

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MATO GROSSO DO SUL  
CAMPUS DO PANTANAL

**KÉSIA FRANCO RODRIGUES PINHEIRO**

**RELATÓRIO DE CONCLUSÃO DE CURSO - ESTÁGIO II  
DIAGNÓSTICO ORGANIZACIONAL: UM ESTUDO DA APLICABILIDADE  
DE CONCEITOS SUSTENTÁVEIS VOLTADOS AOS  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE CORUMBÁ MS**

CORUMBÁ

2019

**KÉSIA FRANCO RODRIGUES PINHEIRO**

**RELATÓRIO DE CONCLUSÃO DE CURSO - ESTÁGIO II  
DIAGNÓSTICO ORGANIZACIONAL: UM ESTUDO DA APLICABILIDADE  
DE CONCEITOS SUSTENTÁVEIS VOLTADOS AOS  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA CIDADE DE CORUMBÁ MS  
Curso de Administração**

Relatório apresentado em cumprimento às exigências do programa de Estágio Supervisionado II do Curso de Administração da Universidade Federal do Mato Grosso do Sul – (UFMS-Campus do Pantanal).

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Luciara Mary da Silva Pinho Firmino.

CORUMBÁ

2019

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus por renovar minhas forças a cada dia

A meus queridos pais Martinho Rodrigues e Lenir Franco Rodrigues, amores de minha vida.

A minha família por entender a minha ausência por esse longo período.

Em principal ao meu esposo por estar sempre ao meu lado nos momentos difíceis.

Agradeço imensamente a essa instituição por me proporcionar oportunidades incríveis, bem como seu corpo docente que me possibilitaram esse avanço em minha vida pessoal e profissional que é concluir a graduação.

Agradeço as minhas professoras que são exemplos de dedicação e competência, assim como a todos os outros docentes da universidade.

Agradeço grandemente a minha orientadora professora Luciara Mary da Silva Pinho Firmo pela por toda ajuda e pelas doces palavras de incentivo.

Enfim minha muito obrigada para todos que fizeram parte dessa jornada.

## **APRESENTAÇÃO**

O tema deste trabalho envolve a continuação mais aprofundada da análise diagnóstica aplicada à empresa G.E. Aguilera onde se buscou identificar pontos fortes e fracos da empresa que atua no ramo imobiliário através de compra, venda, aluguel e regularização de imóveis na cidade de Corumbá. A Empresa e seus colaboradores desenvolvem o seu trabalho através do atendimento ao público, que pode se caracterizar por novos clientes em busca de seu primeiro imóvel ou investidores da área imobiliária que estão sempre à procura de uma ótima oportunidade de negócio.

A Empresa G.E. Aguilera mantém parcerias com outras empresas como construtoras, incorporadoras, escritórios de engenharia e até mesmo outras imobiliárias com o intuito de prestar um serviço mais especializado aos clientes. Algo fundamental para o sucesso das negociações é procurar conhecer o comportamento de consumo do cliente e também o seu ambiente, essas informações garantem a possibilidade tanto de um suprimento de necessidades como de uma diferenciação de atendimento com relação a concorrentes.

Quando a questão em pauta é a compra de um imóvel, tal processo podemos definir como algo complexo, embora nos tempos atuais existam cada vez mais incentivos de compra que vão desde financiamento imobiliário a facilidade de prazos maiores, queda de juros e grande aumento na oferta, esta que observamos crescer a cada dia deixando para trás os tempos em que em nossa cidade não existia opções de imóveis novos com arquiteturas arrojadas e modernas. Nos dias de hoje dependendo do valor que o cliente esteja disposto a investir ele realmente pode ter o imóvel dos sonhos, e mesmo que não pretenda gastar tanto, existe a possibilidade de comprar na planta um imóvel que satisfaça suas expectativas.

Nos últimos anos a cidade de Corumbá tem sido opção constante de grandes investimentos, tanto no sentido de moradias construídas para o público de rendas menores (programa minha casa minha vida), como empreendimentos maiores como condomínios de luxo e do ramo atacado e varejo alimentício (mercados). Por ser uma região considerada patrimônio

ambiental conhecida mundialmente, é muito importante que sejam preservado os recursos naturais existentes e que se encontre um equilíbrio entre crescimento, desenvolvimento e preservação.

Esse modo de pensar, essa preocupação com o presente e futuro faz nascer um novo consumidor e novas necessidades. Atualmente o cliente se preocupa com todos os antigos aspectos que o faziam decidir-se pela compra, mas também possui a consciência social de buscar melhorias para sua casa e para o meio em que vive.

## **RESUMO**

O presente trabalho foi realizado com o objetivo de dar continuidade ao diagnóstico organizacional realizado na empresa imobiliária G.E Aguilera, a disciplina escolhida foi a de gestão ambiental que trata de temas fundamentais a sobrevivência da humanidade, como preservação dos recursos naturais, desenvolvimento sustentável, desenvolvimento de consciência social e organizacional, o presente trabalho explana sobre as práticas sustentáveis na construção de imóveis para comercialização e os impactos dessas mudanças no comportamento de consumo de pessoas cada vez mais empenhadas em práticas sustentáveis.

**Palavras-chave:** Sustentabilidade, Gestão Ambiental, Consciência Social.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>8</b>
1.1	PROBLEMA .....	9
1.2	JUSTIFICATIVA .....	9
1.3	OBJETIVO GERAL .....	10
1.4	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	10
<b>2</b>	<b>METODOLOGIA.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>11</b>
3.1	SUSTENTABILIDADE .....	12
3.1.2	Sustentabilidade nas Organizações .....	14
3.2	NOVAS EDIFICAÇÕES SUSTENTÁVEIS .....	16
3.3	CASAS SUSTENTÁVEIS NO PANTANAL .....	29
3.4	MODELO DE EMPREENDIMENTO SUSTENTÁVEL SOCIAL .....	29
3.5	O AGIR SUSTENTÁVEL E SEUS EFEITOS .....	31
3.6	NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS.....	32
<b>4</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>35</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>36</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Algo considerado novo para o mercado imobiliário são os empreendimentos sustentáveis, devido a grande preocupação com o meio ambiente, os diferenciais que eles agora possuem, antes eram opções muitas vezes inexistentes e inacessíveis, hoje passaram a ser exigência pelos consumidores que querem fazer a sua parte na preservação da natureza, por outro lado há aqueles que veem na sustentabilidade uma oportunidade de diminuir gastos ou maximizar lucros, que é a situação dos empresários do ramo imobiliário, das incorporadoras e construtoras.

Diante desse contexto esse trabalho busca apresentar técnicas e práticas que foram utilizadas em empreendimentos sustentáveis em outras cidades e países que nos servem de exemplo de desenvolvimento atrelado à preservação, assim como descrever alguns projetos muito importantes que foram realizados em nossa região que mostram que comprovam a possibilidade dessas perspectivas.

Quando a questão é a sustentabilidade muitos acreditam que se limita a preservação do meio ambiente, mas esse conceito também abrange a melhor utilização de recursos, qualidade de vida e muitos outros aspectos, toda essa mudança de entendimento juntamente a estudos aprofundados devido às novas necessidades de preservação de recursos acarretou em um crescimento muito grande da tecnologia que está por trás dessa nova visão, principalmente quando se buscam diferenciais que possam promover vantagens competitivas.

