

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL**  
**ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS FINANCEIROS**

**OPÇÕES DE FINANCIAMENTOS DISPONÍVEIS NO MERCADO FINANCEIRO**  
**PARA A CONSTRUÇÃO DE CASAS SUSTENTÁVEIS**

**CURITIBA**

**2011**

**PAULO HENRIQUE PINHEIRO**

**OPÇÕES DE FINANCIAMENTOS DISPONÍVEIS NO MERCADO FINANCEIRO  
PARA A CONSTRUÇÃO DE CASAS SUSTENTÁVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização em Gestão de Negócios Financeiros da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito para a obtenção do título de especialista em Gestão de Negócios Financeiros.

**Orientador: Profº. Luíz Felipe Machado do  
Nascimento**

**Tutora: Profª. Marilia Bonzanini Bossle**

**CURITIBA**

**2011**

**Paulo Henrique Pinheiro**

**OPÇÕES DE FINANCIAMENTOS DISPONÍVEIS NO MERCADO FINANCEIRO  
PARA A CONSTRUÇÃO DE CASAS SUSTENTÁVEIS**

Material para consulta na *homepage* da  
Biblioteca da Escola de Administração da  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul,  
disponível em  
<http://www.biblioteca.ea.ufrgs.br/index.asp/>  
Normas para Apresentação de Trabalhos  
Acadêmicos.

Conceito final:  
Aprovado em ..... de .....de.....

BANCA EXAMINADORA

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. .... – Instituição

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. .... – Instituição

\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. .... – Instituição

\_\_\_\_\_  
Orientador – Prof. Dr. .... – Instituição

## RESUMO

A sustentabilidade tem sido um dos temas mais comentados na sociedade atual. E, uma das questões de sustentabilidade refere-se à habitação, tema igualmente atual na sociedade. Exemplo disso são as casas sustentáveis que buscam produzir o mínimo de impacto ao meio ambiente por meio do uso racional da matéria-prima e dos recursos naturais, podendo diminuir o efeito do aquecimento global, com acentuada participação das atividades da indústria da construção. Com o objetivo de identificar linhas de crédito que possam incentivar essas construções sustentáveis, buscou-se conhecer aspectos dessas casas, utilizando-se informações do Projeto DRS – Desenvolvimento Regional Sustentável. Por meio de Estudo de Caso, foi aplicado questionário junto a profissionais da instituição financeira em estudo obtendo-se como resultado opções de financiamento e mesmo de apoio às ações sustentáveis engajadas pelo próprio banco por meio de sua gestão socioambiental.

**Palavras-chave:** sustentabilidade, desenvolvimento regional, banco, meio ambiente.

## **ABSTRACT**

Sustainability has been one of the most talked about topics in society today. And one of the issues of sustainability refers to housing, theme also present in society. An example is the sustainable homes that seek to produce minimal impact on the environment through the rational use of raw materials and natural resources, which may decrease the effect of global warming, with marked involvement of the activities of the construction industry. In order to identify lines of credit that may encourage these sustainable buildings aimed to investigate aspects of these houses, using information from the DRS Project - Regional Sustainable Development. Through case study, a questionnaire was applied with professionals from the financial institution under study as a result of obtaining financing options and even to support sustainable actions committed by the bank through its environmental management.

**Keywords:** Sustainability, regional development, bank, the environment.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Figura 1 - Esquema representativo do desenvolvimento sustentável .....</b>           | <b>11</b> |
| <b>Figura 2 – Esquema da metodologia do DRS .....</b>                                   | <b>14</b> |
| <b>Figura 3 - Protótipo de casa construída em sistema Concreto – PVC.....</b>           | <b>21</b> |
| <b>Figura 4 - Performance do DRS na Região Sul – 2011 .....</b>                         | <b>23</b> |
| <b>Gráfico 1 – Faixa etária dos participantes .....</b>                                 | <b>27</b> |
| <b>Gráfico 2 - Sexo dos participantes .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>Gráfico 3 – Instrução dos participantes .....</b>                                    | <b>28</b> |
| <b>Gráfico 4 – Sustentabilidade .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>Gráfico 5 – Conceito de casa sustentável .....</b>                                   | <b>29</b> |
| <b>Gráfico 6 – Opções para casa sustentável .....</b>                                   | <b>30</b> |
| <b>Gráfico 7 – Recursos para construção da casa sustentável .....</b>                   | <b>31</b> |
| <b>Gráfico 8 – Instituição Financeira escolhida para a construção sustentável .....</b> | <b>31</b> |
| <b>Gráfico 9 – Empresa <i>versus</i> sustentabilidade e meio ambiente.....</b>          | <b>32</b> |
| <b>Gráfico 10 – Aspectos da instituição financeira subsidiária.....</b>                 | <b>33</b> |

## SUMÁRIO

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>1</b>     | <b>INTRODUÇÃO .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| 1.1          | JUSTIFICATIVA .....                                      | 8         |
| 1.2          | PROBLEMA .....   | 8         |
| 1.3          | OBJETIVO GERAL.....                                      | 8         |
| 1.4          | OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....                              | 8         |
| 1.5          | ESTRUTURA DO TRABALHO .....                              | 9         |
| <b>2</b>     | <b>A CONTRIBUIÇÃO DO DESENVOLVIMENTO .....</b>           | <b>10</b> |
| 2.1          | O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL .....                      | 10        |
| 2.2          | O DESENVOLVIMENTO REGIONAL .....                         | 12        |
| <b>2.2.1</b> | <b>DRS no Banco Alfa .....</b>                           | <b>13</b> |
| 2.3          | GESTÃO E RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL .....           | 14        |
| 2.4          | O MERCADO IMOBILIÁRIO .....                              | 17        |
| 2.5          | AS CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS.....                         | 18        |
| 2.6          | FINANCIAMENTOS SOCIOAMBIENTAIS .....                     | 22        |
| <b>2.6.1</b> | <b>Aspectos Gerais do Financiamento Imobiliário.....</b> | <b>22</b> |
| <b>2.6.2</b> | <b>Outras Linhas de Financiamento.....</b>               | <b>25</b> |
| <b>3</b>     | <b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>                 | <b>26</b> |
| 3.1          | INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS .....                     | 26        |
| 3.2          | LIMITAÇÕES DA PESQUISA .....                             | 26        |
| 3.3          | ANÁLISE DOS RESULTADOS .....                             | 27        |
| <b>4</b>     | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>                         | <b>35</b> |
|              | <b>REFERÊNCIAS .....</b>                                 | <b>36</b> |
|              | <b>ANEXO.....</b>  | <b>38</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

A sustentabilidade tem sido um dos temas mais comentados na sociedade atual. Em todos os setores da economia encontram-se propostas de projetos sustentáveis tendo em vista a grande ameaça em que se encontra o planeta após décadas e décadas de exploração e a degradação dos recursos naturais.

Uma das questões de sustentabilidade refere-se à habitação, tema igualmente atual na sociedade. A busca por um teto, pelo abrigo das intempéries e segurança do homem, leva-o a uma constante conquista por ter onde morar, assim como outras questões que se irrompem neste contexto como qualidade de vida e bem-estar das famílias.

Evidente que são muitos os padrões de moradias existentes em nossa sociedade. Mas o que suscita maior atenção é com as famílias de baixa renda em que o padrão da moradia é um agravante da pobreza em suas inúmeras manifestações.

Acompanhando o desenvolvimento da sociedade, tem-se hoje o objetivo de estabelecer condições mínimas e dignas a todos os cidadãos e, por outro lado, desenvolver o conceito da sustentabilidade, onde o ecologicamente correto, o viável economicamente, o socialmente justo e culturalmente aceito se encaixem.

Dessa forma, empreendimentos que se enquadrem no conceito de sustentabilidade podem impactar positivamente na sociedade, principalmente em longo prazo. Um exemplo são as casas sustentáveis que buscam produzir o mínimo de impacto ao meio ambiente por meio do uso racional da matéria-prima e dos recursos naturais, no entanto, surge como obstáculo a questão de recursos financeiros para atingir esse objetivo, da casa própria sustentável, contemplando dois grandes vieses da economia e da sociedade humana que é o aporte financeiro e o respeito pela natureza.

Encontrar, assim, uma forma de equacionar a questão sustentabilidade *versus* facilidade de financiamento exige a parceria tanto de recursos do mercado imobiliário (projetos e construção) como de subsídios financeiros por parte das instituições financeiras que possam alavancar esses projetos de forma a atender a três principais pilares nessa empreitada: recursos naturais (meio-ambiente/sustentabilidade), habitação (social/construções) e recursos financeiros (crédito/financiamento).



## 1.1 JUSTIFICATIVA

O conceito de sustentabilidade aborda a preservação das condições para as gerações futuras, sendo que alguns parâmetros devem ser respeitados, quais sejam: ser ecologicamente correto, viável economicamente, socialmente justo e culturalmente aceito.

Segundo Ramos (2008, p. 15) a construção sustentável se enquadra nesse conceito, uma vez que consiste em um sistema construtivo que preserva o meio ambiente e os recursos naturais, da mesma forma que garante a qualidade de vida para as gerações atuais e futuras. Esses tipos de construções podem diminuir o efeito do aquecimento global, uma vez que “muitos não sabem, mas 50% dos gases que provocam o efeito do aquecimento da atmosfera são produzidos e emitidos por atividades da indústria de construção”.

## 1.2 PROBLEMA

Que tipo de linhas de crédito o Banco pode oferecer para dar suporte a um financiamento mais acessível para a construção de casas sustentáveis?

## 1.3 OBJETIVO GERAL

Identificar, partindo das noções de Desenvolvimento Regional Sustentável (DRS), as alternativas de linhas de crédito que possam dar suporte e incentivo à construção de casas sustentáveis.

## 1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar as opções de construções sustentáveis que possam contribuir para diminuir o impacto ambiental;
- Identificar como o DRS pode contribuir para o incentivo à construção das casas sustentáveis;
- Levantar junto ao BA as linhas de créditos imobiliários existentes que possam financiar a construção das casas sustentáveis.

## 1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO

Capítulo 1 – Trata da introdução ao tema proposto, apresentando a justificativa, o problema e os objetivos geral e específicos.

Capítulo 2 – Aborda o tema da sustentabilidade, do desenvolvimento regional sustentável, da gestão e da responsabilidade socioambiental para focar as construções sustentáveis apresentando aspectos do financiamento socioambiental, os aspectos gerais e outras linhas de financiamento.

