

Negócios Imobiliários Sustentáveis: as potencialidades de investimentos na cidade de João Pessoa - PB

Celena ROCHA (1), Adriana NERY (2)

(1) Centro Federal de Tecnologia – PB, Av. 1º de Maio nº 720 - Jaguaribe – João Pessoa – PB – CEP58.015-430,
Telefone: 32083073, Fax: 3208 3052, e-mail: celenarocha@gmail.com

(2) CEFET –PB e-mail: adrigelain@yahoo.com.br

RESUMO

Este artigo discute a situação atual do mercado imobiliário de João Pessoa sobre as potencialidades de comercialização de imóveis que contribuem para a preservação do meio ambiente por utilizarem tecnologias alternativas e produtos ecologicamente corretos. Assim como os negócios imobiliários exploram as belezas dos recursos naturais da cidade para viabilização de suas vendas, este deveria oferecer propostas para a sua preservação. O objetivo principal é investigar a aceitação de futuros investimentos em construções sustentáveis. A pesquisa foi realizada em 10 imobiliárias durante o Feirão da Casa Própria cujo principal critério adotado para a amostragem considerou um público-alvo interessado em adquirir imóveis novos. A análise dos dados constatou uma demanda considerável de clientes interessados neste tipo de investimento. Observou-se que o mercado de imóveis com tecnologias e produtos sustentáveis é incipiente, mas apresenta um grande potencial a ser explorado, assim como, se constatou a carência de profissionais capacitados em gestão de empreendimentos sustentáveis, a fim de promover a viabilização desse nicho de mercado. O trabalho contribuiu para sensibilizar os alunos do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários do CEFET-PB sobre a responsabilidade ambiental do profissional e a valorização da imagem do corretor imobiliário como disseminador de empreendimentos que colaboram na preservação das belezas naturais da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Negócios Imobiliários, Sustentabilidade Ambiental, Potencial de Mercado.

1. INTRODUÇÃO

Na década de 60 vários acontecimentos mudaram a concepção da relação homem – meio ambiente, mas foram nos anos 90 que se intensificaram as preocupações com os rumos que a atividade humana, baseada na visão mecanicista, estava provocando no planeta. Observa-se que os maiores problemas da atualidade são interligados e interdependentes e só podem ser entendidos se pensarmos sistematicamente em todas os níveis de relações e conexões (CAPRA, 2003). O desafio atual é a mudança de paradigmas e criar uma sociedade com foco na sustentabilidade, isto é, aquelas que se preocupam com a sua sobrevivência e com sobrevivência das futuras gerações.

Os países de primeiro mundo que apresentam uma economia mais desenvolvida se atêm a melhoria e a implantação de novas tecnologias enquanto que os países em desenvolvimento focam em igualdade social e sustentabilidade econômica (BARBIERE, 1997).

O Brasil vem sendo um centro de referência em sustentabilidade, devido a uma longa caminhada de erros que vem sendo corrigidos. Em todos os setores, há uma preocupação em melhoria da qualidade e na implantação de um sistema de gestão ambiental.

O desenvolvimento a qualquer custo vem, aos poucos, sendo trocado por um tipo de desenvolvimento que envolve, além do aspecto econômico, a responsabilidade social e ambiental.

O negócio imobiliário voltado para o mercado de habitação com critérios de sustentabilidade ainda é incipiente, e tem sido alimentado por investimento em condomínios verticais localizados no sul do país.

Na região nordeste a tecnologia não atingiu padrões sustentáveis, são mais populares as casas ecológicas, também chamadas de eco-residência, casa ecoeficiente ou casa sustentável. São termos utilizados para designar o mesmo tipo de projeto que apresenta uma tipologia edificatória caracteristicamente urbana de casa para residência familiar, atendendo a critérios de sustentabilidade tais como: reaproveitamento das águas, utilização de energia alternativa, etc. Essas apresentam diferenças com relação à casa auto-sustentável, tendo em vista que as primeiras dependem do fornecimento de água, esgoto e energia e emitem certa quantidade de resíduos.

