



SUSTENTABILIDADE E RENTABILIDADE: COMO INCORPORADORAS EQUILIBRAM IMPACTO AMBIENTAL E LUCRO

SUSTAINABILITY AND PROFITABILITY: HOW REAL ESTATE DEVELOPERS BALANCE ENVIRONMENTAL IMPACT AND PROFIT

SOSTENIBILIDAD Y RENTABILIDAD: CÓMO LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS EQUILIBRAN EL IMPACTO AMBIENTAL Y LAS GANANCIAS

 <https://doi.org/10.56238/levv16n46-106>

Data de submissão: 17/02/2025

Data de publicação: 17/03/2025

Guilherme Lopes Esteves

RESUMO

Este estudo analisa a relação entre sustentabilidade e rentabilidade no setor imobiliário brasileiro a partir de uma perspectiva orientada à decisão econômica, examinando como incorporadoras incorporam práticas ambientais e de governança em função de retorno esperado, risco e acesso ao capital. A pesquisa, de caráter qualitativo e baseada em análise bibliográfica e documental, investigou estratégias empresariais, comportamento do consumidor e exigências de investidores, instituições financeiras e órgãos reguladores. Os resultados indicam que, embora empreendimentos sustentáveis envolvam custos adicionais na fase inicial, esses investimentos tendem a ser compensados no médio e longo prazo por maior valorização patrimonial, redução de despesas operacionais, menor exposição a riscos regulatórios e melhores condições de financiamento. Identificou-se que certificações ambientais e relatórios de sustentabilidade operam como mecanismos de sinalização ao mercado, influenciando a percepção de risco, a atratividade do ativo e o acesso ao crédito. A análise evidenciou desigualdades regionais, com maior concentração de iniciativas sustentáveis em grandes centros urbanos, refletindo diferenças no perfil de demanda, disponibilidade de capital e estrutura de financiamento. Observou-se ainda que a valorização de atributos ambientais varia conforme o segmento de renda, impactando diretamente a formação de preço, a absorção e a liquidez dos empreendimentos. Conclui-se que a sustentabilidade, quando integrada ao planejamento financeiro, não se configura como obstáculo à rentabilidade, mas como componente estratégico de competitividade e gestão de risco em um mercado imobiliário cada vez mais orientado por critérios econômicos, ambientais e de governança.

Palavras-chave: Sustentabilidade. Rentabilidade. Mercado Imobiliário. ESG. Construção Civil.

ABSTRACT

This study examines the relationship between sustainability and profitability in the Brazilian real estate sector from a decision-oriented perspective, analyzing how developers incorporate environmental and governance practices in response to return expectations, risk management, and access to capital. Using a qualitative approach based on bibliographic and documentary analysis, the research investigates corporate strategies, consumer behavior, and the requirements imposed by investors, financial institutions, and regulatory bodies. The findings indicate that although sustainable developments involve higher upfront costs, these investments tend to be offset in the medium and long term through higher asset appreciation, lower operating expenses, reduced regulatory risk, and improved financing



conditions. Environmental certifications and sustainability reports are identified as market signaling mechanisms that influence risk perception, asset attractiveness, and credit access. The analysis also reveals regional disparities, with sustainable initiatives concentrated in major urban centers, reflecting differences in demand profiles, capital availability, and financing structures. Consumer valuation of environmental attributes varies across income segments, directly affecting pricing, absorption rates, and asset liquidity. The study concludes that sustainability, when integrated into financial planning, should be understood not as a constraint on profitability but as a strategic factor in competitiveness and risk-adjusted performance within an increasingly capital-driven real estate market.

Keywords: Sustainability. Profitability. Real Estate Market. ESG. Civil Construction.

RESUMEN

Este estudio analiza la relación entre la sostenibilidad y la rentabilidad en el sector inmobiliario brasileño desde una perspectiva de toma de decisiones económicas, examinando cómo los promotores incorporan prácticas ambientales y de gobernanza en relación con la rentabilidad esperada, el riesgo y el acceso al capital. La investigación cualitativa, basada en análisis bibliográficos y documentales, investigó las estrategias empresariales, el comportamiento del consumidor y las demandas de inversores, instituciones financieras y organismos reguladores. Los resultados indican que, si bien los proyectos sostenibles implican costos adicionales en la fase inicial, estas inversiones tienden a compensarse a medio y largo plazo con una mayor revalorización de los activos, menores gastos operativos, menor exposición a riesgos regulatorios y mejores condiciones de financiación. Las certificaciones ambientales y los informes de sostenibilidad se identificaron como mecanismos de señalización del mercado que influyen en la percepción del riesgo, el atractivo de los activos y el acceso al crédito. El análisis reveló desigualdades regionales, con una mayor concentración de iniciativas sostenibles en los grandes centros urbanos, lo que refleja diferencias en el perfil de la demanda, la disponibilidad de capital y la estructura de financiación. También se observó que la valoración de los atributos ambientales varía según el segmento de ingresos, lo que incide directamente en la formación de precios, la absorción y la liquidez de los proyectos. Se concluye que la sostenibilidad, al integrarse en la planificación financiera, no representa un obstáculo para la rentabilidad, sino un componente estratégico de la competitividad y la gestión de riesgos en un mercado inmobiliario cada vez más impulsado por criterios económicos, ambientales y de gobernanza.

