

RAFHAELLA CAVALCANTE DE MELO

ARQUITETURA COMO NEGÓCIO DE IMPACTO

RECIFE

2022

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO

CENTRO DE ARTES E COMUNICAÇÃO

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

BACHARELADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ARQUITETURA COMO NEGÓCIO DE IMPACTO

Monografia-final de curso apresentada à banca examinadora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco, como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo.

Orientanda: Rafhaella Cavalcante de Melo

Orientador: Pascal Machado

RECIFE

2022

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Melo, Raphaella Cavalcante de .

Arquitetura como negócio de impacto / Raphaella Cavalcante de
Melo. -Recife, 2022.

68p : il., tab.

Orientador(a): Pascal Machado

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade
Federal dePernambuco, Centro de Artes e Comunicação,
Arquitetura e Urbanismo - Bacharelado, 2022.

Inclui referências, apêndices, anexos.

1. Habitação de Interesse social. 2. Negócio de impacto. 3. ESG. 4.
ATHIS. I.Machado, Pascal . (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

RAFHAELLA CAVALCANTE DE MELO

ARQUITETURA COMO NEGÓCIO DE IMPACTO

Monografia-final de curso apresentada à banca examinadora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco, como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharela em Arquitetura e Urbanismo.

Prof:

Prof:

Prof:

RECIFE

2022

RESUMO

A temática da habitação é desafiadora em todo o planeta. Em nosso país, ela está entre as os problemas mais complexos enfrentados por nossa população, sobretudo, a de mais baixa renda que está concentrada em nossos centros urbanos. Sendo um país continental, esta problemática atinge cada uma de nossas regiões com particularidades, mas, se unem em dois eixos importantes: a precariedade da habitação e/ou de seu entorno e a falta dela.

As discussões sobre estas necessidades habitacionais, têm sustentado os indicadores de déficit e inadequação habitacional, que servem como parâmetros para estudos e implementações de ações que visam soluções para a problemática. Estes indicadores são também tratados como déficit quantitativo e déficit qualitativo, respectivamente.

Segundo a Organização das Nações Unidas – ONU (2020, p. 9), 60% da população urbana vive em favelas ou assentamentos informais. Estas famílias em sua maioria, pertencem as faixas de renda mais baixas da população. Atendendo a estas famílias, temos a lei 11.888, de 24/12/2008 que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

Em paralelo, existe um movimento de entidades que buscam atender esta demanda por assistência técnica advinda das necessidades habitacionais, com um foco principal na inadequação habitacional. Dentre estas entidades, os negócios de impacto em arquitetura surgem com o intuito de auxiliar na mitigação do problema social que envolve a habitação através de ações voltadas ao atendimento de famílias que se incluem nas faixas de rendas mais baixas.

Estas empresas se utilizam de mecanismos tecnológicos e mercadológicos que são adaptados com o objetivo de combater passivos sociais que influenciam o ciclo da pobreza e, visam atender novas demandas de mercado. Sua estruturação empresarial compreende uma governança que corresponde a práticas que valorizam a responsabilidade social e ambiental, desta forma, se identificando com as práticas de ESG - Environmental, Social and Governance (termo em inglês), que representa uma mudança para o mundo dos negócios e coloca o profissional em arquitetura como um ator em prol de mitigar uma problemática social através de um negócio de impacto em arquitetura e sua atuação em assistência técnica em habitação de interesse social.

Palavras-chave: Arquitetura; negócio de impacto; ESG; habitação de interesse social; ATHIS.

A Guilherme Melo, meu filho, por despertar o
melhor de mim. E a minha Mãe, Auta Ventura,
por nunca desistir.

AGRADECIMENTOS

A conclusão desta graduação não seria possível sem a ajuda de uma rede de apoio, foram 07 longos anos de muita dedicação e incertezas. Agradeço a minha Mãe, sem o apoio dela nada seria possível. Ao meu filho, que sempre me olhou nos olhos reafirmando o quanto acredita em mim. A minha irmã Gabi e minha sobrinha Ágatha, que fecham esse lar tão singular que criamos. A minha família Cavalcantie, que formam nosso alicerce. Estas são as pessoas que me fazem mais forte e meu motivo para seguir.

Aos amigos queridos e sempre presente.

A força maior que nos guia e fortalece.

Não seria possível sem vocês. Obrigada.

*“Quem tem uma boa habitação tem meio
caminho andado para as coisas darem certo.”*

Clóvis Ilgenfritz

LISTA DE IMAGENS

Imagem 01 – Objetivos do desenvolvimento sustentável.....	16
Imagem 02 – Relação das ODS e metas com a moradia.....	17
Imagem 03 – Fluxograma de déficit habitacional no ano de 2019.....	20
Imagem 04 – Déficit habitacional por faixas de renda domiciliar.....	20
Imagem 05 – Fluxograma sobre inadequação domiciliar.....	21
Imagem 06 – Domicílios inadequados por faixa de renda domiciliar.....	25
Imagem 07 – Percentual de participação de profissionais especializados na construção.....	28
Imagem 08 – “Kit reforma” ofertado pelo negócio de impacto Arquitetos da Vila.....	34
Imagem 09 – Divulgação da Comunidade Causa em Casa, organizada pela Nova Vivenda.....	37
Imagem 10 – Divulgação da Articulação Colabora Habitação, idealizada pela Habitat para a Humanidade Brasil.....	37
Imagem 11 – Página inicial do sítio eletrônico do Programa Reforma que Transforma.....	42
Imagem 12 – Divulgação do Negócio de Impacto Dona Obra, executor do Programa Reforma que Transforma.....	43
Imagem 13 – Página inicial da plataforma do negócio de impacto Casa Nova Vivenda.....	45
Imagem 14 – Mudança no perfil do negócio de impacto Nova Vivenda.....	45
Imagens 15 a 17 – Divulgação do Projeto Arquitetura Faz Bem.....	47

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Faixas de Renda do PMCMV Fase 03	22
Tabela 02 – Faixas de Renda do PCVA	23

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ASG	Ambiental, Social e Governança
CAU BR	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
ESG	Environmental, Social and Governance
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FNA	Federação Nacional dos Arquitetos
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
PCMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PCVA	Programa Casa Verde e Amarela
UH	Unidade Habitacional

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	133
2. CONTEXTO DA HABITAÇÃO NO BRASIL	155
3. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS	20
3.1. Análise das necessidades habitacionais.....	20
3.2 A inadequação Habitacional	25
3.3 Lei 11.888/2008 e Como o profissional em arquitetura pode atuar no contexto da habitação.....	27
4. ARQUITETURA E NEGÓCIO DE IMPACTO	31
4.1. O que é um negócio de impacto	31
4.2 Atuação do profissional de Arquitetura e Negócio de impacto em habitação	33
4.3 Desafios de um negócio de impacto em Arquitetura	36
4.4 ASG no negócio de impacto em arquitetura	40
5. NEGÓCIO DE IMPACTO EM ARQUITETURA	455
5.1 Nova Vivenda (Programa Vivenda)	455
5.2 Arquitetura Faz Bem.....	47
5.3 Reflexões sobre um negócio de impacto em Arquitetura	49
5.4 Diretrizes para um Negócio de Impacto em Arquitetura	52
5.4.1 Modelo Canvas para negócio de impacto em Arquitetura	53
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	54
APÊNDICE A: FAIXAS DE RENDA	56
APÊNDICE B: ODS 11 – OBJETIVOS	57
APÊNDICE C: ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE.....	59
APÊNDICE D: PERGUNTAS AOS ENTREVISTADOS.....	60
APÊNDICE E: LEVANTAMENTO DE INICIATIVA E EXPERIÊNCIAS DE ATHIS...	60
REFERÊNCIAS	64

1. INTRODUÇÃO

A temática da habitação é complexa e desafiadora em todo o planeta e no Brasil não se faz diferente. A necessidade de produção habitacional nas grandes cidades, surge com o processo de urbanização a partir do êxodo rural e a nova demanda por moradias e infraestrutura que comportasse o rápido aumento da população. Passado este processo, ainda convivemos com o déficit habitacional e baixa qualidade de infraestrutura e serviços, sobretudo em áreas periféricas, que comporta a maioria das pessoas de faixa de renda mais baixas.

Este contexto provoca e impulsiona uma dinâmica de produção habitacional que historicamente concentra ações na produção de novas moradias, atuando prioritariamente no déficit quantitativo habitacional, não buscando compreender e incluir moradias já existentes e consolidadas nos tecidos urbanos das cidades, não atingindo assim, os índices de inadequação habitacional. Hoje em nosso país, segundo a Fundação João Pinheiro – FJP (2020a), temos um déficit habitacional de aproximadamente 6 milhões de moradias, ao mesmo tempo que temos aproximadamente 25 milhões de moradias enquadradas em algum tipo de inadequação habitacional. São números alarmantes, que evidenciam as grandes desigualdades sociais vivenciadas em nosso país.

Este estudo se direciona a buscar soluções ao cenário atual da inadequação habitacional no país, que atinge as em sua maioria, famílias com menor faixa de renda e tem como objetivo a elaboração de diretrizes para um Negócio de Impacto em Arquitetura, visando contribuir com o entendimento do Arquiteto(a) que deseje desenvolver sua atuação profissional em assistência técnica a habitação de interesse social (HIS). A escolha do negócio de impacto como modelo de negócio, se dá pela clara definição e afinidade com a prática de atuação, já que este modelo de negócio se endereça a mitigar problemáticas sociais.

Para determinação de faixa de renda, utilizaremos como métrica as faixas utilizadas pelo Crédito Habitacional Recursos FGTS – Habitação Popular da Caixa Econômica Federal (2022) e para o conceito de negócio de impacto, foi utilizado o de Barki (2015).

O tema do trabalho surge a partir de sua relevância no contexto social do país e da vivência da autora como estagiária em um negócio de impacto em Arquitetura durante sua formação acadêmica. Se justifica, pois, a mitigação das necessidades habitacionais é uma demanda latente dentro do planejamento urbano das cidades brasileiras. Pensar em novas formas de atender a esta demanda, buscando recursos tecnológicos e mercadológicos que

possam impactar de forma a combater este cenário de desigualdade, se faz urgente e necessário na atual conjuntura de nossa dinâmica de política habitacional.

Em seu desenvolvimento trará uma breve contextualização habitação no Brasil e suas necessidades habitacionais, apresentação do que é um negócio de impacto e como pode ser um modelo de negócio viável para o profissional em arquitetura e culmina com reflexões e diretrizes de atuação. Será realizado a partir de revisão de literatura, pesquisas bibliográficas, entrevistas com gestores de negócios de impacto em habitação, e reflexões obtidas a partir da experiência de atuação.

2. CONTEXTO DA HABITAÇÃO NO BRASIL

A Constituição Federal de 1988 dispõe, em seu art. 6º, sobre os direitos sociais dos cidadãos, sendo o direito à moradia uma das garantias expressamente asseguradas pela Carta Cidadã (BRASIL, 1988). Apesar dessa garantia constitucional, as questões relativas à habitação figuram entre as problemáticas mais complexas e de difícil superação pela população brasileira, sobretudo a de mais baixa renda, que se encontra majoritariamente nos grandes centros urbanos.

E mesmo com a existência de instrumentos que regularizam ações para combater essa realidade, como o Estatuto da Cidade, nosso país enfrenta diariamente o descaso com a temática e as implicações ocorridas no desenvolvimento psicossocial do cidadão.

O art. 2º da Lei n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade diz que:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...]. (BRASIL, 2001)

Sabendo que a habitação exerce um papel fundamental na vida e no desenvolvimento do indivíduo, a correlação da qualidade ou existência da habitação para este, interfere de forma a comprometer ou auxiliar em seu desenvolvimento psicossocial. Fatores como a qualidade, localização, acesso a infraestrutura urbana, saúde, educação, segurança fundiária, entre outros, estão intimamente relacionados ao ato de morar. Este contexto transforma a habitação em uma Moradia que vai além de uma estrutura física, ela está genuinamente atrelada ao urbanismo, e esta troca ocorre de forma a interferir no desenvolvimento do indivíduo e no seu acesso à cidade.

Sydney Menezes, arquiteto e presidente do CAU RJ, na publicação *Assistência técnica e direito à cidade*, defende um conceito de moradia segundo o qual

“Moradia não é mais a unidade. Moradia não é mais a casa. Moradia é um conjunto de intervenções de ordem urbana, de infraestrutura, de lazer, de assistência social. Moradia é casa, água, esgoto, energia, transporte. Mais transporte de qualidade. Esse é o conceito contemporâneo para moradia. É essa a possibilidade da assistência técnica, que vem justamente a complementar e a criar um instrumento para este tipo de ação. Não tem cabimento, por exemplo, a conclusão de uma intervenção física urbana de melhorias para uma determinada área de cidade, integrando-a a malha urbana formal da cidade, sem levar melhorias para as unidades. Isso sempre foi um desafio e nós profissionais até hoje ainda não resolvemos esta equação com tranquilidade”. (FNA, 2016, p. 22)

Segundo a Organização das Nações Unidas – ONU (2020, p. 9), 60% da população urbana vive em favelas ou assentamentos informais. Este dado configura um fenômeno global resultante de diversos fatores socioeconômicos, que impulsionam as desigualdades sociais, principalmente em países em desenvolvimento. Sendo um país continental, no Brasil, esta problemática atinge cada uma de nossas regiões com particularidades, mas, se unem em dois eixos importantes: a precariedade da habitação e/ou de seu entorno e a falta dela. Como apresentado na cartilha *Direito a moradia adequada*, do Ministério das Cidades (2013, p. 13), estes eixos se dão a partir de critérios que foram estabelecidos pela ONU, através do o Comitê das Nações Unidas sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, para que uma moradia seja considerada adequada e são tão importantes quanto a própria disponibilidade de habitação. Ainda segundo a cartilha em questão, o Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define sete critérios para que uma moradia seja considerada adequada, quais sejam:

“Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças;
 Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo;
 Economicidade: a moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes;
 Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta;
 Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, a umidade, o calor, a chuva, o vento e outras ameaças à saúde;
 Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas;
 Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.”

