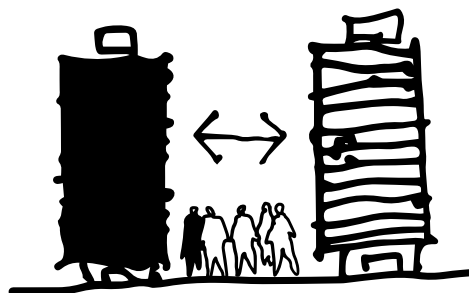
A espacialidade **não cria comunidade**. Não é porque compartilhamos o espaço do prédio em que moramos que já participamos da mesma comunidade. **Criar comunidade é um ato importante no mundo contemporâneo.**

Em nossa pesquisa, identificamos que **o ambiente influencia o comportamento comunitário** e, mesmo assim, o modo como o ambiente está construído pode ajudar ou atrapalhar a formação das comunidades. É importante que o espaço que compartilhamos ajude nessa formação, que ofereça oportunidades de convívio e encontros, que acolha novas funções propostas pela própria comunidade. Um exemplo: a formação espacial da vizinhança na forma do morar e trabalhar.

Vizinhança é uma prática: na dimensão do morar e na dimensão do trabalhar vivemos em comunidade, mesmo que espalhadas pela cidade. O desafio de trazer a comunidade de volta para a vizinhança se articula com as novas demandas do trabalho remoto.

Projetos de vida: os motivos que levam as pessoas a escolherem o lugar onde moram são diversos, mas de maneira consciente ou não, estão ligados aos seus projetos de vida.

Não há comum sem comunidade: para que possamos construir novos serviços compartilhados, espaços abertos e novas infra-estruturas - que são um novo valor comum - a comunidade



precisa ser o alicerce sobre o qual as relações de confiança são criadas.

O que é o comum? Em nossa pesquisa foram mencionados: recursos compartilhados, coletividade, princípios de governança, espaços de encontro e valores reconhecidos pela comunidade. Palavras-chave para um entendimento mais completo sobre comunidades.

Comunidade: é intencional e imaginável, é construída, é a mobilização de pessoas para construção de algo. Há métodos para o desenvolvimento de comunidades e quem fará a “gestão de contexto” poderá utilizá-los como suporte e apoio.

Comunidade e Sustentabilidade: como combinamos esses conceitos

Percebemos que toda unidade edificada é a combinação de duas dimensões complementares: a **parte física, estrutural e construída** e a **parte humana, das relações e ocupação em comunidades condominiais**.

A dupla COS (*Community Operating System*) ou **Sistema de Interação Comunitária** e FES (*Full Environmental Services*) ou **Serviços Ambientais Completos**, são a síntese de dois anos de pesquisas, propostas e projetos do LelloLab. Integram uma visão para o futuro da gestão condominial integrada, envolvendo o incremento das relações comunitárias e a identificação de estratégias de integração de infra-estruturas e equipamentos do condomínio e da superquadra.

Combinar essas duas dimensões é condição necessária para promover a cidadania e convivência positivas, integrando pessoas, demandas, oportunidades, serviços, equipamentos e recursos, e assim, otimizando a relação entre o homem e a natureza de forma a promover o equilíbrio necessário e a recuperação da matriz generosa e humana.

Tesouros do Bairro: o primeiro contato com a comunidade local

A plataforma Tesouros do Bairro é uma tecnologia social que opera com o objetivo de promover **integração comunitária** permitindo que os moradores de um condomínio, superquadra ou região da cidade reconheçam as pessoas do entorno e possa começar compreender a importância das relações entre vizinhos. **O projeto é o primeiro protótipo do LelloLab** e cria os contatos iniciais com a comunidade local, preparando o contexto social (gerador de contexto) para uma ação mais duradoura de fortalecimento comunitário.

Acesse o site: tesourosdobairro.com.br

como criamos valor a partir do FES* e do COS*?

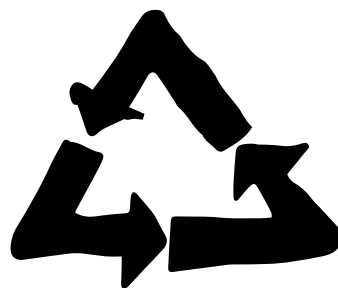
“O condomínio deve migrar de um custo para um asset”.

Antonio Couto, sócio-fundador da Lello

* FES (*Full Environmental Services*) ou **Serviços Ambientais Completos** e COS (*Community Operating System*) ou **Sistema de Interação Comunitária** integram uma visão para o futuro da gestão condominial integrada.

A integração de condomínios e demandas recorrentes e comuns permite a otimização de recursos, os ganhos de escala e a transformação do condomínio de um custo para um *asset*, objetivando a meta de **condomínio zero** por meio da integração de três pontos:

- Integração de serviços e ganhos de escalas;
- Incremento de percepção de valor do condomínio (melhores serviços, melhor qualidade do ambiente do edifício, melhores relações comunitárias e de pertencimento social);
- Uma possível oferta futura de serviço a “custo zero” aos olhos do condômino.