Palabras clave: Sostenibilidad. Rentabilidad. Mercado Inmobiliario. ESG. Construcción Civil.

1 INTRODUÇÃO

A sustentabilidade na construção civil e no mercado imobiliário passou a ocupar posição estratégica à medida que variáveis ambientais e de governança foram progressivamente incorporadas à avaliação de risco, ao custo do capital e às condições de financiamento dos empreendimentos, especialmente em países emergentes como o Brasil, onde a urbanização acelerada amplia pressões sobre infraestrutura urbana, recursos naturais e dinâmica econômica. Nesse contexto, incorporadoras operam em um ambiente no qual decisões relacionadas à sustentabilidade deixam de se restringir a posicionamentos institucionais e passam a influenciar diretamente a rentabilidade, a atratividade dos ativos e a competitividade no mercado (Teixeira, 2010).

Nos últimos anos, práticas associadas ao conceito de ESG (Environmental, Social and Governance) vêm sendo incorporadas por incorporadoras e construtoras por meio de relatórios de sustentabilidade, programas de eficiência energética, certificações ambientais e mecanismos de governança corporativa, integrando-se à lógica de valorização dos empreendimentos. Esse movimento permite compreender a gestão ambiental não apenas como um componente de custo, mas como fator que afeta a percepção de risco por parte de investidores e instituições financeiras, uma vez que critérios socioambientais passaram a compor modelos de avaliação utilizados no mercado de capitais e no crédito imobiliário (Dias, 2024).

Apesar desse avanço, a implementação de empreendimentos sustentáveis enfrenta restrições relevantes, especialmente relacionadas a custos adicionais de certificação, consultoria técnica e execução construtiva diferenciada. Tais fatores limitam a difusão de soluções sustentáveis em segmentos sensíveis a preço, nos quais a pressão por margens de retorno é elevada e a disposição do consumidor em absorver o chamado *green premium* permanece restrita, afetando diretamente a viabilidade econômica dos projetos (Leite Júnior, 2013).

Diante desse cenário, o presente artigo analisa como incorporadoras brasileiras têm buscado equilibrar sustentabilidade e rentabilidade em seus empreendimentos, examinando estratégias adotadas, barreiras enfrentadas e oportunidades associadas à incorporação de práticas socioambientais, bem como os efeitos dessas iniciativas sobre a percepção de investidores, consumidores e agentes financeiros. A investigação contribui para compreender a interação entre decisões econômicas, estrutura urbana e critérios ambientais no funcionamento do mercado imobiliário (Grigoletti *et al.*, 2023).

A relevância da pesquisa decorre do impacto estrutural do setor imobiliário sobre o ambiente urbano e econômico, considerando que os empreendimentos possuem longa vida útil e influenciam por décadas padrões de consumo de energia, uso do solo e custos operacionais. Avaliar em que medida práticas sustentáveis podem ser integradas à lógica de rentabilidade permite compreender como

decisões atuais afetam riscos futuros, exposição regulatória e preservação de valor dos ativos imobiliários (Douek & Angelo, 2022).

O debate sobre sustentabilidade e finanças no setor envolve ainda o papel de associações setoriais, como a ABRAINC, que atuam na difusão de práticas ESG entre incorporadoras com o objetivo de atender critérios adotados por fundos de investimento, bancos e agências de rating. A adoção desses padrões tem sido associada a melhores condições de financiamento e maior acesso a capital, reforçando a conexão entre governança, risco percebido e competitividade financeira (Alves de Lima, 2024).

O comportamento do consumidor constitui outro elemento relevante para a análise, uma vez que estudos indicam valorização crescente de atributos ambientais em determinados segmentos de renda, enquanto outros permanecem orientados prioritariamente por preço e localização. Essa heterogeneidade afeta a formação de preços, a absorção dos empreendimentos e a liquidez dos ativos, impondo às incorporadoras o desafio de alinhar expectativas de mercado aos custos adicionais associados à sustentabilidade (Lima, 2019).

A concentração de empreendimentos sustentáveis em grandes centros urbanos evidencia diferenças regionais associadas à disponibilidade de crédito, presença de investidores institucionais e perfil da demanda, limitando a disseminação dessas práticas em cidades médias e pequenas. Esse descompasso territorial influencia a competitividade regional e a capacidade de expansão de soluções sustentáveis em diferentes mercados imobiliários (Teixeira, 2010).

A introdução de certificações ambientais internacionais, como LEED e AQUA, contribui para a padronização técnica e a credibilidade dos empreendimentos perante investidores, ao mesmo tempo em que intensifica o debate sobre custos adicionais e viabilidade econômica em segmentos de médio e baixo padrão. Essas certificações funcionam como instrumentos de sinalização ao mercado, influenciando percepção de risco, precificação e acesso a financiamento (Leite Júnior, 2013).

A literatura indica que a sustentabilidade pode operar como vetor de diferenciação competitiva, especialmente em nichos de alto padrão e empreendimentos corporativos, nos quais a valorização patrimonial, a imagem institucional e a atração de capital externo criam condições mais favoráveis para a incorporação de práticas avançadas. Compreender como diferentes segmentos respondem a esses critérios é fundamental para avaliar a sustentabilidade como estratégia econômica (Grigoletti *et al.*, 2023).