Capítulo 3 – Apresenta os procedimentos metodológicos para Estudo de Caso, instrumento de coleta de dados e análise dos resultados.

Capítulo 4 – Trata das considerações finais do objeto de estudo.

## 2 A CONTRIBUIÇÃO DO DESENVOLVIMENTO

Desenvolvimento nomeia um processo de mudança social e política viabilizando de forma deliberada e mobilizando os recursos econômicos e não econômicos tendo em vista os objetivos previamente definidos por grupos sociais ou associações objetivando um fim comum.

Para Baldwin (1979, p. 56) a formulação de um plano de desenvolvimento precisa de: “um grupo de técnicas de produção e projetos de investimento em todos os setores que capacitem o país a atingir seu crescimento de maneira economicamente mais eficiente”.

### 2.1 O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

A temática do desenvolvimento sustentável recorre à proposição da teoria de Thomas Malthus, no século 18, que estava baseada na ligação crescimento populacional e diminuição de recursos naturais.

Montibeller-Filho (2004, p. 54) define o desenvolvimento sustentável como o “processo contínuo de melhoria das condições de vida (de todos os povos), enquanto minimize o uso de recursos naturais, causando um mínimo de distúrbios ou desequilíbrios ao ecossistema”.

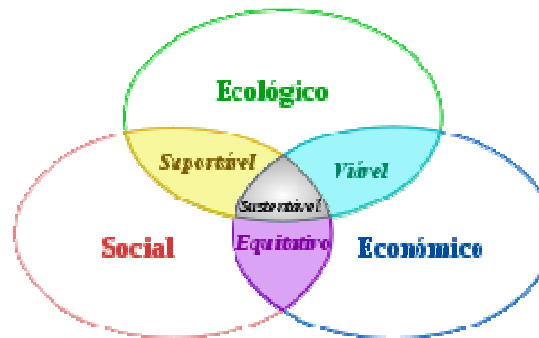
A definição da Comissão Mundial da ONU sobre o Meio Ambiente de Desenvolvimento (UNCED) é a que melhor se apresenta ao afirmar que o desenvolvimento sustentável “é um processo de transformação na qual a exploração dos recursos, a direção dos investimentos, a orientação do desenvolvimento tecnológico e a mudança institucional se harmonizam e reforçam o potencial presente e futuro, a atender às necessidades e aspirações humanas” (RELATÓRIO BRUNDTLAND<sup>1</sup>, 1987). Esse é o conhecido tripé do desenvolvimento sustentável: econômico, social e ambiental.

O desenvolvimento sustentável, segundo o Relatório da Comissão Brundtland (*apud* BRAIDOTTI, 2000, p. 187) estabelece que:

---

<sup>1</sup> Brüseke (1998) esclarece que o Relatório Brundtland é o resultado da Comissão Mundial da ONU sobre o Meio Ambiente de Desenvolvimento (UNCED). Diante da formulação desse relatório, seu conteúdo busca harmonizar desenvolvimento econômico e a preservação do meio ambiente.

É o desenvolvimento que vai ao encontro das necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras em satisfazerem as suas necessidades (...) o desenvolvimento sustentável requer a satisfação das necessidades básicas de todos e de levar a todos a oportunidade de satisfazerem as suas aspirações para uma vida melhor.



**Figura 1 - Esquema representativo do desenvolvimento sustentável**

**Fonte:** Relatório Brundtland, 1987.

Donaire (1999) explica que ao longo dos anos muitas organizações passaram a incluir na gestão de seus negócios a dimensão ecológica, embora de forma esporádica quando seus gestores passaram a desenvolver programas de reciclagem, de economia de energia e de materiais e, de aproveitamento de resíduos.

Segundo o próprio Donaire (1999) as empresas têm demonstrado que é possível ganhar dinheiro e proteger o meio ambiente utilizando certa dose de criatividade e condições internas que possam transformar as restrições e ameaças ambientais em oportunidades de negócios através da reciclagem de materiais, reaproveitamento de resíduos ou, ainda, venda para outras empresas, desenvolvimento de novos processos produtivos com a utilização de tecnologias mais limpas ao ambiente, desenvolvimento de novos produtos voltados para um mercado cada vez mais conscientizado com a questão ecológica, dentre outras.

Andrade *et al.* (2002, p. 43), consideram que um dos maiores desafios que o mundo enfrentará nas próximas décadas, “é fazer com que as forças de mercado protejam e melhorem a qualidade do ambiente, com a ajuda de padrões baseados no desempenho e no uso criterioso de instrumentos econômicos, num contexto harmonioso de regulamentação”

Essa melhoria da qualidade, de acordo com esses mesmos autores, depende da atuação de cada organização, face às pressões dessas forças de mercado representadas pelas variáveis ambientais legais, econômicas, tecnológicas, sociais, demográficas e físicas.

A Comissão Mundial do Ambiente e Desenvolvimento em seu relatório *Nosso Futuro Comum*, de 1987, realçou a importância da proteção do ambiente na realização do desenvolvimento sustentável. E, foi nesse sentido que a Carta Empresarial para o Desenvolvimento Sustentável foi criada para auxiliar as empresas a cumprir, de forma abrangente, as suas obrigações em matéria de gestão do ambiente (ANDRADE *et al.*, 2002).

## 2.2 O DESENVOLVIMENTO REGIONAL

O desenvolvimento regional deve ser entendido como uma especificação do conceito de desenvolvimento, fazendo, por um lado, realçar o resultado das políticas de desenvolvimento global e, por outro, informar o planejamento da necessidade em considerar em seus objetivos, uma forma mais adequada para um equilíbrio racional na utilização e dinamização de um território (LUSTOSA DA COSTA, 2008).

Já para Andrade (1987), é de difícil solução estabelecer o que se traduz por desenvolvimento econômico regional. Para o autor é um processo desencadeado por um programa norteado por vários princípios: capital de cada região, população consciente e interessada em desenvolvimento e estabelecimento de políticas de desenvolvimento.

Quanto a isso, Clemente (1994) afirma que o desenvolvimento regional refere-se à elevação do nível de vida da população. Salienta, ainda, que essa elevação seja observada com a elevação do nível de renda que deve ser superior ao crescimento demográfico.

Ao tratar do tema desenvolvimento econômico regional, Albuquerque (1998) amplia suas ponderações, esclarecendo que quando se fala em desenvolvimento econômico local, refere-se não só ao desenvolvimento econômico local, mas, também, ao desenvolvimento humano, social e sustentável ambientalmente. Por isso, é preciso realizar investimentos em capital humano, capital social e capital natural, além dos correspondentes ao capital econômico e financeiro.

Dessa forma, o desenvolvimento regional não é o resultado de uma construção teórica ou acadêmica do conceito de desenvolvimento, mas sim, uma necessidade real, uma forma de gerir, mais eficazmente, os fatores de desenvolvimento, tanto na otimização dos recursos, como na garantia de uma maior participação dos diferentes atores. Deve, ainda, procurar soluções para os problemas criados pela dinâmica da economia global, especialmente no que diz respeito à atenuação dos desequilíbrios espaciais cada vez mais evidentes (ALBUQUERQUE, 1998).

### 2.2.1 DRS no Banco Alfa

A Estratégia de Desenvolvimento Regional Sustentável, no Banco Alfa, surgiu a partir da necessidade de se trabalhar uma série de questões que estavam na pauta das discussões nacionais e mundiais, como o crescente passivo ambiental em nível mundial e as desigualdades sociais.

Com a estratégia DRS, o Banco Alfa visa contribuir para a dinamização das economias locais e regionais, com foco na estruturação de cadeias produtivas e visão de cadeia de valor. Dessa forma, objetiva promover ações voltadas para a viabilidade econômica das atividades, que contribuam para aumento de produção e produtividade, melhoria na qualidade de produtos, acesso a novas tecnologias e técnicas de produção, ampliação dos mercados interno e externo e maior integração entre os elos da cadeia.

Porém, para que o desenvolvimento possa ser considerado sustentável, há que se considerar não apenas o seu aspecto econômico, mas, também, os aspectos ambientais e sócio-culturais.

Para o Banco Alfa (2011) o projeto de DRS tem como objetivo contribuir para a geração de trabalho e renda e para adoção de práticas que permitam um salto de qualidade nos indicadores de desenvolvimento social e ambiental, com soluções sustentáveis, inclusivas e participativas, sempre em conjunto com parceiros.

Sob o aspecto ambiental, por sua vez, as ações propostas visam à conservação do meio ambiente, com incentivo ao desenvolvimento e à implementação de tecnologias limpas, à inclusão de técnicas para utilização racional de recursos naturais, ao aproveitamento de resíduos, ao florestamento e reflorestamento, à reciclagem e à recuperação de áreas degradadas.

Um projeto dessa envergadura tem como premissas desenvolver a inclusão social fornecendo geração de trabalho e renda, fomentar o cooperativismo e o associativismo e melhorar da qualidade de vida dos participantes.

E, seu principal objetivo é estimular as partes envolvidas a desenvolverem soluções e administrar o crescimento regional com foco na sustentabilidade, unindo novas tecnologias, educação e consultoria, em todas as etapas do processo.

A Estratégia DRS apóia o desenvolvimento de atividades nas áreas rurais e urbanas (agronegócios, comércio, serviço e indústria). Sua metodologia de atuação prevê a sensibilização, mobilização e capacitação de funcionários do BA e de parceiros, e ainda a elaboração de um amplo diagnóstico, com abordagem à cadeia de valor das atividades

produtivas apoiadas e identificados pontos fortes, pontos fracos, oportunidades, ameaças e potencialidades, etc.

Por meio do diagnóstico é elaborado um Plano de Negócios DRS, no qual são definidos os objetivos, as metas e as ações para implementação desse plano.

Graficamente, essa metodologia se divide nas seguintes fases:



**Figura 2 – Esquema da metodologia do DRS**

Fonte: Banco Alfa, 2011.

### 2.3 GESTÃO E RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

Um dos maiores desafios que o mundo enfrentará nas próximas décadas, segundo Andrade *et al.* (2002, p. 43), “é fazer com que as forças de mercado protejam e melhorem a qualidade do ambiente, com a ajuda de padrões baseados no desempenho e no uso criterioso de instrumentos econômicos, num contexto harmonioso de regulamentação”.

Essa melhoria da qualidade, de acordo com esses mesmos autores, depende da atuação de cada organização, face às pressões dessas forças de mercado representadas pelas variáveis ambientais legais, econômicas, tecnológicas, sociais, demográficas e físicas.