As casas ecológicas apresentam soluções para os problemas ambientais e estão a alcance de todas as classes sociais, contudo, não são produzidos em quantidade suficiente para atender a demanda.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2. A construção civil em direção a sustentabilidade de seus produtos

A busca por projetos sustentáveis teve início nos anos 70, como resposta à crise do petróleo. Uma construção pode ser considerada sustentável quando se insere no meio ambiente sem provocar impactos negativos ou mitiga os impactos atendendo as necessidades atuais e futuras da edificação, preservando o meio ambiente (IDHEA, 2006)

O número de casas para uso residencial conhecida no Brasil com requisitos ecológicos apresenta uma quantidade insignificante. As que foram pesquisadas são, em sua maioria, utilizadas para residência dos próprios projetistas (GREGO, 2008) ou são casas que foram projetadas como modelos demonstrativo e informativo de procedimentos ecologicamente corretos embora contenha os ambientes de uma residência comum (ver Figura 1 e 2), são abertas as visitas públicas, com a finalidade de sensibilizar a sociedade para a preocupação em preservar o meio ambiente, (RIBEIRO FILHO, 2006; ALVAREZ, 2001).



Figura 1 – Imagem da fachada da casa ecoeficiente¹ em Campina Grande – PB. Fonte: RIBEIRO FILHO, 2006



Figura 2 – Imagem da fachada da casa ecológica localizada em Vitória – ES. Fonte: ALVAREZ, 2001

¹ É um sistema que produz mais e melhor, com menos recursos e resíduos.

Em seu artigo disponibilizado na WEB, Monica Weinberg (2007) afirma que uma casa ecológica apresenta soluções que além de beneficiar o meio ambiente podem representar em economia em longo prazo e redução na demanda por água e energia. O texto sugere seis itens básicos: tijolo de solo-cimento, madeira com certificação de origem, sistema de energia solar para aquecer a água, sistema de captação de água da chuva, estação doméstica de tratamento de esgoto, lâmpada fluorescente. Segundo a autora, houve a eliminação do uso de placas fotovoltaicas e da estação doméstica de tratamento de esgoto na execução do projeto, pois constituiria uma “extravagância” pelo alto preço. Esta realidade poderia ser mudada, pois estes itens dependem de tecnologia alternativa e da criatividade.

A tendência é de aumento considerável em execução de casas e edifícios ecológicos, pois essas apresentam a vantagem de que uma construção pode ser sustentável sem onerar o preço de vendas, bem como, promover o mesmo nível de conforto que as casas tradicionais (SATTTLER, 2007). O mercado também tem uma tendência a restringir empresas que não atendem as exigências de sustentabilidade ambiental., devido a própria sociedade está aderindo aos novos padrões de sustentabilidade, em resposta a conscientização dos problemas socioambientais.

2.1. A Situação dos investimentos sustentáveis nos negócios imobiliários em João Pessoa – PB

Os negócios imobiliários têm como premissa intermediar a viabilização de empreendimentos imobiliários. Observa-se que, embora haja um número incipiente de empreendimentos sustentáveis na cidade de João Pessoa, não significa que não exista o interesse por parte da população em adquirir imóveis com estes requisitos.

São poucas as empresas que se submetem a uma auditoria ecológica, tendo em vista que envolve mudanças essenciais na cultura empresarial. São procedimentos que em longo prazo promovem mudanças na cultura empresarial. Existe uma necessidade de se criar uma cultura para que os negócios imobiliários sustentáveis alavanquem em João Pessoa. O mercado imobiliário não se adequou aos requisitos de sustentabilidade, tendo em vista uma provável falta de uma cultura empresarial com consciência ecológica (CALLENBACH et al, 1993)

Segundo Almeida (2002), o negócio da sustentabilidade é bom. Em seu livro o autor relata vários casos de muitas empresas que foram consideradas inimigas do meio ambiente e passaram a ser guardiãs. As práticas ecológicas bem sucedidas na empresa demonstram isso. Não há empresa que sobreviva se as pessoas não estão bem, senão há um ambiente saudável.

No setor imobiliário, são raras as empresas com certificação em gestão ambiental. Em João Pessoa, essa certificação é concedida a poucas empresas segundo o SINDUSCON e SINDIMOVEIS. Esta certificação empresarial, contudo, não garante que as construções realizadas sejam sustentáveis.

3. METODOLOGIA

A pesquisa baseou-se em entrevistar um público-alvo que estivesse disposto a adquirir um imóvel novo. Um número maior de entrevistas foi realizado durante o feirão da casa própria organizado pela Caixa Econômica Federal no período de xx a xx de Junho em João Pessoa em sua maioria imóveis novos.