Por fim, políticas públicas, regulação urbana e incentivos fiscais influenciam diretamente a decisão das incorporadoras ao reduzir ou ampliar o risco econômico associado a projetos sustentáveis. Instrumentos como linhas de crédito verdes, incentivos urbanísticos e certificações municipais podem alterar a relação risco-retorno desses empreendimentos, funcionando como catalisadores para sua viabilidade financeira (Douek & Angelo, 2022).

Dessa forma, a presente pesquisa propõe uma leitura integrada da sustentabilidade no mercado imobiliário brasileiro, analisando-a como variável econômica que interage com rentabilidade, risco e competitividade, oferecendo subsídios analíticos para gestores, pesquisadores, investidores e formuladores de políticas públicas compreenderem os limites e as possibilidades de alinhamento entre desempenho financeiro e critérios ambientais em um setor central para o desenvolvimento urbano.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 SUSTENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO

A sustentabilidade no setor imobiliário emerge como um dos temas centrais do debate contemporâneo, pois a construção civil representa uma das atividades de maior impacto ambiental, desde a extração de matérias-primas até a ocupação de espaços urbanos, e os empreendimentos habitacionais e corporativos assumem papel relevante no uso intensivo de água, energia e solo, o que exige repensar estratégias produtivas e buscar soluções que minimizem externalidades negativas, transformando o setor em protagonista na agenda de desenvolvimento sustentável (Teixeira, 2010).

A transição para práticas sustentáveis envolve um reposicionamento do mercado, que passa a considerar a sustentabilidade como diferencial competitivo, associada tanto à responsabilidade ambiental quanto à valorização de ativos, pois consumidores mais atentos às questões socioambientais tendem a reconhecer atributos verdes como vantagem, enquanto investidores e financiadores internacionais ampliam as exigências relacionadas a critérios ambientais, sociais e de governança (Douek & Angelo, 2022).

A implementação de certificações ambientais, como LEED e AQUA, contribui para padronizar práticas e validar empreendimentos perante stakeholders, possibilitando mensuração objetiva dos benefícios associados, mas a sua aplicação exige capacitação técnica, reorganização de processos construtivos e maior integração entre projetistas, engenheiros e gestores financeiros, elementos que ainda encontram resistência em mercados onde o custo imediato prevalece sobre a visão de longo prazo (Leite Júnior, 2013).

O acolhimento da sustentabilidade nas incorporadoras está vinculada a pressões externas e internas, incluindo o fortalecimento de associações empresariais e a difusão de relatórios de sustentabilidade, pois tais documentos representam instrumentos de legitimação no mercado e ampliam a transparência para investidores, além de reforçar o compromisso com práticas responsáveis, posicionando o setor imobiliário em sintonia com tendências globais (Alves de Lima, 2024).

Pesquisas sobre percepção de empreendedores locais revelam que ainda há resistência em expandir práticas sustentáveis devido ao custo e à percepção de baixa valorização por parte dos clientes, sugerindo que a cultura de consumo precisa amadurecer para impulsionar o desenvolvimento

do setor, especialmente em regiões afastadas de grandes centros, onde a pressão de investidores e certificadores é menos intensa (Grigoletti *et al.*, 2023).

A sustentabilidade é, assim, compreendida como um processo de construção coletiva, que envolve não somente as incorporadoras, mas também consumidores, órgãos públicos e instituições financeiras, compondo uma rede complexa de interesses que, quando bem articulados, podem transformar a forma como se projetam e constroem cidades, reduzindo desigualdades e mitigando impactos ambientais (Lima, 2019).

Essa articulação depende ainda de políticas públicas capazes de criar incentivos claros e reduzir riscos econômicos para as empresas, de modo que a regulamentação ambiental e urbana dialogue com os objetivos de desenvolvimento sustentável, evitando que práticas sustentáveis sejam vistas apenas como marketing e garantindo que gerem valor efetivo para toda a cadeia de produção (Dias, 2024).

Outro fator de importância é a necessidade de medir a rentabilidade de empreendimentos sustentáveis, considerando não só os custos adicionais de obra, mas também a valorização imobiliária no médio e longo prazo, a redução de despesas operacionais e a atratividade para consumidores e investidores, permitindo que o equilíbrio entre sustentabilidade e lucro se torne palpável e factível (Leite Júnior, 2013).

O setor imobiliário brasileiro, apesar das dificuldades, apresenta avanços relevantes, com maior adesão a certificações, surgimento de empreendimentos sustentáveis em centros urbanos e difusão de práticas de governança, ainda que os resultados sejam heterogêneos e concentrados em mercados mais sofisticados, o que reforça a necessidade de ampliar a inclusão de cidades médias e empreendimentos de padrão intermediário (Grigoletti *et al.*, 2023).

A visão de sustentabilidade no setor imobiliário ultrapassa a dimensão ambiental e alcança as esferas social e econômica, pois envolve questões de acessibilidade, inclusão habitacional e justiça urbana, integrando preocupações com eficiência energética e materiais recicláveis a valores como moradia digna e qualidade de vida urbana, o que amplia o alcance do conceito e fortalece seu papel transformador (Teixeira, 2010).