Estes critérios são avaliados em estudos como a da Fundação João Pinheiro e auxiliam no desenvolvimento de diretrizes que tratam da habitação e assuntos correlatos, sendo sua identificação utilizada como base para a definição de uma moradia adequada. Resultados apresentados em estudos como o citado, também baseiam e norteiam as leis e práticas que se relacionam com a questão da moradia, fortalecendo-a como um direito humano fundamental a ser garantido pelo Estado e assume um posto central na discussão de ações e políticas que direcionam práticas de desenvolvimento, como é o caso da nova agenda de desenvolvimento sustentável da ONU.

A nova agenda de desenvolvimento sustentável da Organização das Nações Unidas, estabelecida em 2015 na Assembleia Geral das Nações Unidas em Nova York, é um plano global que visa atingir até 2030, um mundo melhor para todos os povos e nações a partir do comprometimento com 17 objetivos de desenvolvimento sustentáveis (ODS). Através dessa agenda, os países signatários se comprometem com “a adoção de medidas ousadas, abrangentes e essenciais para promover o Estado de Direito, os direitos humanos e a responsividade das instituições políticas.” (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2020).

Imagem 01: Objetivos do desenvolvimento sustentável

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



Fonte: (INSPER, 2021)

Como visto na imagem, a ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis é a que se apresenta diretamente relacionada a questão da habitação, e traz seus objetivos como norte para ações e práticas voltadas ao atingimento do objetivo, conforme apresentado em apêndice.

No entanto, a habitação está relacionada de alguma forma com a maioria dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU.

Imagem 02: Relação das ODS e metas com a moradia

Das 169 metas dos ODS²:

| 67

metas relacionadas
diretamente com
habitação.

| 38

metas relacionadas
indiretamente com
habitação.

Até 2030, tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

¹ Brasil. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. Direito à moradia adequada, 2013.

² ONU-Habitat, *Viviendo y ODS en Mexico*, 2018.

Fonte: (ARTEMISIA, 2019)

Através destes dados, vê-se o quanto a moradia é fundamental para o desenvolvimento do indivíduo, comprovando assim, que ela não está atrelada apenas ao ato de ter um abrigo para morar, mas também as condições que este local apresenta em termos de adequação física, sua relação com infraestrutura urbana e acesso a bens e serviços. Neste sentido, o estudo da questão da habitação ocorre com a compreensão da formação de um contexto urbano e social e, como ele influencia na dinâmica social do indivíduo a partir do ato de morar. É um problema complexo, sobretudo nas áreas urbanas das grandes cidades do nosso país, compreendendo que, segundo MEDEIROS (2007, p. 13, apud MONTEIRO & VERAS, 2017) “A moradia, sendo fundamental para as nossas vidas, é indispensável à reprodução social dos indivíduos (pobres e ricos); constitui-se também no espaço do cotidiano e da intimidade, no local onde grande parte da vivência humana acontece.

Como diria Clóvis Ilgenfritz (CAU BR, 2019), “Quem tem uma boa habitação tem meio caminho andado para as coisas darem certo.” No entanto, esta não é a realidade da maioria dos brasileiros, que sofrem com a falta ou inadequação de moradia, saúde, educação,

insegurança fundiária, violência, vulnerabilidade social, poluição, racismo ambiental, marginalização, pobreza. São diversos os fatores que contribuem para problemática da habitação, tornando o entendimento desta causa urgente e necessário, para que se possa criar mecanismos de combate aos fatores que a alimentam e, assim mitigar suas causas e seus efeitos.

3. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS

3.1. Análise das necessidades habitacionais

Segundo o IBGE (2019), um em casa cinco brasileiros mora em casa com algum tipo de inadequação habitacional, e esta realidade é agravada pela falta de assistência técnica profissional na construção ou reforma destas moradias. A Constituição Federal do Brasil, em seu artigo 23, IX atribui à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios competência comum para “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.” (BRASIL, 1988).

Os debates sobre necessidades habitacionais têm compreendido os critérios estabelecidos pela ONU para que uma moradia seja considerada adequada e também o direito do indivíduo ao seu acesso. É uma discussão que ocorre em torno do direito a cidade e engloba neste contexto o direito à moradia, que é colocado dentro de discussão pela ONU na ODS 11 em seu item 11.1 quando propões aos governos que “Até 2030, seja garantido o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” (HABITABILITY, 2022a).

Neste contexto, o estudo sobre habitação compreende as necessidades habitacionais, um termo que corresponde os indicadores que são discutidos nesta temática, sendo eles o déficit e a inadequação habitacional. Segundo LINS (2018):

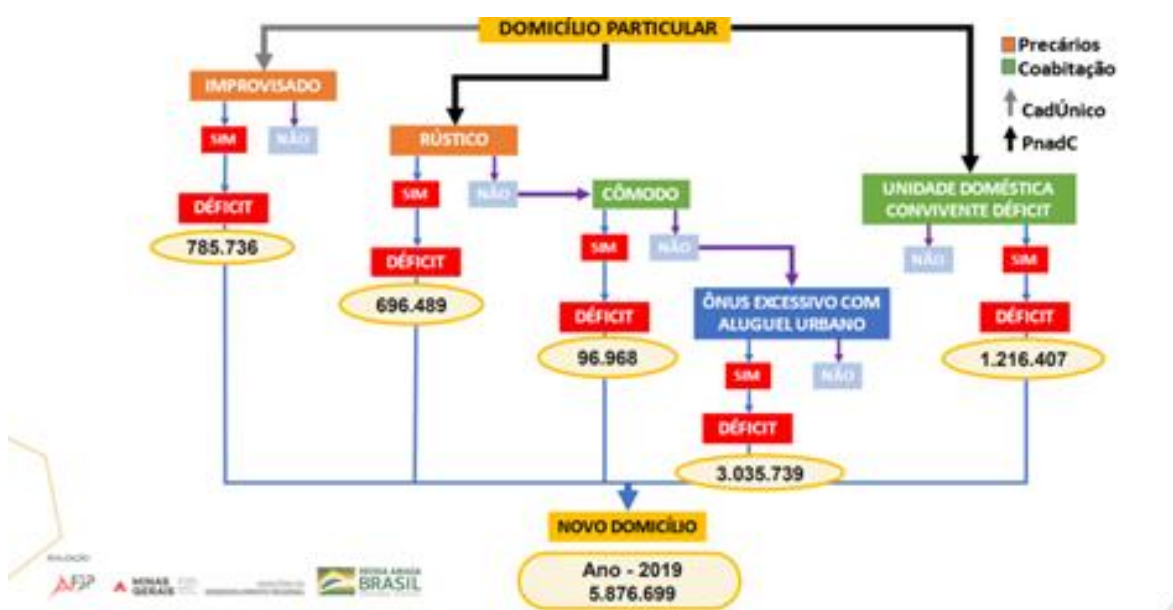
"O déficit habitacional, normalmente, está associado no discurso a construção de novas casas. A necessidade habitacional [por sua vez] incluiria a construção de novas casas, mas não só; ela incluiria a adequação de muitas habitações que já existem hoje, mas que tem vários graus de precariedade. E uma adequação disso já resolveria uma parte destas necessidades".

Estes indicadores são também tratados como déficit quantitativo e déficit qualitativo respectivamente. São diferenciados a partir de suas características pela Fundação João Pinheiro – FJP (2020a, p. 20) que apresenta o que déficit quantitativo ou habitacional, como a necessidade de reposição de moradias (moradias irrecuperáveis), e/ou a construção de novas pela necessidade de domicílios compartilhados ou em coabitação. E o déficit qualitativo ou inadequação habitacional, correspondente a um domicílio que não é capaz de atender às necessidades ou serviços que uma habitação deveria atender a família que a habita.

Visto que o Estado tem um cumprimento deficitário de seu dever, temos um retrato precário da situação habitacional no país. Segundo a FJP, no ano de 2019 existia uma necessidade de 5.876.699 mi de novas unidades de moradias em nosso país, configurando o déficit habitacional ou déficit quantitativo. Este aborda aspectos como: Domicílios precários -

improvisados e rústicos; Coabitação - unidades domésticas déficit e domicílios formados por cômodos; Domicílios com elevados custos com aluguel – Ônus excessivo com aluguel urbano e é definido pela FJP como “a noção mais imediata e intuitiva do número de moradias necessárias para a solução de necessidades básicas habitacionais, em um determinado momento” (FJP, 2017 apud FJP, 2020a, p. 14).

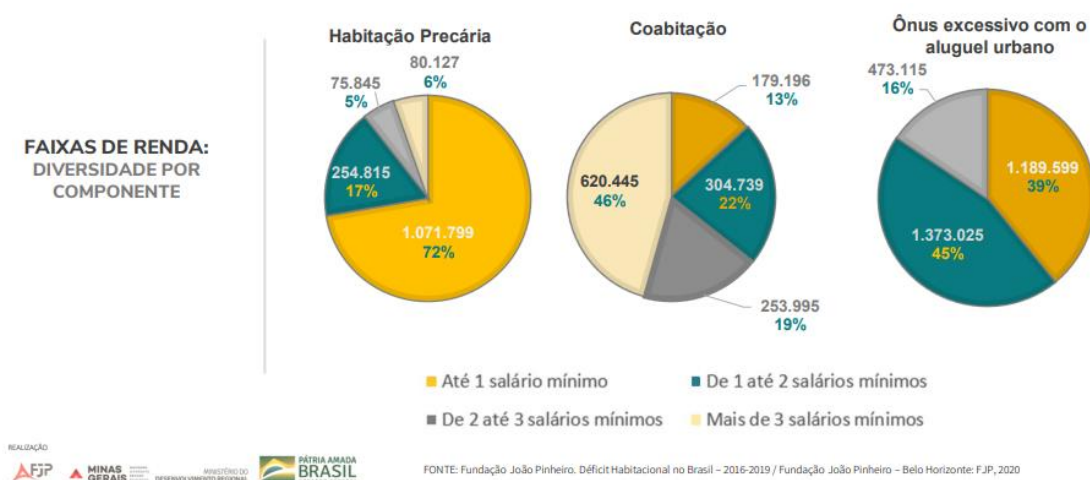
Imagem 03: Fluxograma de déficit habitacional no ano de 2019



Fonte: (FJP, 2020b)

E de acordo com os resultados desta pesquisa, temos uma expressividade neste resultado quando relacionamos com as faixas de renda, principalmente para as faixas de renda que estão na base da pirâmide, ou seja, as classes CDE, como vemos na imagem:

Imagem 04: Déficit habitacional por faixas de renda domiciliar



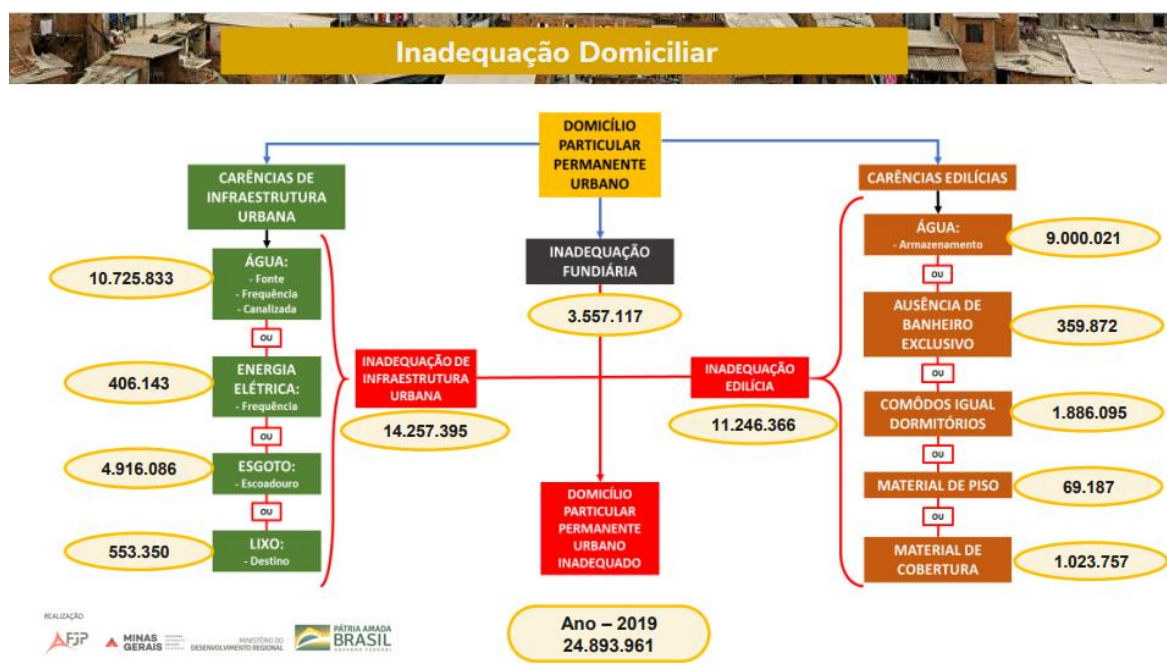
Fonte: (FJP, 2020b)

Enquanto que no ano de 2019, segundo a FJP, os números da inadequação de domicílios ou déficit qualitativo eram de 24.893.961mi. Este índice aborda temas como: Carência de infraestrutura urbana; Carência Edilícia e Inadequação Fundiária e é definido pela FJP como o déficit que:

“Reflete problemas na qualidade de vida dos moradores que não estão tão relacionados, como no caso do déficit, ao dimensionamento do estoque de habitações, e sim às suas especificidades e características. Seu dimensionamento visa o delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios” (FJP, 2017 apud FJP, 2020a, p. 14).

Este, normalmente é relacionado a doenças associadas a condição a moradia, validando a relação entre moradia e a saúde da população.