O que melhora na vida do condômino?

A integração de serviços condominiais permitirá um nível de receita que tende a cobrir amplamente o valor que seria cobrado do condômino. Cria-se um atrativo para o morador em dois níveis: **ele terá acesso a serviços melhores por meio da Lello e tende a pagar muito menos por isso.**

Com o sistema de homologação das iniciativas COS/FES abre-se o edifício e o *pool* de edifícios para investimentos e integrações de outro nível.

onde estão as respostas?

“Digo: o real não está na saída nem na chegada: ele se dispõe para a gente é no meio da travessia.”

Guimarães Rosa

A gestão integrada de comunidades e infra-estrutura permite um novo patamar gerencial caracterizado por:

- capacidade de avaliação avançada de oportunidades de integração de negócios e serviços;
- homologação baseada em indicadores claros, decisão orientada por dados;
- acesso a outros tipos e formatos de investimentos para o “negócio condomínio”, a partir de ecossistemas de serviços integrados.

Decisão orientada por dados

A gestão de dados é aspecto crucial para permitir a integração competente de infra-estrutura, e alinhar esse movimento com as estratégias

da Lello, de seus parceiro e seus condomínios associados.

Permite quantificar as oportunidades, o retorno e a distribuição do investimento, a priorização de ações - sempre orientada pela geolocalização dos ativos - no contexto urbano.

Prototipação da abordagem FES e COS

Os próximos passos do Lellolab envolvem a prototipação da abordagem FES e COS em situações e contextos selecionados. Essa prototipação envolverá o engajamento das comunidades que já habitam esses lugares, sua ativação e incrementação. **A proposta é convidá-la a cocriar uma nova realidade no condomínio que habitam.**

“O mundo é formado não apenas pelo que já existe, mas pelo que pode efetivamente existir”.

Milton Santos

condomínio zero é possível?

“O gestor ou gestora de contexto é uma pessoa que opera na ‘superquadra’, nesse grupo de prédios ou de condomínios dentro de um bairro. No trabalho de campo, percebemos que todo conjunto de prédios tem alguém que se encaixaria nessa função”.

Caio Vassão, arquiteto e urbanista



É necessário que pessoas que gerenciam condomínios compreendam que ali há uma comunidade, portanto, trata-se de **gestão de comunidade**. É isso que gera senso de pertencimento e permite que essa comunidade consiga decidir o futuro de seu condomínio. Surge então a figura do **gestor de contexto**, que será a figura capaz de gerir uma comunidade integrada com a infraestrutura que ela habita.

A gestão de comunidade começa com a identificação dessa figura e se desenvolve depois.

Provavelmente esse papel de gestão de contexto deverá ser desempenhado por uma tríade: o **“morador ativista”, o síndico e o consultor Lello** – pessoas têm capacidades complementares que, integradas, viabilizam a gestão de contexto.

Micro-coordenação

A micro-coordenação consiste em uma **ação intencional** dos gestores de contexto para organização do dia a dia do condomínio com apoio de tecnologias sociais (métodos de facilitação), ferramentas de comunicação (WhatsApp, Telegram) e protocolos de interação comunitária (regras e combinados) que envolvem questões comuns básicas, como:

- segurança (saúde, bens, etc);
- logística básica (compras, serviços, recebimento de encomendas, etc);
- interação social (celebração, discussão e tomada de decisão, convivência, criação e manutenção de vínculos).

A partir dessa integração comunitária, os gestores de contexto são capazes de identificar oportunidades de integração de serviços, infra-estrutura do edifício, sistemas de energia, coleta seletiva, hortas, etc. Uma constelação complexa e escalável de serviços integrados, que melhoram sensivelmente o desempenho econômico e ecológico do condomínio.

*para gerir
o contexto
é preciso
gerar o
contexto*

Térreo como Ativo Imobiliário de Destaque

A partir da aplicação das práticas de FES e COS, o térreo deixa de ser um ambiente ocioso para tornar-se um ativo importante para novas práticas de convívio (ferramentas de espaços compartilhados, interfaces de integração intra, inter e extra-condominial) e para a integração da infra-estrutura do condomínio, como hortas comunitárias, geração de energia dentro do lote, gestão de resíduos, sistemas de segurança integrada, etc.

Condomínio criando novas oportunidades de integração

As práticas de FES permitirão que o condomínio seja operado como um *hub* de integração de infra-estrutura, permitindo que instalações previamente desintegradas possam fazer parte de um equipamento compartilhado de alto valor agregado, tendo impacto direto sobre os custos de gestão condominial, gerando receita para o condomínio e permitindo novos patamares de retorno de investimento.