O reconhecimento da sustentabilidade como ativo intangível também demonstra que empresas que internalizam essa agenda tendem a ter melhor reputação, acesso facilitado a capital e maiores chances de sobrevivência em mercados cada vez mais competitivos, o que transforma a pauta ambiental de mera obrigação legal em vantagem estratégica (Douek & Angelo, 2022).

Portanto, analisar a sustentabilidade no setor imobiliário brasileiro significa compreender um campo de tensões entre tradição e inovação, custo e benefício, curto e longo prazo, no qual a capacidade de incorporar práticas sustentáveis de forma consistente definirá quais incorporadoras terão posição de destaque em um mercado global cada vez mais orientado por valores socioambientais (Dias, 2024).

2.2 RENTABILIDADE E MERCADO IMOBILIÁRIO SUSTENTÁVEL

A relação entre sustentabilidade e rentabilidade no mercado imobiliário brasileiro passou a ser analisada, de forma crescente, sob a ótica do risco econômico, do custo do capital e da preservação do valor dos ativos ao longo do tempo. Incorporadoras operam em um ambiente no qual variáveis ambientais e de governança influenciam diretamente o acesso a financiamento, as condições de crédito e a atratividade dos empreendimentos para investidores institucionais, ao mesmo tempo em que permanecem pressionadas por expectativas de retorno compatíveis com a dinâmica de mercado e com os ciclos econômicos (Douek & Angelo, 2022).

A literatura indica que a incorporação de práticas sustentáveis tende a elevar os custos iniciais dos projetos, especialmente em função de certificações, consultorias técnicas, materiais diferenciados e capacitação de mão de obra. No entanto, esses custos devem ser analisados em conjunto com os efeitos de médio e longo prazo, como a valorização dos imóveis, a redução de despesas operacionais e a mitigação de riscos regulatórios e financeiros, fatores que influenciam diretamente o retorno ajustado ao risco dos empreendimentos (Leite Júnior, 2013).

Estudos sobre comportamento do consumidor demonstram que a disposição a pagar por atributos sustentáveis varia de acordo com o segmento de renda e o perfil do empreendimento, afetando diretamente a formação de preços, a absorção do mercado e a liquidez dos ativos. Em segmentos de médio e alto padrão, atributos ambientais tendem a ser incorporados como diferenciais competitivos, enquanto em mercados mais sensíveis a preço sua adoção encontra limites claros, criando um cenário de transição no qual incorporadoras ajustam estratégias conforme a resposta da demanda (Lima, 2019).

A análise de relatórios financeiros e de sustentabilidade de empresas do setor imobiliário aponta que empreendimentos certificados apresentam, em média, melhor desempenho no mercado secundário e maior atratividade para investidores institucionais. Esse desempenho está associado à percepção de menor risco operacional e regulatório, reforçando a compreensão de que a rentabilidade pode ser preservada ou ampliada quando o planejamento financeiro incorpora variáveis de longo prazo relacionadas à sustentabilidade (Dias, 2024).

A incorporação da agenda ESG no setor imobiliário brasileiro reforça essa dinâmica, uma vez que bancos, fundos de investimento e agências de rating passaram a utilizar critérios ambientais e de governança como parte de seus modelos de avaliação de risco. Como resultado, empresas alinhadas a esses padrões tendem a acessar crédito em condições mais favoráveis, reduzindo o custo do capital e ampliando a viabilidade financeira dos projetos, enquanto ativos que não atendem a tais critérios podem sofrer descontos de valor ou restrições de financiamento (Alves de Lima, 2024).

Entretanto, a difusão dessas práticas permanece desigual, sobretudo em empreendimentos voltados à habitação popular, nos quais as margens de lucro são reduzidas e a capacidade de repasse de custos ao consumidor é limitada. Nesses segmentos, os custos adicionais associados à

sustentabilidade podem comprometer a viabilidade econômica dos projetos, evidenciando a necessidade de análise criteriosa da relação risco-retorno em diferentes contextos de mercado (Teixeira, 2010).

Experiências observadas em grandes centros urbanos brasileiros, como São Paulo, Belo Horizonte e Porto Alegre, indicam que projetos sustentáveis têm alcançado maior valorização patrimonial e atraído investidores estrangeiros, ampliando a competitividade das incorporadoras que se posicionam de forma estratégica. Esses casos reforçam a sustentabilidade como instrumento de diferenciação econômica, especialmente em mercados mais sofisticados e expostos ao capital institucional (Grigoletti *et al.*, 2023).

A relação entre rentabilidade e sustentabilidade também se manifesta nos custos operacionais ao longo do ciclo de vida do empreendimento, uma vez que imóveis certificados tendem a apresentar menores despesas com energia, água e manutenção. Essa eficiência operacional impacta a satisfação dos usuários, reduz a vacância e contribui para a preservação da liquidez do ativo, fatores diretamente relacionados à performance financeira de longo prazo (Leite Júnior, 2013).

Cabe destacar que a avaliação de riscos no setor imobiliário encontra-se cada vez mais vinculada a variáveis ambientais, sociais e de governança, à medida que investidores e financiadores incorporam esses critérios em suas decisões. A sustentabilidade, nesse contexto, deixa de ser apenas atributo reputacional e passa a operar como componente técnico da análise de risco, influenciando custo de capital, exposição regulatória e competitividade dos empreendimentos (Douek & Angelo, 2022).