Imagem 05: Fluxograma sobre inadequação domiciliar



Fonte: (FJP, 2020b)

Como vemos, existe uma considerável diferença em números, entre os dois déficits apresentados, o que não se configura em caráter de relevância entre ambos. Cada um, dentro de sua particularidade, atinge uma parcela da população que sofre com seus efeitos e que, normalmente, interferem em seu desenvolvimento psicossocial e em sua integridade física.

É identificado um esforço do governo no avanço a formulações de políticas habitacionais, incentivando empresas privadas da construção civil e organizações sem fins

lucrativos a atuarem de forma a solucionar a questão do déficit quantitativo da habitação, incluindo a de interesse social.

O último grande programa que estimulou ações em prol do combate ao déficit habitacional a faixas de rendas mais baixas, foi o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) promulgada pela Lei 11.977 de 07/07/2009, através da aprovação da Medida Provisória nº 459, em março de 2009, passa a ser implementado com a meta de construir 1 milhão de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos.

Com relação à primeira fase, ROMAGNOLI (2012, p.6) diz que o governo:

“Surge de maneira destacada no cenário geral ao propor 400 mil unidades habitacionais a esse grupo específico. Esse número é uma inovação frente o histórico da Política Nacional de Habitação do país. Desde o BNH não houve no Brasil ações direcionadas à questão habitacional com proposta semelhante e implementada de uma única vez”.

Segundo dados do Ministério da Economia (2020), a estruturação se dá a partir da separação de beneficiários por faixas de renda, para que seja especificado e garantido benefícios de acordo com as faixas implementadas. O programa passou por três fases distintas, com mudanças principalmente nas faixas de renda, quantidade unidades a programadas e valor de investimento. Na sua última fase, a fase 3, foram elas:

Tabela 01 - Faixas de Renda do PMCMV Fase 03		
Grupo	Faixa Salarial	Renda
Faixa 1	Até 03 salários mínimos	Renda até R\$ 1.800,00
Faixa 1,5	-	Renda até R\$ 2.600,00
Faixa 2	De 03 a 06 salários mínimos	Renda até R\$ 4.000,00
Faixa 3	De 06 a 10 salários mínimos	Renda até R\$ 9.000,00

Segundo o Ministério da Economia (2020), “ao longo do programa, foram mais de 6 milhões de UHs contratadas e mais de 5 milhões em entregas, que se distribuíram de forma não homogênea entre as regiões do País”.

Atualmente o governo opera com o “Programa Casa Verde e Amarela” (PCVA) instituído pelo governo federal em 12 de janeiro de 2021 pela lei nº 14.118, através da Medida Provisória nº 996/2020, coordenado pelo Ministério do Desenvolvimento Regional, com a proposta de facilitar o acesso a moradia digna, não apenas pelo acesso a uma nova residência, como a melhoria da já existente, promovendo qualidade de vida. O objetivo é atender a população baixa renda, beneficiando 1,6 milhões de famílias. Contempla três faixas de renda familiar:

Tabela 02 - Faixas de Renda do PCVA	
Grupo	Renda Bruta Familiar Anual
Faixa 1	Até R\$ 2.400,00
Faixa 2	De R\$ 2.400,00 a R\$ 4.400,00
Faixa 3	De R\$ 4.400,00 a R\$ 8.000,00
Rural 1	Até R\$ 29.000,00
Rural 2	De R\$ 29.000,01 a R\$ 52.800,00
Rural 3	De R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000,00

Os valores recebidos temporariamente — como o auxílio emergencial — não entrarão no cálculo da renda da família. Além do financiamento para habitação, também inclui regularização fundiária e a inadequação habitacional, pensando em melhoria de residências. Com a proposta de promover 400 mil melhorias e regularizar 2 milhões de moradias até 2024. De acordo com DE MARCO & BATTIROLA (2021):

A melhoria habitacional consiste na reforma e ampliação do imóvel (redução do déficit qualitativo), aproveitando os investimentos já realizados pelas famílias em suas casas, além de respeitar os vínculos sociais e econômicos. Serão atendidos os ocupantes de imóveis nos núcleos urbanos selecionados para Regularização Fundiária, com renda mensal de até R\$ 5 mil. É necessário estar no CadÚnico do Governo Federal, não possuir outros imóveis no território nacional e o proprietário ser maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado. O investimento em regularização fundiária e melhoria habitacional é muito menor (de R\$ 500,00 a R\$ 20 mil) se comparado aos recursos necessários à construção de uma unidade habitacional (média de R\$ 80 mil).

Sobre o comparativo entre os dois programas, DE MELO (2021, p. 19) afirma que:

“constatamos as alterações das faixas de renda do PMCMV. Retirando a faixa 1, de famílias mais carentes, alterando a faixa 1,5 para grupo 1 e reduzindo a faixa de renda do grupo. A faixa 2 ficou inalterada, sendo somente renomeada para grupo 2 e a faixa 3 converteu-se para grupo 3 e reduziu sua faixa de renda. A retirada da faixa 1 faz com que o Governo tenha menor participação nos subsídios, já que essa faixa, os subsídios contemplavam até 90% do preço dos imóveis e retira a faixa com maior inadimplência, conforme relatório de avaliação do PMCV em 2020.

Analisando as propostas e os resultados destes programas, percebe-se que não existe um incentivo eficaz para a solução da questão das faixas de renda mais baixas, que são a imensa maioria, e que, continuam a configurar as mais atingidas pelas necessidades habitacionais. Assim como, quando se trata de inadequação habitacional, ainda não foi apresentada pelo Estado, uma política regulamentada que apresente uma solução eficaz, de forma a mitigar este número tão expressivo que o representa.

Neste contexto, nosso estudo abordará a inadequação habitacional como parte do objeto de estudo, e apresentar como o profissional de arquitetura, no exercício de sua profissão, pode auxiliar na redução dos números desta problemática.

3.2 A inadequação Habitacional

A inadequação habitacional, se apresenta no contexto das necessidades habitacionais através das características que o imóvel possui e que o torna incapaz de oferecer uma boa qualidade de vida para seus moradores. Estas características são representadas por inúmeras deficiências que se manifestam como critérios físicos da edificação, como patologias estruturais, acesso a bens de serviços e infraestrutura urbana.

Segundo NAKANO (2010 apud ASSAD, 2012, p. 12), a inadequação habitacional corresponde a quantidade de moradias que necessitam de melhorias construtivas e urbanísticas, bem como de regularização fundiária, que asseguram boa qualidade de vida e condições básicas de habitabilidade e segurança da posse do imóvel aos seus ocupantes, não havendo necessidade de relocação e construção de novas moradias.

A solução dessas deficiências passa pela adoção de diferentes políticas públicas, que vão desde a regularização (titulação e urbanização) de domicílios localizados em núcleos urbanos informais, até a construção de unidades sanitárias de uso exclusivo do domicílio, a adequação da cobertura e a provisão de serviços básicos de infraestrutura (água, esgotamento sanitário, luz e coleta de lixo), entre outros (FJP, 2020a).

No que diz respeito aos componentes da inadequação domiciliar, a FJP (2020b) aponta três elementos básicos que indicam tal situação. O primeiro deles é a carência de infraestrutura urbana, compreendida como a falta ou deficiência no provisionamento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e tratamento do lixo.

O segundo componente da inadequação domiciliar é a carência edilícia. Essa carência compreende cinco aspectos, quais sejam: falta ou deficiência de armazenamento de água; domicílio com piso inadequado; domicílio com cobertura inadequada; falta ou deficiência de banheiro exclusivo e; domicílio com total de cômodos igual ao total de espaços utilizados como dormitórios. Por fim, o terceiro componente da inadequação de domicílios é a chamada inadequação fundiária, que nada mais é que a presença de domicílios próprios em áreas ou terrenos de terceiros (FJP, 2020b).

A Constituição Federal, em seu art. 170, versa sobre a ordem econômica, estabelecendo seus fundamentos na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, a fim de assegurar a todos existência digna. Dentre os princípios estabelecidos como necessários para o respeito a esses ditames, o inciso III destaca expressamente a função social da propriedade (BRASIL, 1988).

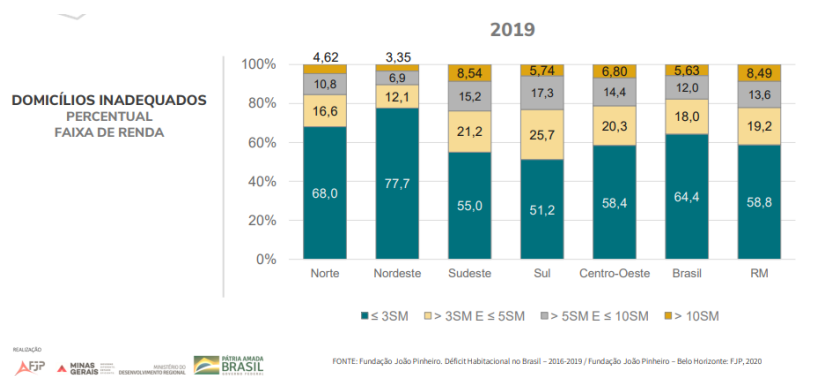
A função social da propriedade é um argumento frequentemente ventilado em discussões acerca de moradia. Isso decorre da moderna e acertada concepção de que por “moradia” não se entende tão somente uma edificação que serve de abrigo contra intempéries. Por moradia compreende-se, igualmente, o acesso à água, luz, saneamento básico e efetiva propriedade. Esse conceito amplo, portanto, se relaciona com a integridade física, psicológica e social do indivíduo, sendo importante via de efetivo desempenho de sua cidadania.

Uma habitação insalubre, com pouca ventilação e pouca iluminação prejudica diretamente a saúde de seus habitantes. A ausência de elementos vazados que proporcione ventilação cruzada e iluminação, por exemplo, pode ser um promotor de doenças respiratórias a partir da proliferação de microrganismos no ambiente. Assim como, a moradia é um condicionante ao comportamento do indivíduo. Uma habitação sem uma divisão adequadas de cômodos, por exemplo, impede o indivíduo de privacidade, onde pode surgir um comportamento repressivo e reprimido. E em ambos os casos, pode até mesmo comprometer seu desenvolvimento social como é explicado por PASTERNAK (2016):

“Habitação e meio ambiente têm profundo impacto na saúde humana: é estimado que se passem 80% a 90% do dia em meio ambiente construído e a maioria desse tempo em casa. Assim, riscos em relação à saúde nesse ambiente são de extrema relevância. O papel da habitação para a saúde é ainda realçado porque são justamente os mais vulneráveis (doentes, idosos, crianças, inválidos) que lá passam a maior parte do seu tempo”.

Vemos então que a inadequação de domicílios reflete problemas na qualidade de vida dos moradores e pode ser solucionada, ou mesmo eliminada, quando os atributos que estão faltando ou que são ofertados de forma precária forem fornecidos ou repostos. O que fortalece a necessidade de ações de voltadas a disseminação e regularização da assistência técnica a habitação de interesse social, já que este índice está representado em mais 50% por famílias das classes CDE em todas as regiões do país, como vemos nos dados da FJP:

Imagem 06: Domicílios inadequados por faixa de renda domiciliar



Fonte: (FJP, 2020b)

3.3 Lei 11.888/2008 e Como o profissional em arquitetura pode atuar no contexto da habitação

Entendendo a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) como um direito fundamental do cidadão, assim como saúde e educação, compreendemos que a qualidade de vida da população não está apenas relacionada com a sua residência, mas com o acesso a cidade como um todo. Como vemos na afirmação de Clóvis Ingelfriz, criador do primeiro programa de Assistência Técnica, em Porto Alegre, e idealizador da lei de ATHIS, “O objetivo não deve ser produzir apenas unidades habitacionais, mas sim produzir cidades através da habitação e não apesar dela. Ou seja, locais com praças, infraestrutura de saneamento, transporte, escola” (CAU BR, 2016).

Desta forma, discutir o direito ao acesso e a qualidade destas residências, toda a infraestrutura urbana e bens de serviços que as supre, é um dever do Estado. Para atender esta demanda, é necessário um conjunto de ações que corroboram com as iniciativas para atendimento destas necessidades. Uma destas ações é a criação de leis e regulamentações que tem por objetivo reger a sociedade e o Estado segundo a democracia.

Como bem resumiu Jeferson Salazar, Presidente da Federação Nacional de Arquitetos – FNA:

“Remonta ao ano de 1976 a primeira proposta de assistência técnica, denominada de Assistência Técnica à Moradia Econômica - ATME, apresentada pelo então presidente do Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas no Estado do Rio Grande do Sul, Clóvis Ilgenfritz. Eleito posteriormente deputado federal pelo PT/RS, Clóvis Ilgenfritz, apresenta em 2002 o primeiro Projeto de Lei federal sobre o tema. Com a desistência de Ilgenfritz de concorrer à reeleição, o deputado federal Zezéu Ribeiro (PT/BA), também arquiteto e urbanista, ex-presidente do Sindicato dos Arquitetos-BA, abraçou a causa.” (FNA, 2016, p. 17).

A Lei 11.888 de 24/12/2008 aprovada durante o mandato do deputado federal Zezéu Ribeiro (PT/BA), assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação e é conhecida como a Lei de ATHIS – Assistência Técnica a Habitação de Interesse Social. Esta lei assegura o serviço gratuito de arquitetura, urbanismo e engenharia para habitação de interesse social e foi considerada por profissionais de arquitetura e urbanismo como uma grande conquista, já que possibilita a atuação desses profissionais na busca por soluções para os problemas de moradia vivenciados pela população que se encontra na base da pirâmide financeira, ou seja, a que configura as

faixas de renda mais baixas, associada as classes CDE. No entanto, mesmo após 14 anos de sua criação, poucas são as experiências consolidadas na área.