No que tange aos empreendimentos sustentáveis eles foram pensados para suprir essa importante necessidade dos tempos atuais, que é a melhor utilização de recursos, já que as construções tradicionais utilizam e costumam desperdiçá-los e não tem sucesso em devolver ao meio ambiente aquilo que lhe foi tirado, pelo contrário até mesmo devolvem ao meio dejetos e resíduos,

Essa adoção de conceitos e práticas sustentáveis nas construções dos empreendimentos imobiliários e na gestão dessas construtoras e incorporadoras podem ter retorno positivo para seus investimentos, no sentido financeiro e sustentável devido à otimização de recursos. Segundo o Idhea (instituto para o desenvolvimento da edificação ecológica), construção sustentável é aquela que altera o entorno dos empreendimentos e garante a

qualidade de vida por atender as necessidades atuais do homem através das edificações. Ou seja, procura a preservação do meio ambiente através do construir sustentável.

## 1.1 PROBLEMA

Quais benefícios ambientais e econômicos se obteriam com a implantação de empreendimentos com práticas sustentáveis na cidade de Corumbá?

## 1.2 JUSTIFICATIVA

Segundo Souza (et al., 2004) a indústria da construção civil é grande consumidora de recursos naturais e da mesma forma geradora de resíduos, apesar disso a construção civil é grande responsável por boa parte do desenvolvimento mundial mas também pelo grande desgaste ambiental. Embora muito importante para geração de renda e moradia, os impactos causados por suas técnicas tradicionais costumam ser negativos para com o meio ambiente.

Atualmente graças ao avanço da tecnologia e uma mudança de conceitos existe a possibilidade de melhora nos impactos negativos causados pelas práticas da construção civil, isso pode se tornar possível através da implantação de melhorias de cunho tecnológico cujos resultados podem trazer benefícios econômicos e sustentáveis, como melhor qualidade de vida e diminuição de custos tanto para as empresas como para o consumidor final.

Entre os exemplos que poderíamos citar estão às construções verdes, otimização de espaços, outras formas de energia, reutilização ou reciclagem de materiais, adotarem conceitos de obra limpa para diminuir os danos causados durante a construção do empreendimento e acúmulo de entulho, soluções para economia de água, e ventilação.

Em nossa cidade observamos mais facilmente a substituição da energia elétrica por outros tipos, almejando uma diminuição de valores na tarifa mensal já que em nossa região as temperaturas são costumeiramente elevadas e as tarifas seguem da mesma forma, além de benefícios econômicos, as pessoas

assim como as empresas têm desenvolvido essa consciência social que os impulsiona a encontrar meios para o desenvolvimento sustentável, principalmente por se tratar de uma cidade que se encontra em uma área de preservação ambiental que é considerada um dos maiores biomas brasileiros com diversas espécies de fontes de vida, animal e vegetal, para esse trabalho de preservação existem vários órgãos que se dedicam a essa tarefas..

Em conjunto com as empresas que são responsáveis pela preservação do pantanal, a Prefeitura de Corumbá enfrenta macrodesafios estipulados no plano plurianual da cidade, um deles é primar pelo desenvolvimento econômico e social através da utilização de recursos sustentáveis, visando à recuperação, conservação e preservação do meio ambiente, os gestores públicos elaboram planos de curto e médio prazo para o alcance das metas estabelecidas.

O trabalho em questão pretende teorizar sobre os impactos positivos que práticas sustentáveis teriam, se implementadas pelas construtoras juntamente ao mercado imobiliário que atua na cidade, espelhando se em exemplos inovadores que contam com a ajuda da tecnologia.

### 1.3 OBJETIVO GERAL

Desenvolver a possibilidade de implantação de conceitos sustentáveis no planejamento de empreendimentos na cidade Corumbá em parceria com escritórios imobiliários.

### 1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICO

- Descrever o efeito de práticas sustentáveis utilizados para construção de empreendimentos imobiliários seus resultados e efeitos para o empresário e consumidor final;
- Viabilizar como novo nicho para negócios imobiliários empreendimentos com projetos com conceitos sustentáveis;

## **2 METODOLOGIA**

A metodologia utilizada neste trabalho é a documental que possibilita através de análise de documentos a compreensão de conceitos comportamentos e práticas. A pesquisa documental utiliza vários tipos de documentos de linguagem verbal e escrita e requer atenção na interpretação de tais documentos.

Segundo Bravo (1991), são documentos todas as realizações produzidas pelo homem que se mostram como indícios de sua ação e que podem revelar suas ideias, opiniões e formas de atuar e viver.

A pesquisa também é qualitativa porque busca entender comportamentos motivações e também fenômenos causa e efeito. Conforme Malhotra et al., (2001), a Pesquisa Qualitativa é a metodologia de pesquisa não estruturada e exploratória, baseada em pequenas amostras que proporciona percepções e compreensão do contexto do problema.

Será feita também uma entrevista com um gestor de incorporadora atuante na mercado imobiliário da cidade.

## **3 REFERENCIAL TEÓRICO**

Em acordo com a descrição de Dias (2011), existem três dimensões de sustentabilidade que são: econômica, social e ambiental, todas igualmente importantes, a primeira com relação a importância dos investimentos e o retorno esperado desses, pelo olhar social o combate à desigualdade e com relação a questão ambiental a empresa deve ter em mente os impactos causados ao meio ambiente pelo uso de recursos naturais e seus efeitos de sua extinção.

Segundo Almeida (2002), é fundamental que se estabeleça planejamento de curto, médio e longo prazo. Nas empresas a disseminação do conceito de sustentabilidade e da importância de uma gestão organizada para isso cresce a cada dia, já que cada vez mais investidores tem como critério determinante de decisão de parcerias as organizações que buscam se adequar a medidas sustentáveis.

### 3.1 SUSTENTABILIDADE

Embora tenha sido na década de 50/60 que surgiram as primeiras contribuições para a importância da preservação do planeta, a preocupação com o meio ambiente é bem mais antiga, e apesar de ter ocorrido um amadurecimento ele não se manteve definitivo (Seifert, 2014) a preocupação com o ambiente se manifesta desde os povos ancestrais que tinham grande zelo e respeito pela terra, considerando a sagrada.

Segundo Gimpel (1997) a primeira lei ambiental contra a poluição foi decretada na Inglaterra em 1388, após isso no século XVI foi encontrada o primeiro registro da palavra *Nachhaltigkeit* que em alemão significa sustentabilidade. Naquele período foi possível observar por parte das pessoas grande preocupação com a escassez de recursos.

Por volta de 1713 Hans Carlowitz desenvolveu uma teoria sobre a melhor utilização da floresta onde se encontrava a maior fonte de energia da época (Boff, 2002) nesse período os recursos das florestas eram utilizados de maneira intensa para diversos fins que iam desde a produção de alimentos até a metalurgia, já nessa época as pessoas desenvolviam um modo de pensar com objetivo de preservação.

Gimpel (1975) descreveu que em um espaço de tempo de três séculos a paisagem da Europa Central sofreu uma grande mudança que ocorreu entre os anos 1000 e 1300. A princípio a Europa Central era um grande bosque que teve sua paisagem transformada em agrícola com uma menor quantidade de árvores, devido a essas mudanças, após esse período, houve escassez de madeira, elevação de preços e aumento de áreas desflorestadas.

