

**UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ
DIRETORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO AMBIENTAL EM MUNICÍPIOS**

RODRIGO CORTES ALMEIDA

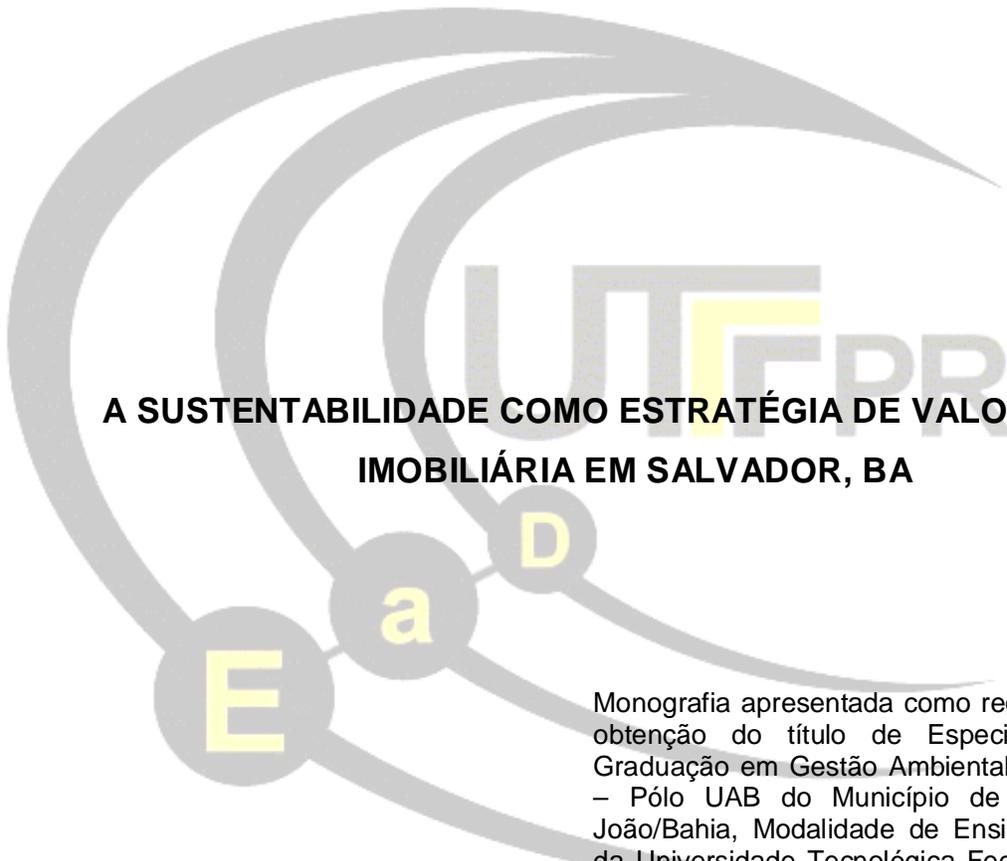
**A SUSTENTABILIDADE COMO ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA EM SALVADOR, BA**

MONOGRAFIA DE ESPECIALIZAÇÃO

MEDIANEIRA

2013

RODRIGO CORTES ALMEIDA



**A SUSTENTABILIDADE COMO ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO
IMOBILIÁRIA EM SALVADOR, BA**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista na Pós Graduação em Gestão Ambiental em Municípios – Pólo UAB do Município de Mata de São João/Bahia, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR – Câmpus Medianeira.

EDUCAÇÃO À DISTÂNCIA Orientador: Prof. Dr. Daniel Rodrigues Blanco

MEDIANEIRA

2013



TERMO DE APROVAÇÃO

A SUSTENTABILIDADE COMO ESTRATÉGIA DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SALVADOR, BA

Por

Rodrigo Cortes Almeida

Esta monografia foi apresentada às 11h30min do dia 14 **de dezembro de 2013** como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista no Curso de Especialização em Gestão Ambiental em Municípios – Pólo de Mata de São João/Bahia, Modalidade de Ensino a Distância, da Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Câmpus Medianeira. O candidato foi arguido pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho

Prof. Dr. Daniel Rodrigues Blanco
UTFPR – Câmpus Medianeira
(orientador)

Prof Dra. Eliane Rodrigues dos Santos Gomes
UTFPR – Câmpus Medianeira

Prof Dra. Larissa de Bortoli Chiamolera Sabbi
UTFPR – Câmpus Medianeira

Prof^a. Me. Elias Lira dos Santos Junior
UTFPR – Câmpus Medianeira

- O Termo de Aprovação assinado encontra-se na Coordenação do Curso.-

Dedico a toda a minha família, amigos
e ao orientador dessa monografia.

AGRADECIMENTOS

A Deus pelo dom da vida, pela fé e perseverança para vencer os obstáculos.

Aos meus pais, pela orientação, dedicação e incentivo nessa fase do curso de pós-graduação e durante toda minha vida.

Ao meu orientador professor Dr. Daniel Rodrigues Blanco pelas orientações ao longo do desenvolvimento da pesquisa.

Agradeço aos professores do curso de Especialização em Gestão Ambiental em Municípios, professores da UTFPR, Câmpus Medianeira.

Agradeço aos tutores presenciais e a distância que nos auxiliaram no decorrer da pós-graduação.

Enfim, sou grato a todos que contribuíram de forma direta ou indireta para realização desta monografia.

“Não é no silêncio que os homens se fazem,
mas na palavra, no trabalho, na ação-
reflexão” (PAULO FREIRE).

RESUMO

ALMEIDA, Rodrigo Cortes. A sustentabilidade como estratégia de valorização imobiliária em Salvador, BA. 2013. 55. Monografia (Especialização em Gestão Ambiental em Municípios). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Medianeira, 2013.

Este trabalho teve como temática examinar a sustentabilidade como estratégia de valorização imobiliária na cidade de Salvador/BA. A análise da monografia está pautada no mercado imobiliário no tocante as estratégias de valorização do espaço urbano adquiridas pelos agentes desse mercado, ao qual busca extrair uma maior lucratividade. A monografia tem como ponto central analisar como a sustentabilidade é utilizada como estratégia de marketing através das propagandas veiculadas, para venda de seus imóveis, que ressaltam conceito de “morar bem e bem-estar” nos empreendimentos imobiliários residenciais que adotam o conceito da sustentabilidade. É necessário ressaltar a importância da utilização da habitação sustentável na aplicação do uso da sustentabilidade dos empreendimentos imobiliários em estudo. Enfim tem o propósito de analisar a ideia da sustentabilidade presente nos imóveis em estudo e como é apresentada para os futuros moradores.