Segundo GIUBERTI (2020), a baixa implantação da lei não se dá pela sua regulamentação, e sim, pela necessidade do poder Municipal de instituir sua Política de Habitação de Interesse Social, através de uma lei municipal que deverá:

- a) Criar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para o recebimento dos recursos federais, estaduais, aqueles recursos previstos na Lei Orçamentária Municipal e recursos privados;
 - b) Criar o Conselho Gestor desse Fundo Municipal;
 - c) Criar o ÓRGÃO COLEGIADO MUNICIPAL (que é o CONSELHO MUNICIPAL) com representantes do poder público e da sociedade civil. É este Conselho que vai fazer a seleção das famílias beneficiadas;
 - d) Autorizar o Município a firmar convênios com o Governo Federal visando o repasse de recursos para a implementação dos Programas de Habitação e de Assistência Técnica Pública e Gratuita.
- O Município vai criar também o seu PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Dentro deste plano vai estar prevista a Assistência Técnica Pública e Gratuita para projeto, construção, reforma, ampliação e regularização das moradias de Interesse Social.

Já é regulamentado pela lei federal o perfil de profissional que pode atuar em ATHIS, mecanismos para o custeio da mesma, assim como, o perfil de beneficiários. Com relação aos beneficiários, as famílias que atendem aos requisitos estipulados pela lei, devem manter-se dentro da faixa de renda de até três salários mínimos, ter a posse de apenas um imóvel em território nacional e residir em área regularizada ou passível de regularização. Logo vê-se que existe uma implicação ao não atendimento de um grande percentual destas, já que em sua maioria encontram-se com insegurança fundiária, não possuindo regularização de seu imóvel ou território.

Dentro ainda da faixa de renda mais baixas existem as famílias que por sua disparidade de renda, não são atendidas pela lei, desta forma, não dispondo dos serviços. Como não possuem mecanismos para atuação de forma autônoma, seja recurso financeiro ou acesso a crédito, são impossibilitados de acessar ajuda especializada para reforma e construção de suas moradias.

Com relação aos profissionais, estes deverão ser das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia. Nos termos da Lei n. 11.888/2008, os profissionais aptos a atuar são:

- Art. 4º Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:
- I - servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios;
 - II - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;

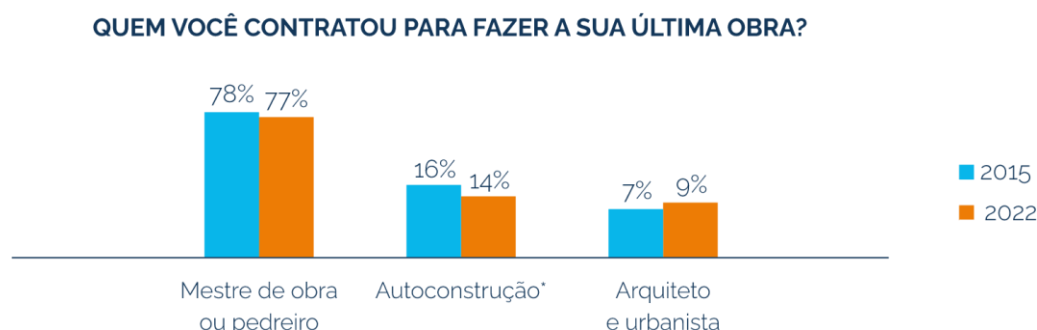
III - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;

IV - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município. (BRASIL, 2008).

Aqui se apresenta uma oportunidade de trabalho para os profissionais da área já que a maioria dos municípios não tem um quadro de funcionários que atenderia a demanda apresentada. E para o profissional de arquitetura, como defendido pelo Fórum ATHIS (2019), “A atuação dos Arquitetos e Urbanistas organizados em ATHIS busca consolidar a função social deste profissional e seu papel como agente transformador frente ao ambiente a ser construído ou na melhoria do ambiente consolidado das cidades”.

Em 2022, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU BR, 2022a) realizou uma pesquisa que revelou algumas informações relevantes para o cenário da construção no país. Um destes resultados, aponta que de 82% dos imóveis no Brasil são construídos sem a participação de um profissional técnico especializado. Este resultado é um alerta urgente, já que na mesma pesquisa apresenta que 50% da população economicamente ativa, já construiu ou reformou de forma autônoma.

Imagem 07: Percentual de participação de profissionais especializados na construção



Fonte: (CAU BR, 2022a)

Enquanto a aplicação da lei 11.888/2008 passa por seu amadurecimento, e os atores envolvidos buscam soluções eficazes em sua aplicação, existe um movimento de entidades que buscam atender esta demanda por assistência técnica advinda das necessidades habitacionais. Estas entidades se constituem como Organização Não Governamental – ONG, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, Negócios de Impacto, e atendem famílias que estão inseridas nos déficits quantitativo e qualitativo de habitação. Com um foco mais específico na inadequação habitacional, estas instituições visam atender uma

maior parcela da população, já que se demonstra diferença de pelo menos cinco vezes entre a necessidade de reparos específicos e a construção de novas habitações.

Dentre estas entidades, os negócios de impacto surgem com o intuito de auxiliar na mitigação do problema social que envolve a habitação através de ações voltadas ao atendimento de famílias que se incluem nas faixas de rendas mais baixas. Estas empresas se utilizam de mecanismos tecnológicos e mercadológicos que são adaptados com o objetivo de combater passivos sociais que influenciam o ciclo da pobreza e, visam atender novas demandas de mercado.

Sua estruturação empresarial compreende uma governança que corresponde a práticas que valorizam a responsabilidade social e ambiental, desta forma, se identificando com as práticas de ASG – Ambiental, Social e Governança (termo em português) ou ESG - *Environmental, Social and Governance* (termo em inglês), que representa uma mudança para o mundo dos negócios e coloca o negócio de impacto em habitação de interesse social como um ator em prol de mitigar uma problemática social através de profissionais da arquitetura e sua atuação em assistência técnica a habitação de interesse social. Para fins de nosso estudo, iremos adotar a sigla ASG para nos referir ao termo.

4. ARQUITETURA E NEGÓCIO DE IMPACTO

4.1. O que é um negócio de impacto

Os modelos de negócios que estão preocupados em gerar impacto na sociedade têm ganhado força e se tornado referência para empreendedores e profissionais que visam investir em negócios que vão além de gerar valor econômico, mas que tem como seu principal foco atuar sobre alguma questão social. Segundo Gomez et al (2021), os problemas sociais e ambientais agravados pela expansão econômica capitalista associado a dificuldade que os setores públicos e, o setor privado têm em apresentar soluções para esses problemas foi um dos fatores que levaram ao surgimento dessas organizações.

Neste trabalho tratamos de negócios de impacto como um modelo de negócio possível ao profissional de arquitetura, que deseja oferecer assistência técnica como serviço para famílias inseridas nas faixas de renda mais baixas.

Este discurso ganhou força em 2006, quando Muhammad Yunus, ganhou o Prêmio Nobel da Paz. O banqueiro dos pobres, como é conhecido, desenvolveu um microcrédito para pessoas de baixa renda em Bangladesh, visando reduzir a vulnerabilidade social que aquelas pessoas estavam inseridas.

Segundo a definição apresentada por Barki (2015):

“os negócios sociais têm sido conceituados de várias formas, apresentando diversas nomenclaturas: negócios sociais, negócios com impacto social, negócios inclusivos, negócios de impacto, etc. Neste artigo, usaremos o termo “negócios de impacto”, que se refere basicamente a organizações que almejam gerar impacto social a partir da oferta de produtos e serviços que diminuam a vulnerabilidade da população de baixa renda e, desta forma, tenham um retorno financeiro”.

Os negócios de impacto se diferenciam de modelos de negócios tradicionais por não terem como seu propósito a produção de valor econômico para seus acionistas e, de organizações do terceiro setor, por buscarem soluções mercadológicas para gerar sustentabilidade financeira, não dependendo de doações e apoio para se manter. Tem como intenção, soluções para problemas ambientais e sociais que afetam a parcela mais vulnerável da sociedade, a população de mais baixa renda, inseridas nas classes CDE. Tem em seu modelo de negócio um potencial de escala que viabiliza sua saúde financeira gerando rentabilidade através de sua atividade principal, que está atrelada a geração de impacto, podendo gerar dividendos entre seus acionistas. Como resultado, observa-se o surgimento de novos formatos organizacionais híbridos que buscam atingir dois objetivos antes vistos como

incompatíveis: sustentabilidade financeira e geração de valor socioambiental (COMINI, 2016, p. 23).

Para negócio de impacto, o impacto social é o motivador da empresa, seu propósito de existir, estando totalmente atrelado ao seu core de negócio. Segundo Barki (2015), se apresentam como organizações híbridas, com objetivo tanto social quanto financeiro em seu escopo. Apresentando uma tentativa de capitalismo mais inclusivo, não dependendo exclusivamente da ação governamental.

Para que este novo campo atinja sucesso e escala, precisamos que milhares de empreendedores sejam engajados e capacitados para estruturar soluções de mercado, escaláveis e efetivas, para desafios concretos de populações mais vulneráveis ou do planeta. Precisamos também que essas soluções sejam financeiramente rentáveis e seus benefícios sejam mensuráveis, para conquistar novos e tradicionais investidores que possam injetar capital intelectual e financeiro para impulsioná-las. E, finalmente, esperamos que, sendo essas soluções eficazes, atraiam governos, empresas ou consumidores finais dispostos a pagar diretamente por esses produtos e serviços. (BARKI; COMINI; TORRES, 2019, p. 36).

Estes negócios têm como premissa não só entregar a população de baixa renda o acesso ao consumo de uma solução inclusiva, mas também, incluir esta parcela da população na cadeia produtiva como parceiros e fornecedores sendo mais efetivo na produção de valor econômico e social.

Combinar essa lógica social com a lógica empresarial de mercado, é uma alternativa ou uma ferramenta para favorecer o atendimento aos menos favorecidos, incluindo-os nas parcelas da sociedade que podem acessar um serviço técnico e especializado garantindo a segurança de seu lar. Com essa perspectiva, acreditam que para combater e erradicar a pobreza se faz necessário oferecer condições e acesso para que cada pessoa possa desenvolver plenamente suas capacidades e alcançar uma vida digna.

Como foi dito por Amartya Sen (1999 apud CRESPO; GUROVITZ, 2002, p. 5), a pobreza pode ser definida como uma privação das capacidades básicas de um indivíduo e não apenas como uma renda inferior a um patamar pré-estabelecido. Desta forma, negócios de impacto, podem impactar positivamente na vida de pessoas em vulnerabilidade social, quando conseguem oferecer serviços e produtos com menores custos de transação, promovendo acesso a desenvolvimento, possibilitando geração de renda, redução de índice de vulnerabilidade e fortalecendo a cidadania e seus direitos. Além de proporcionar as classes profissionais atuantes, a entrega de sua função social através da prática da profissão.

4.2 Atuação do profissional de Arquitetura e Negócio de impacto em habitação

A atuação do profissional de Arquitetura ainda é pouco reconhecida em sua plenitude pela sociedade, este profissional ainda está atrelado a atuação em grandes empreendimentos e a classes sociais mais altas. Segundo o CAU BR (2022b), apenas 10% da população economicamente ativa já contratou este tipo de profissional e 59% delas, pertence as classes sociais A e B. É um desafio para esta classe profissional desenvolver estratégias de expandir sua atuação para todas as esferas da sociedade e cumprir sua função social.

Ao mesmo tempo que temos uma lei que assegura o atendimento profissional em ATHIS, não existem muitos exemplos de sua aplicação, demonstrando um baixo interesse na esfera pública em ampliar essa prática. O resultado é a atual conjuntura em que se encontra a situação da habitação em nosso país, estamos em meio a 25 milhões de habitações que convivem com algum tipo de inadequação habitacional, mas que não tem amparo no Estado para lhe atender. Diante desta problemática, víamos a atuação do profissional de arquitetura sempre presente nos debates, atuando em ações, por muitas vezes de forma voluntária.

É uma realidade que demora a mudar, mas que vem recebendo uma atenção diferenciada, a começar pelos conselhos profissionais, por exemplo, o CAU BR e suas federações tem trazido a pauta da ATHIS como pilar instituído dentro de suas ações. Assim como, vemos um crescente interesse de arquitetos e arquitetas em trabalhar com ATHIS, mas não de forma voluntária, ou como um projeto pontual, e sim, como sua área de atuação para exercício da profissão. E é neste movimento que instituições de terceiro setor e principalmente negócios de impacto se unem a atuação do profissional de arquitetura.

Segundo o Manual do Arquiteto publicado pelo CAU BR (2015), baseado na lei federal Nº 12.378 de 31 de dezembro de 2010, foi estabelecido genericamente onze campos de atuação para arquitetos e urbanistas, que são: arquitetura e urbanismo; arquitetura de interiores; arquitetura paisagística; patrimônio histórico cultural e artístico; planejamento urbano e regional; topografia; tecnologia e resistência dos materiais; sistemas construtivos e estruturais; instalações e equipamentos referentes à arquitetura e urbanismo; conforto ambiental e meio ambiente. No que se refere particularmente a ATHIS, o CAU BR publicou em seu site uma matéria intitulada “Dez dicas para quem quer começar a trabalhar com arquitetura social” (FRAGA, 2020), que apresenta as seguintes dicas:

- 1- **Focar no mercado de reformas:** Sabendo que o índice de domicílios com algum tipo de inadequação é superior em até 5 vezes ao déficit habitacional.