Logo após aconteceu o ápice da crise ambiental nos anos de 1300 a 1350 que se agravou devido ao uso do carvão que poluiu o ar e contaminou a água (Gimpel, 1975). Nessa época não se conhecia a palavra poluição, mas aquelas pessoas compreendiam os danos ocasionados a natureza, tanto que muitas leis que apontavam princípios de sustentabilidade foram criadas para garantir a preservação dos recursos naturais que existiam naquela região.

Para tentar garantir o uso consciente dos recursos algumas normas foram estabelecidas.

Na Eslovênia a retirada de madeira do bosque só era permitida para uso familiar, já em Weissenburg (Áustria) em 1604 foi decretado que a madeira não poderia ser retirada em escala assim como a sua venda havia sido proibida, assim sendo cada comunidade estipulou regras, medidas reguladoras que garantissem que os recursos naturais perdurassem para benefício das próximas gerações.

No início da revolução industrial com a utilização do carvão e da máquina a vapor a indústria tinha a sua disposição recursos ainda maiores o que possibilitou uma drástica mudança na maneira de produzir (Trevisan, 2010) produção manual já era algo ultrapassado, com a ajuda do aumento do consumo a produção passou a ser em escala, com o uso de máquinas, por meio de inovações tecnológicas essas mudanças geraram benefícios e desenvolvimento, mas também danos e destruição.

As inovações e melhorias na área da tecnologia potencializou o crescimento, obtenção de lucros e vantagem competitiva porém esse desenvolvimento desregrado afetou de forma negativa o meio ambiente durante muitos anos a ponto de ter ocorrido danos difíceis de recuperar e outros impossíveis. (MILARÉ, 2005), dessa maneira é fundamental o estudo e estabelecimento de medidas que possa prevenir esses danos ao ambiente,

A revolução industrial e o crescimento acelerado e sem controle tiveram e têm muitas consequências como o efeito estufa, destruição da camada de ozônio, acidificação do solo, dissipação de substâncias tóxicas no ambiente, acúmulo de lixo radioativo, acúmulo de substâncias biodegradáveis no meio ambiente, poluição de rios e mares, diminuição de área florestal e da biodiversidade entre outros. (GIANETTI B.F; ALMEIDA, C.M.V.B.; 2007, p76). São inúmeros problemas causados pelo crescimento descontrolado que antes era algo tido como aceitável.

Atualmente diversas organizações estão buscando outras maneiras de produzir, agregando ao interesse econômico a responsabilidade ambiental tão necessária, o entendimento sobre a necessidade de encontrar uma nova forma de desenvolvimento trouxe um questionamento sobre o uso de recursos sem restrições e seus resultados (Diegues, 1995). As empresas com a ajuda de seus colaboradores se empenham em alcançar essa transformação para que no futuro possam obter um crescimento que não comprometa a qualidade de

vida e sobrevivência das futuras gerações. Segundo Smith (1991) bons retornos não podem ser considerados somente os econômicos, em outras palavras deve se entender também como bom retorno o social e ambiental.

### 3.1.2 Sustentabilidade nas organizações

Os impactos ambientais negativos dificilmente deixaram de existir, mas deve haver esforço integrado de se diminuir o uso insensato dos recursos. Para Leonardo Boff os modelos de sustentabilidade apresentados pelas empresas estão longe de ser ideal, embora exista uma procura de adequação diante da atual conjuntura.

O relatório Brundtland deu uma descrição sobre desenvolvimento sustentável que passou a ser uma definição clássica em vários documentos, foi definido como aquele que atende as precisões das gerações atuais sem comprometer a capacidade das gerações futuras de atenderem suas necessidades e aspirações. Para Tomazzoni (2007) sustentabilidade significa desenvolvimento econômico e a sustentabilidade social depende de ações coordenadas.

O pensamento sustentável começa na necessidade que cada um tem de sobreviver, através dele é possível à tentativa de mudança na cultura com o intuito de incorporar o entendimento de ser sustentável e não estar sustentável, essa reflexão deve partir das pessoas para as organizações. O relatório de Brundtland evidenciou a necessidade de se encontrar novas formas de desenvolvimento econômico, sem a redução dos recursos naturais e sem danos ao meio ambiente.

Diniz da Silva, (2010) entende que as organizações precisam ser economicamente viáveis, que deve ser considerado o aspecto da rentabilidade e que o retorno é imprescindível, do ponto de vista social deve ser proporcionadas ao trabalhador boas condições de trabalho e seguir pelos conceitos de ecoeficiência e trabalhar uma mudança na cultura da organização. Essas exigências de posicionamento se dão devido ao fato de que já que existe uma cobrança cada vez maior por parte da sociedade em geral (SGARBI et al., 2008), os cidadãos cada vez mais conscientes da necessidade de

transformações urgentes passaram a cobrar um maior posicionamento das empresas com relação a sustentabilidade.

Segundo Miashiro (2007) para garantir a sustentabilidade, a responsabilidade social e governança corporativa são importantes interações entre empresa e colaboradores. Apesar de existirem diversos entendimentos sobre o termo sustentabilidade, o objetivo principal é preservar o meio ambiente e garantir as futuras gerações o usufruto igual ao que as anteriores receberam. Embora esses objetivos possam parecer um tanto utópico, cada pessoa pode fazer a sua parte como cidadão que espera a recompensa de um mundo melhor.

Para Dias (2004), a educação ambiental pretende desenvolver conhecimento, compreensão, habilidades e motivação para planejar atividades necessárias para atender os problemas ambientais com soluções sustentáveis. Um exemplo são os antigos povos indígenas que não tinham conceitos estruturados como hoje, porém possuíam respeito e amor a terra e a natureza perceberam que vale a pena o desenvolvimento dessa compreensão do que representa a educação ambiental.

Na busca pela preservação de recursos a educação ambiental tem auxiliado muitas pessoas a compreender o conceito de gestão ambiental. Na opinião de Manzini (1988) Um sistema de produção, uso e consumo devem ser encaixados com as demandas da sociedade por produtos e serviços sem causar danos aos ciclos naturais e o capital natural. Isso significa em primeiro lugar que a produção exagerada seja em qualquer área, não se justifica pela necessidade da demanda, não tem mais espaço para o antigo pensamento do desenvolvimento acima de qualquer coisa, é necessária a redução drástica do uso dos recursos ambientais.

Ainda segundo Manzini (1998) essa mudança deve ser fundamentada na preservação dos recursos renováveis o que inclui o ar, a água e a terra. E evitando a acumulação de lixo e resíduos. Soluções para o acúmulo do lixo tem sido uma busca constante nessa nova sociedade consciente da situação do planeta.

Dornelas (2003, citado por Benevides, 2003, p.30) descreve a importância para a criação de um novo negócio e da paixão pelo que faz ser capaz de utilizar os recursos, transformando o ambiente social e econômico de

forma criativa. Essas transformações no modo de pensar dos indivíduos que formam uma sociedade são responsáveis por uma mudança de cultura onde desde cedo é possível aprender a preservar o meio ambiente de forma criativa com o auxílio ou não das novas tecnologias.