Palavras-Chave: Mercado Imobiliário. Cidade. Propaganda.

ABSTRACT

ALMEIDA, Rodrigo Cortes. The Sustainability as a real estate valorization strategy in Salvador/BA. 2013. 55. Monografia (Especialização em Gestão Ambiental em Municípios). Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Medianeira, 2013

This work had as thematic examine sustainability as a strategy for real estate valuation in Salvador / BA. The analysis of the monograph is guided in the housing market in terms of recovery strategies of urban space acquired by the agents of this market, which tries to extract greater profits. The monograph has as its central point to analyze how sustainability is used as a marketing strategy through the advertisements for the sale of their property, that highlight the concept of "living well and well-being" in residential real estate that embrace the concept of sustainability. It is necessary to emphasize the importance of using sustainable housing in the application of the use of the sustainability of real estate projects under study. Anyway aims to examine the idea of sustainability in real estate in this study and how it is presented to prospective resident.

Keywords: Real Estate Market. City. Advertising.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura A – Mapa das Regiões Administrativas de Salvador – RA's – 2007.....	18
Figura B – Mapa de Localização das áreas de estudo dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais em Salvador/BA.....	21
Figura C - Mapa de Localização dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais em Estudo.....	28
Tabela 1 – Os cinco aspectos da habitação sustentável nos empreendimentos imobiliários residenciais em Salvador.....	30
Apêndice A – Questionário para os Corretores Imobiliários.....	35

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	13
2.1 BREVE RESUMO HISTÓRICO DA SUSTENTABILIDADE.....	13
2.2 A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	14
2.3 A NATUREZA E A SUSTENTABILIDADE NAS PROPAGANDAS IMOBILIÁRIAS.....	15
2.4 A HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL.....	16
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	18
3.1 LOCAL DA PESQUISA	18
3.2 TIPO DE PESQUISA	19
3.3 INSTRUMENTOS DE COLETA DE DADOS.....	19
3.4 ANÁLISE DOS DADOS.....	19
4 RESULTADOS E DISCUSSÕES	20
4.1 IMÓVEL RESIDENCIAL (A)	21
4.2 IMÓVEIS RESIDENCIAIS (B) e (C).....	22
4.3 IMÓVEL RESIDENCIAL (D)	23
4.4 IMÓVEL RESIDENCIAL (E)	23
4.5 IMÓVEL RESIDENCIAL (F)	24
4.6 IMÓVEL RESIDENCIAL (G).....	24
4. IMÓVEL RESIDENCIAL (H)	25
4.8 IMÓVEL RESIDENCIAL (I)	26
4.9 IMÓVEL RESIDENCIA (J)	26
4.10 A RELAÇÃO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO E A SUA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SALVADOR – BA.....	27
4.11 ANÁLISE DE DADOS DO QUESTIONÁRIO AOS CORRETORES IMOBILIÁRIOS.....	28
4.12 OS CINCO ASPECTOS DA HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL NOS IMÓVEIS EM ESTUDO	29
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
REFERÊNCIAS	32
APÊNDICE	35
APÊNDICE A: QUESTIONÁRIO PARA OS CORRETORES IMOBILIÁRIOS.....	35

1 INTRODUÇÃO

Na contemporaneidade o mercado imobiliário de Salvador registra um momento de inúmeras construções de empreendimentos imobiliários residenciais em diversas localidades da capital baiana. O mercado imobiliário soteropolitano está associado a diversos fatores como: facilidades de créditos, fornecido pelos bancos para os grupos de renda A, B e C na aquisição de imóveis; as incorporadoras que utilizam a propaganda para a venda de seus empreendimentos, na exaltação da natureza e questões ligadas ao meio ambiente, e em determinados empreendimentos adota-se o conceito de sustentabilidade como valorização da área.

No contexto da sociedade a moradia é essencial e se paga por essa mercadoria sob a égide do sistema capitalista. A partir disso as incorporadoras como forma de garantir lucros, criam estratégias de valorização imobiliária e a questão ambiental associada com a natureza simbólica e idéias de sustentabilidade são utilizadas como forma de valorização do imóvel para práticas especulativas capitalistas no processo da dinâmica imobiliária.

Com a presença de amenidades, que valorizam a terra urbana como mercadoria, segundo as idéias descritas por Lojkine (1981), é possível, através do valor de troca no próprio espaço urbano, obter relações entre os diversos elementos presentes na cidade, tais como: infraestruturas que englobam habitação, os equipamentos de cultura e lazer, infraestrutura econômica que comporta as vias de acesso para locomoção e saneamento básico, como também a proximidade do “verde” e a sustentabilidade.

Dentre as diversas estratégias de valorização do imóvel são destacados no trabalho os que envolvem a temática da natureza associada com as questões ambientais presentes nas propagandas, na valorização imobiliária no município de Salvador estado da Bahia em um recorte temporal do ano de 2008-2012, já que através de pesquisa de campo e consulta documental confirma-se o grande número de empreendimentos lançados nesse período.

É necessário destacar que essa valorização em uma grande parte tem caráter de uma natureza simbólica, ao qual é expresso nas propagandas na venda dos imóveis, o de morar perto das áreas “verdes”, como diferencial na busca de um estilo de vida mais “saudável” e no “sonho de morar bem” em que os incorporadores empregam como estratégias de valorização da área e conseqüentemente do empreendimento.

Foi escolhido o município de Salvador como objeto de estudo, pois se torna perceptível o uso do termo sustentabilidade em determinados empreendimentos imobiliários residenciais na área de estudo.

Portanto se faz necessário analisar se o conceito de sustentabilidade é utilizado apenas como forma de estratégia imobiliária, ou se realmente há uma preocupação nas questões voltadas à preservação ambiental.

As abordagens apresentadas neste trabalho possuem uma importância, visto que há uma tentativa de explicar as dinâmicas imobiliárias associadas com a questão ambiental, no âmbito da sustentabilidade, como também da natureza, no marketing urbano adotado por determinadas incorporadoras imobiliárias atuantes no município de Salvador.