- 2- **Investir na população considerada de baixa renda:** Diversificando a faixa de renda e focando na maior parcela economicamente ativa da sociedade, pois segundo o IBGE, cerca de 85% dos brasileiros estão enquadrados nas classes CDE.
- 3- **Fazer promoção local:** Fortalecendo vínculos com a comunidade e desmistificando a atuação do profissional de arquitetura como atuante em faixas de maior renda.
- 4- **Abranger do projeto à finalização da obra:** Garantindo ao cliente que seu investimento irá corresponder a transformação prevista em projeto, através da profissional de arquitetura na gestão de seu projeto que compreende as etapas de o planejamento, compra de material, gestão da mão de obra e o financiamento.
- 5- **Oferecer condições de parcelamento:** Entender que uma das maiores dificuldades destas famílias é ter o valor total para execução do projeto e obra, e estabelecer parcerias para viabilizar a possibilidade de financiamento.
- 6- **Comprar materiais diretamente aos fabricantes:** Buscar estratégias de diminuir custos de operação para viabilizar a assistência técnica, buscando sempre gerar renda para a comunidade atendida. Opções de parceira é compra direto com a indústria, mão de obra da comunidade, compras na comunidade.
- 7- **Qualificar a mão de obra local:** Treinar profissionais que já atuem na comunidade, diminui os custos e aumenta a eficiência das contratações.
- 8- **Viabilizar metodologias de troca e mutirões:** As empresas de arquitetura e urbanismo criam articulação junto a entidades ou grupos de moradores para promoção de meios alternativos de mão de obra, em que os serviços do próprio morador são oferecidos em troca do trabalho dos pedreiros e auxiliares da obra.
- 9- **Buscar parcerias:** Estruturar parcerias que podem ser realizadas que viabilizam obras, por meio de arrecadações de recursos com apoio de institutos privados e outras empresas; colaborações para projetos específicos; convênios com o poder público; associação a universidades e centros de pesquisa; apoio de agências de fomento e arrecadação de dinheiro, por meio de financiamento coletivo e editais de assistência técnica para habitação de interesse social.
- 10- **Elaborar um plano de negócios:** Antes de abrir um negócio é importante avaliar a viabilidade comercial e econômica do empreendimento e traçar estratégias de entrar no mercado.

A partir do aumento de interesse dos profissionais, o incentivo por meio das instituições e a demanda, cresce a necessidade de se pensar formas de atuações mais eficientes para a problemática da ATHIS. Na ausência de ações do Estado, profissionais têm buscado métodos mercadológicos para atuar nesta causa social e é onde a atuação do arquiteto se cruza com a modelo de negócio de impacto. O negócio de impacto, é um modelo de negócio que possibilita o profissional de arquitetura entregar assistência técnica a famílias em vulnerabilidade social e assim gerar renda, não necessitando trabalhar de forma voluntária, ou depender de outras instituições para arcar com seus custos de atuação.

É sabido que a dinâmica de atuação em ATHIS se faz diferente de um escritório de arquitetura convencional, e que este profissional terá que usar e desenvolver habilidades muitas vezes não atribuídas ao arquiteto e urbanista. Estas atribuições se dão pela dinâmica que a habitação de interesse social está inserida e as necessidades de compreende-las e buscar soluções para contorna-las.

As dicas para atuar em ATHIS, apresentadas pelo CAU BR, conversam em vários aspectos com os modelos de negócios de impacto que vêm atuando neste mercado. Em sua maioria, eles atuam com foco nas inadequações habitacionais e buscam atender as famílias através de um serviço baseado no atendimento desde a concepção de projeto até a solução financeira. É um serviço que compreende assistência técnica a partir da verificação da necessidade habitacional e a escolha da intervenção técnica adequada, o planejamento e execução da obra abarcando o quantitativo de material para execução, mão obra necessária, cronograma de obra e uma solução financeira adequada a realidade do cliente, onde pode incluir um método de parcelamento que facilite o acesso ao serviço.

Normalmente esse serviço é divulgado pelos negócios como um kit reforma, que contempla Projeto (assistência técnica), material, mão de obra e financiamento, como vemos na imagem abaixo retirada do site do negócio de impacto Arquitetos da Vila - MG.

Imagem 08: “Kit Reforma” ofertado pelo negócio de impacto Arquitetos da Vila

arquitetosdavila.arq.br

arquitetos da vila

HOME EMPRESA TRABALHOS SERVIÇOS IMPRENSA CLIENTES CONTATO

REFORMA FINANCIADA SÓ A GENTE FAZ!

PLANEJAMENTO

Realizamos a reforma dos seus sonhos! Para o seu conforto e comodidade, cuidamos de tudo e você nem precisa ir ao depósito. Experimente reformar com quem entende do assunto, a sua casa merece!

MÃO DE OBRA

Fornecemos mão de obra de qualidade para a sua reforma. Sabe aquele pedreiro experiente, profissional, que te dá segurança? Ele está com a gente e vai fazer a sua obra.

MATERIAL

Compramos, de uma só vez, a quantidade certa de material para a sua reforma. Assim você economiza e não fica com material estocado em casa ocupando espaço e podendo estragar.

FINANCIAMENTO

Financiamos a sua reforma em até 30x. Isso mesmo! Temos crédito para você realizar seu sonho e pagar em parcelas que cabem no seu bolso. Assim, você pode começar sua reforma agora mesmo!

Banheiro

Cozinha

Sala

Quarto

Fonte: (ARQUITETOS DA VILA, 2022)

Para além da parcela da população que se encaixa nas faixas de renda que podem arcar com os recursos financeiros para o custeio de suas reformas, os negócios de impacto também podem atuar no mercado de obras subsidiadas. Este serviço pode ser oferecido a instituições que tem interesse em contribuir com a mitigação dos índices das necessidades

habitacionais e necessitam de parceiros executores para tal ação, podemos citar aqui a ONG Habitat para humanidade, uma das maiores organizações do setor.

Como vemos, usar a Arquitetura como negócio de impacto possibilita atender a um maior número de pessoas e auxilia na diminuição dos índices alarmantes de inadequação habitacional em nosso país. Esta é uma das possibilidades da atuação neste nicho de mercado para arquitetos e urbanistas, e ainda encara muitos desafios a serem vencidos pelos profissionais que empreendem na área.

4.3 Desafios de um negócio de impacto em Arquitetura

Iniciar um novo negócio exige de seu idealizador uma visão sistêmica que compreende todas as esferas da estruturação necessária para que ele saia do status de ideia e se consolide como um empreendimento que gera os resultados esperados, para um negócio de impacto em arquitetura não se faz diferente.

Quando se pretende iniciar um novo negócio, é comum que o empreendedor busque ferramentas para estudar a viabilidade do empreendimento e auxiliar as decisões que serão tomadas para que ele se estruture e seja viável, duas delas são o Plano de Negócios e o Business Model Canvas.

Segundo o SEBRAE (2020), “o plano de negócio é o documento que descreve os objetivos sobre a ideia de um novo negócio ou uma empresa já estabelecida, demonstrando a sua viabilidade, assim como as ações necessárias para que estes objetivos sejam alcançados”. Já o Business Model Canvas, mais conhecido como Canvas, em sua descrição por GONÇALVES (2019), “é uma ferramenta de planejamento estratégico, que permite desenvolver e esboçar modelos de negócio novos ou existentes”.

Atualmente, o Canvas vem sendo mais utilizado por ser mais simples que o modelo de plano de negócio, possibilitando assim o empreendedor ter uma resposta mais rápida para sua atuação. O SEBRAE (2020) aponta que a “diferença entre eles é que o Canvas analisa apenas informações, enquanto o plano de negócio envolve estratégias, marketing, mercado e vendas”, atribuindo assim ao Canvas um caráter mais simplificado que o plano de negócios.

Um profissional em arquitetura que deseje empreender em ATHIS, deve se utilizar destas ferramentas para auxiliar no entendimento das problemáticas e oportunidades, assim como, criar estratégias para ação. Mas, é sabido que, estas ferramentas não são garantia de sucesso ao empreendedor, principalmente porque a atuação irá trazer desafios que não eram

possíveis de serem visualizados na ideação do negócio, como suas estratégias de soluções. Como é apontado por Dolabela (1999 apud SANTOS; PINHEIRO, 2017),

Embora o plano de negócios não seja uma garantia do sucesso empresarial, ele permite a tomada de decisões mais acertadas. Por ser uma descrição do negócio, possibilita melhores negociações e respostas aos questionamentos dos fornecedores, distribuidores, bancos, sócios e do próprio empreendedor e sua equipe.

Para atuação no universo de ATHIS, além da estruturação que podemos encontrar a partir da utilização destas ferramentas, se apresenta a necessidade de formulação de um novo modelo de negócio, não só falando do conceito de negócio de impacto, mas indo um pouco além, e tratando especificamente de um negócio de impacto em ATHIS. Como já mencionado acima, a problemática da habitação vai muito além da habitação em si, ela se relaciona com aspectos do indivíduo que estão inseridos na esfera psicossocial, assim como iniciativas da esfera pública, contexto socioeconômico, entre outros, sendo necessária a conexão com disciplinas e instrumentos que serão atualizados de forma contínua.

Como é colocado por Barki, Comini e Torres (2019, p. 26):

“Em todo caso, ainda que esse ciclo virtuoso inicie-se da boa intenção de empreendedores para conceber e implementar negócios de impacto, é necessária uma infraestrutura que os suporte, conecte, qualifique e os financie ao longo de suas jornadas. Tal como o ditado africano que diz ser preciso uma aldeia para educar uma criança, também é preciso um ecossistema para impulsionar os negócios de impacto. E esse ecossistema requer o envolvimento e a responsabilidade de muitos atores”

Estes atores somam ao negócio estratégias e possibilidades de alcançar soluções que desafiam o modelo de negócio. Uma das iniciativas utilizadas para potencializar os negócios, é a criação de um ecossistema onde eles possam se conectar e em conjunto buscar estratégias que corroborem com soluções comuns aos seus principais desafios.

Vamos citar aqui, duas iniciativas nacionais idealizadas por instituições de destaques no setor e que vem a colaborar com o desenvolvimento destes negócios, a primeira é a Comunidade Causa em Casa encabeçada pela Nova Vivenda, e a segunda, é a Articulação Colabora Habitação idealizada pela Habitat para a Humanidade Brasil.

Ambas promovem ações e discussões que tem por objetivo fomentar soluções conjuntas para auxiliar o desenvolvimento dos negócios de impacto e outras formações jurídicas no setor.

Imagem 09: Divulgação da Comunidade Causa em Casa, organizada pela Nova Vivenda



Fonte: (NOVA VIVENDA, 2021)

Imagem 10: Divulgação da Articulação Colabora Habitação, idealizada pela Habitat para a Humanidade Brasil



Fonte: (HABITAT BRASIL, 2022)

Como é colocado por Assad (2020, p. 6) na publicação Habitação: A faísca para transformação social,

“O desafio nos muitos contextos da habitação é a estruturação de sistemas, que hoje são muito desconectados. Esse trabalho para estruturar – sobretudo, pensando na

moradia digna para pessoas que vivem nas periferias – não pode ser feito sozinho; é um jogo que precisa de pessoas de distintos campos. [...]”.

A partir das discussões ocorridas em reuniões promovidas por estas iniciativas, as quais estive presente, irei apresentar os desafios mais debatidos entre os negócios. No cenário em questão, temos desafios que são comuns a todos, mas que por particularidades de região, acometem negócios de forma diversa, para este efeito iremos tratar dos desafios como universais, não apontando particularidades por negócios.

Os temas mais abordados nos encontros são ou se relacionam com os seguintes tópicos: Sustentabilidade financeira, Relação de confiança com a comunidade de atuação, Mão de obra qualificada e engajada, Acesso a insumos com valores atrativos ao mercado, Otimização de processos, Relacionamento com a indústria e poder público, Soluções de Pagamento, Modelo jurídico e de tributação adequados, Articulação com parceiros B2B- Obras subsidiadas, Inovação e Tecnologia, Questões relacionadas a regularização fundiária. Durante os encontros estes desafios são debatidos com o objetivo de desenhar soluções que atendam aos mesmos, do tipo:

- **Sustentabilidade financeira:** discute-se como desenvolver modelos de receitas que viabilizem a atuação do negócio de forma independente de aporte por terceiros, otimização de custos e processos, desenvolvimento de produtos, visando diversificar o atendimento a famílias através da venda de serviços e através do modelo de subsídio, segundo seu perfil socioeconômico.
- **Relação de confiança com a comunidade de atuação:** Como compreender a dinâmica da comunidade e estabelecer relação de confiança com as lideranças e movimentos atuantes na mesma a fim de conhecer as necessidades e criar vínculos;
- **Mão de obra qualificada e engajada:** Como qualificar mão de obra e oferecer serviços permanentes na comunidade a fim de gerar emprego e renda;
- **Acesso a insumos com valores atrativos ao mercado:** Como criar parcerias com negócios (lojas e afins) existentes na comunidade, para que possamos comprar insumos e ter formas de pagamento adequadas a realidade dos negócios;
- **Otimização de processos:** Onde buscar parcerias para orientação na otimização de etapas e processos que viabilize tempo e custos;
- **Relacionamento com a indústria e poder público:** Mapear e buscar articulação para criar relacionamentos com grandes indústrias do setor, visando conseguir materiais a custos mais acessíveis;

- **Soluções de Pagamento:** Buscar ferramentas de pagamentos que se adequam ao perfil do consumidor;
- **Modelo jurídico e de tributação adequados:** Buscar formulação de um modelo jurídico que compreenda a forma e intenção de atuação dos negócios, visando uma tributação compatível com o modelo de negócio;
- **Articulação com parceiros B2B- Obras subsidiadas:** Buscar parcerias com instituições que tem potencial de custear obras para famílias que não conseguem arcar com os custos de suas melhorias habitacionais.
- **Inovação e Tecnologia:** Quais são os desafios e problemáticas que podem ser resolvidos através de recursos de inovação e tecnologia que já tem uma solução no mercado, e como se articular com instituições que entreguem essas tecnologias.
- **Questões relacionadas a regularização fundiária:** Como atender famílias que não possuem segurança fundiária e como se articular ao poder público para acelerar este processo.

Como vemos, muitos destes temas conversam entre si e, muitas vezes, as soluções atribuídas impactam transversalmente nos mesmos contribuindo e otimizando em suas soluções. É fundamental que o profissional em arquitetura esteja ciente e compreenda a importância e relevância destes tópicos para sua gestão e esteja sempre atento a inovações que possam acarretar em soluções de longo prazo.