Um setor muito importante que causa muitos impactos negativos, porém é fundamental para o desenvolvimento, é a área da construção civil. “As construções estão presentes em todos os locais habitados pelos homens e são os bens de maiores dimensões físicos do globo, sendo grandes consumidores de recursos naturais de qualquer economia” (JOHN, 2000, p.15). As construções são necessárias para o desenvolvimento de uma sociedade, elas possibilitam moradia e também a renda de muitas pessoas, porém são grandes poluidoras do meio ambiente.

Apesar dos grandes impactos, o uso de tecnologias construtivas mais sustentáveis pode diminuí-los significativamente (John, 2000). Muito tem se feito no sentido de estudar maneiras de manter o desenvolvimento e preservar os recursos, as novas tecnologias fazem com isso esteja mais perto do ideal. Em outras palavras a sociedade em geral tem um desafio muito grande ao procurar o caminho do desenvolvimento que preserva a natureza, porém a tecnologia existente auxilia na busca.

### 3.2 NOVAS EDIFICAÇÕES SUSTENTÁVEIS

O desenvolvimento imobiliário pode contribuir negativamente quando existe a necessidade de desmatamento para a implantação de novos empreendimentos. Faó (2012), afirma que o problema ambiental tem sido causado pelas mudanças no uso da terra. No passado a utilização da terra era feita de maneira indiscriminada, comportamento que vem mudando com o passar do tempo.

A construção de novos imóveis para atender as necessidades de moradia é importante para garantir a dignidade e qualidade de vida das pessoas, a falta de moradias adequadas é um problema mundial cujos impactos negativos são inevitáveis (Degani, 2006), tanto no Brasil como em outros países a falta de moradia adequada é um problema recorrente que para ser sanado é fundamental a existência da indústria da construção civil.

Tanto a construção civil como as vendas imobiliárias causam impactos negativos ao meio ambiente. UNEP/SBCI (2011). Embora sejam necessárias as construções e vendas de imóveis tanto para a economia como para a satisfação de necessidades da sociedade, são atividades que causam danos ao meio ambiente.

Araújo (2009) enfatiza que durante a fase de construção os impactos negativos podem ter quatro origens: incômodos e poluição, infraestrutura do canteiro de obras e resíduos. Algumas medidas para possibilitar o desenvolvimento sustentável na construção civil foram estabelecidas a seguir:

- 1) Gestão da obra: O passo inicial é um estudo da obra conforme o plano diretor de cada município. Aqui deve-se estudar a obra como um todo, focando em sua função social e seu objetivo. Ela deve harmonizar com o entorno, visando o menor impacto ambiental. Ainda, deve analisar o ciclo de vida da obra e dos materiais, aplicando critérios de sustentabilidade como: gestão de resíduo, consumo de energia e possibilidades de manutenção e reformas. Esse processo deve ser pensado desde o pré-obra ao pós-obra.
- 2) Aproveitamento dos recursos naturais: A obra como um todo deve ser pensada para usufruto dos recursos naturais- luz, vento, água- a fim de proporcionar, por exemplo, conforto técnico. Aqui vários fatores devem ser levados em conta, tais como a sazonalidade do clima, a disposição da obra no terreno, o uso de materiais e soluções que interfiram de maneira positiva no uso de recursos que a natureza já disponibiliza de graça.
- 3) Eficiência energética: Uma obra só será sustentável se for eficiente no seu uso de energia elétrica. A racionalização, o aproveitamento – caso possível – das fontes renováveis, como a eólica e a solar, além do emprego de dispositivos para conservação de energia, são características essenciais de um projeto sustentável. Geralmente o alto investimento inicial se paga com o passar dos anos, tornando-se economicamente viável, também.

- 4) Gestão e economia da água: A aplicação de sistemas e tecnologia que permitam a redução no consumo de água sistemas de reuso e recirculação da água utilizada e o aproveitamento da água da chuva são umas das pedras basilares em obra sustentável.
- 5) Gestão de resíduos gerados pelo usuário: A separação do lixo reciclável é um dos carros chefes dos 3R's: reduzir, reciclar e reutilizar. Assim, os usuários de uma determinada obra devem dispor de pelo menos uma área básica para coleta seletiva do lixo.
- 6) Essa é uma realidade que varia conforme o contexto local. Tem-se que, em grandes centros, a criação de um ambiente saudável, respirante, isento de poluentes é um fator que deve ser estudado.
- 7) Conforto termoacústico: É um tópico que deve ser pensado focando nos itens 2 e 3. Um dos fatores mais negligenciados – buscando-se um corte de gastos – é o isolamento acústico, quando necessário. Têm-se atualmente várias soluções de tecnologias eco-inteligentes para regular a temperatura e a intensidade do som, visando o conforto de todos os usuários.
- 8) Tecnologias e soluções sustentáveis em todas as etapas da obra: Aqui se destaca essencialmente um planejamento prévio adequado. Desde a concepção da obra, os fatores sustentáveis devem ser observados. O não uso ou redução no uso de materiais condenados – como o PVC, o amianto, o chumbo, o alumínio, entre outros deve ser estudado.

Uma forte tendência dos dias atuais são as construções sustentáveis que tem por objetivo minimizar o impacto negativo causado pela construção civil que é responsável pelo consumo de até 75% da matéria prima por ano no mundo, segundo as palavras do professor Vahan Agopyan da USP. Sob outro ponto de vista a construção civil é responsável por milhões de empregos e por uma parcela significativa do PIB.

O conselho nacional do meio ambiente descreve a definição de impacto ambiental dada pela Resolução Conaman nº001, de 23 de janeiro de 1986:

Qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem: I- A saúde, a segurança e o bem estar da população; II- As atividades sociais e econômicas; III-; As condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e IV- A qualidade dos recursos ambientais.

Sanches (2009) elenca como sendo oito os critérios da sustentabilidade:

- 1) Social: alcance de um patamar de igualdade social com distribuições de renda justa e trabalho decente para todos além de igualdade de acesso aos recursos sociais;
- 2) Cultural: equilíbrio entre tradição da cultura no pensamento para o desenvolvimento;
- 3) Ecológico: preservação da natureza e dos recursos renováveis;
- 4) Ambiental: respeitar e realçar a capacidade de autodepuração dos ecossistemas naturais;
- 5) Territorial: configuração urbana e rural com equilíbrio; melhoria das cidades com menor disparidade regional e desenvolvimento urbano sustentável.
- 6) Econômico desenvolvimento econômico equilibrado: segurança alimentar; capacidade de modernização da produção, inserção soberana na economia internacional.
- 7) Política (nacional): democracia pensando nos direitos humanos; parceria dos estados com empreendedores; um nível razoável de coesão social.
- 8) Política (internacional): eficácia da preservação de guerras e garantia da paz e cooperação mundial; um pacote Norte-Sul com desenvolvimento com precauções com o meio ambiente e prevenção das mudanças globais negativas; proteção da diversidade biológica e gestão com o patrimônio da humanidade; cooperação científica e tecnológica.

De acordo com Seifert (2014), as empresas devem adaptar-se às séries de mudanças ocorridas nas expectativas da sociedade, se o desejo desta organização for sobreviver a longo prazo. Muitas mudanças ocorreram ao

longo do tempo e a sociedade passou a ter novas exigências para com as empresas.