Segundo o Instituto Ethos (2007), responsabilidade socioambiental, define-se como sendo:

É a forma de gestão que se define pela relação ética e transparente da empresa com todos os públicos com os quais ela se relaciona e pelo estabelecimento de metas empresariais compatíveis com o desenvolvimento sustentável da sociedade, preservando recursos ambientais e culturais para as gerações futuras, respeitando a diversidade e promovendo a redução das desigualdades sociais.

No entanto, Souza (2004) explica que a responsabilidade socioambiental é um conceito mais amplo, focado na cadeia de negócios da empresa e que engloba preocupações com um público de relacionamento maior, cujas demandas e necessidades a empresa deve buscar entender e incorporar aos negócios. E, aponta como sendo pontos fundamentais para a atuação de uma empresa sociambientalmente responsável:

- zelar para que seus produtos e serviços, além de atenderem às expectativas dos clientes, dos colaboradores e dos acionistas, não agridam o meio ambiente ou a saúde de seus consumidores;
- evitar, em sua produção, o consumo descontrolado e exagerado de recursos naturais e a exploração da mão-de-obra infantil ou forçada;
- valorizar os seus trabalhadores e colaboradores, inclusive com políticas de equidade de gênero e de inclusão de pessoas com deficiência no mundo do trabalho;
- incentivar parceiros e fornecedores a assumirem compromissos socioambientais; e,
- relacionar-se com a concorrência tendo presente a lealdade na competição.

A gestão socioambiental, além dos benefícios ambientais, proporciona benefícios sociais, como a mudança de hábitos de trabalho, geração de renda e produção da melhoria da qualidade de vida das populações envolvidas. Pode ser entendida como um conjunto de medidas e procedimentos aplicados adequadamente para reduzir e controlar os impactos socioambientais.

Segundo Santos *et. al.*, (s/d), nesse conjunto de medidas são consideradas todas as variáveis de um processo de gestão, tais como: políticas, planejamento, plano de ação, alocação de recursos, delegação de responsabilidades, decisão, coordenação, entre outros. A reunião dessas variáveis objetiva o desenvolvimento sustentável, mas nem sempre elas beneficiam o meio ambiente, uma vez que os executivos das empresas dificilmente escolhem a alternativa que menos danifique o meio ambiente.

Nessa linha de pensamento o BA volta-se para o eixo dos negócios sustentáveis o qual prevê a implementação de ações de apoio ao desenvolvimento sustentável. E, para tanto, tem



por objetivo atuar com foco no financiamento de atividades que proporcionem a geração de renda e trabalho, bem como a inclusão social. Outro objetivo desse eixo está ligado ao financiamento de atividades e tecnologias que sejam ambientalmente adequadas (BA, 2011).

Tem, também, como destaque desse eixo a Estratégia Desenvolvimento Regional Sustentável (DRS), que objetiva impulsionar o desenvolvimento das regiões brasileiras por meio da mobilização de agentes econômicos, sociais e políticos para o apoio de atividades oferecendo soluções sustentáveis, inclusivas e participativas (BA, 2011).

Ainda, tem-se a destacar a responsabilidade socioambiental do Banco Alfa que é uma política empresarial que propõe incorporar os princípios balizadores do desenvolvimento sustentável no planejamento de suas atividades, negócios e práticas administrativas, envolvendo os seus públicos de relacionamento: funcionários e colaboradores, fornecedores, parceiros, clientes, acionistas e credores, concorrentes, comunidades, governo e meio ambiente.

O BA adota o referencial da sustentabilidade como política, ou seja, a sustentabilidade é o pano de fundo para os seus processos decisórios, isto significa desenhar processos, produtos e serviços à luz de seus impactos sociais e ambientais.

Para o BA, responsabilidade socioambiental é “ter a ética como compromisso e o respeito como atitude nas relações com funcionários, colaboradores, fornecedores, parceiros, clientes, credores, acionistas, concorrentes, comunidade, governo e meio ambiente” (BA, 2011, p. 2).

Isso significa avaliar a *performance* organizacional não somente com base em indicadores de natureza econômica, mas complementá-los com outros indicadores que avaliem a geração de valores sociais, tais como a defesa dos direitos humanos e do trabalho, o bem-estar dos funcionários, a promoção da diversidade, o respeito às diferenças, a inclusão social e os investimentos diretos na comunidade, e, também, a preservação ambiental, como os que consideram os impactos diretos e indiretos das atividades da instituição, no ar, na água, na terra e na biodiversidade (BA, 2011).

Trata-se de processo de aprendizado e construção coletiva envolvendo todas as áreas do Banco Alfa e cada um de seus públicos de relacionamento.

Tanto que em novembro de 2009 foi criada a Unidade de Desenvolvimento Sustentável – UDS - que unificou, em uma única Unidade Estratégica, a gestão de RSA – responsabilidade socioambiental e de DRS – Desenvolvimento Regional Sustentável do Banco Alfa.

Dessa forma, essa Unidade tem por função primordial responder pela gestão de responsabilidade socioambiental e pela coordenação de estratégia negocial de DRS do BA em todo país.

Assim, por meio da responsabilidade socioambiental, o BA pretende alcançar a sustentabilidade econômica, social e ambiental de sua atuação, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do país e do mundo.

## 2.4 O MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil é um dos países cujo potencial de mercado imobiliário o coloca no foco dos investidores estrangeiros, afirma a *Afire - Association of Foreign Investors in Real Estate*. Outro estudo também aponta o Brasil como um dos mercados imobiliários mais atrativos para investidores. Segundo a pesquisa global trimestral realizada pela *Colliers International*, isso se explica, entre outros fatores, pela ascensão da classe média do país, que hoje tem um poder de compra muito maior e, por isso, tem acesso mais fácil ao imóvel próprio (PORTAL VGV, 2011).

A adoção de políticas públicas efetivas para combater o *déficit* habitacional brasileiro, com a criação do programa *Minha Casa, Minha Vida*, tem feito o mercado imobiliário brasileiro viver, atualmente, um momento histórico, comenta o presidente da ADEMI-RJ, Rogério Chor (SANTOS, 2011). E, acrescenta, ainda, como alavanca do setor o fato de que “a burocracia e o atraso foram substituídos por uma espiral positiva de investimentos. Tudo isso nos traz a sensação de que estamos caminhando na direção certa” (SANTOS, 2011).

No Portal da Ernest Young (2011) o artigo *O futuro de seu negócio em bases sólidas*, relata um estudo sobre Brasil Sustentável – Potencialidades do Mercado Habitacional, em parceria com a Fundação Getúlio Vargas, que prevê que até 2030, o investimento habitacional deve atingir 8% do PIB brasileiro. O cenário para que essa previsão se concretize é bastante propício. Entre os fatores positivos e que vão impulsionar o mercado imobiliário no Brasil, estão:

- **Linhas de financiamento atrativas:** Em 2009, foram disponibilizados R\$ 49,6 bilhões em linhas de financiamento originadas do FGTS e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Em 2010, a previsão é que chegue a R\$ 76 bilhões - crescimento de 53% em relação ao ano anterior;

- **Programas de Aceleração do Crescimento (PAC):** O programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, prevê investimentos de R\$ 278,2 bilhões para reduzir o déficit habitacional.

Com o aquecimento do mercado imobiliário brasileiro e a atenção que se tem dado às questões ambientais, o setor de construção tem-se voltado para as edificações sustentáveis, como forma de acompanhar a tendência de mercado e, principalmente, como forma de colaborar para a recuperação e a preservação ambiental.

As tendências mundiais direcionadas à redução dos impactos ambientais têm provocado novos posicionamentos do setor produtivo no que tange à preservação ambiental, conforme relatam Manzini e Vezolli (2002).

## 2.5 AS CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Há anos o homem vem explorando o planeta e nunca se preocupou com preservação do meio ambiente. Usa e abusa dos recursos disponíveis no planeta, sem se preocupar em preservar o local onde ele vive para as gerações futuras. Essa visão, totalmente ultrapassada, começou a mudar na década de 80 e foi criado um novo conceito de desenvolvimento sustentável, mudando a visão da Arquitetura moderna. O mundo está à beira de um colapso ambiental, vários exemplos, de fato, já podem ser observados em diversos locais do planeta. Uma resposta para essa questão seria uma uniformidade na forma de pensar os problemas mundiais (FERNANDES, 2009).

A construção civil tem grande participação na sustentabilidade. Grande parte da energia produzida no planeta está diretamente relacionada com o processo construtivo. Uma obra sustentável leva em conta o processo na qual o projeto é concebido, quem vai usar os ambientes, quanto tempo terá sua vida útil e se, depois desse tempo todo, ela poderá servir para outros propósitos ou não. Tudo o que diz respeito aos materiais empregados nela devem levar em conta a necessidade, o desperdício, a energia gasta no processo até ser implantado na construção e, depois, se esses materiais podem ser reaproveitados. A auto-suficiência da edificação deve ser levada em consideração (FERNANDES, 2009).

Muitas vezes, alguma parcela da energia pode ser gerada no próprio lugar e a água pode ser reaproveitada, fazendo com que no longo prazo se obtenha uma grande economia de energia e água. Em um contexto mais amplo, proporcionar a sua própria energia faz com que o edifício colabore com a sustentabilidade.

Para Fernandes (2009), o conceito de construção sustentável vem ganhando grande importância em todo o mundo em função dos enormes benefícios ofertados. Uma construção sustentável é aquela que é ambientalmente responsável, lucrativa e que constitui em um lugar saudável para viver e trabalhar. A indústria da construção civil enfrenta, hoje, o desafio de incorporar aos seus produtos as técnicas descritas como ecológicas e de preservação do clima na Terra.

A construção sustentável se enquadra no conceito de sustentabilidade, uma vez que consiste em um sistema construtivo que preserva o meio ambiente e os recursos naturais, ao garantir qualidade de vida para as gerações atuais e futuras. Consiste, também, em aliar questões ambientais, sociais e econômicas, usando diferentes áreas de conhecimento para atingir os objetivos de sustentabilidade propostos. Nesse conceito engloba-se desde o modelo mais antigo conhecido com *Earthship* – baseado no uso de resíduos como material de construção, economia e reaproveitamento de água e uso de energia alternativa e de fontes renováveis até a idéia de edificação saudável, que é preservar sem ser fonte geradora de doenças (RAMOS, 2008).

A indústria da construção civil, pela grande quantidade de recursos financeiros que consome e gera, tem grande importância no que diz respeito aos aspectos econômicos de qualquer país. Além disso, já há algum tempo, os impactos ambientais da construção civil também vêm sendo considerados devido ao grande volume de recursos (ambientais) que essa indústria manipula (DRUSZCZ, 2002).