4.4 ASG no negócio de impacto em arquitetura

Um termo ainda pouco conhecido fora dos círculos especializados em negócios, o conceito ASG ganha cada dia mais força por reunir políticas que valorizam o meio ambiente, responsabilidade social, e governança. ASG, que é uma sigla em português que significa meio ambiente, social e governança, corresponde a sigla em inglês ESG - *Environmental, Social and Governance*, que está relacionada a boas práticas de uma organização.

A sigla ESG foi cunhada em 2004, tendo sido mencionada pela primeira vez em uma publicação chamada “*Who Cares Wins*”, produzida pelo Pacto Global em parceria com o Banco Mundial. Os critérios ESG estão totalmente relacionados aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pelo Pacto Global, iniciativa mundial que envolve a ONU e várias entidades internacionais. (HABITABILITY, 2022b).

O conceito não ganhou destaque logo após sua apresentação, mas diante das necessidades, principalmente sociais e climáticas, ações relacionadas ao tema começaram a

ganhar força e o termo começa a se firmar nos debates que envolvem responsabilidades socioambientais corporativas.

Em 2015, durante a Conferência das Nações Unidas sobre as Mudanças Climáticas (COP 21), o eixo ambiental do ESG ganhou novo destaque através do que ficou conhecido como o Acordo de Paris. Com o mundo recuperado da recessão econômica dos anos anteriores, e com um contexto mundial mais engajado e maduro quanto à realidade e necessidade do desenvolvimento sustentável, houve um movimento empresarial e governamental mais relevante e objetivista, visando atingir metas como a limitação do aumento médio da temperatura global a 2°C, quando comparado a níveis pré-industriais (CABRAL, 2019 apud GIL, 2022, p. 13).

A organização que se compromete em implementar práticas ASG, normalmente, está comprometida com a transformação de sua estrutura organizacional. Esta transformação envolve a construção e implementação de práticas de um mundo inclusivo, ético e ambientalmente sustentável, que garanta a qualidade de vida para todos.

Segundo a Revista Exame (2022),

Para ser ESG, uma empresa precisa observar alguns pilares:

- Descobrir o seu propósito e como a sua atuação melhora a sociedade (se a empresa deixar de existir hoje, que falta faria?)
- Fazer o levantamento de suas emissões em todos os níveis (escopo 1, 2 e 3) e definir metas de redução alinhadas com as melhores práticas (Science Based Targets, SBTi)
- Investir no relacionamento com clientes, fornecedores e a comunidade (abrir canais de diálogo e mapear as dores de cada um e como elas se relacionam com a atuação da companhia)
- Implementar políticas de governança e transparência claras e objetivas.

Estes pilares citados norteiam ações que devem ser implementadas para atingir objetivos instituídos pelas empresas e, é importante salientar, que o sucesso na implantação destes princípios depende da habilidade destas de envolver toda a estrutura da organização, não só apenas os altos cargos, mas, também, funcionários, reguladores e todos os envolvidos no ecossistema.

Esta sigla tem um potencial enorme quando implantada na construção civil. O Setor da construção, assumindo o compromisso com a sigla ASG, é um dos setores com o maior potencial de redução de gases que contribuem com o efeito estufa, por exemplo. Além de todas as práticas que podem ser instituídas, principalmente nos critérios governança e social, por ser um dos setores que mais emprega no país. Quando relacionamos diretamente a Arquitetura, imediatamente, relacionamos a práticas sustentáveis, que tem uma relação íntima

com a escolha de materiais e decisões projetais que envolvem valorização de ventilação e iluminação natural e respeito as comunidades do entorno. Pouco, ou quase nunca, a implantação desta sigla em arquitetura, será relacionada a atuação em assistência a habitação de interesse social.

Os negócios de impacto em arquitetura, podem e devem explorar a ASG como prática organizacional. Os pilares desta sigla, inclusive, já estão extremamente relacionados com as premissas que norteiam um negócio desta natureza. Mas, para além de suas práticas institucionais, os negócios podem se beneficiar do conceito ASG para criar mecanismos de sustentabilidade financeira, por exemplo. Pensar em produtos que possam atender a demandas de empresas que querem gerar impacto positivo em um determinado tema, mas que não tem expertise de mercado para esse tipo de atuação, por exemplo, é uma saída para potencializar seu impacto e, ao mesmo tempo, gerar sustentabilidade financeira e atender a demanda por impacto positivo da empresa que a contratou.

Imagine que, uma empresa do ramo da construção civil, deseje atuar na comunidade do entorno ao qual sua sede está implantada, mas, para isso, precise gerar um novo setor de atuação. A criação deste novo setor de atuação, é complexo e pode gerar um desinteresse da mesma. Mas, se existe um negócio de impacto que atua nesta área, uma parceira pode torna-lo o ator responsável pela geração deste impacto. Assim sendo, os negócios de impacto representam a proposta eficaz para atrair parte do capital privado para soluções que atuem diretamente em desafios sociais, ambientais e tecnológicos (FONSECA; HOLLERBACK, 2019 apud MÜLLER, 2021, p. 23).

Atualmente a siderúrgica Gerdau atua com o programa habitacional Reforma que Transforma, que tem o objetivo de contribuir com a melhoria de mais de 13 mil habitações vulneráveis no Brasil, ao longo de dez anos, a partir de 2022. Para atender esta demanda audaciosa, a Gerdau se uniu a um negócio de impacto que atua com habitação de interesse social como seu parceiro executor.

O presidente da Gerdau, Gustavo Werneck, salienta que a empresa discute sua atuação social desde 2004, por meio do Instituto Gerdau, mas que os projetos nem sempre tinham a aspiração de serem transformacionais. Tendo isso em vista, a decisão da empresa foi de se encontrar em um projeto maior - reflexão que ganhou forma durante a pandemia, de acordo o executivo (ESTADÃO CONTEÚDO, 2021).

Atuar por meio de reformas foi uma escolha natural por conta da participação da empresa na cadeia do setor da construção civil. O parceiro na execução dessas reformas será Nova Vivenda, um negócio de impacto social especializado em reformas de casas vulneráveis.

Segundo o presidente da Gerdau, a empresa instituiu as premissas da agenda ASG no centro da tomada de decisões há quatro anos. Esse movimento foi impulsionado pela necessidade de transformação social com projetos que efetivamente atinjam a sociedade brasileira. (ESTADÃO CONTEÚDO, 2021).

Abaixo temos a imagem de uma obra realizada pelo negócio de impacto Dona Obra, em Recife- PE.

Imagem 11: Página inicial do sítio eletrônico do Programa Reforma que Transforma



Fonte: (REFORMA QUE TRANSFORMA, 2022)

Imagem 12: Divulgação do Negócio de Impacto Dona Obra, executor do Programa Reforma que Transforma



Fonte: (DONA OBRA, 2022)

A sigla ASG, como vimos, tem o poder de potencializar a atuação de negócios de impacto em arquitetura não só através da adoção de seus pilares, mas também, da criação de produtos que podem auxiliar outras instituições a gerar impacto positivo e potencializar valor compartilhado¹ atuando no combate a inadequação habitacional.

¹ Conceito que surgiu com Michael Porter em 2011 no artigo para a Harvard Business Review “Criando Valor Compartilhado”. Valor compartilhado é definido como políticas e práticas operacionais que aumentam a competitividade de uma empresa e, ao mesmo tempo, promovem as condições econômicas e sociais das comunidades onde atua (QUINTESSA, 2021, p. 7).

5. NEGÓCIO DE IMPACTO EM ARQUITETURA

5.1 Nova Vivenda (Programa Vivenda)

O Programa Vivenda, um negócio social que ofereceu reformas a baixo custo para famílias de baixa renda em comunidades periféricas da zona sul de São Paulo, foi criado em 2014 pelos sócios Fernando Assad, Marcelo Coelho e Igiano Lima.

Estruturou seu modelo de negócio em um produto que atendia as famílias em aspectos que foram identificados como cruciais para suprir suas necessidades: 1- a necessidade de assistência técnica por um profissional qualificado; 2- gerenciamento da obra, incluindo a compra de materiais e contratação de mão de obra; 3- Solução financeira para pagamento parcelado do custo total de obra. Desta forma, asseguravam a realização de uma reforma que contemplava as necessidades da família a um preço que ela poderia arcar, levando assim, assistência técnica de qualidade para famílias da base da pirâmide. E as famílias que não atendiam aos requisitos de renda para financiar suas reformas, ofereciam obras subsidiadas em conjunto com parceiros financiadores. O Programa Vivenda analisou o perfil de famílias atendidas e o perfil de reformas realizadas para buscar modelos de processos ágeis de gestão e execução de obra, assim como, mecanismos mercadológicos para soluções financeiras possibilitando a escalabilidade do negócio. Foi responsável também, pela primeira debênture² de impacto social no Brasil, que concede crédito e possibilita reformas acessíveis para seus clientes.

Atualmente, o Programa Vivenda deixou de oferecer diretamente as reformas e se tornou a Nova Vivenda, instituição que “é uma *holding* com três iniciativas – um instituto, uma aceleradora e uma plataforma – unindo todos os elos da cadeia da construção civil com o objetivo de ampliar acessos e estabelecer novas relações comerciais, reforçando seu papel como estruturadora deste mercado”, utilizando todo seu conhecimento e articulação como estruturador deste mercado (IMPACTA NORDESTE, 2021).

Oferece hoje a negócios de impacto em assessoria técnica a habitação de interesse social, um conjunto de serviços que compreende desde a consultoria para sua estruturação no mercado ao acesso ao crédito parcelado. Todo um conhecimento gerado a partir de sua atuação em atendimentos a famílias baixa renda, onde realizaram mais de 1600 reformas, é oferecido para que estes negócios possam gerar impacto em suas áreas de atuação.

² De maneira superficial, podemos definir as debêntures como um título de dívida que representam, em termos práticos, uma espécie de empréstimo para empresas que as emitem. (BTG PACTUAL, 2021).

Em entrevista com seu CEO Marcelo Coelho, ele coloca questões relacionadas ao acesso das famílias ao serviço, com o maior desafio de um negócio de impacto. Descreve este acesso como ações que garantam as Donas Jussaras, como intitulam a persona do negócio, o acesso através de mão de obra e material de qualidade, acesso ao profissional habilitado e crédito especialmente. Contempla também, a necessidade de estender acesso aos outros atores envolvidos no desenvolvimento do negócio, como o profissional de arquitetura, que necessita de auxílio para estruturação de seu negócio e a qualificação de mão de obra.

Ao profissional de arquitetura que deseja atuar em um negócio de impacto em habitação, ele coloca 4 elementos fundamentais para sua jornada. O profissional precisa ter em mente que é um negócio possível e viável, mas que não funciona como um escritório de arquitetura convencional, trazendo novos desafios ao profissional arquiteto. É um trabalho de alto impacto social e que transforma vida de pessoas, é de importância fundamental. É uma agenda que te permite ultrapassar os territórios de arquitetura e engenharia, permitindo vivência a área social e de saúde, por exemplo. E o colocado por ele como mais importante, que é uma prática social de militância, que demanda dedicação, investimento e amplas conexões.

Imagem 13: Página inicial da plataforma do negócio de impacto Nova Vivenda



Fonte: (NOVA VIVENDA, 2022)

Imagem 14: Mudança no perfil do negócio de impacto Nova Vivenda



Fonte: (NOTÍCIAS DE IMPACTO, 2019)

5.2 Arquitetura Faz Bem

Negócio de impacto idealizado pelo arquiteto Antônio Lucio Neto, iniciou sua atuação na comunidade de Entra Apulso, na zona sul do Recife, com a proposta de oferecer assistência técnica a famílias em vulnerabilidade social a partir de reforma por cômodo, visando atender as necessidades das famílias dentro de um custo acessível e pagamento facilitado.

Sua atuação sempre valorizou a arquitetura como promotora de saúde através da moradia digna, firmando parcerias importantes para promoção da mitigação das necessidades habitacionais. Em conjunto com o Instituto Shopping Recife, o Arquitetura Faz Bem já ofereceu a reconstrução de novas moradias na comunidade de Entra Apulso, contribuindo assim, não só com redução do déficit habitacional, mas com a inclusão social e promoção à saúde destas famílias.

Ainda com a parceria com o instituto, vem desenvolvendo projetos urbanos que valorizam a participação popular em sua construção. Está entre os negócios de impacto pioneiros no acesso ao crédito social oferecido pela Nova Vivenda, o que auxiliou em sua ampliação de território.

O Arquitetura Faz Bem atua também em parceria com organizações que subsidiam reformas para famílias de baixa renda, potencializando atendimento a famílias que não tem recurso para arcar com suas melhorias habitacionais.

É um negócio com atuação forte no mercado, sendo um dos destaques de negócios de impacto em arquitetura no âmbito nacional. Com sua proposta inovadora, desenvolveu produtos com foco na sigla ASG, firmando parceria com empresas do ramo da construção civil, potencializando sua escala e impacto.

Com relação a ASG, seu CEO Antônio Neto reforça a necessidade de existirem negócios de impacto para auxiliar empresas a desenvolverem práticas que estão de acordo com os pilares ASG. Afirmar que as empresas quando se comprometem com a agenda ASG, muitas vezes não possuem uma estrutura para atuação e a conexão com negócios pode auxiliar em seu desempenho.

Imagens 15 a 17: Divulgação do Negócio de impacto Arquitetura Faz Bem



Fonte: (ARQUITETURA FAZ BEM, 2022)

5.3 Reflexões sobre um negócio de impacto em Arquitetura

Considerando que a atuação do profissional que visa desenvolver um trabalho em ATHIS, é uma atuação em construção e se configura a partir de todo contexto que este tema envolve hoje, é importante promover discussões que instituem e fomentem iniciativas e práticas que objetivem atender o público a quem se destina. Esta reflexão parte de observações como vemos a despeito da baixa quantidade de iniciativas baseadas na lei, até o movimento, que podemos considerar insurgente, e que vem ocorrendo em nossas periferias através da sociedade e de organizações em geral.