Ainda sobre as palavras de Seifert (2014, p.188):

“Todas as definições de desenvolvimento sustentável reconhecem que grande parte das alternativas que o homem adota no em seus negócios quanto ao uso de recursos naturais não é sustentável, como a dependência de combustíveis fósseis não renováveis, a poluição da atmosfera, a destruição do solo, a dependência do setor agrícola de fontes de energia não renováveis, como fertilizantes, transportes, sistema de refrigeração e embalagens de produto”.

Com as necessidades de mudança para se alcançar níveis de sustentabilidade foram desenvolvidos métodos de avaliação dos impactos ambientais que as produções das empresas oferecem. Muitos países já desenvolveram metodologias para avaliações e certificações.

Com relação às construtoras no Brasil, Costa e Moraes (2012) destacam que elas perceberam os benefícios da aplicação de métodos sustentáveis. Também é importância das certificações que comprovam o comprometimento da empresa com o desenvolvimento da sustentabilidade.

A fundação Vanzolini foi a primeira instituição a fornecer certificações para construções sustentáveis.” Selo AQUA – alta qualidade ambiental.

Segundo AQUA as preocupações com os impactos gerados pelos edifícios durante as fases da construção são cada vez maiores, por isso criou-se as certificações baseadas em critérios avaliativos.

No Brasil a AQUA é o primeiro selo que ao elaborar seus critérios de avaliação considerou aspectos específicos do Brasil, sendo:

Eco construção:

- Relação do edifício com seu entorno;
- Escolha integrada de produtos, sistemas e processos construtivos;
- Canteiro de obras com baixo impacto ambiental.

Gestão:

- Da energia;
- Da água;
- . - Dos resíduos de uso e operação do edifício;
- Manutenção: do desempenho ambiental.

**Conforto:**

- Hidrotérmico;
- Acústico;
- Visual;
- Olfativo.

**Saúde:**

- Qualidade sanitária dos ambientes;
- Do ar;
- Da água.

O planejamento e o Estado se tornaram uma necessidade vital na medida em que a sociedade se orienta para o desenvolvimento sustentável que busca conservação ambiental, crescimento econômico e equidade social. (IICA, 1997).

Sobre o desenvolvimento local Buarque, Sérgio (2002), dizem: O desenvolvimento local pode ser conceituado como processo endógeno de mudanças que leva ao dinamismo econômico e a melhoria da qualidade de vida da população em pequenas unidades territoriais e agrupamentos humanos.

Para ser consistente e sustentável, o desenvolvimento local deve mobilizar e explorar as potencialidades locais contribuir para elevar as oportunidades e a viabilidade e competitividade da economia local e ao mesmo tempo, deve assegurar a conservação dos recursos naturais locais.

Durante o Rio 92, três palavras foram escolhidas para incentivar atitudes sustentáveis: reduzir, reutilizar e reciclar.”. (Walmart Brasil, 2016). Mais tarde foi adicionado o quarto “R” (repensar).

Os quatro R's passam a corresponder às quatro medidas práticas a serem adotadas pelas pessoas sendo elas:

1- Repensar: corresponde a atitude que temos e que tem consequência na vida e no meio em que vivemos, deve sempre questionar as atitudes e se for necessário mudar de ideia e atitudes, questões como gastos com energia e comportamento de consumo devem ser pensados.

2- Reduzir: relacionados à redução de lixo e poluentes, que promove ao consumo consciente entre as ações estão:

- a. Uso econômico da água: evitar desperdícios;
  - b. Economia de energia: Utilizar energia solar ou eólica;
  - c. Economia de combustível.
- 3- Reutilizar: contribui para a sustentabilidade do planeta;
- 4- Reciclar: transformar um objeto usado num novo.

O desenvolvimento sustentável nunca será completo sem a construção sustentável, para alcançar o desenvolvimento sustentável é necessária à implantação de políticas para a construção civil. (John; Silva; Agopyan, 2001) estudos nesse sentido são de grande valia na busca do equilíbrio entre desenvolvimento e preservação.

No ano de 1994, durante a conferência mundial sobre a construção sustentável, foram definidos seis conceitos para a mesma. (Kibert, 1994, apud, Pinheiro, 2003). São eles: “minimizar o consumo de recursos; Maximizar a reutilização dos recursos; Utilizar recursos renováveis e recicláveis; Proteger o ambiente saudável e não tóxico e fomentar a qualidade ao criar o ambiente construído”. (Kibert, 1994, apud, Pinheiro, 2003).

Algo que estimulou a criação de vantagem competitiva no mercado foi o termo “sustentável”, que acabou criando um diferencial, levantando questões sobre o real significado de sustentabilidade.

A partir do século XXI foram criadas as certificações que fornecem selos para projetos sustentáveis.

A seguir uma tabela com os principais selos de certificação ambiental:

Ano de Criação	Selo de Criação	Características
1990	BREEM	Building Research Establish Environmental Assessment Method. Selo inglês que atua em diversos países.
1996	HQE	Haut Qualité Environnementale. Selo francês que promove recomendações como alvos ambientais.
1999	LEED	Leadership in Energy and Environmental design. Sistema internacional desenvolvido na América do Norte.
2002	CASBEE	Comprehensive Assessment System for Built Environment. Sistema de verificação japonês .
2004	NABERS	National Australian Built Environment.

2008	AQUA	Alta Qualidade Ambiental. Selo brasileiro baseado no HQE adaptado no Brasil.
------	------	------------------------------------------------------------------------------

No Brasil, é cada vez maior o número de empreendimentos com selos verdes. (MDIC, 2013).

Segundo a Grum Building, Council - GBC Brasil, esses empreendimentos têm redução aproximada de 30% do consumo de energia, de 30 a 50% do consumo de água, e também, redução de cerca de 60 a 80% da gestão de resíduos que são gerados durante a construção de um empreendimento.

Esses dados demonstram o quão importante é a utilização de práticas de construções que procuram não degradar o meio ambiente, por meio delas espera-se obter benefícios nas áreas econômicas, social e ambiental.

Segundo o IPEA (2008), no Brasil o imóvel tem alto valor agregado, considerando se assim um bom investimento. Olgyay (2006) salienta que a edificação deve proporcionar conforto ao usuário e baixo custo de manutenção.

Estudos atuais mostram que existe uma preocupação muito grande por parte das empresas no sentido de traçarem estratégias que garantem desenvolver-se de modo sustentável. A preocupação é maior quando a empresa em questão atua no ramo de construções sustentáveis.

Critérios como:

- Arquitetura sustentável;
- Eficiência energética;
- Gestão da água;
- Soluções construtivas secas;
- Controle de resíduos.

<b>Principais Técnicas</b>		<b>Vantagens da Integração</b>
<b>Produção Enxuta</b>	<b>Produção mais limpa</b>	
Kanban	Matriz MER materiais, Energia, Resíduos	Redução do volume de inventário, com a diminuição do deterioro e obsolescência dos materiais, gerando assim resíduos e sua disposição no meio ambiente, por meio da análise dos materiais necessários, energia empregada no processo, e os resíduos gerados, identificando quais deles podem ser reutilizáveis.
Manufatura Celular	Eco mapeo	Redução na fonte e de movimentação dos materiais, diminuindo a probabilidade de destruição na manipulação, diminuição do uso de meios de movimentação de materiais evitando o consumo de energia.
5s	Análisis do risco	Maior visibilidade do processo produtivo e rápida identificação de desperdícios, possibilitando o uso racional dos recursos, com benefícios positivos para o meio ambiente; incluindo a análise da probabilidade dos efeitos sobre ele através de uma visão probabilística dos efeitos.