Desta forma, o objetivo geral deste trabalho é analisar o conceito de sustentabilidade como estratégia de valorização de empreendimentos imobiliários residenciais no município de Salvador/BA. Já no que tange aos objetivos específicos: é analisar a ação das incorporadoras no uso do conceito de sustentabilidade e de natureza nas propagandas como forma de valorização do imóvel, além disso, identificar como é aplicado o conceito de sustentabilidade nos imóveis pesquisados.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 BREVE RESUMO HISTÓRICO DA SUSTENTABILIDADE

Na sociedade contemporânea, o termo sustentabilidade está cada vez mais difundido no que se refere às questões ambientais. A maioria dos autores que debruçam sobre a temática ambiental se referem ao tema da sustentabilidade. Sobretudo o conceito de sustentabilidade que conhecemos no contexto atual data-se na década de 1980, realizada pela Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CMMAD), que ficou conhecida como Comissão de *Brundtland*, tendo como intuito criar um relatório final sobre questões relacionadas ao meio ambiente como também seu desenvolvimento. Após três anos chegou-se a conclusão do relatório com o título de ‘Nosso Futuro Comum’ que de acordo com o mesmo, a definição do desenvolvimento sustentável é “O desenvolvimento que atende às necessidades das gerações presentes sem comprometer a capacidade de gerações futuras de suprir suas próprias necessidades”. (WCED, 1987).

Na década de 1990 se procurou uma melhor compreensão do que seria o desenvolvimento sustentável, em que se destaca a Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento (CNUMAD), que também se chamou de RIO-92 e Cúpula da Terra, a qual se criou A Comissão de Desenvolvimento Sustentável (CDS), sendo uma comissão específica para tratar do assunto, embora fossem criticados pela sociedade da época por não ser tão eficaz aos problemas ambientais e com deficiências institucionais.

No ano de 2002, na Cúpula Mundial sobre o Desenvolvimento Sustentável (RIO+10) tinha como propósito tratar de assuntos como erradicação da pobreza, a forma de uso dos recursos naturais e desenvolvimento sustentável. Como eram temas bastante amplos e diversos, não tinha um aprofundamento das questões ligadas ao desenvolvimento sustentável, não possuindo a relevância nos moldes da (RIO- 92).

No ano de 2012, foi realizada a Conferência das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável (RIO+20), que de forma geral os líderes dos países se

comprometerem em promover um futuro econômico aliado às questões ambientais sustentáveis.

2.2 A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

No sistema capitalista é essencial encontrar elementos que propiciem uma maior obtenção de lucros, e as incorporadoras (empresas) que atuam no mercado imobiliário o utilizam entre outros fatores o da proximidade de amenidades como a natureza e de questões associadas à sustentabilidade para obtenção de sobrelucros.

A especulação imobiliária utilizada pelas incorporadoras irão estabelecer elementos que propiciarão uma diferenciação de outros locais como a chegada de infraestrutura e a proximidade de áreas desenvolvidas da cidade, entre outros motivos, tornando-os fatores atrativos para uma maior procura na aquisição de imóveis nessa área especulada, em consequência os valores serão aumentados e somente uma parcela da população poderá pagar por esse terreno ou imóvel ao qual serão contempladas com as infraestruturas disponibilizadas naquela localidade. Portanto, nessa análise o valor adquirido em uma área que até então não era valorizada se torna uma área especulada com uma valorização obtida ao longo do tempo.

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural: e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados (SANTOS, 2005, p. 106).

Para Harvey (1980) de acordo com as idéias descritas por Marx, a mercadoria é uma relação direta entre o valor de uso e o valor de troca, pois a mercadoria se torna um valor de uso para quem adquire apenas no momento em que é um valor de troca.

[...] A mercadoria, contudo é a unidade direta do valor de uso e do valor de troca, e ao mesmo tempo é mercadoria somente em relação a outras mercadorias [...]. A mercadoria é um valor de uso, mas como mercadoria, ela em si simultaneamente *não* é um valor de uso. Não seria mercadoria se fosse valor de uso para seu possuidor é, ao contrário, *não valor de uso*, que é meramente o depositário físico do valor de troca ou simplesmente *meio de troca*. O valor de uso como ativo portador de valor de troca torna-se meio de troca. A mercadoria é valor de uso para seus possuídos somente na medida em que é valor de troca (MARX, apud HARVEY, 1980, p.133).

Para Lefebvre (2006) o valor de uso também se refere à necessidade da utilização de algo, no caso da moradia do ato de morar. E o valor de troca serão os espaços que são destinados para o consumo dos produtos, dos desejos acima das necessidades, impulsionadas pelo sistema capitalista no tocante a uma maior aquisição de capital. “O valor de uso (a cidade e a vida urbana, o tempo urbano) e o valor de troca (os espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, dos bens, dos lugares e dos signos) surgirá em plena luz”. (LEFEBVRE, 2006, p. 27).

2.3 A NATUREZA NAS PROPAGANDAS IMOBILIÁRIAS

Na perspectiva da natureza na cidade como atrativo imobiliário, Henrique (2009) retrata que o momento inicial desse aspecto foi no início do século XIX com o propósito de valorizar as áreas construídas com a proximidade da natureza.

No século XIX inicia-se um movimento mais intenso de associação entre a natureza na cidade e a especulação imobiliária, com a construção de jardins e parques pelos agentes imobiliários tendo como objetivo a valorização dos loteamentos e das edificações construídas no entorno (HENRIQUE, 2009, p. 125).

Devido à natureza ter sido transformada em uma mercadoria se tornou algo valorizado nas grandes cidades e gerando uma segregação, já que a população mais favorecida terá uma natureza mais “cuidada” na forma de parques e jardins e a população menos favorecidas terá uma natureza mais “primitiva” sem preservação ou a falta dessa natureza.

A definição da natureza na cidade como uma mercadoria destinada a ratificar esta ideologia dominante implica a exclusão das classes economicamente inferiores do acesso à vida com a natureza. Legitima-se, no mundo das idéias e do mercado, a dominação ou a manutenção de privilégios. Enquanto as classes dominantes vivem com sua natureza enclausurada e controlada em seus jardins, nos bairros dos excluídos observa-se a natureza relegada “ao mato” ou “as enchentes” e, em muitos lugares, a total falta de qualquer natureza. (HENRIQUE, 2009, p. 109).

Na contemporaneidade com a escassez de áreas verdes nas grandes cidades, a intensa poluição do ar e a procura dos consumidores em adquirirem imóveis que “asseguem um novo estilo de vida”, mais saudável, com ar puro, valorizam os imóveis que se localizam próximos ou nas restritas áreas verdes da cidade. Em alguns casos criam até mesmo uma representação dessas áreas verdes.