Para Luciane (2011) os projetos de residências evoluem ano após ano. Modernizam-se os materiais, os formatos, os espaços, mas o grande erro - *o desperdício* persiste. São em média 30% de material desperdiçado, pois tudo que entra em um canteiro de obra vira, no final, resíduo, lixo. Mesmos os materiais nobres como a madeira e os metais ajudam a entupir aterros e a poluir os recursos naturais, sem contar no alto custo da construção.

Sendo assim, Druszcz (2002), alerta que na escolha de materiais de construção ou mesmo de sistemas construtivos, é importante que se faça uma análise no que diz respeito às características ambientais dos materiais que serão utilizados. Devem ser privilegiados aqueles que:

- consomem menos energia para a sua fabricação;
- promovem um menor consumo energético durante a vida útil da edificação;
- são produzidos localmente (evitando gastos energéticos com transporte);
- produzem menos resíduos quando não mais utilizados; e,

- são produzidos a partir de processos ambientalmente corretos, ou seja, que evitam a emissão de gases tóxicos e poluentes que podem desencadear problemas ambientais e para a saúde humana, etc.

A ASBEA – Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura (2007) recomenda alguns princípios básicos na elaboração do projeto da construção, tais como:

- avaliação do impacto sobre o meio em toda e qualquer decisão com vistas a evitar danos ao meio ambiente, considerando o ar, a água, o solo, a flora, a fauna e o ecossistema;
- implantação e análise do entorno;
- seleção de materiais atóxicos, recicláveis e reutilizáveis;
- minimização e redução de resíduos;
- valorização da inteligência nas edificações para otimizar o uso;
- promoção da eficiência energética com ênfase em fontes alternativas;
- redução do consumo de água;
- promoção da qualidade ambiental interna; e,
- uso de arquitetura bioclimática.

A construção da casa sustentável requer que alguns conceitos façam parte da construção. Podem ser utilizados materiais como tijolos convencionais, pregos e cimento. Mas o que torna obra “sustentável” é o seu processo produtivo, preocupado com o desperdício, e a aplicação de detalhes estruturais diferentes, mas básicos, como tubulação que separa águas de pias, chuveiros e vasos sanitários; tubulação que capta água da chuva para reaproveitamento, tubulação preparada para receber aquecimento solar. “São investimentos pequenos; alguns metros de canos, alguns registros a mais e pronto. Mas a economia que isso trará é incontestável” (LUCIANE, 2011, p. 4)

E, acrescenta, ainda que: “Quando ela fala em ‘economia’, se refere à economia de dinheiro e de recursos naturais. O casamento entre sustentabilidade ambiental e econômica que deveria ser uma constante em qualquer empreendimento” (LUCIANE, 2011, p. 5).

Na casa sustentável, em questão, foram utilizadas tubulações eficientes, iluminação e ventilação natural e ampliação da área verde permeável do terreno. Também foi investido em um “telhado verde”, que refresca o ambiente e auxilia na captação de águas pluviais, sendo o investimento mais caro da obra, porque faz-se necessário o reforço de toda a estrutura para suportar o peso do telhado. Trata-se de uma estrutura para suportar ao invés de 50 kg por m<sup>2</sup> suportará 250 kg/m<sup>2</sup>. Esse investimento é consideravelmente alto e, exige uma manutenção periódica (subir no telhado para cortar a grama). Para arquiteta, “o telhado verde não vai dar

problema porque é verde, vai dar problema porque é telhado. Todo tipo de material demanda manutenção, senão estraga”.

A Associação Brasileira de Cimento Portland (2011), referencia o sistema de painéis de PVC preenchidos com concreto e aço estrutural, que servem de forma e de acabamento para as paredes, podendo eliminar pintura ou outros revestimentos. Trata-se de um sistema industrializado e modular, constituído por painéis verticais, encaixados por sistema de guias (macho-fêmea), adotado no Canadá.

Esse sistema foi desenvolvido para projetar e construir de forma simples e industrializada vários tipos de edificação (Figura 3). Pode-se enumerar alguns pontos de destaque no uso desse sistema e, também, na sustentabilidade como:

#### **Pontos de destaque**

- Menor investimento em revestimento;
- rapidez de execução;
- produção em média e grande escalas;
- alta produtividade com equipes reduzidas;
- obra limpa, sem entulho e sem desperdício;
- durabilidade; e,
- facilidade de limpeza e manutenção no pós-uso.



**Figura 3 - Protótipo de casa construída em Sistema Concreto – PVC**

Fonte: Site soluções para cidades, 2011.

### **Sustentabilidade**

- elevada durabilidade (> 50 anos);
- facilidade de limpeza (pano úmido) e conservação;
- baixa manutenção (não necessita pintura);
- elevada resistência química e às intempéries;
- proteção do aço e do concreto em ambientes agressivos;
- excelente isolamento térmico e acústico;
- painel de PVC é reciclável;
- redução de resíduos na construção e de perdas incorporadas à obra; e,
- menor consumo de água e energia na construção, dentre outros.

Pode-se, ainda, acrescentar benefícios como redução de perdas em 80% (entulho e perdas incorporadas); economia de até 75% no consumo de água e de até 75% no consumo de energia no canteiro de obra; redução de até 7% de área construída (menor espessura de parede) e, ganho de produtividade em até 40% (tempo total de obra).




Uma amostra dessa vantagem é a reportagem de Lima, no site Cataguá (2011), que informa que a Caixa Econômica Federal (CEF) aprovou a construção de mil casas no sistema construtivo concreto-PVC. E, que a idéia é que, futuramente, as casas sejam utilizadas no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Esse sistema já conta com uma diretriz do Sistema Nacional de Aprovações Técnicas (SINAT).

## **2.6 FINANCIAMENTOS SOCIOAMBIENTAIS**





O Banco Alfa oferece a seus clientes várias linhas de crédito com características socioambientais. Só em 2009 foram R\$ 20 bilhões, o que representa 6,69% da carteira.

No portfólio do BA e no processo de concepção ou revitalização de seus produtos e serviços estão presentes critérios de responsabilidade socioambiental. Por meio do repasse por parte do valor obtido na sua comercialização, muitos deles viabilizam investimentos sociais em programas e projetos da Fundação Banco Alfa. Outros, pela sua própria característica, contribuem para o desenvolvimento do país em bases sustentáveis.

Em 2011, tendo como exemplo a Região Sul, os resultados com o DRS favoreceram a 252.963 famílias, totalizando 742 planos de negócios DRS implementados cujo montante programado já atinge os R\$ 1.707.023.794,83, sendo que R\$ 1.152.950.723,99 provenientes unicamente do banco. O saldo restante foi programado de outros parceiros. A Figura 4, a seguir demonstra a *performance* do DRS na Região Sul do País.

| UF           | Planos de negócios DRS | Famílias atendidas | Recursos Programados (R\$) | Situação das ações  |
|--------------|------------------------|--------------------|----------------------------|---|
| Paraná       | 304                    | 105.545            | 795.537.596,43             |  |
| R. Gde Sul   | 268                    | 108.793            | 656.256.825,44             |  |
| Sta Catarina | 170                    | 38.625             | 255.229.372,95             |  |

Legenda:

-  Ações que se desenvolvem normalmente, dentro do prazo previsto.
-  Ações que se desenvolvem com alguma dificuldade, em ritmo abaixo do previsto.
-  Ações cujo início previsto não está sendo superado no prazo programado.
-  Ações concluídas.

**Figura 4 – Performance do DRS na Região Sul – 2011**

**Fonte:** Metas e Resultados do Banco Alfa, 2011. Disponível em: <<http://www.bb.com.br>>, Acesso em 15 de Agosto de 2011.

Pode-se, a partir da Figura 4, constatar a *performance* da unidade do banco que atende a região do Paraná, e que se concentra na Cidade Pólo, em Curitiba, o número representativo de famílias atendidas e de valores de recursos programados que colocam essa região em segundo e primeiro lugares nesse *ranking*, respectivamente.

## 2.6.1 Aspectos Gerais do Financiamento Imobiliário

Por conceito, o financiamento imobiliário é o recurso destinado a pessoa física para aquisição de imóvel nos âmbitos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - Lei 4380/1964, inclusive Carteira Hipotecária (CH), e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) - Lei 9514/1997.

A origem dos recursos concentra-se no SFH e na CH, tais recursos têm origem na caderneta de poupança dos depósitos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com regras diferentes para cada modalidade. E, no SFI, os recursos originam-se na conta própria do Banco.

A finalidade do financiamento imobiliário no SFH e na CH é utilizada para aquisição de imóvel residencial, novo ou usado, construído em alvenaria, localizado em área urbana, observando-se os limites de financiamento e valor de avaliação estabelecidos no item “Limites” das Instruções Normativas sobre Análise de Risco e Limite de Crédito – Pessoa Física do Banco Alfa. Já, para o SFI, o financiamento é utilizado para aquisição de imóvel residencial (misto ou multifamiliar) ou comercial, novo ou usado, construído em alvenaria, localizado em área urbana.

O prazo mínimo de financiamento é de 19 meses e o máximo de 300 meses (25 anos), com limite de até 80% do menor dos dois valores entre o valor de compra e venda do imóvel e o de avaliação.



O limite das linhas de financiamento para enquadramento na operação deve observar o maior valor entre a compra e venda e o valor de avaliação do imóvel, sendo:

No SFH (imóveis residenciais avaliados em até R\$ 500 mil), o financiamento deve ser no mínimo de R\$ 20 mil e no máximo de R\$ 400 mil; podendo chegar até R\$ 450 mil para os casos de convênios relacionados nas Instruções Normativas;

Na CH (imóveis residenciais avaliados entre R\$ 500 mil e R\$ 10 milhões), o financiamento pode ser, no mínimo, de R\$ 20 mil e no máximo de R\$ 5 milhões;

E, no SFI (imóveis residenciais ou comerciais avaliados em até R\$ 10 milhões), o financiamento deve ser, no mínimo, de R\$ 20 mil e no máximo de R\$ 5 milhões.

No quadro a seguir, pode-se verificar outras linhas de financiamento voltados ao mercado imobiliário, ou seja, à construção ou compra de imóvel próprio oferecidas pelo Banco Alfa.