<p>Manutenção Produtiva Total TPM</p>	<p>Auditorias ambientais</p>	<p>Diminuição das paradas de máquina para manutenção, o consumo de materiais para ou sua restauração e a consequente geração de resíduos. A manutenção mais possibilita um melhor rendimento da máquina colaborando, assim, para um menor consumo de energia.</p>
<p>Visual System Map</p>	<p>6R(Reciclar, Reduzir, Redesenhar, Revender, Reaproveitar, reusar) Ecomapeo Ecobalance</p>	<p>Visualiza os problemas da produção eliminando as causas do desperdício, incorpora a maneira em que se comunica o programa de produção aos processos operativos; permite identificar as áreas do processo produtivo que requerem intervenção para melhorar o desempenho ambiental, organiza dados para avaliar estratégias de prevenção da contaminação, reduzindo custos, e diminuindo o consumo de recursos.</p>

Algumas obras no mundo são conhecidas como projetos inovadores sustentáveis.

Exemplos como:

- Seed Brasil:

O edifício fica em São Paulo, no prédio se encontra pelo menos 8 tipos de plantas nativas da mata Atlântica.

- Aeroporto de Oslo, Noruega:

Possui avaliação máxima do Brecam chamado terminal aéreo mais sustentável do mundo, onde uma das ações é coletar neve no frio, para esfriar o local no verão.

- One Angel Square, Inglaterra:

É considerado um dos maiores edifícios do mundo e recebeu avaliação de 95% no índice do Brecam. Ele possui 80% de diminuição de CO2 em relação ao antigo local de funcionamento.

- Sociedade Torre de Vigia, EUA:

Os 7 prédios da Sociedade receberam 4 Grun Globes a maior nota da certificação do OBI, entre as práticas estão telhados ecológicos com flora nativo e tratamento local da água pública.

- Bellagio Hotel e Cassino, EUA:

Localizado em Las Vegas, Nevada, também recebeu 4 Grun Globes pelo OBI, e possui inúmeras medidas sustentáveis.

- Hospital Geral Ng Teng Fong, Singapura:

Possui vários fatores sustentáveis, como coleta de água da chuva, ventilação natural e aquecimento solar, recebeu o primeiro Better Healthcare award em 2017.

- Bank of America Tower, EUA:

Localizado em One Bryant Park, Nova York o prédio de um dos maiores bancos do mundo, foi o primeiro a atingir o nível platina do LEED.

- Apple park, EUA:

Possui um sistema de ventilação que dispensa aquecedor por 9 meses do ano.

- Bairro das Perdizes, Brasil:

É o primeiro bairro da América do Latina a receber a certificação da AQUA/HQE, devido ao projeto sustentável.

Segundo a revista exame o Brasil está entre os países que mais investem em soluções sustentáveis, Além da certificação como a série NBR ISO 14000, A intenção dessas certificações é que se impulsione o cuidado com o meio ambiente, independente se o motivo for preservação ou vantagem competitiva, em alguns países as certificações passaram a ser obrigatório para legalização do imóvel (PICCOLI, et al., 2010).

A seguir alguns modelos de construções sustentáveis no Brasil:

O processo AQUA (Alta Qualidade Ambiental), possui certificação internacional de construção sustentável baseado no processo Francês Démarche HQE, desenvolvido e adaptado à regulamentação brasileira pela fundação Vanzolini aponta mais 129 certificados.

Em são Paulo o prédio da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, conquistou a primeira certificação LEED ouro do país em novembro de 2012, este edifício passou por mudanças na estrutura para que este passasse a ser sustentável. Dentre as soluções verdes estão às estratégias para reduzir o consumo de energia elétrica, não utilização de produtos químicos e reaproveitar o líquido das fontes do prédio nas torres de resfriamento.

No Rio de Janeiro se encontra o primeiro edifício comercial de alto padrão cuja área total é de 18.600 m<sup>2</sup> distribuídos em 16 parâmetros de escritórios e três estacionamentos. Entre suas medidas sustentáveis estão o reaproveitamento da água da chuva, medição individual do consumo de água e energia, uso de materiais de construção com baixos compostos orgânicos voláteis, louças e metais sanitários economizadores de água, secadores e limpadores de alta eficiência, separação e armazenamento de lixo reciclável, vagas preferenciais para veículos com baixa emissão de carbono e recuperadores de energia instalados nos sistema de exaustão dos sanitários.

Chácara Klabin:

A Even construtora e incorporadora é uma empreendedora AQUA, todos os produtos residenciais são projetados pensando em sustentabilidade. O prédio em questão tem telhado verde, coleta seletiva com área disponível para o armazenamento de resíduos dentro do apartamento.

A Estadual da Vila Brasilândia em São Paulo é certificada pelo processo AQUA e têm soluções arquitetônicas que evitam salas de aulas muito frias no inverno, ou muito quentes no verão, possui tratamento acústico no contra piso e o uso de portas mexicanas maciças nas classes para bloquear o som.

### 3.3 CASAS SUSTENTÁVEIS NO PANTANAL

A empresa Ecoa - ecologia e ação é uma organização não governamental que surgiu em 1989 em Campo Grande, MS, formado por profissionais da biologia, comunicação, arquitetura, ciência sociais e outros, busca desenvolver projetos para conservação ambiental e sustentabilidade no meio rural e urbano.

Suas principais linhas de trabalho da organização estão focadas nas temáticas: comunidades pantaneiras, mudanças climáticas no Pantanal, conservação de polinizadores e agências financeiras e seus desembolsos nas áreas da infraestrutura e energia.

### 3.4 MODELOS DE EMPREENDIMENTO SUSTENTÁVEL SOCIAL

O projeto Casas Adaptadas é proposto a partir de tecnologias sustentáveis e de baixo custo, é adaptado com recursos para fazer frente aos eventos climáticos e externos, além de demais fenômenos naturais no pantanal com o objetivo de proporcionar melhor qualidade de vida às famílias vulneráveis.

- As casas adaptadas são elevadas em palafitas (construções sobre estacas de madeira), contém sistema para captação e tratamento de água; piso e telhado com placas de material reciclado e à prova de fogo;

- Os módulos são demonstráveis e facilmente transferíveis de acordo com as necessidades dos moradores;
- O projeto é resultado de uma longa pesquisa feita por jovens arquitetos, dentre eles Juliano Thomé e Bruno Paselo;
- A construção das casas é uma demanda da associação de moradores da comunidade Barra do São Lourenço, comunidade situada na Serra do Amolar, pertencente a cidade de Corumbá cujo acesso é possível somente por barco em viagens de até 30 horas. A região sofre alterações devido à erosão marginal e, principalmente, as cheias extraordinárias.

O sistema de construção com palafitas é um sistema construtivo apropriado às regiões que sofrem inundações, também as elevações evitam a presença de animais.

