

APLICAÇÃO DO MÉTODO DOS PREÇOS HEDÔNICOS: UM ESTUDO EM PARQUES AMBIENTAIS

Leila Divina Cintra¹
Joana D'arc Bardella Castro²

1 Graduada em Ciências Econômicas, UEG/CCSEH – Anápolis, Goiás. *E-mail*: leila89_12@hotmail.com

2 Orientadora, docente do curso de Ciências Econômicas, UEG/UnUCSEH- Anápolis (GO). Doutora pela UNB em Economia. Mestre em Economia de Empresas pela UCB . *E-mail*: joanabardella@brturbo.com.br

Introdução

Os parques atuam como importante propagador de bem-estar à sociedade no que tange a melhoria da qualidade de vida e bem estar da população. Os estudos nestes locais devem possibilitar melhorias no repasse de recursos monetários para o local para preservação de sua estrutura e recursos naturais, além de demonstrar a população e a sociedade científica sua capacidade geradora de bem-estar.

Para auxiliar no calculo do valor ambiental é utilizado vários métodos de valoração dentre eles o Método dos Preços Hedônicos (MPH), utilizado neste, com a finalidade de medir a relevância dos parques como área de preservação e propagação de qualidade de vida a população.

Além da preservação ambiental, os parques tem papel fundamental de promover lazer a seus visitantes, controlar a poluição do ar, preservar as nascentes e conseqüentemente valorizar os imóveis em seu entorno. Pretende se assim, mostrar através do MPH o valor que os parques traz para a população e agrega os imóveis em sua proximidade.

Referencial Teórico

O meio ambiente é um sistema no qual há a interação entre homem e natureza, onde o primeiro adapta-se ao segundo, transforma-a e faz seu uso a fim de satisfazer suas necessidades, dessa forma, neste conceito estão incluídos os aspectos em que o ambiente afeta o individuo e os grupos sociais em que está inserido, no qual, juntos formam um só sistema de dependência, isto é, a proteção aos recursos naturais se transformou numa forma de proteção ao homem (FERREIRA, 2006).

De acordo com a escola neoclássica as mudanças dos bens e serviços ambientais trazem efeitos que ficam fora dos custos de empresas e dos indivíduos, no entanto, as

externalidades advindas dessas mudanças afeta os seres humanos e pode afetar o nível de bem-estar da população de forma positiva ou negativa, e os impactos por sua vez, traz consequência ao ambiente físico e na própria natureza (MAY, 2010).

São muitas as razões que assimila o crescimento econômico decorrente da degradação dos recursos naturais, e isso pode ser explicado pelo problema enfrentado pela sociedade de decisão de o que produzir como produzir e como distribuir, e a cada pessoa cabe decidir como ser alocado os recursos escassos, que já passaram por diferentes modos para a solução e que atualmente é regido pelo sistema de mercado (BARZEV, 2002).

O sistema de mercado funciona num mercado competitivo com agentes econômicos, isto é, produtores, trabalhadores e consumidores agindo de forma “racional”, onde tenta se maximizar seus objetivos, e essa interação gera o preço, dessa forma, a preferência dos consumidores é revelada com base nos bens e serviços que satisfaz sua necessidade (BARZEV, 2002).

O que constitui se como matéria-prima da valoração ambiental são os impactos e as externalidades, o primeiro quando os efeitos “recaem sobre o meio ambiente natural, os quais modificam a cadeia alimentar da natureza e os valores hedônicos do capital natural” e no segundo caso o efeito traz consequências positivas ou negativas ao bem-estar humano (MAY, 2010, p.271).

Os métodos de valoração são classificados da seguinte forma: métodos que se baseiam no mercado de bens substitutos; métodos de preferência revelada; métodos de preferência declarada; método de função efeito; métodos multicritérios e, métodos de valoração de fluxos de matéria e energia. Tem se os Preços Hedônicos como um método de preferência revelada. (MAY, 2010).

Os conceitos relacionados a custo-benefício destacam se sendo considerado o mais importante dentro da valoração na área ambiental (MAY e MOTTA, 1994). Considerando que estes recursos não possuem valores, a variação de bem-estar atua como a base das análises, entre outros métodos.

O Método dos Preços Hedônicos “estima um preço implícito com base em atributos ambientais característicos de bens comercializados em mercado, por meio da observação desses mercados reais nos quais os bens são efetivamente comercializados” os principais bens mercados que o método é aplicado é o mercado de trabalho e o mercado imobiliário (MAY, 2010).

No mercado de imóveis, o método é aplicado sobre os preços dos apartamentos, lote, terra para agricultura, lançamento de imóveis (FERREIRA, 2008). Este método analisa os recursos naturais e seus efeitos nos preços de bens e serviços advindos do meio ambiente, e que possuem preços de mercados passíveis de observação (TRIBE, 2003).