## 2.6.2 Outras Linhas de Financiamento

| Linhas de Financiamento                                     | A que se destina   |
|---|--|
| <b>BA Crediário</b>   | Aquisição de materiais de construção em lojas conveniadas;<br>Aquisição de órteses e próteses com condições especiais para pessoas com deficiência física;<br>Aquisição de equipamentos de aquecimento solar;<br>Financiamento de despesas com o pagamento de mensalidades e matrículas escolares;<br>Aquisição de eletrodomésticos com condições especiais;<br>Financiamento de despesas com viagens e lazer, tais como: Passagens aéreas, terrestres, marítimas ou ferroviárias, diárias de pousadas e hotéis, locação de veículos, pacotes de turismo, dentre outros.   |
| <b>PROESCO</b>  | Linha para financiamento de até 90% de projetos de eficiência energética que comprovadamente contribuam para economia de energia e aumentem a eficiência global do sistema energético ou promovam a substituição de combustíveis de origem fóssil.   |
| <b>Crédito Imobiliário - Programa Minha Casa Minha Vida</b> | Os empreendimentos financiados pelo Programa deverão: <ul style="list-style-type: none"> <li>• prever a inclusão de idosos e portadores de necessidades especiais;</li> <li>• normas e atitudes de prevenção ambiental, como: utilização de equipamentos e soluções, tais como: energia solar, sensores de presença para uso de energia com inteligência, coleta seletiva de lixo, medidores individuais de água e gás, captação e reuso de água da chuva, janelas venezianas, lâmpadas fluorescentes compactas, etc.</li> <li>• atender recomendações na execução das obras, tais como:</li> <li>• minimizar os impactos da obra no meio ambiente;</li> <li>• aproveitar, passivamente, os recursos naturais do ambiente local;</li> <li>• realizar a gestão e economia de água e energia na construção;</li> <li>• promover o uso racional dos materiais de construção;</li> <li>• arborizar e estimular o plantio de árvores nos terrenos;</li> <li>• estimular a coleta seletiva de lixo e o reaproveitamento do lixo seco;</li> <li>• promover discussões e difundir entre seus membros conhecimentos sobre reaproveitamento de materiais, uso racional dos recursos naturais, medidas alternativas de baixo custo de aquecimento de água/materiais degradáveis para construção/outras, riscos decorrentes da não preservação ambiental e demais questões pertinentes.</li> </ul> |
| <b>BA Leasing - Outros Bens</b>                             | Arrendamento mercantil que pode ser destinado à aquisição de bens que contribuam para a preservação ambiental.   |
| <b>PRONAF ECO</b>   | Implantar, utilizar, recuperar ou adotar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tecnologias de energia renovável, como o uso da energia solar, da biomassa, eólica, mini usinas de biocombustíveis e a substituição de tecnologia de combustível fóssil por renovável nos equipamentos e máquinas agrícolas;</li> <li>• tecnologias ambientais, como estação de tratamentos de água, de dejetos e efluentes, compostagem e reciclagem;</li> <li>• armazenamento hídrico, como o uso de cisternas, barragens, barragens subterrâneas, caixas d'água e outras estruturas de armazenamento e distribuição, instalação, ligação e utilização de água;</li> <li>• pequenos aproveitamentos hidroenergéticos;</li> <li>• silvicultura, entendendo-se por silvicultura o ato de implantar ou manter povoamentos florestais geradores de diferentes produtos, madeireiros e não madeireiros;</li> <li>• práticas conservacionistas e de correção da acidez e fertilidade do solo, visando sua recuperação e melhoramento da capacidade produtiva.</li> </ul>  |

Fonte: Site Banco Alfa, 2011.

### 3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

De acordo com os objetivos pretendidos nesse estudo, o procedimento metodológico mais apropriado é o Estudo de Caso, que são indicados em pesquisas em que se tem pouco ou nenhum controle sobre os eventos (YIN, 2005). E, que de acordo com Silva (2004, p. 41), “é a pesquisa sobre determinado indivíduo, família, grupo ou comunidade para examinar aspectos variados de sua vida”.

Para Marconi e Lakatos (2004, p. 274), o Estudo de Caso “refere-se ao levantamento com maior profundidade de determinado caso ou grupo humano sob todos os seus aspectos. Entretanto, é limitado, pois se restringe ao caso que estuda, ou seja, um único caso, não podendo ser generalizado”.

Como estratégia de pesquisa optou-se pela bibliográfica, que na acepção de Marconi e Lakatos (2004), trata-se de um procedimento reflexivo e sistemático que permite descobrir novos fatos e dados, relações ou leis, em qualquer campo do conhecimento. Essa pesquisa exige um levantamento da bibliografia já publicada, em livros, revistas científicas, apostilas e material eletrônico, a fim de confrontar a teoria com a prática do mercado.

#### 3.1 INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS

O Banco Alfa foi objeto deste estudo, no qual foi utilizado o instrumento de coleta de dados, através de um questionário composto por 10 questões (abertas e fechadas). O mesmo foi aplicado junto aos profissionais do BA que atuam no setor de financiamento imobiliário da Região Sul do Brasil (Paraná), os quais detêm conhecimentos técnicos para auxiliar na identificação de melhor opção de linha de financiamento para esta pesquisa (Vide em Anexo).

Foram abordadas 45 pessoas que atuam no setor de financiamento do banco, entre os dias 3 e 17 de outubro de 2011, e que responderam ao questionário já mencionado. Esses profissionais atendem aos estados da Região Sul.

#### 3.2 LIMITAÇÕES DA PESQUISA

O Estudo de Caso tem como uma de suas dificuldades o fato de que a totalidade a ser pesquisada é uma abstração científica construída em função de um problema a ser investigado. “Torna-se difícil traçar os limites do que deve ou não ser pesquisado já que não existe limite inerente ou intrínseco ao objetivo” (GOLDENBERG, 1977, p. 33).

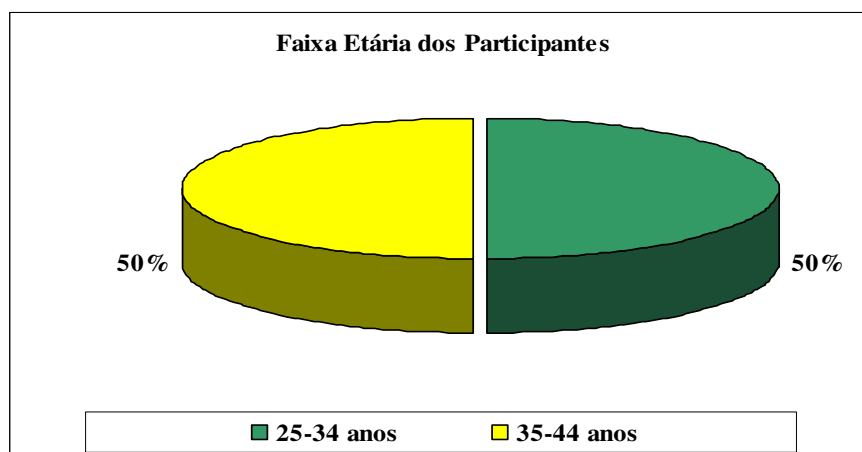
O Estudo de Caso, apesar de mostrar-se adequado para a compreensão do problema a ser analisado, não permite a generalização das conclusões alcançadas a outras realidades da organização. Além disto, o instrumento de coleta de dados, o questionário tem o seu conteúdo de perguntas e respostas relacionado ao grau de credibilidade e política interna que o sujeito atribui ao pesquisador. É possível que, apesar da garantia do anonimato da empresa e dos participantes da pesquisa, muitas pessoas possam sentir-se receosas ou pouco à vontade na manifestação de suas opiniões.

Há que se considerar, ainda, a questão da política interna e dos estatutos que regem as organizações, em especial, as de gênero financeiro, em função de sua atuação e abrangência.

### 3.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Após aplicação dos questionários junto à clientela-alvo, foram obtidos e tratados os dados apresentados a seguir:

#### Questão 1 – Faixa Etária



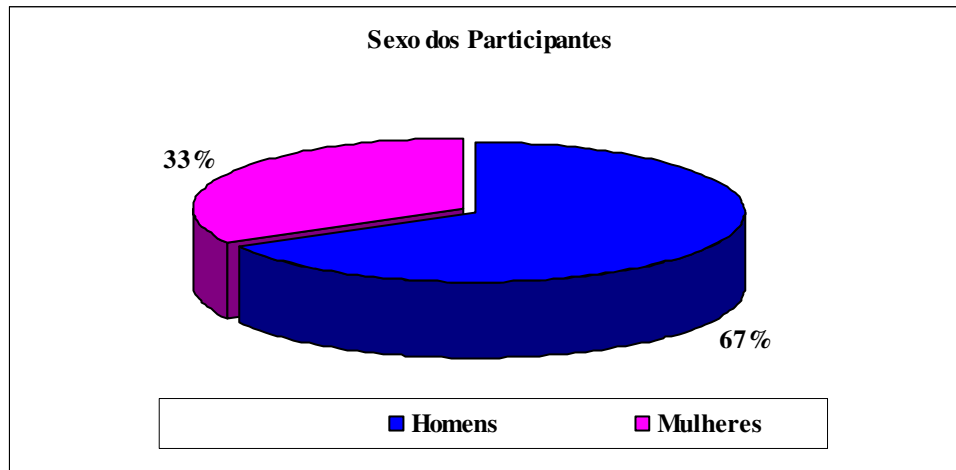
**Gráfico 1 – Faixa etária dos participantes**

Fonte: O Autor, 2011.

Os participantes da pesquisas são profissionais jovens que ocupam as faixas etárias entre 25 e 45 anos. Numa subdivisão dessas faixas, obteve-se 50% que apresentam entre 25 a 34 anos e, outros 50% entre 35 e 44 anos.