Essa mudança nos critérios de avaliação cria incentivos econômicos para a internalização de práticas sustentáveis, mesmo diante de custos iniciais mais elevados, pois o retorno financeiro passa a incluir não apenas receitas de venda, mas também preservação de valor, acesso a investidores estratégicos e redução de riscos futuros associados à obsolescência dos ativos (Alves de Lima, 2024).

A literatura aponta ainda que, embora a demanda por imóveis sustentáveis cresça de forma gradual e desigual, a longevidade dos ativos imobiliários exige que a rentabilidade seja analisada para além do curto prazo, considerando a capacidade do empreendimento de manter atratividade, liquidez e eficiência ao longo de décadas (Lima, 2019).

Dessa forma, o equilíbrio entre sustentabilidade e rentabilidade no mercado imobiliário brasileiro deve ser compreendido como um processo dinâmico de gestão do risco e do capital, no qual incorporadoras avaliam custos iniciais à luz de retornos ajustados ao risco, reconhecendo que a competitividade futura do setor estará cada vez mais associada à capacidade de alinhar desempenho financeiro, eficiência operacional e critérios ambientais de forma pragmática e estratégica.

2.3 ESTRATÉGIAS DE INCORPORADORAS PARA CONCILIAR SUSTENTABILIDADE E LUCRO

As incorporadoras brasileiras têm buscado adotar estratégias que lhes permitam conciliar a necessidade de manter a rentabilidade de seus empreendimentos com as crescentes exigências por práticas sustentáveis, desenvolvendo soluções que vão desde a reestruturação de processos construtivos até a redefinição de modelos de negócio, com o objetivo de transformar a sustentabilidade em diferencial competitivo e não em obstáculo ao crescimento econômico (Dias, 2024).

Entre as principais estratégias identificadas está a incorporação de certificações ambientais internacionais, como LEED, AQUA e BREEAM, que funcionam como instrumentos de legitimação perante investidores, consumidores e órgãos reguladores, pois demonstram o compromisso da empresa com padrões técnicos reconhecidos globalmente, ao mesmo tempo em que agregam valor aos imóveis e permitem justificar preços mais elevados em segmentos de médio e alto padrão (Leite Júnior, 2013).

As empresas têm ainda investido em eficiência energética como forma de reduzir custos operacionais e aumentar a atratividade dos empreendimentos, adotando tecnologias como painéis solares, sistemas de reaproveitamento de água e materiais recicláveis, o que contribui para diminuir a pegada ambiental das construções e, ao mesmo tempo, gera economias que podem ser convertidas em valorização de longo prazo para consumidores e investidores (Douek & Angelo, 2022).

Outra estratégia importante é a utilização de relatórios de sustentabilidade e de indicadores ESG como ferramentas de transparência, permitindo que as incorporadoras comuniquem de forma clara suas práticas ambientais, sociais e de governança ao mercado, ampliando a confiança dos stakeholders e assegurando melhor acesso a crédito, uma vez que instituições financeiras têm condicionado financiamentos à adoção dessas métricas (Alves de Lima, 2024).

O engajamento com associações setoriais, como a ABRAINC, representa também uma ação estratégica, pois tais entidades exercem papel de difusão de boas práticas, padronização de critérios e interlocução com investidores e reguladores, criando um ambiente mais favorável para que as empresas adotem políticas sustentáveis sem comprometer de maneira significativa sua rentabilidade (Alves de Lima, 2024).

As incorporadoras têm buscado diversificar seus portfólios de projetos, desenvolvendo empreendimentos sustentáveis em segmentos de alto padrão, onde há maior disposição a pagar por atributos verdes, enquanto mantêm empreendimentos tradicionais em segmentos mais sensíveis a preço, garantindo equilíbrio entre rentabilidade imediata e posicionamento estratégico no mercado, o que demonstra uma abordagem seletiva para lidar com os custos adicionais associados à sustentabilidade (Grigoletti *et al.*, 2023).

O relacionamento com consumidores é outra dimensão central, já que a conscientização e educação ambiental tornam-se fundamentais para estimular a valorização de imóveis sustentáveis,

levando empresas a investir em campanhas de marketing voltadas para os benefícios ambientais e financeiros de longo prazo, ampliando a compreensão de que imóveis sustentáveis podem representar economias permanentes e maior qualidade de vida (Lima, 2019).

Algumas incorporadoras têm optado por parcerias estratégicas com fornecedores e empresas de tecnologia, reduzindo custos na aquisição de materiais sustentáveis e implementando inovações de forma mais eficiente, o que contribui para aumentar a viabilidade econômica de projetos verdes e demonstra a importância da cooperação intersetorial na consolidação de um mercado imobiliário mais responsável (Grigoletti *et al.*, 2023).

Observou-se a adoção de políticas internas de governança e compliance voltadas para práticas sustentáveis, fortalecendo a imagem corporativa e aumentando a confiança de investidores institucionais, pois empresas que demonstram coerência entre discurso e prática têm maior probabilidade de atrair recursos financeiros em condições favoráveis, consolidando a sustentabilidade como componente de sua rentabilidade (Douek & Angelo, 2022).