A Natureza, material e simbolicamente, incorpora-se à esfera de um mundo capitalista, de uma racionalidade instrumental e da criação de um conjunto de necessidades que parecerem ser naturais ao homem, mas que se constituem apenas em mais possibilidades de consumo (HENRIQUE, 2008, p. 202).

2.4 A HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL

A habitação sustentável pode ser posta em consideração quando se adequa a questão ambiental, a viabilização econômica e a justiça social, aplicadas em todo o processo, desde a fase de projeto, construção, a manutenção após o seu uso e até numa possibilidade de ocorrer uma demolição da habitação (TAJIRI, Et. al, 2012).

Como contribuição para a preservação ambiental a habitação sustentável proporciona vários benefícios: redução do uso de recursos naturais e da poluição, o fomento da economia local, e da ampliação da eficiência na obtenção de capitais financeiros na implantação da construção e valorização do empreendimento pelo mercado capitalista.

Uma habitação sustentável contempla diversos aspectos para a sua concretização. É o que se pode verificar em:

Eficiência energética – redução do consumo de energia em todo o ciclo de vida de uma habitação; utilização de fontes alternativas; Uso racional da água – redução do consumo e da geração de efluentes; Materiais de construção sustentáveis – redução do uso de recursos naturais, uso de materiais e equipamentos que causem menor impacto ambiental, reuso e reciclagem de materiais; Conforto térmico – redução da utilização de produtos tóxicos e garantia de conforto térmico aos ocupantes da habitação; Acessibilidade – utilização do conceito de desenho universal (TAJIRI, Et. al, 2012, p. 31).

Os empreendimentos imobiliários residenciais da área de estudo em Salvador que apostam na ideia da sustentabilidade são analisados neste trabalho a partir dos aspectos da habitação sustentável, a fim de identificá-los a presença das características apresentadas.

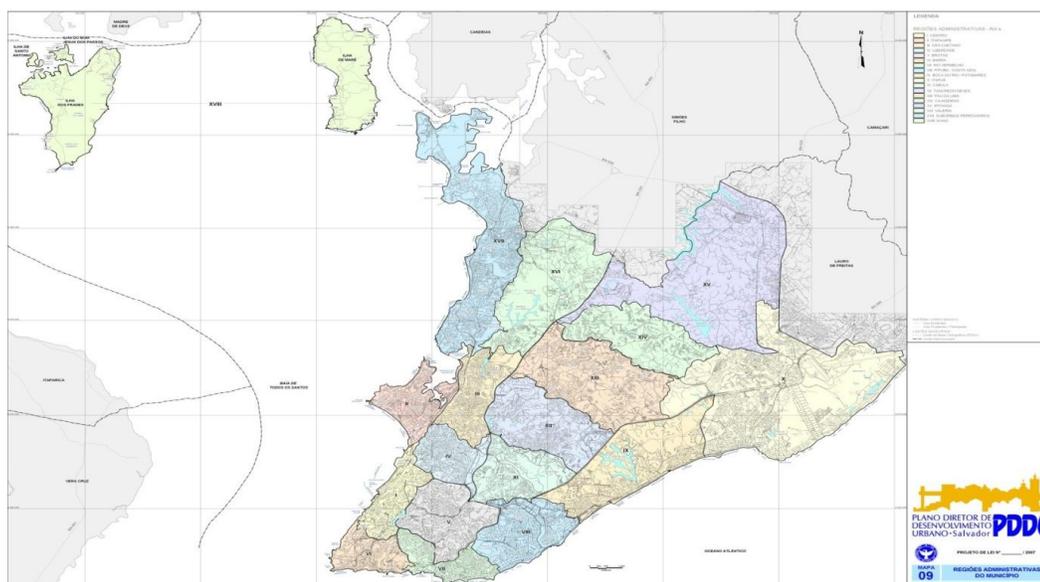
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O presente trabalho utiliza como estratégia uma abordagem qualitativa e quantitativa ,concernente aos objetivos de uma pesquisa exploratória. Neste sentido, algumas informações obtidas necessitaram ser quantificadas para o entendimento do objeto em estudo, e outras tiveram uma interpretação maior, no âmbito qualitativo. A abordagem qualitativa é sugerida para uma compreensão dos fenômenos caracterizados por uma maior complexidade, sobre questões que ainda necessitam ser esclarecidas e requer, através dessa abordagem, encontrar respostas para o desenvolvimento da pesquisa em questão.

3.1 LOCAL DA PESQUISA

A pesquisa tem como localização o município de Salvador, situado no estado da Bahia. Na Figura A é possível verificar o mapa das Regiões Administrativas de Salvador - RA's.

Figura A: Mapa das Regiões Administrativas de Salvador – RA's – 2007



Fonte: PDDU Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Projeto de Lei 2007: SEPLAM – PMS

3.2 TIPO DE PESQUISA

O tipo de pesquisa de acordo com Lakatos e Marconi (2003) será bibliográfica e pesquisa de campo que consiste na observação de fatos e em conseguir informações para determinadas respostas essenciais para a pesquisa.

3.3 INSTRUMENTOS DE COLETA DE DADOS

No primeiro momento da pesquisa corresponde à realização de levantamentos bibliográficos de diversos documentos como: artigos, livros, dissertações, teses, periódicos, revistas, imagens de satélites, mapas, fotografias aéreas, fotografias convencionais e etc. Foram pesquisadas também as propagandas nos cadernos de imóveis de Salvador em jornais e sites de imóveis.

3.4 ANÁLISE DOS DADOS

A análise dos dados foi realizada a partir dos levantamentos obtidos em pesquisa bibliográfica e de campo. Com os dados alcançados foi elaborado um mapeamento da localização dos empreendimentos que utilizam a estratégia de sustentabilidade na cidade de Salvador no tocante à valorização imobiliária.

A análise dos dados foi de fundamental importância para obter um bom desenvolvimento da pesquisa no que tange o seu objetivo proposto.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nos últimos anos na cidade de Salvador se faz perceptível uma procura intensa de imóveis pelos grupos de renda A (acima de 20 salários mínimos), B (entre 10 e 20 salários mínimos) e C (entre 4 e 10 salários mínimos) - classificação de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE em áreas das cidades que trazem “bem-estar” no que se refere à tranquilidade, busca de áreas “verdes”, já que se torna escassa essas áreas nas grandes metrópoles brasileiras, práticas de sustentabilidade entre outros aspectos. Principalmente os grupos de renda A e B buscam nos condomínios fechados almejar essa situação de “bem estar”.