#### Questão 2 – Gênero

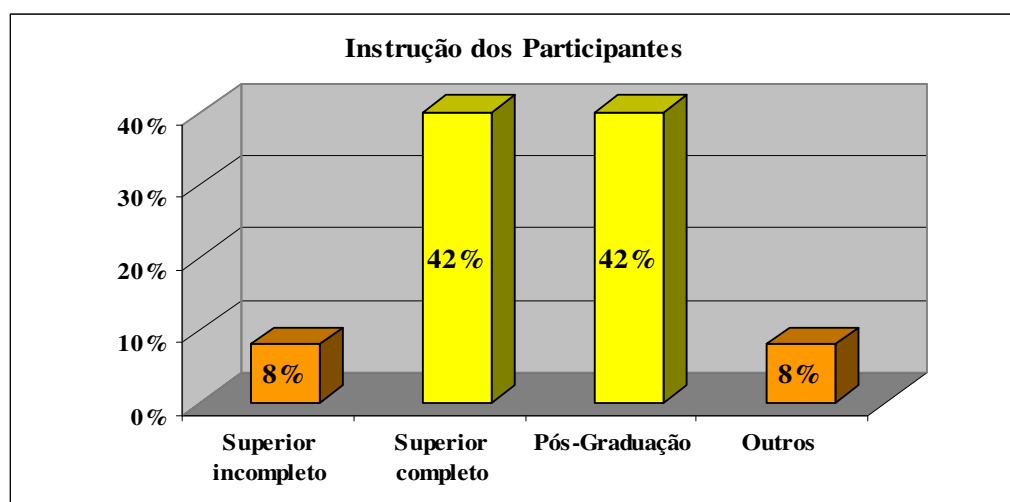
Na Questão 2, pode-se perceber que 67% dos participantes são do sexo masculino e apenas 33% são do sexo feminino, podendo-se constatar que a participação dos homens na instituição bancária pesquisada e, que atuam nos setores de financiamentos imobiliários é maior.



**Gráfico 2 - Gênero dos participantes**  
Fonte: O Autor, 2011.

### Questão 3 – Nível de Instrução

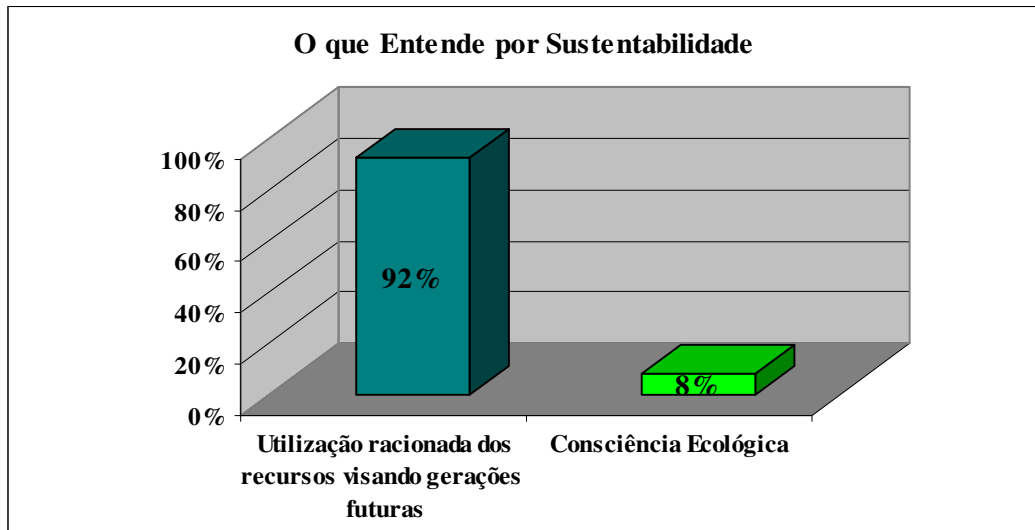
O nível de instrução revela uma clientela informada e com bom grau de compreensão, pois 42% têm curso superior completo e outros 42% tem pós-graduação. Com superior incompleto e outros níveis (doutorado) foram 8% de participantes, respectivamente.



**Gráfico 3 – Instrução dos participantes**  
Fonte: O Autor, 2011.

### Questão 4 - O que entende por sustentabilidade

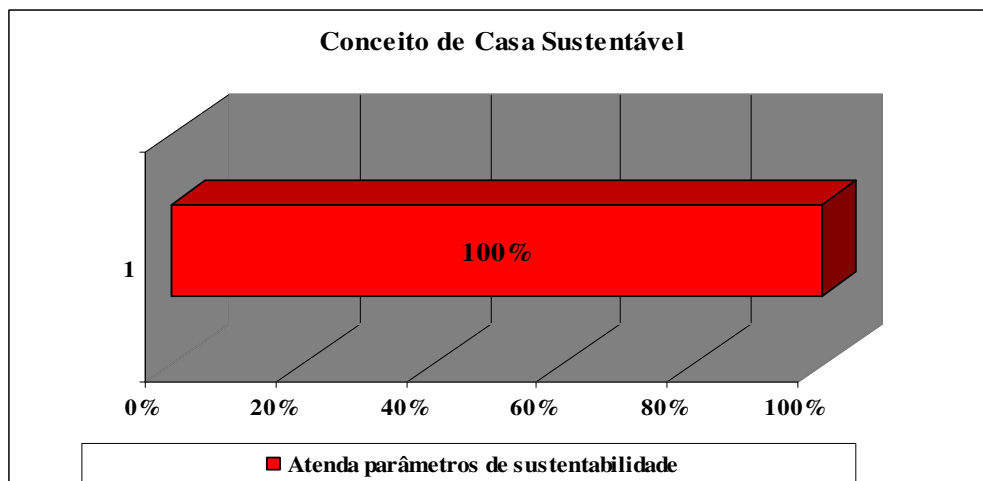
Do que entendem sobre sustentabilidade os participantes comprovaram estar informados. Foram 92% de respostas corretas – utilização racionada dos recursos visando gerações futuras e, 8% que indicaram consciência ecológica, o que não deixa de estar dentro desta concepção, como demonstra o Gráfico 4, a seguir.



**Gráfico 4 – Sustentabilidade**

Fonte: O Autor, 2011.

### Questão 5 - Qual o seu conceito de casa sustentável



**Gráfico 5 – Conceito de casa sustentável**

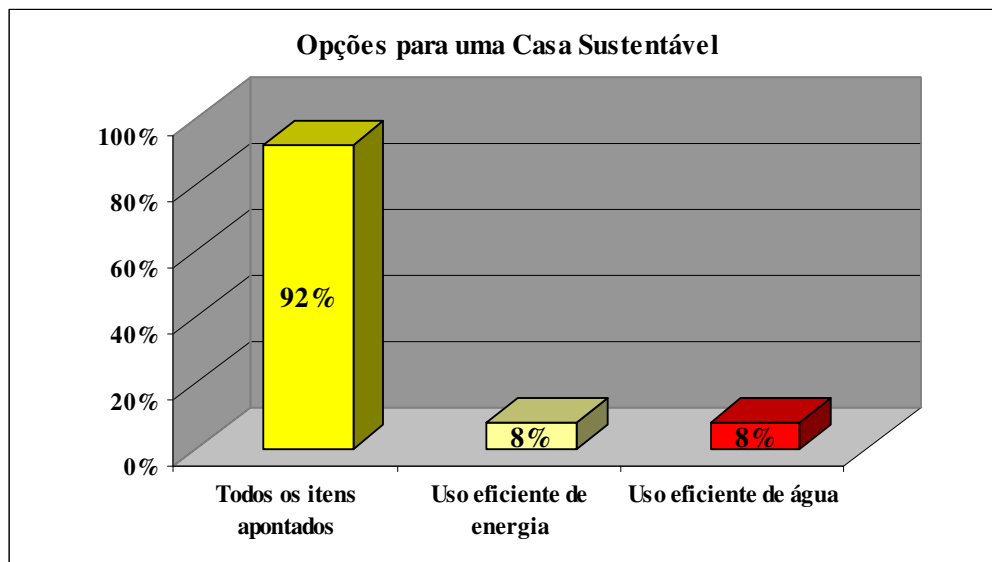
Fonte: O Autor, 2011.

Das opções apresentadas na Questão 5, baixo custo, construção com materiais reciclados e, que atenda os parâmetros de sustentabilidade obteve 100% de assertividade,

revelando que os envolvidos conhecem o tema e se interessam por opções ecológicas e sustentáveis.

### Questão 6 – Escolha quais as opções que devem constar de sua casa sustentável?

Por meio do gráfico, a seguir, pode-se perceber que os participantes optaram, em sua maioria, 92% por todas as opções apresentadas na Questão 6, como opções que devem constar de uma casa sustentável, como uso eficiente de água e de energia, materiais recicláveis e que atendam os parâmetros de consumo consciente.



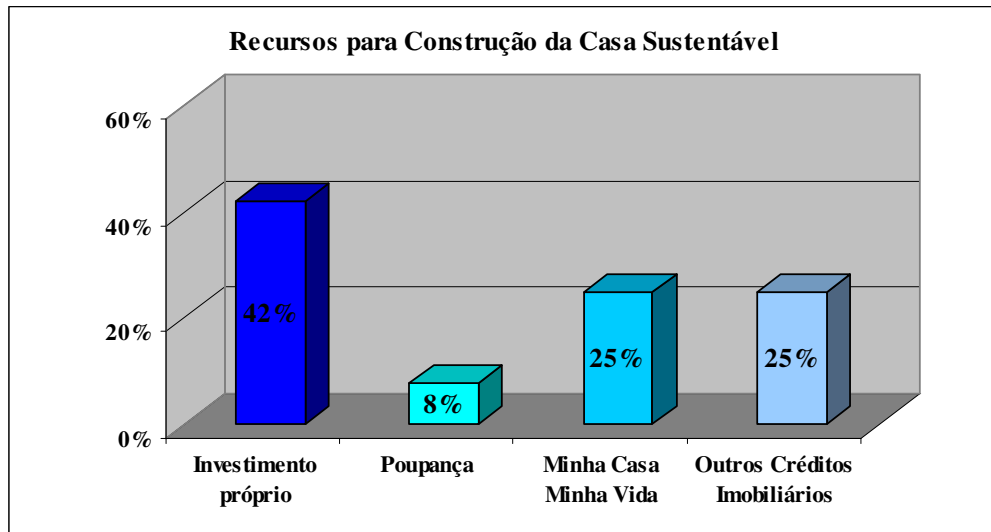
**Gráfico 6 – Opções para casa sustentável**

Fonte: O Autor, 2011.

Apenas 8% optaram por uma só opção como: uso eficiente de água ou uso eficiente de energia, respectivamente. As respostas atingiram valores acima dos 100% por que alguns participantes optaram por mais de uma resposta.