A utilização de incentivos públicos e linhas de crédito verdes representa mais uma estratégia utilizada pelas incorporadoras, já que programas governamentais de financiamento, outorga onerosa e incentivos fiscais podem reduzir os custos de implantação de tecnologias sustentáveis, tornando os projetos mais acessíveis e rentáveis, especialmente em um contexto onde o capital privado sozinho tende a ser insuficiente para impulsionar transformações profundas (Teixeira, 2010).

Também merece destaque a estratégia de diferenciação por imagem, na qual incorporadoras associam seus empreendimentos a atributos de inovação, qualidade de vida e responsabilidade ambiental, ampliando o valor intangível da marca e criando fidelização de clientes, o que garante não só vendas imediatas, mas também vantagem competitiva sustentável em mercados de alta concorrência (Dias, 2024).

3 METODOLOGIA

A construção metodológica deste estudo fundamenta-se em uma abordagem qualitativa, voltada para a compreensão profunda do fenômeno investigado, conforme orientam os princípios clássicos da pesquisa científica em ciências sociais aplicadas, em que a observação sistemática, a análise documental e a interpretação crítica desempenham papéis centrais na formulação de resultados, alinhando-se ao entendimento de que a metodologia deve ser escolhida de acordo com os objetivos previamente definidos e com a natureza do problema de pesquisa (Lakatos, 2010).

De acordo com a perspectiva epistemológica defendida, a pesquisa qualitativa proporciona maior flexibilidade para captar as nuances do objeto em estudo, uma vez que as estratégias das incorporadoras para conciliar sustentabilidade e rentabilidade não podem ser apreendidas por meio exclusivo de métricas quantitativas, demandando a análise interpretativa e a leitura contextual de

documentos, relatórios, dissertações e artigos científicos, o que confere rigor acadêmico ao processo sem restringir sua abrangência (Gil, 2017).

A metodologia adotada fundamenta-se, portanto, na análise bibliográfica e documental, por meio da coleta e sistematização de informações em artigos científicos, dissertações, relatórios de associações setoriais e materiais técnicos, permitindo a identificação das práticas mais recorrentes, das dificuldades enfrentadas e das justificativas apresentadas por diferentes agentes, bem como o levantamento de evidências empíricas que subsídiam a análise crítica do tema (Lakatos, 2010).

A pesquisa bibliográfica, considerada um dos métodos mais relevantes para a fundamentação científica, possibilita a construção de uma base sólida de conhecimento a partir de estudos já realizados, permitindo a comparação entre diferentes contextos e a identificação de lacunas teóricas, o que reforça a importância de selecionar cuidadosamente as fontes e de aplicar critérios de relevância, atualidade e credibilidade na escolha do material (Gil, 2017).

O caráter documental da investigação é igualmente importante, pois amplia a análise para além do campo acadêmico, incorporando informações de relatórios corporativos, documentos oficiais e publicações de associações representativas, de modo a captar as estratégias reais aplicadas pelas incorporadoras, o que contribui para aproximar a pesquisa do campo prático e conferir maior aplicabilidade aos resultados obtidos (Lakatos, 2010).

Quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa adota um enfoque descritivo-analítico, uma vez que busca tanto identificar como as estratégias sustentáveis são estruturadas, quanto compreender seus efeitos sobre a rentabilidade das incorporadoras, estabelecendo conexões entre variáveis qualitativas e contextos específicos, o que torna a análise mais robusta e coerente com os objetivos propostos (Gil, 2017).

A delimitação do estudo recai sobre empreendimentos imobiliários brasileiros, considerando artigos e dissertações que abordam práticas de sustentabilidade e rentabilidade no setor, bem como relatórios de associações como a ABRAINC e de incorporadoras listadas em bolsa, o que permite construir um panorama representativo e adequado à realidade nacional, ainda que as conclusões possam dialogar com tendências globais (Lakatos, 2010).

A coleta de dados foi realizada mediante busca sistemática em bases acadêmicas, repositórios digitais e documentos institucionais, selecionando materiais publicados a partir de 2010, de forma a assegurar atualidade às informações, sem deixar de considerar estudos anteriores que contribuam para a compreensão histórica da sustentabilidade no setor imobiliário, uma vez que a evolução conceitual é indispensável para o entendimento da realidade atual (Gil, 2017).

O tratamento dos dados seguiu a lógica da análise de conteúdo, em que as informações foram organizadas em categorias temáticas, como custos de certificação, percepção do consumidor, políticas públicas e acesso a crédito, de modo a permitir uma leitura integrada do material coletado, garantindo

consistência metodológica e coerência entre os objetivos propostos e os resultados que se pretende alcançar (Lakatos, 2010).

A metodologia adotada busca não somente fornecer um caminho estruturado para a análise, mas também assegurar que os resultados obtidos tenham validade acadêmica, relevância prática e aplicabilidade para gestores, pesquisadores e formuladores de políticas públicas, reforçando a importância de alinhar as etapas de coleta, tratamento e interpretação de dados à natureza do problema de pesquisa, garantindo o rigor científico necessário para a consolidação de um estudo robusto e pertinente (Gil, 2017).