A Lei de ATHIS aborda importantes tópicos da dinâmica desta prática, mas podemos considerar que precisa de uma revisão que abrace as problemáticas encontradas nos territórios e que, por exemplo, sane pequenas brechas que dificultam sua implementação até hoje, como é o caso do fundo financiador, que é usado como entrave para sua não realização.

São muitos os questionamentos que surgem a partir do interesse e das práticas de um negócio de impacto, eles vão além dos desafios diários de sua gestão, como os desafios que já foram apresentados neste trabalho. Estes questionamentos ocorrem buscando compreender sua viabilidade e natureza social, qualidade do trabalho atribuído ao profissional, além de seu impacto social.

Quanto a sua viabilidade e natureza social, se discute o atendimento a famílias de faixas de renda mais baixas, consideradas em vulnerabilidade social, através de um sistema de financeirização. Nesse contexto, questiona-se como validar a iniciativa de cobrar pelo atendimento a famílias com renda de até três salários mínimos quando existe dispositivo legal isentando-as de tal pagamento.

Esta ideia é discutida por Santoro e Chiavone (2020) quando apresentam negócios de impacto em habitação como uma “motivação empresarial (oportunidade e diversificação de negócios), e não a construção de uma política pública habitacional ou o interesse público; com consequências urbanas (melhorias habitacionais) de interesse público”, como definiram a atuação do Programa Vivenda.

Partindo desta ideia e associando ao cenário e a dinâmica que um negócio de impacto encontra em seus territórios de atuação, podemos abordar algumas observações que são elementos fundamentais para este debate. É importante primeiramente salientar que mesmo sendo um direito atribuído por lei, a ATHIS hoje não funciona em nosso país através do poder público.

Existem algumas iniciativas, como o caso recente da prefeitura da Cidade do Conde, no Estado da Paraíba, onde mais de 60 projetos de requalificação foram implementados, mas ainda se trata de uma quantidade inexpressiva diante da alta demanda em nosso país (ÁREA COMUNICAÇÃO, 2021).

Assim como a garantia de gratuidade apenas a uma faixa de renda, não contemplando famílias que ainda se enquadram em faixas de renda baixas, mas não conseguem sem auxílios do governo ou ferramentas mercadológicas contratar assistência técnica de forma autônoma.

Conforme discutido dentro da Articulação Colabora Habitação e mencionado por Dênis Pacheco, gerente de projetos da Habitat para Humanidade Brasil, durante a 2ª Semana da Habitação organizada pelo CAU BR (2022c), três são os perfis de famílias que são atendidas pelas organizações vinculadas a Articulação:

Famílias Vulnerabilidade extrema: que não tem poder de pagar por sua reforma, e que necessita de assistência através de subsídio;
Famílias do meio: que já consegue realizar o pagamento de uma parte de sua reforma, mas necessitaria de complementação através de subsídio;
Famílias com poder de consumo: que já estão fora das faixas de renda contempladas pela Lei, e que conseguem pagar por suas reformas, mas que necessitam de mecanismos de mercado, como o parcelamento, para realizar o pagamento.

Esta distribuição das famílias a partir de suas necessidades e poder de consumo auxilia a compreender os cenários que são encontrados dentro das áreas de atuação dos negócios de impacto. Ainda quando a questão da financeirização, também podemos refletir sobre as faixas de rendas atribuídas pelos próprios programas governamentais, nos quais são oferecidas algumas configurações de crédito e subsídio a famílias que se enquadram nas faixas de renda mais baixas.

Feita essa reflexão, mostra-se necessário questionar, na hipótese de estas famílias possuírem acesso a crédito para comprar uma nova unidade habitacional, por que não o acessam para reformar a habitação já existente. Estes são elementos que devem permanecer nos debates sobre quem custeia a aplicação da ATHIS, afirmando que este debate não exclui a necessidade de assistência a famílias em vulnerabilidade e o acesso aos seus direitos através do cumprimento da Lei.

Encontrando espaço no debate para tratar do tópico sobre quem custeia a ATHIS, a Lei assegura o pagamento dos profissionais envolvidos através da instituição de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados. Mas, vemos que muitos dos arquitetos e arquitetas que se interessam pelo tema ainda atuam de forma voluntária ou em condições de trabalho precarizado, endereçando a análise para o que pode ser atribuído à precarização da profissão, Cardoso e Amore (2018) afirma que a atuação do arquiteto em ATHIS

“transita entre uma noção genérica de ‘função social’ da profissão, tomando o campo da assistência técnica como uma forma de inserção política nos problemas da urbanos vivenciados pela população mais pobre, e entre a noção de ‘nicho de mercado’ ou ‘oportunidade’ para os arquitetos. Estas afirmações parecem reforçar o aspecto elitista da profissão, onde o sucesso depende de uma arquitetura autoral, quando na verdade ‘a assistência técnica tem um público que são as famílias mais pobres, e, por ser pública e gratuita, está diretamente associada a um debate sobre direito (à moradia digna, à cidade) e políticas públicas”

. As pautas atuais de incentivo a pratica de ATHIS, envolvem um grande apelo a profissionais recém formados, e se questiona se

“seria por que os jovens são naturalmente um grupo mais disposto a se “aventurar” em situações complexas, como é o caso do enfrentamento às precariedades habitacionais, ou por que se considera que os serviços de arquitetura para as pessoas de baixa renda são “mais baratos”, e, justamente pelas más condições de trabalho, esses profissionais se dispõem a receber menos?, dizem Cardoso e Lopes (2022).

Nesta discussão, em nenhum momento deste estudo foi encontrado o endereçamento motivacional do profissional arquiteto ao seu trabalho com ATHIS. Esse viés é trazido ao debate uma vez que dentro das comunidades este endereçamento a jovens profissionais muito se configura pelo caráter de sua formação social, não apenas profissional. Muitos dos jovens arquitetos que hoje gerem estes negócios vieram da comunidade que atuam ou têm alguma relação com ela, e, por este motivo, vinculam sua entrega profissional ao seu território, buscando exatamente proliferar o acesso a transformação social.

O impacto social gerado é uma das importantes reflexões necessárias ao tema. A atuação de ATHIS por negócios de impacto, em sua maioria, ocorre através de reformas

habitacionais, não contemplando, assim, aspectos da construção do conceito de moradia que é defendido.

Esse é um alerta, já que não podemos dissociar a relação da moradia com o território em que está inserida e o acesso à cidade. Em contrapartida, questiona-se se, diante da configuração do negócio de impacto, seria de sua competência buscar soluções urbanas que envolvem os elementos para além da edificação. Esta é mais uma questão complexa que permeia a constituição da atuação em habitação de interesse social.

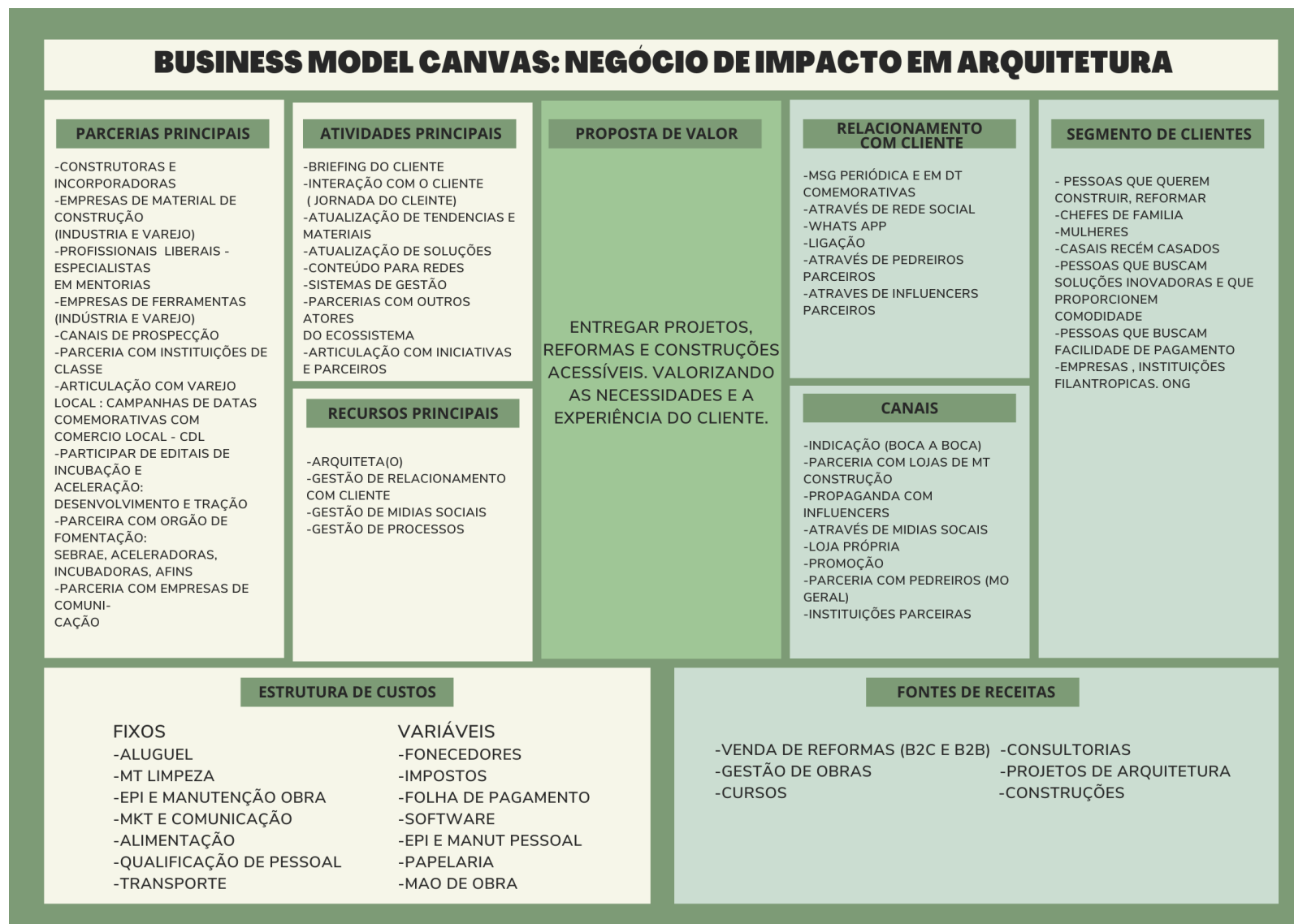
Estas reflexões corroboram com a afirmativa que a atuação em ATHIS é um conceito em construção, e que, mesmo com uma Lei que a institua e regule, existem muitos aspectos que não estão claros ou sequer foram abordados. Destarte, o debate acerca da legislação se faz urgente, necessário e de fundamental importância para a implementação eficaz de um direito fundamental ao cidadão através da desburocratização e otimização de tópicos complexos.

5.4 Diretrizes para um Negócio de Impacto em Arquitetura

Como um dos pontos iniciais para desenvolvimento de um negócio, foi elaborado um Modelo Canvas para negócio de impacto em Arquitetura com o objetivo de auxiliar o profissional Arquiteto(a) que deseje atuar em habitação de interesse social.

Este modelo Canvas, considera os aspectos gerais do negócio, não atendendo aspectos particulares de região e mercado, por exemplo.

5.4.1 Modelo Canvas para negócio de impacto em Arquitetura



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Transformar a realidade de 25 milhões de habitações em um país com as dimensões do Brasil não é uma tarefa simples. Os negócios de impacto, por terem em sua natureza o propósito de mitigar uma causa social, quando é idealizado, já é desafiado a traçar estratégias que driblem as barreiras e complexidades que envolvem sua atuação.

A habitação é muito mais que uma edificação. Ela está carregada por uma atmosfera de particularidades que envolvem todos que a habitam, assim como a comunidade a qual está inserida. Pensar um negócio de impacto que vise mitigar as necessidades habitacionais, é pensar em soluções que permeiam além do ato de morar, são relações sociais, de saúde, de educação, de urbanismo, de arquitetura, de engenharia, de economia, de tecnologia, de psicologia, do direito, um grande desafio. É pensar em todos os aspectos que envolvem uma pessoa a ter cidadania.

Com esta premissa, os negócios defendem a tese de promoção a inclusão social através da assistência técnica em habitação de interesse social e sua preocupação com as reais necessidades das famílias atendidas, que vão além de aspectos físicos da edificação, abordando seus limites financeiros, as questões sociais e culturais, e a saúde familiar.

O endereçamento dos desafios em ATHIS são complexos e devem ser debatidos com a participação de todos os atores envolvidos, trazendo para a mesa o que compete a cada um e explorando em conjunto soluções que viabilizem a promoção da aplicação da Lei 11.888 de 2008. É importante incluir a reflexão sobre o contexto da sociedade, que hoje é de caráter mercantilista, não garantindo a todos o acesso a bens e serviços com igualdade pois está atrelada a capacidade de pagamento do indivíduo, fortalecendo um desenvolvimento social cada vez mais desigual e excludente. Configurando a habitação como uma prática de mercado, não como um direito fundamental ao cidadão.

Como vemos no decorrer do estudo, a complexidade do tema abre uma vasta pauta para o debate em torno da questão da habitação. A situação atual da habitação no país, sobretudo a de interesse social, necessita de um olhar inovador, que englobe todos os aspectos que está problemática envolve. A habitação precisa ser encarada pelo que realmente é, um direito fundamental e essencial ao cidadão.

Uma solução crescente são os negócios de impacto e outras formações jurídicas que visam atender as demandas por habitação, seja pelo acesso a uma nova, por adequação da existente ou soluções urbanas. Como podemos consultar no apêndice E, onde temos uma

tabela que é resultado de pesquisa realizada pelo escritório Arquitetura Humana e promovida pela Federação Nacional de Arquitetos através da publicação T.A.B.A Trabalhadores articulados em benefício da arquitetura (2021), encontramos 83 instituições que trabalham com HIS, onde 29 se apresentam como negócios de impacto. Entre estas organizações, 07 são negócios de impacto que atuam em Pernambuco e tem arquitetos em sua constituição.