As paredes, os pisos e as telhas foram feitos a partir de placas feitas de tubo de pasta de dente reciclado e à prova de fogo, sendo desmontáveis e facilmente transformáveis. O aspecto reflexivo das placas permite a barragem do calor.

O telhado inclinado, sem amianto permite a captação da água da chuva, em todas as aberturas e no sistema integrado com caixa d'água, a reserva a ser tratada para consumo, esse mecanismo é necessário, principalmente na época da decoada, a água fica imprópria para o consumo das famílias, sendo frequente a ocorrência de diarreia nas crianças.

Na comunidade foram construídas quatro casas no período de 20 dias, sendo duas na localidade denominada Aterro do Binenga, área que mediante outorga coletiva pelo termo de autorização de uso sustentável dos recursos, visando à edificação das residências.

O papel da Ecoa é o de articular as comunidades para garantia de seus direitos, fundamentais nos processos de conservação. Para a concretização do projeto, somam-se importantes apoiadores: Ministério Público do trabalho (MPT), Ministério Público federal (MPF), Receita Federal, Secretaria do Patrimônio da União (spu) e Departamento de Geografia da universidade Federal de Mato Grosso do Sul - Campus Pantanal (UFMS/CPAN).

### 3.5 O AGIR SUSTENTÁVEL E SEUS EFEITOS

A partir da necessidade da formulação do conceito de sustentabilidade muitas inovações foram introduzidas no mundo empresarial. Berna (2005) diz que as organizações entendem a necessidade de mudanças quando ocorrem alterações no ambiente, no mercado e nas tecnologias que as envolvem.

Embora ainda exista o pensamento que ser uma empresa com atitudes sustentáveis possa gerar custos maiores, devido aos investimentos em tecnologia e pesquisa, cada vez mais existem consumidores em busca de empresas que ofereçam produtos advindos de conceitos sustentáveis.

Silveira et al. (2010, p.120) declara que o desenvolvimento de políticas socioambientais das empresas vem crescendo devido à concepção de sustentabilidade. Hoje às empresas que investem em buscar um equilíbrio entre produção e preservação ganham vantagem competitiva e diferenciais que fazem com que ela se destaque sob outras que acreditam não obter retorno por uma mudança de posicionamento.

Existem muitos benefícios em se tornar uma empresa que respeita o meio ambiente e lança mão de ações sustentáveis, entre eles estão os benefícios sociais, ambientais e econômicos, no caso dos retornos ambientais os ganhos são incalculáveis, já que se trata da preservação dos recursos naturais do planeta, e a preocupação com sua sobrevivência e de todo tipo de vida que nos dias de hoje se encontra ameaçado. Lima (2010) destaca o consumo sem limites dos recursos naturais e seus impactos para as futuras gerações.

O empreendedor pode se beneficiar de várias maneiras de utilizar processos de produção sustentáveis, entre elas estão: a economia de matérias primas, economia de energia, descarte ou até reutilização de dejetos, evitar desperdícios, diminuir custos, entre outros. Melo Neto e Froes (2001) destaca que as organizações conscientes praticam solidariedade empresarial.

No mercado imobiliário uma empresa construtora que se adapta a utilização de materiais e meios de construir sustentáveis podem conseguir certificações e selos que garantem a ela um grande diferencial de qualidade e confiabilidade por parte do cliente, que por sua vez se beneficia pela economia e praticidade de adquirir um imóvel cujo projeto foi elaborado para garantir

segurança, conforto e sustentabilidade. As certificações são reconhecimento do desempenho da empresa construtora que adota critérios de sustentabilidade (LAMBERTS, et al., 2008).

Para Drucker (1999), as organizações são responsáveis por encontrar formas para reparar os impactos que provocam. É fundamental que invistam em tecnologia e estudos que possam amenizar os impactos negativos causados.

Essa consciência ecológica que tanto empresa como consumidor desenvolveram com o passar dos anos e com o aumento da necessidade de preservação e desenvolvimento, também são fatores positivos, porque as mudanças ocorrem a partir das reflexões das necessidades e após isso ações são tomadas baseadas em planos pré-estabelecidos que possam alcançar objetivos e transformações satisfatórias, nos aspectos sociais, ambiental e econômico.

### 3.6 NOVAS OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS

O mercado imobiliário da cidade de Corumbá MS apresenta características bastante distintas de outras cidades do estado. Durante o ano diversas famílias chegam à cidade para fixar moradia, em contrapartida muitas deixam a cidade no mesmo período.

Essa dinâmica acontece devido aos seguintes fatores: em nossa região existem empresas da área de extração mineral estabelecidas a muitos anos, e seus principais colaboradores, como gestores e engenheiros, são pessoas oriundas de outras cidades.

Geralmente esses funcionários se deslocam de lugares onde se encontra a matriz de suas empresas, e não é incomum a sua transferência após certo tempo de moradia na cidade.

Outra situação que leva a continuidade de chegadas e partidas é o fato de que a cidade de Corumbá possui quartel general das forças armadas, exército, marinha e aeronáutica, e da mesma maneira que os funcionários de mineração, essas pessoas pertencem a outros lugares e chegam à cidade para exercer sua função de trabalho.

Outra variável que ajuda a identificar o comportamento dos consumidores da região com relação à compra de imóveis é que a cidade de Corumbá está situada em uma região de fronteira, por esse motivo muitas pessoas necessitam de mais de uma moradia.

Esses diferenciais influenciam na busca do imóvel e na decisão de compra, junta-se a esses fatores o fato de que essas pessoas vêm em geral de grandes centros e buscam imóveis que não são encontrados facilmente ou que não existem, levando em consideração requisitos como: localização, preço e segurança.

Em geral mesmo que não perdem sua estadia na cidade as pessoas busquem por um imóvel. Sendo assim o crescimento do mercado imobiliário da cidade continua em avanço.

É importante destacar que existem outros tipos de clientes como investidores e construtoras e que a cidade é um lugar que faz parte de um grande bioma, mundialmente conhecido e admirado, por essa razão existe aqueles que se encantam e estabelecem moradia devido aos aspectos paisagísticos que influenciam positivamente.

Wissenbach (2008) explana que o mercado imobiliário é composto pela relação das diversas etapas dos períodos anterior, atual e superior, isso significa que o passado influencia o presente e o futuro.

Muitas mudanças estão ocorrendo no mercado imobiliário da cidade, novas exigências incentivam as empresas a traçar novas estratégias para captação e fidelização de clientes.

De acordo com Peters e Waterman (1982, p.44), estratégia é: "um conjunto de ações cuja finalidade é ganhar uma vantagem competitiva sustentável sobre os seus competidores, melhorar a sua posição junto aos clientes permitindo melhor alocação de recursos."

A empresa para estabelecer de modo satisfatório as estratégias a serem praticadas precisam conhecer os potenciais compradores, a concorrência e o ambiente para assim decidir se.

Para Porter (1993) as atividades comerciais e industriais concentradas geograficamente são capazes de gerar dinâmicas setoriais que conseguem fomentar a economia local e o desenvolvimento de negócios como compra e venda de imóveis e construção de empreendimentos.

Uma dos objetivos deste trabalho é explanar sobre benefícios que a implantação de empreendimentos com projetos de cunho sustentável poderia ter na região, outro objetivo era viabilizar essa possibilidade sob forma de nicho do segmento imobiliário.