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise dos materiais coletados indica que a incorporação de práticas associadas à sustentabilidade no mercado imobiliário brasileiro ocorre de forma gradual e heterogênea, refletindo diferentes níveis de maturidade econômica, acesso a capital e perfil de demanda entre as incorporadoras. Enquanto empresas pioneiras incorporam variáveis ambientais e de governança como parte de sua estratégia de posicionamento e mitigação de riscos, outras ainda avaliam tais práticas predominantemente sob a ótica do custo inicial, evidenciando a coexistência de modelos orientados à inovação e abordagens mais conservadoras no setor (Teixeira, 2010).

Os resultados demonstram que certificações ambientais exercem papel relevante na valorização dos empreendimentos, funcionando como instrumentos de sinalização ao mercado e reduzindo assimetrias de informação entre incorporadoras, investidores e consumidores. Ao estabelecer padrões técnicos objetivos relacionados à eficiência energética, gestão de resíduos e uso de recursos, essas certificações contribuem para maior previsibilidade operacional e permitem a sustentação de preços mais elevados em segmentos nos quais a demanda reconhece tais atributos como diferenciais competitivos (Leite Júnior, 2013).

Identificou-se que relatórios de sustentabilidade e práticas de governança vinculadas à agenda ESG passaram a influenciar diretamente o acesso a financiamento e a avaliação de risco de crédito, à medida que bancos, fundos de investimento e agências financeiras incorporaram esses critérios em seus processos decisórios. Nesse contexto, a sustentabilidade opera como variável econômica capaz de afetar custo de capital, atratividade dos ativos e competitividade das incorporadoras no mercado financeiro (Dias, 2024).

A atuação de associações setoriais, como a ABRAINC, contribui para a difusão de padrões ESG ao promover maior alinhamento entre incorporadoras, investidores e órgãos reguladores, reduzindo assimetrias de informação e ampliando a comparabilidade entre empreendimentos. Essa padronização tende a favorecer ambientes de maior previsibilidade regulatória e financeira, elementos valorizados por investidores institucionais e agentes de crédito (Alves de Lima, 2024).

Observa-se que a percepção dos consumidores em relação a imóveis sustentáveis varia conforme o segmento de renda, impactando diretamente a formação de preços, a absorção do mercado e a liquidez dos empreendimentos. Em faixas de maior poder aquisitivo, atributos ambientais tendem a ser incorporados como critérios relevantes de decisão, enquanto em segmentos mais sensíveis a preço prevalecem fatores tradicionais, como localização e custo, impondo limites claros à capacidade de repasse de investimentos sustentáveis ao consumidor final (Lima, 2019).

Os dados analisados indicam que empreendimentos sustentáveis apresentam, em média, desempenho superior no mercado secundário, associado à redução de custos operacionais, maior eficiência energética e menor exposição a riscos regulatórios. Esses fatores contribuem para a valorização patrimonial e reforçam a compreensão de que a sustentabilidade, quando integrada ao planejamento financeiro, pode influenciar positivamente a performance de longo prazo dos ativos imobiliários (Douek & Angelo, 2022).

Verificou-se que os custos adicionais relacionados a certificações, consultorias e tecnologias construtivas tendem a ser compensados ao longo do ciclo de vida dos empreendimentos, seja por meio de valorização dos ativos, seja pela maior atratividade junto a investidores institucionais. Essa dinâmica reforça a necessidade de avaliar a sustentabilidade sob a ótica do retorno ajustado ao risco, e não apenas como impacto sobre margens iniciais (Leite Júnior, 2013).

Os resultados também evidenciam concentração de empreendimentos certificados em grandes centros urbanos, como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, refletindo maior disponibilidade de crédito, presença de investidores institucionais e perfil de demanda mais sofisticado. Essa concentração revela diferenças regionais que afetam a difusão de práticas sustentáveis e a competitividade entre mercados imobiliários locais (Grigoletti *et al.*, 2023).

A análise documental demonstra que incorporadoras que alinham práticas ambientais e governança tendem a ampliar sua atratividade junto a investidores internacionais e a reduzir exposição a riscos regulatórios e reputacionais. Esses fatores contribuem para a preservação de valor dos ativos e para a sustentabilidade financeira das empresas em ambientes competitivos (Dias, 2024).

Constata-se que o comportamento do consumidor exerce influência direta sobre a viabilidade econômica dos empreendimentos sustentáveis, na medida em que a valorização explícita de atributos ambientais impacta a capacidade de precificação e a velocidade de absorção do mercado. A ausência dessa valorização limita o incentivo econômico à adoção de práticas mais avançadas, reforçando a necessidade de alinhamento entre oferta, demanda e estrutura de custos (Lima, 2019).

Os resultados indicam, ainda, que a sustentabilidade deixou de operar exclusivamente como ferramenta de marketing e passou a integrar parâmetros de avaliação de risco e retorno utilizados por investidores e agentes financeiros. Empresas que negligenciam essas variáveis tendem a enfrentar

maior dificuldade de acesso a capital e maior exposição a riscos financeiros, enquanto aquelas que as incorporam de forma estratégica ampliam sua competitividade (Douek & Angelo, 2022).