As incorporadoras e construtoras atuantes na capital baiana investem em propagandas publicitárias como forma de valorização imobiliária os seguintes aspectos: a localização do imóvel, a presença de segurança, a proximidade da natureza e a presença de práticas de sustentabilidade ambiental. Sendo essa última o propósito da pesquisa.

A sustentabilidade é apresentada como uma estratégia de valorização do imóvel, das incorporadoras / construtoras pesquisadas que atuam na capital baiana, em um número de nove empresas, sendo que uma delas terão dois empreendimentos estudados na pesquisa.

Os nomes dos empreendimentos serão apresentados por letras de (A – J) como forma também de ilustração dos nomes dos empreendimentos imobiliários residenciais em estudo.

Nas análises realizadas no recorte temporal de estudo em Salvador, é possível listar dez empreendimentos que abordam em suas propagandas imobiliárias a ideia da sustentabilidade.

Os empreendimentos são descritos no trabalho da seguinte maneira: Imóvel A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.

Na Figura B é possível observar as áreas de expansão demográfica AED, da cidade de Salvador, que faz parte da área de estudo desta pesquisa.

Figura B: Mapa de Localização das áreas de estudo dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais em Salvador/BA



Fonte: Google Hybrid - Elaboração: Rodrigo Cortes Almeida

4.1 IMÓVEL RESIDENCIAL (A)

O empreendimento residencial (A) situa-se no bairro do Alphaville próximo a Avenida Paralela, uma das áreas de maior crescimento imobiliário da cidade. Como estratégia imobiliária de valorização do imóvel os incorporadores apostam na autossustentabilidade, sendo atribuídos como elementos: a destinação apropriada de resíduos da construção, a utilização de uso de materiais recicláveis e atuações de práticas voltadas à preservação do meio ambiente. Como elementos de preservação da natureza a incorporadora ressalta a implantação de árvores frutífera, hortas, coleta seletiva, lâmpadas de baixo consumo energético e sensores de presença como medida de economia do consumo de energia.

4. 2 IMÓVEIS RESIDENCIAIS (B) e (C).

O empreendimento residencial (B) é situado no bairro de Jardim Armação localizado na Orla Atlântica de Salvador, o bairro possui este nome, pois a área em que se localiza o bairro pertencia a uma fazenda denominada Armação Saraiva, que no ano de 1967, foi implantada o Loteamento Jardim Armação. No contexto atual o bairro está cada vez mais verticalizado, com um intenso mercado imobiliário (SANTOS, et.al , 2010).

O empreendimento residencial (C) situa-se no bairro de Pituaçu, o nome do bairro possui origem da língua tupi que significa 'pitu grande', o que podemos verificar em:

Segundo moradores, o nome do bairro tem origem tupi e significa 'pitu grande', o que é confirmado por Consuelo Ponde de Sena, segundo a qual, Pitú é corruptela de Py – tu – a pele ou casca escura. É o camarão cascudo da água doce. Antigamente dizia-se poty e potuassú (SANTOS, et.al , 2010, p. 216).

Localizado na Orla Atlântica de Salvador, o bairro de Pituaçu, possuem áreas de preservação ambiental, incluindo o Parque Metropolitano de Pituaçu e o Estádio de Pituaçu que foi reinaugurado no ano de 2009, sendo equipamentos coletivos urbanos de grande importância.

Os imóveis (B) e (C) apostam em utilizar uma arquitetura sustentável em sua propaganda imobiliária, em aspectos como: uso racional das energias (eficiência energética), no uso preferencial das que são renováveis, com o aproveitamento da iluminação natural em determinados ambientes do empreendimento; ao uso racional da água, com o aproveitamento das águas provenientes das chuvas; ao conforto térmico no que se refere à ventilação do ar, propiciando áreas de conforto ambiental.

É possível encontrar outros empreendimentos a serem lançados pela mesma incorporadora dos imóveis (B) e (C) em que trata da sustentabilidade como uma ideia de valorização do empreendimento, que estão em fase de projetos com lançamento no ano de 2013 e 2014, todos situados no bairro de Patamares em uma região próxima a orla atlântica de Salvador, próxima da Avenida Paralela, uma das áreas de maior expansão do mercado imobiliário da capital baiana, em que

concentra inúmeros empreendimentos imobiliários residenciais, construídos recentemente.

4.3 IMÓVEL RESIDENCIAL (D)

Assim como o empreendimento residencial (B), o empreendimento imóvel residencial (D) se localiza no bairro de Jardim Armação. No que concerne à responsabilidade ambiental, o empreendimento adota algumas medidas que estão associadas à eficiência energética e ao uso racional da água.

No que concerne à eficiência energética possui como um dos elementos principais: o aquecimento da água destinada ao banho através da energia solar com placas fotovoltaicas e sensores de presença para economia da energia elétrica; no uso racional da água: através do reaproveitamento da água do banho para ser utilizado na descarga dos banheiros dos apartamentos, além disso, é importante destacar a separação do lixo, na obtenção de uma coleta seletiva.

4.4 IMÓVEL RESIDENCIAL (E)

Assim como o imóvel (C), o empreendimento imobiliário residencial (E), será localizado no bairro de Pituaçu e aposta na preocupação com a sustentabilidade como prática fundamental do imóvel, no uso racional da água com a presença de hidrômetros individuais em cada apartamento, sensores de presença nas garagens, halls e áreas comuns com o intuito de economizar tanto água e energia. Além disso, é preciso destacar que a ideia de sustentabilidade se torna presente na implantação do projeto e na própria construção, inserindo o monitoramento da geração dos resíduos como também do impacto nas vizinhanças. No contexto atual as obras do empreendimento estão em andamento.

4.5 IMÓVEL RESIDENCIAL F

O Empreendimento residencial (*F*) situa-se no bairro do Itaigara um dos bairros mais nobres de Salvador, com o melhor Índice de Desenvolvimento Humano – IDH de 0,971, esse índice varia de 0 a 1, quanto mais próximo do 1, significa um melhor IDH, dados do ano de 2006, que analisa dados de três dimensões (saúde, renda e educação) do último relatório desenvolvido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) por bairros do município de Salvador (PNUD, 2006).

Na década de 1960 a área em que se localiza o bairro do Itaigara, pertencia a Fazenda Pituba, quando desmembrada tornou-se dois bairros: Pituba e Itaigara. A palavra Itaigara significa na língua tupi-guarani “canoa de pedra ou de metal”. No fim dos anos 70 eram comuns muitas áreas verdes no bairro, já a partir da década de 80 intensificou a redução dessas áreas verdes, modificando a sua paisagem com inúmeros empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e shoppings que se instalaram no bairro. No contexto atual se faz presente o grande interesse de incorporadoras a instalarem no bairro, novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais (SANTOS, et.al, 2010).