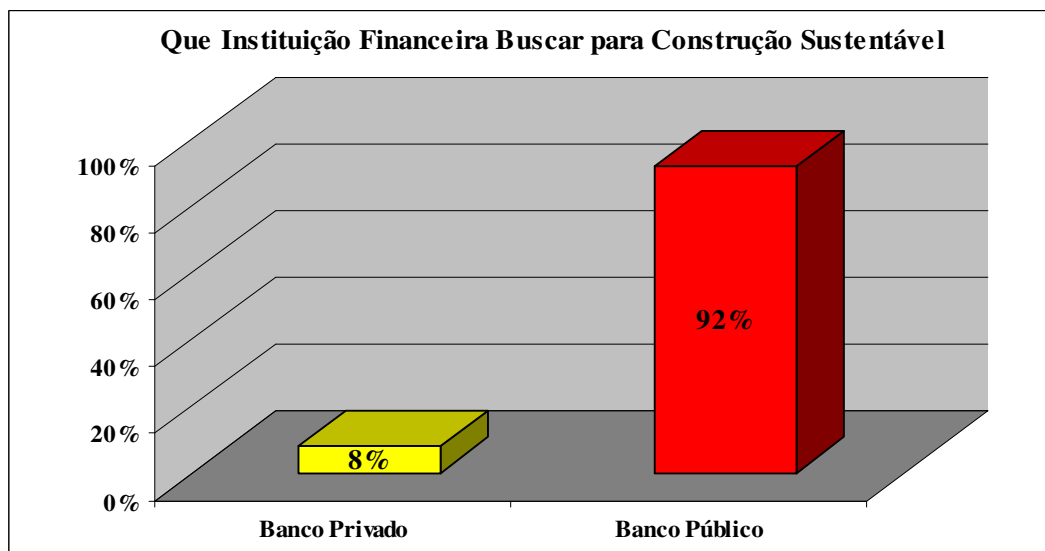
### Questão 7 - Que tipo de recursos utilizaria para construir sua casa sustentável?

A Questão 7, apresenta tipos de recursos que seriam utilizados para a construção de uma casa sustentável. Dos entrevistados, 42% optaram por utilizar investimento próprio e, 25% optaram pelo financiamento Minha Casa Minha Vida ou outros créditos imobiliários, respectivamente. Apenas 8% optaram por recursos de poupança. Pode-se perceber, assim, que há uma preocupação com o endividamento apesar das demais opções de créditos.



**Gráfico 7 – Recursos para construção da casa sustentável**  
 Fonte: O Autor, 2011.

**Questão 8 – Qual instituição financeira buscaria para financiar sua construção sustentável?**

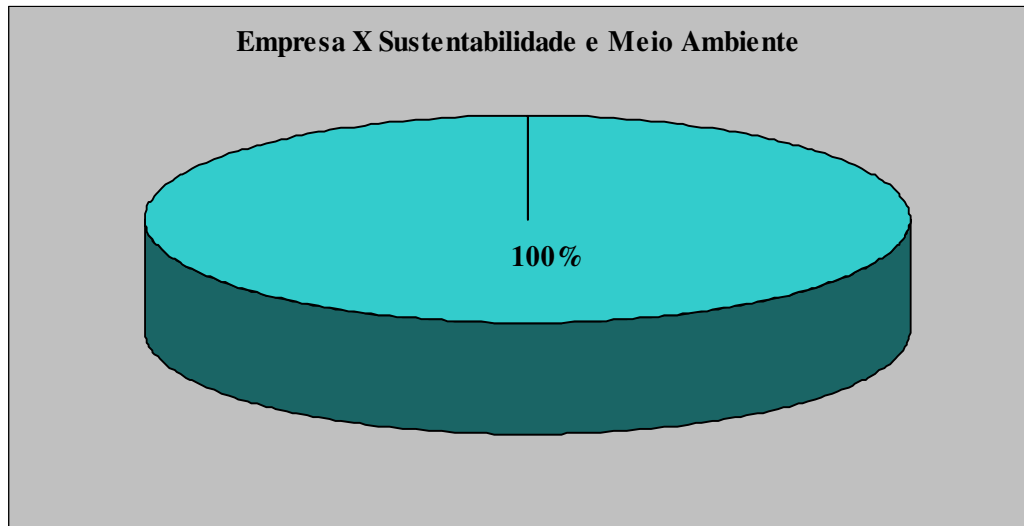


**Gráfico 8 – Instituição Financeira escolhida para a construção sustentável**  
 Fonte: O Autor, 2011.

O Gráfico 8 revela que, 92% dos participantes optou por buscar um banco público para financiar a construção de casa sustentável, contra 8% que optaram por um banco privado. Esta opção sugere que as instituições públicas são mais acessíveis às modalidades de financiamento imobiliário.



**Questão 9 – Existe alguma preocupação com a sustentabilidade e o meio ambiente na sua empresa?**



**Gráfico 9 – Empresa versus sustentabilidade e meio ambiente**

Fonte: O Autor, 2011.

Nessa questão houve 100% de afirmativas quanto à preocupação com a sustentabilidade e o meio ambiente por parte da empresa em que trabalham. Os comentários a seguir referenciam essas afirmativas, ainda que de maneira acanhada na opinião de alguns.

**Comentários**

*Dentro do que o atual sistema econômico permite. As práticas sustentáveis muitas vezes acabam onerando a empresa, como o consumidor, de modo geral não utiliza este fator para escolher as empresas onde irão adquirir seus produtos e serviços, estas práticas estão limitadas dentro de impactos orçamentários, margens de lucro e competitividade das empresas.*

*Imagino que as grandes mudanças neste sentido irão surgir a partir da exigência dos consumidores, de forma que venha impactar sensivelmente na demanda de produtos e serviços no mercado. Antes desta mudança nos hábitos de consumidores, acredito que veremos apenas acanhadas iniciativas sem grande relevância.*

*Reciclagem de papel, coleta de lixo (separação).*

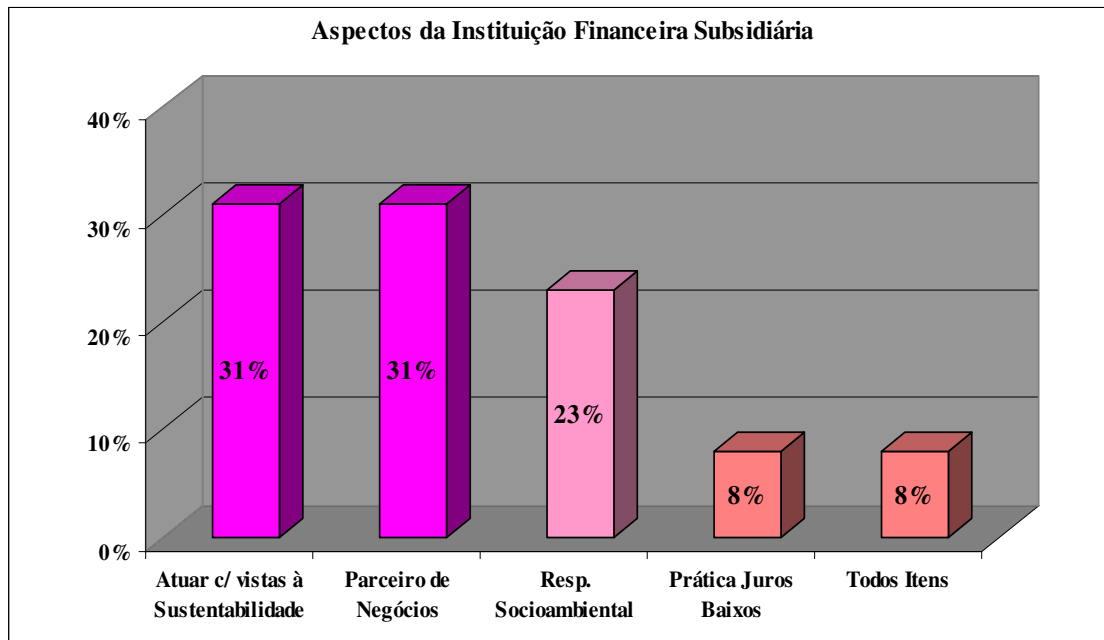
*A empresa possui vários programas locais e a nível nacional, como o uso mais racional dos recursos, reciclagem, e a exigência que as empresas fornecedoras também atendam as políticas sustentáveis adotadas pela empresa, etc.*

*Coleta seletiva de lixo.*

*Reaproveitamento de papéis, separação de lixo, dia sem copo plástico.*

*Utilização de papel reciclado, separação de lixo.*

**Questão 10 – Quais aspectos o banco que financiará sua construção sustentável deve apresentar?**



**Gráfico 10 – Aspectos da instituição financeira subsidiária**

Fonte: O Autor, 2011.

Dentre os aspectos elencados no questionário aplicado junto aos participantes desta pesquisa a atuação com vistas à sustentabilidade e à prática da parceria tiveram 31% de adesão, respectivamente. Quanto à responsabilidade socioambiental, foram 23% dos participantes que a referenciaram. Quanto à prática de juros baixos, 8% apontou esse aspecto como sendo o mais importante. E, outros 8% dos participantes apontaram que todos os aspectos apresentados são tão importantes quanto.

Os resultados, a partir desta investigação, revelam que a preocupação dos participantes vem de encontro com os objetivos e problema aqui propostos, isto é, investigar alternativas de financiamentos para a construção de moradias sustentáveis ofertadas pelas instituições financeiras engajadas na sustentabilidade e na preservação do meio ambiente.

Esse é o caso do Banco Alfa, que adota o DRS – Desenvolvimento Regional Sustentável, possibilitando, por meio de suas linhas de crédito, recursos para a construção voltados às opções sustentáveis, tendo o uso eficiente de água e energia como alavancas que contribuam para a diminuição do impacto ambiental e da acessibilidade às famílias com rendas mais baixas. E, ainda, como objetivo principal estimulando o desenvolvimento de

soluções e administrando o crescimento regional com foco na sustentabilidade, unindo novas tecnologias, educação e consultoria, em todas as etapas do processo.

O que nos leva à definição de Baldwin (1979, p. 56) que explica que a formulação de um plano de desenvolvimento precisa de: “um grupo de técnicas de produção e projetos de investimento em todos os setores que capacitem o país a atingir seu crescimento de maneira economicamente mais eficiente”.

Outros aspectos como a conscientização, a busca de parceiro-negócio mostram a incidência dos entrevistados em buscar recursos junto às instituições públicas, mesmo porque, são sabedores das propostas e intenções do banco em questão, com relação à sua atuação no desenvolvimento regional sustentável, que como afirma Clemente (1994) o desenvolvimento regional refere-se à elevação do nível de vida da população. E, ainda, salienta que essa elevação seja observada com a elevação do nível de renda que deve ser superior ao crescimento demográfico.