A coleta de dados foi realizada através de um questionário elaborado previamente, composto por perguntas fechadas (ver anexos). Os resultados foram analisados pela distribuição de frequência obtida em cada uma das questões, demonstrando o grau de conscientização do consumidor e a percepção do diferencial entre adquirir um imóvel com tecnologias construtivas tradicionais e com tecnologias alternativas das construções sustentáveis.

4. INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Constatamos na pesquisa que 90% dos entrevistados comprariam o imóvel pela sua preocupação com o meio ambiente e este mesmo percentual estariam dispostos a pagar um pouco mais pelo imóvel.

Em torno de 80% procurariam uma imobiliária que apresentasse mais credibilidade e transparência. Isto confirma a necessidade das imobiliárias se adequarem aos novos conhecimentos técnicos e científicos promovendo a capacitação de seus corretores. Este é um dos principais meios para que seus clientes tenham convicção de que estão fazendo a aquisição de um imóvel

Observou-se que os atuais gestores de negócios imobiliários carecem de uma conscientização ecológica e não estão sensibilizados dos benefícios que a administração envolvendo a responsabilidade socioambiental pode gerar a seus negócios. A forma como são negociados os imóveis atualmente ainda é insustentável. Observamos isso durante o Feirão da Casa Própria, organizado pela Caixa Econômica Federal. As imobiliárias não apresentaram em seus estandes um exemplar de imóveis com critérios significativos de sustentabilidade. Não é difícil entender que os negócios imobiliários na forma como está sendo conduzida atualmente interferem negativamente sobre o meio ambiente e, por outro lado, observamos o poder de indução que os gestores financeiros e imobiliários podem alavancar beneficemente se o volume dos negócios realizados, caso os feirões apresentassem atendimento a requisitos mínimo de sustentabilidade ambiental.

O Feirão de imóveis podendo oferecer produtos ou dar suporte a negócios que apresentasse qualidade e sustentabilidade certamente o panorama seria outro.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A manutenção da qualidade ambiental é fundamental para sobrevivência da humanidade e conseqüentemente dos negócios. Entendemos que não existem negócios bem sucedidos, principalmente, os imobiliários, em áreas poluídas e desprovidas de aspectos paisagísticos e ambientais harmônicos e saudáveis.

Portanto, um negócio só é bom se for bom para todos. A sustentabilidade é um paradigma a ser construído diariamente, pesquisando novas tendências de mercado, novas maneiras de fazer negócio, de buscar parcerias e pensar em soluções conjuntas para problemas comuns.

Um bom começo para que os negócios imobiliários investissem mais em construções sustentáveis seria que os próprios agentes financeiros, tendo como seu principal representante a Caixa Econômica, passasse a exigir das construtoras e incorporadoras o cumprimento de critérios para o adquirir financiamentos, como por exemplo, estar atendendo aos requisitos das Normas Brasileiras da série ISO 1400 e outros que não são menos importantes, mas de um efeito extraordinário como a exigência de uso de cimentos com nível de CO₂ reduzido tendo em vista que o mercado imobiliário é comandado pelo monopólio do cimento e do aço (VALLE, 2003).

Portanto Uma série de novas legislações que entrassem em vigor contribuiria para uma adequação do setor imobiliário aos padrões de sustentabilidade, garantindo procedimentos mais ecológicos.

Caso a certificação empresarial seja uma prática comum, a designação **negócios imobiliários sustentáveis** será desnecessária, já que todas as edificações comercializadas seriam sustentáveis. Este nível de negociação é o almejado a fim de garantir nossa sobrevivência. O desafio maior é a inserção dos conceitos de construções sustentáveis na formação acadêmica dos profissionais envolvidos com os negócios imobiliários desde a fase de concepção do projeto até aos que estão no fim da linha, com a comercialização do empreendimento.