Os incorporadores que atuam no bairro do Itaigara, também usam a estratégia da sustentabilidade como um atrativo de valorização imobiliária, como um projeto inteligente com racionalização do consumo de energia e de água, além de implantar o sistema de coleta seletiva dos resíduos sólidos e da questão da acessibilidade para as pessoas portadoras de deficiência.

A ideia da sustentabilidade do empreendimento imobiliário (*F*) pode ser exemplificada pelos aspectos da eficiência energética, o uso racional da água, materiais de construções sustentáveis, conforto térmico e da Acessibilidade.

4.6 IMÓVEL RESIDENCIAL (G)

Outro empreendimento imobiliário residencial presente no bairro do Itaigara que aposta na ideia da sustentabilidade é o imóvel (*G*). No contexto atual, o imóvel está em fase de obras.

No que concerne aos principais aspectos que norteiam a habitação sustentável, o empreendimento citado aborda a sua totalidade: na eficiência energética e no conforto térmico com apartamentos com áreas de iluminação e ventilação naturais e o aquecimento da água através da energia solar, e a racionalização da água. É necessário destacar que a propaganda veiculada do empreendimento evidencia a importância da utilização de materiais de construção sustentáveis, quando se refere o aumento do potencial de construtibilidade, na implicação de minimização de desperdício de materiais no seu processo e da questão da acessibilidade na aplicação do desenho universal para os portadores de necessidades especiais e de deficiência como um dos aspectos da habitação sustentável.

4.7 IMÓVEL RESIDENCIAL (H)

O empreendimento imobiliário residencial (*H*) situado também no bairro do Itaipara possui como estratégia de valorização do imóvel no tocante a sustentabilidade a ideia de um conceito inovador, em que se atribui como o seu diferencial. O que pode destacar é que não há algo inovador, na medida em que outros empreendimentos imobiliários residenciais presentes neste trabalho, também abordam os elementos apresentados pela incorporadora como diferenciais.

Algumas propostas encontradas em outros empreendimentos da área de estudo são também descritas no imóvel residencial (*H*) como os que versam sobre os aspectos da: eficiência energética, quando usa a captação da energia solar como fonte de aquecimento de água; e do conforto térmico quando ao uso de iluminação natural e apartamentos instalados no nascente, para aproveitar ao máximo a luz do dia e uma menor absorção do calor durante a tarde, já que a cidade de Salvador possui um clima tropical úmido com médias anuais em torno dos 27° C.

Já no que tange ao uso racional da água, o imóvel utiliza o reaproveitamento da água, em que todas as descargas dos vasos sanitários, torneiras de jardins e garagens, serão alimentadas por águas provenientes de um reservatório criado para captar água da chuva. É necessário destacar a coleta seletiva de lixo no

empreendimento, também presente em outros empreendimentos citados neste trabalho.

4.8 IMÓVEL RESIDENCIAL (I)

O empreendimento imobiliário residencial (I) situa-se no bairro do Costa Azul, situado na Orla Atlântica de Salvador, é uma das áreas mais nobres da cidade. A área surgiu com a ampliação do Parque Nossa Senhora da Luz no bairro da Pituba. O loteamento abrigava um clube que era uma referência da área, que se chamava Clube Costa Azul, com essa referência o nome do bairro se consolidou Costa Azul. Existem diversos equipamentos públicos de lazer como o Parque Costa Azul e a praia de Jardim de Alá (SANTOS, et.al , 2010). No contexto atual as obras já estão finalizadas.

Como estratégia de valorização a cerca da sustentabilidade os incorporadores adotam aspectos da eficiência energética através do aquecimento solar, sensores de presença e lâmpadas econômicas; já no uso racional da água pode ser exemplificado através do medidor individual de água e água filtrada; e a coleta seletiva de lixo no empreendimento.

4.9 IMÓVEL RESIDENCIAL (J)

O empreendimento imobiliário (J) será instalado no bairro do Canela situado na área do centro de Salvador. Até o início do século XX, a área era formada por chácaras, que se estendiam do bairro do Campo Grande até o bairro da Graça. No que concerne o nome do bairro que alguns moradores descrevem é que ainda quando era uma chácara, havia uma árvore que produzia canela, como origem ao nome do bairro (SANTOS, et.al , 2010).

No contexto atual, o bairro do Canela possuem diversos estabelecimentos comerciais, serviços na área da Saúde e da Educação, como unidades da Universidade Federal da Bahia e inúmeros empreendimentos imobiliários

residenciais, sendo uma área de grande interesse dos incorporadores imobiliários, já que suas áreas de terrenos são escassas, em relação a grande densidade de imóveis construídos no bairro e uma intensa procura de compradores. As obras estão em fase de andamento no contexto atual.

Sob a questão da sustentabilidade presente nos empreendimentos imobiliários no bairro, tem-se como destaque o imóvel residencial (*J*) que aposta em alguns dos aspectos da habitação sustentável (TAJIRI, Et. al, 2012). Os aspectos encontrados são eficiência energética: com iluminação das cabines dos elevadores por energia solar e sistema de controle de iluminação por sensores de presença, nas circulações dos pavimentos e garagens; uso racional da água: bacias sanitárias com dupla ativação, com intuito de priorizar o consumo consciente de água, medidor individual de água e gás e torneiras com fechamento automático nas áreas comuns.