Diante desses resultados percebe-se que a parceria com instituição pública oferece opções de linhas de financiamento condizentes com o público-alvo e as necessidades da construção de casas sustentáveis, ou seja, preços condizentes com a capacidade de pagamento do cliente que se mesclam com os objetivos sustentáveis e de preservação do banco (DSR), e, sua preocupação com a capacidade de pagamento de seus clientes, estabelecendo uma parceria ideal, em que ambas as partes se beneficiam e, possam, juntos, promoverem o desenvolvimento sustentável pessoal, empresarial e social.

Acresça-se, ainda, que o BA está voltado para o eixo dos negócios sustentáveis o qual prevê a implementação de ações de apoio ao desenvolvimento sustentável. Tendo como objetivo atuar com foco no financiamento de atividades que proporcionem a geração de renda e trabalho, bem como a inclusão social.

Tal como Albuquerque (1998) afirma que esse desenvolvimento regional trata-se de uma necessidade real, uma forma de gerir, mais eficazmente, os fatores de desenvolvimento, tanto na otimização dos recursos como na garantia de uma maior participação dos diferentes atores.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O binômio sustentabilidade e habitação conferem à sociedade atual uma grande preocupação, de um lado o desenvolvimento sustentável, a preservação do meio ambiente e de outro lado as condições mínimas e dignas de moradia de todo cidadão em prol do desenvolvimento pessoal e social, onde o ecologicamente viável, o socialmente justo e o culturalmente aceito se encaixem nesses termos.

Como partícipes dessa atual sociedade, o Banco Alfa, por meio de seus projetos e programas busca participar, integrar e cooperar a partir de suas atividades financeiras como parceiro e promotor do bem-estar social.

Com o projeto DRS – Desenvolvimento Regional Sustentável – o BA tem chamado as atenções de empresas e parceiros (inclusive o setor público), pelas suas premissas em desenvolver a inclusão social, gerando trabalho e renda, fomentando os princípios cooperativistas e o associativismo tanto quanto melhorar a qualidade de vida de participantes.

A casa sustentável entra nessa esteira como uma opção de criar condições e opções de moradia digna e desenvolvimento social, tendo por parceria as ações desta instituição financeira, as ações sustentáveis de ordem social, financeira e ambiental encampadas pela sociedade e pelas empresas em prol de um presente viável e um futuro melhor.

E, ainda, as opções de financiamento surgem como fatores realizadores de objetivos de todos os envolvidos, de um lado a sociedade, na família que busca pela casa sustentável, de outro as instituições financeiras (o Banco) participando e desenvolvendo programas que colaborem e que possam conscientizar pessoas e empresas na busca da sustentabilidade e do acesso a opções de crédito que viabilizem esses intentos.

Com isso, conclui-se que o BA tem avançado na questão da sustentabilidade, ao propiciar linhas de créditos destinadas a uma construção sustentável. Além desta instituição, vemos que empresas, governos e população também têm buscado diminuir o impacto ambiental/social/econômico, o que nos leva a crer que este é um grande nicho de mercado a ser explorado e desenvolvido, através do incremento de novas linhas de financiamentos específicas para a construção de casas sustentáveis e destinado a todos os setores da sociedade.

## REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, F. **Desenvolvimento econômico local e distribuição do progresso técnico**: uma resposta às exigências do ajuste estrutural. Fortaleza: BNB, 1998.
- ANDRADE, M.C. **Espaço, polarização e desenvolvimento**: uma introdução a economia regional. 5. ed., São Paulo: Atlas, 1987.
- ANDRADE, R.O.B.; TACHIZAWA, T.; CARVALHO, A.B. **Gestão ambiental**: enfoque estratégico aplicado ao desenvolvimento sustentável. 2. ed., São Paulo: Makron Books, 2002.
- ASBEA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA. 2007. Disponível em: <<http://www.asbea.org.br>>. Acesso em 02 de Agosto de 2011.
- BALDWIN, R. E. University of Wisconsin. Traduzido **Desenvolvimento e Crescimento Econômico**. São Paulo: Pioneira, 1979.
- BRAIDOTTI, Rosi *et al.* Reformas ambientais e debates sobre desenvolvimento sustentável (Cap. 7). In: BRAIDOTTI, Rosi *et al.* **Mulher, ambiente e desenvolvimento sustentável**. Para uma síntese teórica. Lisboa: Instituto Piaget, 2000.
- BRÜSEKE, F.J. O problema do desenvolvimento sustentável. In: CAVALCANTI, Clóvis (Org.). **Desenvolvimento e Natureza**: estudos para uma sociedade sustentável. 2. ed., São Paulo: Cortez, 1998.
- CLEMENTE, A. **Economia regional e urbana**. São Paulo: Atlas, 1994.
- DECICINO, Ronaldo. **Desenvolvimento Sustentável**. Como surgiu esse conceito? Disponível em <<http://educacao.uol.com.br/geografia/ult1701u97.jhtm>>. Acesso em 15 de julho de 2011.
- DONAIRE, D. **Gestão ambiental na empresa**. 2. ed., São Paulo: Atlas, 1999.
- DRUSZCZ, M.T. Avaliação dos aspectos ambientais dos materiais construção civil: uma revisão bibliográfica com estudo de caso do bloco cerâmico. Dissertação de Mestrado em Construção civil apresentada a UFPR. Curitiba, PR, 2002.
- FERNANDES, A.L.G. Sustentabilidade das construções. **Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Construção Civil da UFMG**. Belo Horizonte, MG, 2009.
- GOLDENBERG, Miriam. **A arte da pesquisa**. Rio de Janeiro: Record, 1997.
- INSTITUTO ETHOS. **Responsabilidade social empresarial**. 2007. Disponível em: <<http://www.ethos.org.br>>. Acesso em: 05 de Novembro de 2011.
- LIMA, M. Caixa aprova construção de mil casas em concreto-pvc. Disponível em: <http://www.catagua.com.br>. Acesso em 05 de Novembro de 2011.
- LUCIANE, B. Sustentabilidade na construção civil. 19/02/2011. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br>>. Acesso em 15 de Julho de 2011.

LUSTOSA DA COSTA, Frederico (coord.). Calha Norte: modelo de gestão e cooperação institucional. Fundação Getulio Vargas/Instituto Superior de Administração e Economia da Amazônia (ISAE), Manaus e Brasília. *In: O público e o privado*. n. 12, Jul/ Dez/2008.

MANZINI, E.; VEZZOLI, C. **O desenvolvimento de produtos sustentáveis** – os requisitos ambientais dos produtos industriais. São Paulo: Edusp, 2002.

MARCONI; Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 2004.

MONTIBELLER FILHO, G. **O mito do desenvolvimento sustentável**: meio ambiente e custos sociais no moderno sistema produtor de mercadorias. Florianópolis: UFCS, 2004.

RAMOS, Jaqueline B. Construção Sustentável - O desafio da eficiência ambiental, social e econômica. **Informativo IEA**. n. 79, ano XIV, Jun/2008. Disponível em: <<http://www.institutoaqualung.com.br>>. Acesso em 15 de Julho de 2011.

PORTAL DA ABCP - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CIMENTO PORTLAND. Disponível em: <<http://www.abcp.com.br>>. Acesso em 15 de Setembro de 2011).

PORTAL DO BANCO ALFA. Disponível em: <<http://www.ba.com.br>>. Acesso em 14-15 de Julho de 2011.

PORTAL ERNEST YOUNG. **O futuro de seu negócio em bases sólidas**. 2011. Disponível em: <[ernestyouth.com.br](http://ernestyouth.com.br)>. Acesso em 15 de Julho de 2011.

PORTAL VGV, 2011. **Investidores estrangeiros apostam no mercado imobiliário brasileiro**. Disponível em: <[portalvgv.com.br](http://portalvgv.com.br)>. Acesso em 15 de Julho de 2011.

PORTAL CATAGUÁ. **Artigos**. Disponível em: <<http://www.cataguá.com.br>>. Acesso em 15 de Novembro de 2011.

SANTOS, *et. al.*. **Contabilidade Ambiental**: Uma contribuição da ciência contábil a sustentabilidade da gestão ambiental. s/d. Disponível em <[http://www.ead.fea.usp.br/semead/9semead/resultado\\_semead/trabalhosPDF/47.pdf](http://www.ead.fea.usp.br/semead/9semead/resultado_semead/trabalhosPDF/47.pdf)>. Acesso em: 12 de Julho de 2011.

SANTOS, A. **Mercado imobiliário brasileiro vive círculo vicioso**. 9 de Fevereiro de 2011 *In: Gestão, mercado imobiliário, por dentro do mercado*. Disponível em: <<http://www.empresaverde.com.br>>. Acesso em 15 de Julho de 2011.

SILVA, Mary Aparecida F. **Método científico**. Curitiba: IBPEX, 2004.

YIN, Robert K. **Case study research: design and methods**. 7. ed., Beverley Hill: Sage Publications, 2005.

**ANEXO**

## QUESTIONÁRIO

### 1) Idade

\_\_\_\_\_

### 2) Sexo

Fem ( ) Masc ( )

### 3) Nível de Instrução

II Grau completo ( )

Superior incompleto ( )

Superior completo ( )

Pós-Graduação ( )

Outros: \_\_\_\_\_

### 4) O que entende por sustentabilidade

( ) Não precisa de recursos

( ) Respeito ao meio ambiente

( ) Consciência ecológica

( ) Utilização racionada

( ) Utilização dos recursos de forma a suprir as necessidades atuais da sociedade sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações.

### 5) Qual o seu conceito de casa sustentável

( ) Baixo custo

( ) Construção com materiais reciclados

( ) Que atenda os parâmetros de sustentabilidade

### 6) Escolha quais as opções que devem constar de sua casa sustentável?

( ) Uso eficiente de energia

( ) Uso eficiente de água

( ) Uso de materiais renováveis

( ) De acordo com os parâmetros de consumo consciente

( ) Todos acima

( ) Outros: \_\_\_\_\_

### 7) Que tipo de recursos utilizaria para construir sua casa sustentável?

( ) Investimento próprio

( ) Poupança

( ) Minha Vida Minha Casa

( ) Outros créditos imobiliários. \_\_\_\_\_

### 8) Qual instituição financeira buscaria para financiar sua construção sustentável?

( ) Banco privado

( ) Banco público

( ) Financeira

( ) Empréstimo com terceiros



**9) Existe alguma preocupação com a sustentabilidade e o meio ambiente na sua empresa?**

Sim     Não

Comentar: \_\_\_\_\_

**10) Quais aspectos o banco que financiará sua construção sustentável deve apresentar?**

- Atuar com vistas à sustentabilidade
- Responsabilidade socioambiental
- Cobrar juros mais baixos
- Ser um parceiro nesse negócio sustentável