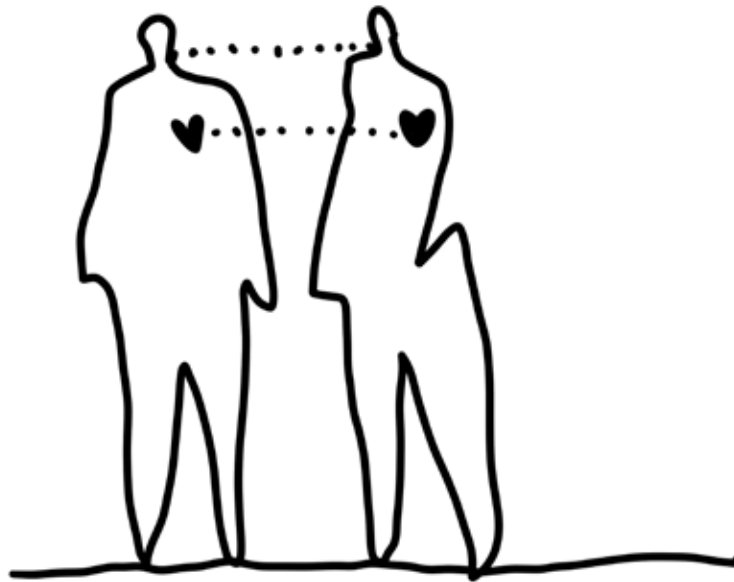
Exemplos de infra-estruturas e serviços integrados

- ERB, estação rádio-base para telefonia celular, e outras formas de telecomunicação digital integrada;
- Geração energética, em matrizes sustentáveis, como solar, biodigestão, etc.;
- Tratamento e beneficiamento de resíduos, dentro do lote, acessível aos condôminos;
- Soluções de logística de última-milha (micro-cd);
- Otimização de soluções de mobilidade urbana, integradas com o térreo e soluções de espaços colaborativos;
- Gestão de fundos de obra, permitindo planejamento de investimentos e redução sensível dos necessárias reformas e obras de retrofit;
- Gestão dos dados condominiais, permitindo soluções de integração avançada dos serviços e infra-estruturas e *data broking*;
- Compartilhamento de suprimentos e recursos, promovendo redução sensível de gastos condominiais.

artigo

a economia da generosidade

por Suzana Ivamoto*



“The present convergence of crises— in money, energy, education, health, water, soil, climate, politics, the environment, and more— is a birth crisis, expelling us from the old world into a new.” Charles Eisenstein, Sacred Economics: Money, Gift, and Society in the Age of Transition

“A atual convergência de crises - em dinheiro, energia, educação, saúde, água, solo, clima, política, meio ambiente e muito mais - é uma crise de nascimento, nos expulsando do velho mundo para um novo.”

Hoje em dia muitos de nós vivemos uma sensação de medo e desconfiança, um estado de desarmonia e distância com o outro no nosso cotidiano, experimentando ainda péssimas condições ambientais e sociais no espaço da cidade. E, diante de disso tudo, nos sentimos impotentes para fazer qualquer mudança dentro desse complexo sistema chamado cidade. Quase todas as trocas humanas foram monetizadas. E com cada vez mais demandas da vida “moderna” - consumir, trabalhar, performar - temos cada vez menos tempo para dar e cuidar dos outros.

Por isso, quando ouvimos pela primeira vez o termo *generosity economy* ou “economia da generosidade”, nos encantamos. Como se nessas palavras pudéssemos respirar um pouco de ar fresco, de humanidade e graça, que tanto ansiamos por aqui.

A economia da generosidade nada mais é do que acreditar na essência empática que todos nós, seres humanos, carregamos. Na vontade de nos relacionar com as pessoas, de trocar e viver afetos significativos para além das nossas bolhas.

É um novo modelo mental que opera a partir de um ponto de consciência da interdependência. Valoriza outras formas de capital que não apenas o dinheiro, como natureza, conhecimento, cultura, tecnologia e comunidade e suas outras moedas - idéias, inovação, histórias e conexão. Um tipo diferente de capital e um tipo mais valioso de moeda.

O objetivo é criar uma rede ativa de ajuda mútua, onde as pessoas numa vizinhança próxima

podem se ajudar, (re) conhecer-se e se (re) conectar. É promover uma vitalidade comunitária baseada em vínculos de afeto que possam atender necessidades humanas como colaboração, diversão e generosidade.

Acreditamos que os efeitos de integração e participação em redes de trocas incrementam a possibilidade e outro tipo de retorno de investimento. Mais que isso, podem melhorar sensivelmente a qualidade de vida nas cidades, promovendo uma convivência mais harmônica, sustentável, generosa e, por fim, uma vizinhança mais saudável.

***Suzana Ivamoto** é especialista em Estratégia de Marca e Branding há 20 anos, psicóloga formada pela USP com especialização em Marketing pela ESPM. Estuda novas formas de convivência, de trabalho e de relações, com o objetivo de combinar propósito com modelo de negócios e provar na prática que isso é possível. Trabalhou 7 anos na Thymus Branding, cuidando de Natura e Banco Real, teve passagens por agências de propaganda (Y&R, Havas), bureaus de planejamento (box, studio ideias) e design (Oz Estratégia + Design) e hoje é co-fundadora, com Ronald Kapaz, e sócia da Playground Lab.