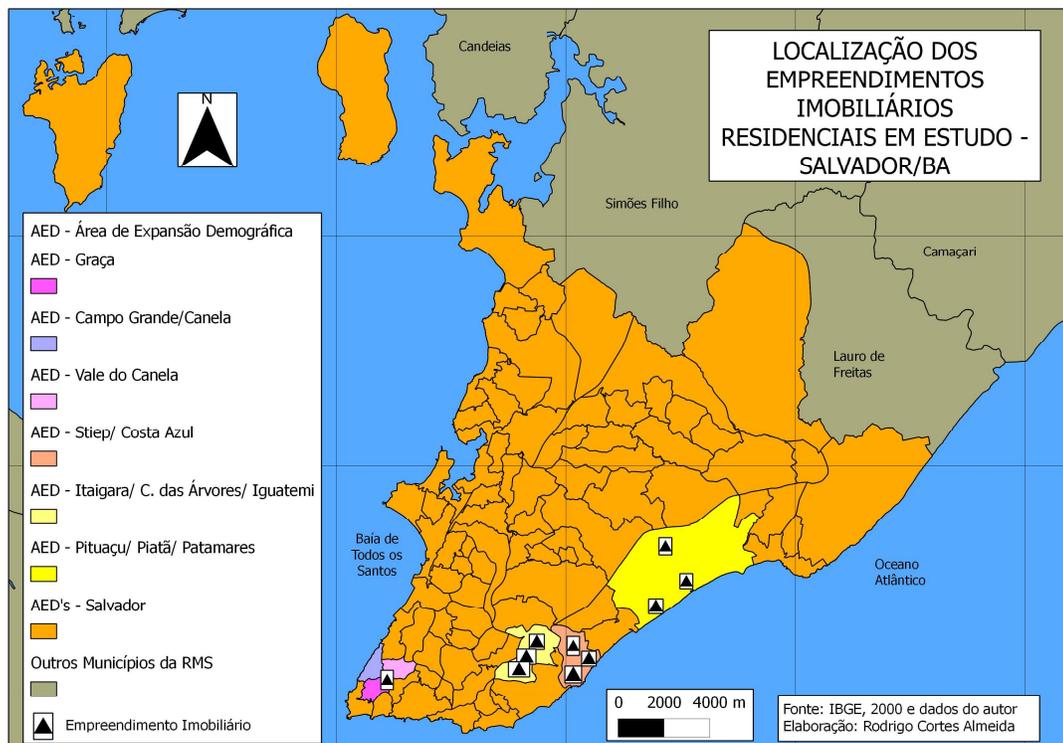
4.10 A RELAÇÃO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO A SUA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SALVADOR

Os imóveis descritos na pesquisa nos evidenciam a presença da questão da sustentabilidade como estratégias de valorização imobiliárias o que tange as incorporadoras e construtoras através das propagandas veiculadas.

Os empreendimentos listados estão localizados no vetor de expansão imobiliária da cidade de Salvador que abrange a região da Avenida Paralela e na orla atlântica da cidade e no seu entorno em que constam nove empreendimentos imobiliários nos bairros: Alphaville, Jardim Armação, Pituaçu, Itaigara e Costa Azul. O único empreendimento que se encontra numa área que não se encontra na área em destaque é o imóvel residencial (*J*), que situa no bairro do Canela uma área central que possui uma grande valorização imobiliária, por ser uma área que possui variados equipamentos culturais e de infraestrutura entre outros aspectos.

Foi realizado um mapa que apresenta a localização dos empreendimentos imobiliários na cidade de Salvador. Foi utilizado áreas de expansão demográfica, já que o município de Salvador não possui um mapa oficial de bairros. É possível verificar o mapa na Figura C.

Figura C - Mapa de Localização dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais em Estudo



Fonte: IBGE 2000, e dados do autor.

4.11 ANÁLISE DE DADOS DO QUESTIONÁRIO AOS CORRETORES IMOBILIÁRIOS

Foram realizados questionários aos corretores imobiliários (Apêndice A) o modelo de questionário aplicado, em que buscavam compreender como a sustentabilidade era apresentada aos que vendem os imóveis aos futuros moradores dos empreendimentos imobiliários residenciais em estudo, que adotam a sustentabilidade.

Na tabulação dos dados foram encontradas as seguintes conclusões: No conhecimento do termo sustentabilidade: 100% dos corretores entrevistados afirmavam que conheciam o termo; 100% dos corretores afirmaram que existem imóveis que adotam a sustentabilidade na imobiliária e que são em torno de 5 a 10

imóveis encontrados com essa característica; para 80% dos corretores entrevistados há uma procura dos clientes em adquirirem imóveis sustentáveis e 20% não vão à busca dessa característica; Para 100% dos corretores, a localização é a principal característica da escolha por um determinado empreendimento, sendo o primeiro questionamento na aquisição de um imóvel; Para 100% dos corretores entrevistados não há um desconto especial para os clientes no valor do imóvel em que apresentem a sustentabilidade; Para 80% dos corretores entrevistados afirmam que há uma valorização do imóvel para os que adotam a sustentabilidade e 20% relatam que não há essa valorização atribuída a esse fator.

O questionário utilizou um número de 10 corretores imobiliários que possuem entre 1 ou mais anos de trabalho e que tivessem em seu portfólio de vendas os empreendimentos imobiliários em estudo, para melhor compreender as estratégias de vendas dos referidos imóveis.

4.12. OS CINCO ASPECTOS DA HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL NOS IMÓVEIS EM ESTUDO

É possível através da análise realizada dos dez empreendimentos descritos no trabalho identificar que os cinco aspectos da habitação sustentável proposta por (TAJIRI, Et. al, 2012), não foram abordados em todos os empreendimentos imobiliários residenciais estudados. A base de análises foi às propagandas veiculadas nos sites das incorporadoras e de imobiliárias. É possível observar através da Tabela 1 as informações apresentadas.

Tabela 1: Os cinco aspectos da habitação sustentável nos empreendimentos imobiliários residenciais em Salvador.

Nome do Imóvel	Eficiência Energética	Uso Racional da Água	Materiais de Construção Sustentáveis	Conforto Térmico	Acessibilidade
(A)	X		X		
(B)	X	X	X	X	
(C)	X	X	X	X	
(D)	X	X			
(E)	X	X	X		
(F)	X	X	X	X	X
(G)	X	X	X	X	X
(H)	X	X		X	
(I)	X	X			
(J)	X	X			

Fonte: Propagandas dos empreendimentos imobiliários residenciais em estudo.

Elaboração: Rodrigo Cortes Almeida

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia propôs uma análise da sustentabilidade como estratégia de valorização do mercado imobiliário da cidade de Salvador/BA. Existem diversas estratégias de valorização imobiliária, como a localização, a presença de infraestrutura próxima, a proximidade de serviços, a natureza entre outras amenidades. No entanto a sustentabilidade é uma das mais recentes formas de estratégia imobiliária na valorização dos imóveis.

Foi possível estabelecer reflexões no que concerne o conceito de sustentabilidade, as diversas formas de valorização do espaço urbano, a natureza e a sustentabilidade nas propagandas imobiliárias e a habitação sustentável como forma de nortear as principais ideias que foram propostas na monografia.

