

**Confiança e Transformação Digital na Gestão de Stakeholders em Empreendimentos
Imobiliários Sustentáveis: Uma Abordagem Estratégica**

Proponente: Ana Paula Trivisani

E-mail: ana@trivisani.com.br

Telefone: 48 98425 6337

Programa de Pós-Graduação

Doutorado em Administração, Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI)

Orientador: Prof. Dr. André Moraes dos Santos

Linha de Pesquisa: Governança e Sustentabilidade Organizacional

1. Introdução: Problema de Pesquisa, Objetivos e Justificativa

A transformação digital tem alterado profundamente a lógica de funcionamento dos mercados, afetando práticas organizacionais, estruturas de governança e a forma como os stakeholders interagem. No setor da construção civil, esse fenômeno é ainda mais desafiador: trata-se de uma indústria com alto grau de fragmentação, baixa digitalização e forte dependência de processos analógicos (FERREIRA et al., 2021). Nesse contexto, empreendimentos imobiliários sustentáveis de natureza autogerida — como cooperativas, associações e SPEs — enfrentam desafios específicos para manter a confiança e o engajamento dos seus stakeholders.

O presente projeto de tese investiga como a transformação digital pode atuar como catalisadora da confiança em empreendimentos imobiliários residenciais autogeridos no Brasil, contribuindo para a otimização da governança, da transparência e da sustentabilidade organizacional e financeira desses projetos. A questão central que orienta esta pesquisa é: “De que modo a transformação digital impacta a construção e manutenção da confiança entre stakeholders em empreendimentos imobiliários autogeridos?”

A originalidade desta proposta reside na articulação entre três frentes teóricas ainda pouco integradas: (i) a Teoria da Confiança em ambientes organizacionais; (ii) os frameworks de transformação digital com foco em tecnologias como BIM, IoT, blockchain e inteligência artificial; e (iii) os modelos associativos e autogeridos como formas alternativas de desenvolvimento urbano.

Enquanto a literatura sobre construção civil frequentemente se concentra em aspectos técnicos (CHEN et al., 2025), este estudo insere-se no campo da Administração, com ênfase na governança participativa, sustentabilidade organizacional e inovação estratégica. Além disso, dialoga com a crescente pressão por práticas alinhadas aos princípios ESG (ambiental, social e de governança), reforçando a atualidade e relevância do tema.

2. Quadro Teórico de Referência

2.1 Confiança como Fundamento Relacional e Estratégico

A confiança organizacional é um construto multidimensional que influencia diretamente os níveis de cooperação, engajamento e redução de comportamentos oportunistas (McEVILY et al., 2016; ZAHEER et al., 1998). Segundo Poppo et al. (2016), a confiança pode ser relacional ou calculativa, ambas coexistindo com mecanismos formais de governança. No contexto dos empreendimentos imobiliários autogeridos, onde há grande interdependência entre os agentes, a construção de confiança é particularmente crítica.

2.2 Transformação Digital na Construção Civil

A transformação digital envolve mais do que a adoção de ferramentas tecnológicas: trata-se da reconfiguração de processos, culturas e estruturas organizacionais (PROPTECH AUSTRALIA, 2023). Tecnologias como BIM, sensores IoT, contratos inteligentes via blockchain e plataformas digitais colaborativas têm potencial para otimizar a gestão de obras, promover transparência e criar fluxos de informação em tempo real (FERREIRA et al., 2021; CHEN et al., 2025).

2.3 Modelos Associativos e Governança Colaborativa

As formas jurídicas cooperativas, associativas e as Sociedades de Propósito Específico (SPEs) representam alternativas relevantes à lógica tradicional do mercado imobiliário. Caracterizam-se pela participação ativa dos membros e pela gestão compartilhada, o que impõe desafios adicionais de governança, especialmente quanto à prestação de contas, uso dos recursos e gestão de conflitos (FREEMAN, 1984; MITCHELL et al., 1997).

2.4 Integração entre os Eixos

O modelo analítico proposto articula os elementos acima para investigar como as tecnologias digitais podem promover ou dificultar relações de confiança entre stakeholders, com foco em experiências empíricas no Brasil. Parte-se da hipótese de que a digitalização, quando acompanhada de práticas transparentes e alinhadas à boa governança, fortalece a confiança institucional e contribui para a sustentabilidade dos empreendimentos.

3. Procedimentos Metodológicos

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, exploratória e descritiva, com base em estudo de caso múltiplo e uso de dados primários e secundários. O método permite apreender a complexidade do fenômeno, considerando as especificidades contextuais e os significados atribuídos pelos atores sociais envolvidos.

3.1 Etapas e Fontes de Dados

Etapa 1 – Revisão sistematizada da literatura e análise bibliométrica: Utilização do software Bibliometrix (Aria; Cuccurullo, 2017) para análise de 323 artigos indexados na Scopus. Essa etapa permitiu identificar lacunas, tendências e estruturas temáticas, fornecendo base para o referencial teórico.