Tendo em vista a constatação de que o mercado imobiliário tem uma demanda considerável por imóveis sustentáveis, há necessidade de maiores aprofundamentos em investigações futuras, no que se refere a:

- Uma oferta de edificações sustentáveis tendo em vista que o mercado de imóveis apresenta uma demanda de consumidores e investidores ávidos por adquirir casas com requisitos ecológicos, porém, não tem essa opção de escolha em quantidade razoável.
- Quais impedimentos e como podem ser dirimidos para que o mercado imobiliário alavanque mais este nicho de mercado
- Porque o mercado imobiliário negocia construções tradicionais se, como vimos anteriormente, embora os valores das casas ecológicas podem variar a fim de atender todas as classes sociais, com a agravante das ecológicas podem ser até mais acessível que as tradicionais com a vantagem de não causar tantos impactos ambientais?

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, FERNANDO. **O bom negócio da sustentabilidade**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2002.

ALVAREZ, CRISTINA ENGEL DE. **A casa ecológica: uma proposta que reúne tecnologia, conforto e coerência com os princípios ambientais (2001)**. Disponível em: <http://www.planetaorganico.com.br/trabcasaeco.htm> Acesso em 10 jul 2008.

BARBIERE, JOSÉ CARLOS. **Desenvolvimento e meio ambiente: as estratégias de mudanças da agenda 21**. Petrópolis: Vozes, 1997. 159 p.

CALLENBACH, ERNEST. **Gerenciamento ecológico: guia do instituto elmwood de auditoria ecologia e negócios sustentáveis**. São Paulo: Cultrix, 1993. 203 p.

CAPRA, FRITJOF. **A Teia da Vida**. 8. ed. São Paulo: Editora Cultrix, 2006. 256 p.

GRECO, DANTE. **O bom e o barato da casa ecológica: arquitetos projetam moradias que aliam conforto e respeito à natureza**. Disponível em: http://galileu.globo.com/edic/104/tec_casa1.htm. Acesso em: 10 jun 2008.

IDHEA. **Instituto para o Desenvolvimento da Habitação Ecológica (2006)**: Disponível em: <http://www.idhea.com.br/pdf/entrevista.pdf>. Acesso: 10 jun. 2008.

RIBEIRO FILHO, J. N.; SILVA, G. C.; LUCENA, K. F. M.; CARVALHO, N. H. C.. **Projeto e execução de casa ecoeficiente em campina grande-pb**. In: CONGRESSO DE PESQUISA E INOVAÇÃO DA REDE NORTE NORDESTE DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA, 1, 2006. Natal. **Anais ...** Natal: CEFET-RN. 1 CD-ROM.

ROAF, SUE. **Ecohouse: a casa ambientalmente sustentável**. 2 ed. Porto Alegre: Bookman, 2006. 408 p.

SATTler, MIGUEL ALOYSIO. **Habitações de baixo custo mais sustentáveis: a casa Alvorada e o Centro Experimental de tecnologias habitacionais sustentáveis**. Coleção Habitare, Porto Alegre, 2007. vol. 8 488 p. Disponível em: http://www.habitare.org.br/publicacao_colecao9.aspx. Acesso em 11 de Jun 2008.

VALLE, CYRO EYER DO. **Qualidade ambiental: ISO 14000**. 4. ed. São Paulo: Ed. SENAC, 2002. 193 p.

WEINBERG, MONICA (2007). **6 idéias para uma casa ecológica**. Disponível em: http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/casa/conteudo_235401.shtml Acesso em 10 jul 2008.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao professor Kennedy Flávio e Nivaldo Ribeiro (CEFET-PB) pela valiosa contribuição na revisão deste artigo e pela indicação de fontes de pesquisa, respectivamente.

ANEXOS

Questionário

1 - Você sabe o que é sustentabilidade ambiental?

Sim

Não

Razoável

2- Se um imóvel apresentasse critérios de sustentabilidade como ecoeficiência, coleta seletiva, aproveitamento de águas da chuva, uso de madeira reciclada, etc, porque você estaria disposto a pagar mais caro do que um imóvel tradicional?

Retorno em longo prazo

Melhora o preço de revenda do imóvel

Questões relacionadas a conscientização ambiental

3 - O que mais o atraiu nestes imóveis?

O preço

A beleza do imóvel

A preocupação com o meio ambiente

4 - A sua escolha da compra de um imóvel ecológico seria feito através de uma imobiliária que oferecesse:

Ofereça o menor custo nas negociações

Dar mais credibilidade e transparência nas negociações

Preocupação em preservar o meio ambiente