Alem disso, foi ressaltado também que a sustentabilidade é presente de acordo com pesquisa de campo no recorte temporal de 2008-2012 na presença de dez empreendimentos imobiliários na capital baiana. Dentre esses empreendimentos a maioria se encontra próxima a orla atlântica da cidade sendo a mais recente área de expansão imobiliária da cidade e que concentra a proximidade do mar e consequente a natureza, associada à ideia da sustentabilidade e preservação ambiental.

No que concerne à habitação sustentável de forma geral foram perceptíveis que as incorporadoras associam a ideia de sustentabilidade em duas principais características, a da eficiência energética e do uso racional da água e as usam como estratégia de valorizar o imóvel. Em pesquisa de campo nas imobiliárias a sustentabilidade é um fator importante na aquisição de um imóvel, associadas a uma ótima localização.

Enfim se faz perceptível que ainda é incipiente o número de imóveis que adotam a sustentabilidade em Salvador no recorte temporal em estudo, embora haja uma procura de clientes que desejam obter um empreendimento que possui uma proposta de preocupação ambiental. Já as incorporadoras utilizam como forma de valorizar o imóvel a sustentabilidade na busca de extrair uma máxima lucratividade, sem uma preocupação efetiva em tornar popular esse tipo de imóvel, mas com o intuito de alcançar uma maior visibilidade no mercado para posteriores vendas de outros imóveis do seu portfólio.

REFERÊNCIAS

A ONU BRASIL NA RIO+20. Disponível: <<http://www.onu.org.br/rio20/>> Acesso: 15 mai. 2013.

APARTAMENTO SALVADOR BAHIA. Disponível: <<http://apartamentossalvadorbahia.webnode.com.br/products/produto-2/>> Acesso 15. Nov. 2013

BELITARDO IMOVEIS. Disponível: <http://belitardoimoveis.blogspot.com.br/2011/05/rembrandt-life-quality-o-imovel-dos.html>> Acesso 04 Out. 2013.

ECOINCRP. Disponível:< <http://www.ecoincorp.com.br/mestrecala/>>. Acesso 05 out. 2013.

ECOMUNDO. Disponível:<<http://www.ecomundo.com.br/evolution/localizacao.html>> Acesso: 15/05/2013.

_____. Disponível: <<http://www.ecomundo.com.br/infinity/>> Acesso 15 mai. 2013.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** 1ed. São Paulo: Hucitec, 1980.

HELBOR. Disponível:< <http://www.helbor.com.br/files/5.pdf>>. Acesso 05 out. 2013.

HENRIQUE, Wendel. Representações da natureza na cidade. In: Serpa, Ângelo (Org.). **Espaços Culturais: vivências, imaginações e representações.** Salvador: Edufba, 2008.

_____. **O direito à natureza na Cidade.** Salvador: EDUFBA, 2009.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica.** 5. ed., rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 2003.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 4 ed. São Paulo: Moraes, 2006.

LIFE PRESTIGE RESIDENCE. Disponível: < <http://www.lifeprestige.com.br/sustentabilidade.php> > Acesso: 05 out. 2013.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MUDANÇAS CLIMÁTICAS. Disponível:<<http://www.mudancasclimaticas.andi.org.br/>
Acesso 15 mai. 2013.

NEO ITAIGARA LIFE. Disponível:< <http://www.neoitaigaralife.com.br/conceito>>
Acesso: 07 out. 2013.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. Disponível:
< <http://www.pnud.org.br/Noticia.aspx?id=1468>> Acesso: 05 out. 2013

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU.** Projeto de Lei 2007: SEPLAM – PMS. 2007.

QUEIROZ GALVÃO. Disponível: <<http://qgdi.com.br/ba/imovel/i/157/hemisphere-360>
> Acesso: 05 nov. 2013.

SANTOS, E.; PINHO, J. A. G. de; MORAES, L. R. S; FISCHER, T. (org.). **O Caminho das Águas em Salvador: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes.** Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010. il.;- (Coleção Gestão Social).
SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2005.

SALVADOR OLX. Disponível: <<http://salvador.olx.com.br/salvador-suites-02-quartos-iid-528231465>>. Acesso 15.Nov. 2013

SALVADOR SUÍTES RESIDENCE. Disponível:< <http://www.salvadorsuites.com.br>>,. Acesso 05. Out. 2013

SERTENGE. Disponível:< <http://www.sertenge.com.br/portal/incorporadora-unica.aspx?s=BREMPREE&nid=440>> Acesso 04 out. 2013.

TAJIRI, CHRISTIANE, APARECIDA HATSUMI; CAVALCANTI, DENIZE COELHO; POTENZA, JOÃO LUIZ. **Habitação Sustentável.** – São Paulo : SMA/CPLA, 2011. 120 p. : 15,5 x 22,3 cm (Cadernos de Educação Ambiental, 9).Disponível: <<http://www.ambiente.sp.gov.br/publicacoes/files/2013/04/9-habitacao-sustentavel-2012.pdf>>. Acesso 01 out. 2013.

WCED Our common Future. Oxford: Oxford University Press, 1987.

123i INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS IMEDIATAS. Disponível: <
<http://www.123i.com.br/condominio-81a1bbd6e.html>> Acesso 15. Nov. 2013

APÊNDICE

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO PARA OS CORRETORES IMOBILIÁRIOS

Pesquisa para a Monografia da Especialização em Gestão Ambiental em Municípios – EaD UTFPR, através do questionário, objetivando estudar o conceito de sustentabilidade como estratégia de valorização de empreendimentos imobiliários residenciais no município de Salvador/BA.

Local da Entrevista: _____ . Data: _____

Parte 1: Perfil do Entrevistado

Sexo : () Feminino () Masculino

Nº de anos de trabalho : () 1 ano () 2 ano () 3 ano ou mais

Parte 2: Questões “O conhecimento sobre sustentabilidade e bem-estar”

1) Conhece o termo sustentabilidade?

- () Sim
() Não

2) Caso conheça, os imóveis à venda adotam a sustentabilidade?

- () Sim
() Não

3) No portfólio de imóveis a presença da sustentabilidade é associada em?

- () 1 a 5 imóveis.
() 5 a 10 imóveis.
() 10 ou mais
() nenhum

4) Existe uma procura pelos empreendimentos que adotam a sustentabilidade:

- () Sim
() Não

5) Qual a principal característica da escolha por um determinado empreendimento ?

- () localização () segurança
() sustentabilidade () outro _____
() infra estrutura próxima

6) Há um desconto especial no valor do imóvel que adotam a sustentabilidade?

() Sim

() Não

7) Para você o imóvel que adotam a sustentabilidade se torna mais valorizado.

() Sim

() Não