Etapa 2 – Estudo de caso múltiplo: Inclui 30 empreendimentos imobiliários autogeridos situados nos estados de Santa Catarina Foram selecionados com base em três critérios: (i) presença de práticas autogestionárias, (ii) incorporação de soluções digitais e (iii) diversidade de porte e estágio de desenvolvimento.

Fontes documentais: atas de assembleia, regulamentos internos, contratos, manuais de gestão, comunicados e relatórios técnicos.

Fontes primárias: entrevistas semiestruturadas com coordenadores, associados, fornecedores, engenheiros, desenvolvedores e parceiros tecnológicos.

Etapa 3 – Análise dos dados: Utilização do software NVivo para codificação aberta, axial e seletiva, conforme a abordagem da análise temática. A triangulação entre documentos, entrevistas e observações diretas assegura validade interna. O raciocínio abductivo guia a reflexão entre teoria e empiria.

3.2 Aspectos Éticos e Cronograma

A pesquisa foi aprovada pelo Comitê de Ética da UNIVALI sob o número [preencher]. Os participantes assinaram Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, com garantia de anonimato, confidencialidade e liberdade de desistência a qualquer tempo.

Cronograma:

- 2023–2024: Revisão teórica e análise bibliométrica;
- 2024–2025: Coleta de dados (fase em andamento);
- 2025: Análise, redação da tese e publicações.

4. Contribuições Esperadas

4.1 Teóricas

- Proposição de framework teórico-analítico integrando confiança, transformação digital e modelos associativos;
- Ampliação da Teoria dos Stakeholders para contextos cooperativos, sustentáveis e participativos;
- Contribuição ao debate sobre governança digital e sua interseção com os princípios ESG.

4.2 Práticas

- Subsídios para a profissionalização da gestão de empreendimentos autogeridos;
- Diretrizes para adoção responsável de tecnologias digitais no setor da construção;
- Recomendações para políticas públicas de habitação, inovação e urbanismo sustentável.

5. Referências (ABNT NBR 6023)

ARIA, Massimo; CUCCURULLO, Corrado. *Bibliometrix: An R-tool for comprehensive science mapping analysis*. *Journal of Informetrics*, v. 11, n. 4, p. 959–975, 2017.

CHEN, Xichen et al. *Digital technologies in the AEC sector: a comparative study of digital competence among industry practitioners*. *International Journal of Construction Management*, v. 25, n. 1, p. 63–76, 2025. DOI: 10.1080/15623599.2024.2304453.

FERREIRA, João J. M.; FERREIRA, Fernando A. F. *Realizing the need for digital transformation of stakeholder management: A systematic review in the construction industry*. *Sustainability*, v. 13, n. 3, 2021.

FREEMAN, R. E. *Strategic management: A stakeholder approach*. Boston: Pitman, 1984.

LEONIDOU, Leonidas C. et al. *Exploring the relationship between corporate social responsibility and firm innovation*. *Journal of Business Research*, v. 119, p. 414–426, 2020.

McEVILY, Bill et al. *Trust in the balance: How managers integrate trust and formal contracts to manage interorganizational exchanges*. *Strategic Management Journal*, v. 37, n. 9, p. 2091–2116, 2016.

MITCHELL, Ronald K.; AGLE, Bradley R.; WOOD, Donna J. *Toward a theory of stakeholder identification and salience: Defining the principle of who and what really counts*. *Academy of Management Review*, v. 22, n. 4, p. 853–886, 1997.

POPPO, Laura; ZHOU, Kevin Z.; LI, Julie J. *When can you trust "trust"? Calculative trust, relational trust, and supplier performance*. *Strategic Management Journal*, v. 37, n. 3, p. 724–740, 2016.

PROPTECH AUSTRALIA. *The digital transformation journey: Best practices and roadmap from now to 2028*. 2023.

WILLIAMS, Matthew. *Trust as a process: The development of interpersonal trust during the construction project*. *Construction Management and Economics*, v. 30, n. 10, p. 971–982, 2012.

ZAHEER, Akbar; MCEVILY, Bill; PERRONE, Vincenzo. *Does trust matter? Exploring the effects of interorganizational and interpersonal trust on performance*. *Organization Science*, v. 9, n. 2, p. 141–159, 1998.

6. Considerações Finais

A participação no Consórcio Doutoral do ENGEMA visa a validação e o aprimoramento do modelo analítico em desenvolvimento, assim como a qualificação das contribuições empíricas e teóricas da tese. Espera-se, com isso, reforçar a aderência do trabalho ao eixo de Governança

e Sustentabilidade Organizacional e à agenda de transformação digital para um futuro urbano mais justo, eficiente e confiável.