Dessa forma, a discussão evidencia que o equilíbrio entre sustentabilidade e rentabilidade no mercado imobiliário brasileiro resulta da interação entre estratégias empresariais, comportamento do consumidor, estrutura de financiamento e ambiente regulatório. A adoção de práticas sustentáveis, quando analisada sob a ótica econômica, configura-se como elemento de gestão de risco e preservação de valor em um setor caracterizado por ativos de longa duração e elevada exposição a mudanças estruturais (Alves de Lima, 2024).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo permitiu compreender como incorporadoras brasileiras têm lidado com a conciliação entre sustentabilidade e rentabilidade em seus empreendimentos, evidenciando que, apesar de barreiras financeiras, operacionais e culturais, o setor vem incorporando práticas socioambientais à medida que estas passam a influenciar diretamente a atratividade dos ativos, o acesso a capital e a competitividade econômica.

Os resultados indicam que a adoção de certificações ambientais, tecnologias construtivas inovadoras e maior transparência em relatórios de sustentabilidade contribui para a valorização dos empreendimentos e para a redução de assimetrias de informação no mercado, fortalecendo a reputação das empresas e ampliando sua capacidade de dialogar com investidores e instituições financeiras. Nesse sentido, a sustentabilidade se consolida como fator econômico relevante na avaliação do desempenho dos ativos imobiliários.

Observou-se que a percepção do consumidor apresenta comportamento heterogêneo, com maior valorização de atributos ambientais em segmentos de maior poder aquisitivo, enquanto outros permanecem orientados prioritariamente por preço e localização. Essa diferenciação impacta diretamente a formação de preços, a absorção dos empreendimentos e a viabilidade econômica das estratégias sustentáveis adotadas pelas incorporadoras.

Evidenciou-se que o acesso a crédito e a condições diferenciadas de financiamento encontra-se cada vez mais associado à adoção de práticas ambientais e de governança, reforçando a integração entre sustentabilidade, custo de capital e competitividade financeira. Tal dinâmica aponta para uma transformação estrutural no setor imobiliário, na qual critérios ESG passam a compor modelos de avaliação de risco e retorno utilizados por agentes financeiros.

As análises também demonstraram que ganhos econômicos de longo prazo, como a redução de custos operacionais e a valorização patrimonial, tendem a compensar os investimentos iniciais em práticas sustentáveis, especialmente quando avaliados sob a ótica do retorno ajustado ao risco.



Abordagens excessivamente concentradas no curto prazo podem, portanto, limitar a capacidade das incorporadoras de preservar valor e responder a mudanças estruturais do mercado.

As desigualdades regionais observadas na adoção de práticas sustentáveis refletem diferenças no perfil da demanda, na disponibilidade de crédito e na presença de investidores institucionais, indicando que políticas públicas e instrumentos de financiamento podem exercer papel relevante na ampliação dessas práticas em cidades médias e pequenas, ao reduzir o risco econômico associado aos empreendimentos.

Dessa forma, a sustentabilidade no mercado imobiliário brasileiro deve ser compreendida menos como diretriz normativa e mais como componente estratégico de gestão do risco, do capital e da longevidade dos ativos. A capacidade das incorporadoras de integrar práticas sustentáveis ao planejamento financeiro tende a influenciar sua posição competitiva em um ambiente cada vez mais orientado por eficiência econômica, liquidez e preservação de valor.

Por fim, o estudo contribui para o entendimento de como sustentabilidade e rentabilidade se articulam no setor imobiliário brasileiro, oferecendo subsídios para análises futuras e para decisões empresariais que considerem, de forma integrada, desempenho financeiro, estrutura de mercado e critérios ambientais em um setor caracterizado por ativos de longa duração e elevada exposição a mudanças regulatórias e econômicas.



REFERÊNCIAS

ALVES DE LIMA, Bruno Avellar. Imobiliário, sustentabilidade e finanças: a difusão da agenda ESG pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) no contexto da financeirização. Universidade Federal do ABC, 2024.

ANDRADE, Ana Maria Lima Pondé. Influência do crédito imobiliário em incorporações de alto padrão: estudo de caso de três empreendimentos. 2025. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Goiás, Goiânia, 2025.

DIAS, Felipe Silva. ESG na construção civil: estudo de caso da Cury Construtora e Incorporadora S.A.. 2024. Dissertação (Mestrado em Administração de Empresas) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024.

DOUEK, Daniel; ANGELO, Claudio. Sustentabilidade corporativa e mercado de capitais: uma análise do impacto das práticas ESG no Brasil. Revista Brasileira de Desenvolvimento, v. 8, n. 6, p. 44756-44772, 2022.

GRIGOLETTI, Giane de Campos; SANTOS, Edna Sofia de Oliveira; FERREIRA, Lucas Rafael; LEHR, Paula Maronesi. Sustentabilidade na construção civil na visão de empreendedores: o caso de Santa Maria/RS. In: XI ENCONTRO DE SUSTENTABILIDADE EM PROJETO – ENSUS, 2023, Florianópolis. Anais [...]. Florianópolis: UFSC, 2023.

LEITE JÚNIOR, Hamilton. Sustentabilidade em empreendimentos imobiliários: estudo de caso em incorporadoras e loteadoras da cidade de São Paulo. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

LIMA, Isadora Moura. Sustentabilidade no setor imobiliário: uma análise do comportamento dos consumidores em Uberlândia. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019.

TEIXEIRA, Marcela Mantovani. Análise da sustentabilidade no mercado imobiliário residencial brasileiro. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.