Para obter informações necessárias mais facilmente foi feita além de uma análise documental uma entrevista com dono de incorporadora e escritório imobiliário na cidade de Corumbá, as questões foram estruturadas para detectar se a empresa possuía conhecimento sobre a sustentabilidade na construção civil, se conhecia as vantagens da construção sustentável, se encontra fatores dificultadores de práticas sustentáveis e se havia percepções sobre certificações ambientais, outras questões que obtiveram resposta são se pensa ser importante à implantação de conceitos sustentáveis na construção de imóveis.

Foi percebido um interesse muito grande no aprofundamento desses conhecimentos já existentes, com relação à economia de recursos, principalmente a projetos que contenham técnicas que possam economizar água, e energia elétrica, assim como práticas de diminuição de entulhos na obra.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou uma análise dos impactos positivos que podem ser obtidos por práticas baseadas no conceito da sustentabilidade, e também sobre como a compreensão das pessoas e organizações tem evoluído positivamente no sentido de reconhecerem a importância dessa mudança.

Com relação ao mercado imobiliário, podemos observar que existe campo para utilização de métodos derivados dos conceitos de sustentabilidade na área de construção de empreendimentos e até a reabilitação de prédios antigos, já que na cidade existe muita procura de imóveis para aquisição pessoal e empresarial, e por ser uma região que já possui grande envolvimento com a preservação das riquezas naturais do Pantanal, seria fundamental estender esses conceitos para urbanização em geral, isso seria algo que poderia desencadear bons frutos para o mercado imobiliário da cidade, já que a população poderia se beneficiar com os resultados provenientes de uma arquitetura na qual foram usados métodos sustentáveis, além de um grande diferencial para as empresas de construção, seria também mais um passo para a preservação dos recursos naturais da região.

Uma sugestão que poderia ser estudada para possível inclusão no código de obras de edificações da cidade é que no rol de exigências para se regularizar uma construção de empreendimento imobiliário fossem exigidos que se utilizassem conceitos simples de sustentabilidade.

Para se obter a aprovação de um projeto e licenciamento de obras, em geral existem parâmetros estabelecidos pela lei para que existam condições mínimas de segurança, higiene e salubridade, harmonia estética e acessibilidade. Em algumas cidades essa exigência existe, é já é um grande passo para incentivar a preservação do meio em vivemos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SEIFERT, Mari elizabete Bernadini. **Gestão Ambiental: instrumentos, esferas de ação e educação.** São Paulo: Atlas S.A, 2014.

BRAVO, R. S. **Técnicas de investigação social: teoria e exercícios.** 7ed. Ver. Madrid: Paraninfo, 1991.

SOUZA, Ubiraci Espinelli Lemes de; PALIARI, Jose Carlos; AGOPYAN, Vahan; ANDRADE, Artemária Coêlho de. **Diagnóstico e combate à geração de resíduos na produção de obras de construção de edifícios: uma abordagem progressiva.** *Ambiente Construído*, Porto Alegre, v. 4, n. 4, p. 33-46, 2004.

MALHOTRA, N. K. **Pesquisa de Marketing: uma orientação aplicada.** 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 200 p. 720.

DIAS, Reinaldo. **Gestão Ambiental: Responsabilidade Social e Sustentabilidade.** 2 ed. São Paulo: Atlas, 2011.

ALMEIDA, F. **O bom Negócio da Sustentabilidade.** São Paulo: Nova Fronteira 2002.

GINPEL, Jean. **La Révolution industrielle au Moyen Age**, Paris, 1975.

TREVISAN, R. **Lixo Interessante. Nova Escola.** São Paulo: Abril, 2010.

DIEGUES, Antônio Carlos Sant'Ana. **Povos e Mares: leitura em socio-antropologia marítima.** [S.l: s. n.], 1995.

Smith, Anthony D. 1991. **National Identity.** London: Penguin.

TOMAZZONI, Edegar Luís. **Turismo e desenvolvimento regional: modelo APL TUR aplicado à região das Hortênsias (Rio Grande do Sul - Brasil).** 2007. Tese (Doutorado em Relações Públicas, Propaganda e Turismo) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. doi:10.11606/T.27.2007.tde-11052009-111001. Acesso em: 2019-06-17.

SILVA, Diniz da. **Sustentabilidade corporativa.** In: Anais do VI Simpósio de Excelência em Gestão e Tecnologia - SEGet, Resende, RJ, 2009.

MIASHIRO, Carlos Masaji. **A implantação do balanço social e as informações evidenciadas em uma instituição de saúde sem fins lucrativos: o caso Da Santa Casa da Misericórdia de Santos.** 2007. 147 f. Dissertação (Mestrado em Organização e gestão) - Universidade Católica de Santos, Santos, 2007.

DIAS, Genebaldo Freire. **Educação Ambiental: princípios e práticas.** 9. ed. São Paulo: Gaia, 2004.

BENEVIDES, Sérgio. **Empreendedorismo: assim se faz o futuro.** Rumos, Brasília, p. 26-33, dez. 2003.

JOHN, V.M. **Reciclagem de resíduos na construção civil: contribuição à metodologia de pesquisa e desenvolvimento.** Tese (Livre Docência) - USP, São Paulo, 2000.

Degani, Clarice Menezes; CARDOSO, Francisco Ferreira. **Aspectos prioritários para a gestão ambiental do ambiente construído.** In: ENTAC 2006, Florianópolis, SC, 2006.

ARAÚJO, Luis César G. de. **Organização, sistemas e métodos e as tecnologias de gestão organizacional: arquitetura organizacional, benchmarking, empowerment, gestão pela qualidade total, reengenharia: volume 1, 4 ed.** São Paulo: Atlas, 2009.

IPEA -Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais. Boletim regional, urbano e ambiental. n.1. Brasília: Ipea. Dirur, 2008

DALLA COSTA, E., MORAES, C. S. B. **Construção Civil e a Certificação Ambiental: Análise comparativa das certificações LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e AQUA (Alta Qualidade Ambiental).** In: XIV ENGEMA Encontro Nacional sobre Gestão Empresarial e Meio Ambiente, 2012, São Paulo/ SP. Anais. São Paulo: FEA/USP - FGV, 2012.

SANCHES, Solange. **O trabalho doméstico no Brasil.** Brasília: OIT, 2006. No prelo.

PINHEIRO, M., VIEIRA, P., MIRANDA, A., COELHO, S., 2002. " **Excelência Ambiental dos Empreendimentos. Sistemas de Requisitos**", Actas do Congresso Nacional de Engenharia de Estruturas - Estruturas 2002, pp. 115-126, Associação Portuguesa de Engenharia de Estruturas, Lisboa.

DRUCKER, Peter F.; **Administrando em Tempos de Grandes Mudanças.** São Paulo : Editora Pioneira, 1999.

Porter, M. E. (1993) **A Vantagem Competitiva das Nações.** Rio de Janeiro: Campus.

Peters, Tom J. & Waterman, Robert H. (1982), **In Search of Excellence - Lessons from America's Best-Run Companies**, HarperCollins Publishers, London.

MELLO NETO Francisco Paulo de; FROES, César. **Gestão da responsabilidade social corporativa: o caso brasileiro.** Rio de Janeiro: Qualitymark, 2001.