Metodologia

Trata-se de uma pesquisa bibliográfica, dessa forma, foi realizado levantamento bibliográfico sobre o MPH em livros e artigos, a fim de obter-se maior familiaridade com o estudo em questão (GIL, 2010) evidenciar com maior clareza do que se trata o método e a sua relevância para o estudo. A pesquisa possui abordagem qualitativa.

Resultados e Discussões

Os fatores naturais são essenciais à sobrevivência humana atual e futura, porém estão em fase de transformação, exemplo disso são fenômenos climáticos, as florestas, os recursos hídricos. O planejamento urbano é atualmente discutido devido à importância da infraestrutura das cidades, é fundamental que a expansão das cidades esteja diretamente ligada a qualidade de vida da população, isto é, saúde mental, física e o bem estar, e isto é advindo, principalmente, das áreas verdes urbanas (AVUs) (LOBODA; ANGELIS, 2005).

Dentre essa divisão das AVUs, estão os parques urbanos, que, devido a sua maior extensão, acaba atraindo um grande volume de visitantes. Os parques urbanos são espaços livres, onde os elementos vegetais predominam, e é voltados a recreação, lazer e conservação ambiental, e, os elementos tendem a valorizar tanto o ambiente quanto a estética. Os inúmeros benefícios gerados pelos parques, levam a uma maior preferência da população em residir próximos a estes locais, dessa forma, os parques agregam valor a estas residências.

Prova disso é a aplicação do Método dos Preços Hedônicos no Parque Vaca Brava em Goiânia onde Amazonas (2010) visava avaliar se há desvalorização do imóvel à medida que se distancia do parque, e valida sua hipótese ao apresentar uma redução de aproximadamente R\$ 7,00 a cada metro em que o imóvel se distancia do Parque Vaca Brava, e a aplicação do Método dos Preços Hedônicos comprovou que o valor de uso atribuído ao parque é de R\$ 224.527.697,20 o real valor do parque é composto por diversos outros elementos que são impossíveis de mensurar por meio de dados que indiquem a formação de valores de imóveis convencionais destinados à habitação ou até mesmo ao comércio.

Conclusão

Os esforços dos ambientalistas e dos órgãos públicos em oferecer a população áreas verdes como opção de lazer e bem-estar acabou por atrair interesses das pessoas para residir próximos a estas áreas. Como intuito de estar mais perto da natureza, ter uma vista melhor de suas residências.

Os parques oferecem benefícios á população e atraem visitantes de diversos locais da cidade, principalmente aos finais de semana, porem acabou por atrair também imobiliárias, o Método dos Preços Hedônicos avalia o valor ambiental através deste interesse em estar mais próximo as áreas verdes, mensurando o valorização dos imóveis adjacentes.

Referências

AMAZONAS, L. V. F. **Métodos de preços hedônicos e a valoração de áreas verdes urbanas:** Parque Vaca Brava em Goiânia- Goiás. Dissertação (Mestrado em Gestão Econômica do Programa de Pós graduação em Economia, Administração, Contabilidade e Ciência da Informação e Documentação) Universidade de Brasília, Brasília, 2010.

BARZEV, R.. Guía metodológica de valoración económica de bienes, servicios e impactos ambientales. **Corredor Biológico Mesoamericano.** Serie técnica 4. Proyecto Para La Consolidación Del Corredor Biológico Mesoamericano, 2002.

FERREIRA, I. D.. **Meio ambiente, sociedade e educação.** Brasília : Centro de Educação a Distância – CEAD, Universidade de Brasília, 2006.

FERREIRA, S. F.. **Avaliação de Bens Tangíveis:** Uma Aplicação do Método de Preços Hedônicos para Avaliar Atributos Raros de Peças Filatélicas na Construção de Carteiras Eficientes. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Juiz de Fora. 2008.

GANGLOFF, D. **Urban forestry in the USA.** *In:* Second National Conference on Urban Forestry. USA, K D. Collins, 1996.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5º Ed. São Paulo: Atlas,2010.

LOBODA, C. R . ANGELIS, B. L. D. Áreas verdes públicas urbanas: Conceitos, usos e funções. Guarapuava: Ambiência - **Revista do Centro de Ciências Agrárias e Ambientais** V. 1 nº 1, p. 125-139 jan./jun. 2005.

MAY, P. H. E MOTTA, R.S. Meio ambiente, economia e economistas: uma breve discussão. In: **Valorando a Natureza-** Análise econômica para o desenvolvimento sustentável. Rio de Janeiro: Campus, 1994.

MAY, P. H. **Economia do meio ambiente:** teoria e prática. Rio de Janeiro: Elsevier, 2 ed. 2010.

TRIBE, J.. **Economia do Lazer e do Turismo.** tradução da 2. ed. original revisada de Maria Cláudia Pires Lopes. São Paulo: Monole, 2003.