É latente e crescente o interesse de profissionais de arquitetura pela atuação em HIS e este interesse deve ser considerado desde sua formação até a sua prática profissional. É importante que as universidades dialoguem com as necessidades de atuação destes profissionais, acrescentando aos seus currículos disciplinas e práticas que envolvam os aspectos aqui discutidos sobre ATHIS.

ATHIS deve ser encarada como uma prática profissional, não apenas como uma possibilidade remota de atuação ou área de estudos. Este debate deve se estender a todos os atores envolvidos, para que a atual realidade ganhe soluções articuladas e mitigadoras.

APÊNDICE A: FAIXAS DE RENDA

Financiamento de moradia em área urbana

Nesta modalidade, você tem até 35 anos para pagar, com taxas de juros e descontos¹ a serem concedidos conforme o grupo urbano de renda, valor² e localização do imóvel.

Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.400,00:

Você pode adquirir seu imóvel com taxa de juros nominal de até 4,75% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 4,25% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 2.400,01 até R\$ 3.000,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 5,25% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 4,75% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 3.000,01 até R\$ 3.700,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 6% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 5,50% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 3.700,01 até R\$ 4.400,00:

A taxa de juros nominal do seu financiamento pode chegar até 7% a.a. e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 6,5% a.a.

Famílias com renda bruta de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00:

Para essas famílias, na aquisição da casa própria, é disponibilizada taxa de juros nominal de 7,66% a.a.⁴ e, para cotistas³ do FGTS, taxa de 7,16% a.a.⁴.

(CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2022).

APÊNDICE B: ODS 11 – OBJETIVOS

Objetivo 11. Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

11.c Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.

(NAÇÕES UNIDAS BRASIL, 2022).

APÊNDICE C: ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE

Segundo a Quintessa (2021, p. 8), a sigla ESG se refere a práticas empresariais e de investimento que consideram os seguintes aspectos:

E - Environmental (Ambiental)

- Gestão de resíduos
- Uso de recursos naturais
- Fontes de energia renovável e eficiência energética
- Redução de desperdício
- Combate ao desmatamento
- Redução de emissão de carbono e ações pelo clima
- Produção e consumo sustentáveis

S - Social

- Promoção de diversidade e inclusão dos colaboradores
- Promoção de saúde e segurança
- Promoção à educação dos colaboradores
- Responsabilidade com o consumidor
- Fornecimento ético da cadeia de suprimentos

G - Governance (Governança Corporativa)

- Avaliação de impacto
- Certificação
- Combate à corrupção
- Transparência e prestação de contas
- Código de ética e política de compliance
- Conselho administrativo independente e diverso

APÊNDICE D: PERGUNTAS AOS ENTREVISTADOS

1-Quais os principais desafios de um NIS em habitação de interesse social?

2-Quais as soluções que você encara como adequadas a estes desafios?

3-Uma das principais críticas a este tipo de negócio é a financeirização de uma prática colocada com gratuita por lei, o que você pensa sobre isso?

4-O conceito ASG tem sido muito debatido na construção civil, como você está relação com negócios de impacto em habitação?

APÊNDICE E: LEVANTAMENTO DE INICIATIVA E EXPERIÊNCIAS DE ATHIS

QUADRO I - LEVANTAMENTO DE INICIATIVAS E EXPERIÊNCIAS DE ATHIS				
	NOME/RAZÃO SOCIAL	NATUREZA JURÍDICA		CIDADE/UF
1	Renova Habitação (2019)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	AL	Arapiraca/AL
2	ARQUITETOS DA VILA (2018)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	Belo Horizonte/MG
3	COMUTA (2018)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	SP	São Paulo/SP
4	MORÁ (2019)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	Belo Horizonte/MG
5	MORADIGNA CONSTRUÇÕES (2017)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	SP	São Paulo/SP
6	CONJUNTO (2019)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	Belo Horizonte/MG
7	METROPOLE 1:1 (2018)	Coletivo	SP	São Paulo/SP
8	MODLAR	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	Belo Horizonte/MG
9	FIO ASSESSORIA		SP	São Paulo/SP
10	REPARAÇÃO (2013)	OSC sem fins lucrativos	SP	Bragança Paulista/SP
11	SEM MUROS		SP	São Paulo/SP
12	COLETIVO PANÃ ARQUITETURA SOCIAL (2020)	Coletivo	DF	Brasília/DF
13	ARQ TAB Arquitetura e Design	Escritório de Arquitetura	SP	São Paulo/SP
14	Oca Arquitetura Popular (2020)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	DF	Brasília/DF
15	HUBLAR	Escritório (Negócio de Impacto Social)	SP	Sorocaba, SP
16	Bem Estar Urbanismo Popular		DF	Brasília/DF
17	Teto Coletivo	conferir	ES	Vitória, ES
18	BANDEIRA – HABITAÇÃO POSSÍVEL (2018)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	DF	Brasília/DF
19	J09 STUDIO	conferir	SP	Zona Sul/SP
20	COLETIVO MEIO (2020)	Coletivo	RS	Caxias/RS
21	ARQUITETURA PARA O POVO	Escritório (Negócio de Impacto Social)		
22	Instituto Território (Flavio Tavares)		PB	Conde/PB
23	MEMORAR ARQUITETURA POPULAR	Escritório (Negócio de Impacto Social)		
24	Instituto Vivenda	Empresa	SP	São Paulo
25	Natalia Alano	Autônomo	RS	São Leopoldo
26	Arquiteto Baixa renda	conferir	PE	Recife/PE
27	Coletivo +1/4			
28	Estúdio Dignifica	Extensão	RJ	Região N e NFluminense
29	Engenharia e tecnologia			
30	Negritude FeNEA	Coletivo de Negritude da FENAE	BR	Nacional
31	TRAÇO E ATO - Reformas e Construções	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PE	São Lourenço da Mata
32	Mulheres Bio Construtoras			
33	Ladrilho Urbanismo e Arquitetura	Escritório de Arquitetura e Urbanismo	CE	Fortaleza
34	Habita Brasil Arquitetura	Escritório	SP	Baixada Santista/SP
35	Espaço Urbe	Escritório	RJ	Rio de Janeiro
36	POPLAR ARQUITETURA	Escritório	BA	Vitória da Conquista
37	Ambiens Sociedade Cooperativa	Cooperativa	PR	Curitiba/PR
38	Francine	Autônomo	SC	Florianópolis/SC

39	De Casa em Casa (2020)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	SC	Florianópolis/SC
40	URBE Ateliê de Arquitetura	Escritório de Arquitetura	SC	Florianópolis/SC
41	ARQTETO ARQUITETURA SOCIAL	Escritório (Negócio de Impacto Social)	RS	Gramado/RS
42	ARQPODEMOS (2020)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	SP	Itapevi
43	Reformarias (2020)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PB	João Pessoa/PB
44	ATOS COLABORATIVOS (2017)		MG	Juiz de Fora/MG
45	RECONSTRULAR (2019)		MG	Lavras/MG
46	É possível arquitetura	Arquiteta Autônoma	AL	Maceió/AL
47	GEATHIS (2017)	Coletivo - Grupo de Estudos	PR	Maringá/PR
48	Viabiliza Obra	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PR	Maringá/PR
49	EFICIOBRA (2019)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	RS	Pelotas/RS
50	Cassius Baumgarten	Autônomo (conferir)	RS	Pelotas/RS
51	CDES	ONG	RS	Porto Alegre, RS
52	TRANSLAB URB (2014)	Coletivo	RS	Porto Alegre/RS
53	KOPA COLETIVA	Escritório (Negócio de Impacto Social)	RS	Porto Alegre/RS
54	VERSA	Escritório de Arquitetura e Urbanismo	RS	Porto Alegre/RS
55	MÃOS – Arquitetura Terra e Território	Escritório de Arquitetura e Urbanismo	RS	Porto Alegre/RS
56	TURBA	Coletivo	RS	Porto Alegre/RS
57	YAPO	Coletivo	RS	Porto Alegre/RS
58	Débora Franciele	Autônomo	RS	Porto Alegre/RS
59	Coletivo HABITA	Coletivo	RS	Porto Alegre/RS
60	MUDA (MudaComoDá)	Escritório de Arquitetura e Urbanismo	RS	Porto Alegre/RS
61	Josiane Scotton	Autônomo	RS	Porto Alegre/RS e Lajeado/RS
62	DONA OBRA (2019)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PE	Recife/PE
63	ARQUITETURA FAZ BEM	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PE	Recife/PE
64	27. COLETIVO MASSAPÊ	Coletivo (Organização Social)	PE	Recife/PE
65	CAUS – Cooperativa de Arquitetos e Urbanistas	Cooperativa	PE	Recife/PE
66	ABRA Arquitetura	Escritório (Negócio de Impacto Social)	PE	Recife/PE
67	Franciele Schalemborg	Autônomo	RS	RMPA
68	Anderson Calvi	Autônomo	RS	RMPA
69	Aza Vital Arquitetura Social		SP	Ribeirão Preto/ SP
70	Morada Totum	Escritório (Negócio de Impacto Social)	RJ	Rio de Janeiro, RJ
71	FAVELAR	Escritório (Negócio de Impacto Social)	RJ	Rio de Janeiro/RJ
72	ARQUITETOS DA FAVELA (2020)	Coletivo - Grupo de Estudos	RJ	Rio de Janeiro/RJ
73	Terceira Margem Arquitetura	Escritório de Arquitetura e Urbanismo	RJ	Rio de Janeiro/RJ
74	Viva! Arquitetura Popular (2017)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	BA	Salvador / Litoral Norte
75	Moral Engenharia Popular	Escritório	BA	Salvador/BA
76	ARQTODOS	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	Santa Luzia/MG (è)
77	Grupo Pitá		SP	São Carlos/SP
78	ARQUITETAS NOMADES (2017)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MG	São João del-Rei/MG
79	Para Todos: Arquitetura Inclusiva		MA	São Luiz/ MA
80	Nós Assessoria Técnica		MA	São Luiz/ MA

81	Escritório Porta e Janela (2020)	Escritório (Negócio de Impacto Social)	MA	São Luiz/MA
82	Peabiru	ONG	SP	São Paulo, SP
83	ARQCOOP+ (2019)	Cooperativa	SP	São Paulo/SP

Fonte: (MOROSO; BEDUSCHI, 2021)

REFERÊNCIAS

- ÁREA COMUNICAÇÃO. CAU ATHIS – TERRAS BELAS CONDE – PB. YouTube, 13 de jul. 2021. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=TBeJ3pgiO4E&ab_channel=%C3%81reaComunica%C3%A7%C3%A3o. Acesso em: 18/09/2022.
- ARQUITETOS DA VILA. **Reforma financiada só a gente faz**. 2022. Disponível em: <https://arquitetosdavila.arq.br/>. Acesso em: 02/09/2022.
- ARQUITETURA FAZ BEM. **Alindoaldo e Ana Paula**. 21 jul. 2022. Instagram: @arquiteturafazbem. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CgSjNYwOcRV/?hl=pt-br>. Acesso em: 13/09/2022.
- ARTEMISIA. **Tese de impacto social em habitação**. 2019. Disponível em: <https://artemisia.org.br/habitacao/tese/>. Acesso em: 17/09/2022.
- ASSAD, F. A. **Negócios sociais no Brasil: oportunidades e desafios para o setor habitacional**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.
- ATHIS. **Fórum ATHIS**. 2019. Disponível em: <http://www.athis.org.br/forum-athis/>. Acesso em: 01/09/2022.
- BARKI, E. Negócios de impacto: tendência ou modismo? *In: GV Executivo*, Rio de Janeiro, v. 14, n. 1, p. 14-17, jan./jul., 2015. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/gvexecutivo/issue/view/2847/693>. Acesso em: 02/09/2022.
- BARKI, E.; COMINI, G. M.; TORRES, H. G. (Orgs.). **Negócios de impacto socioambiental no Brasil: como empreender, financiar e apoiar**. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2019.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 05 de outubro de 1988. Brasília, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 02/09/2022.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 17/09/2022.
- BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. **Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de**

interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Dez. 2008. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111888.htm. Acesso em: 05/09/2022.

BTG PACTUAL. **Debênture: o que é, como funciona, vantagens e como investir.** Abr. 2021. Disponível em: <https://www.btgpactualdigital.com/como-investir/artigos/investimentos/debenture-o-que-e-como-funciona-vantagens-e-como-investir>. Acesso em: 18/09/2022.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Crédito Habitacional Recursos FGTS – Habitação Popular.** 2022. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 24/09/2022.

CARDOSO, F. S.; AMORE, C. S. **Assessoria e assistência técnica para habitação de interesse social no Brasil.** 2018. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/XV-Coloquio/CardosoAmore.pdf>. Acesso em: 18/09/2022.

CARDOSO, F. S.; LOPES, J. M. de A. **Assessoria e assistência técnica para habitação de interesse social: do discurso à construção da prática profissional.** Revista brasileira de estudos urbanos e regionais. v. 24, E202210pt, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202210pt>. Acesso em: 11/09/2022.

CAU BR. **2ª Semana da Habitação – Conceituando a ATHIS.** YouTube, 29 de ago. 2022c. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=Z_u7FKI7gOc&t=4954s&ab_channel=CAU%2FBR. Acesso em: 12/09/2022.

CAU BR. **Assistência técnica para habitação de interesse social.** 2016. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/athis-2/>. Acesso em: 01/09/2022.

CAU BR. **Memória: Clóvis Ilgenfritz, por Clóvis Ilgenfritz, em dois vídeos.** Nov. 2019. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/memoria-clovis-por-clovis-em-dois-videos/>. Acesso em: 01/09/2022.

CAU BR. **Obras irregulares são maioria, mas contratação de profissionais habilitados cresceu desde 2015.** 2022a. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/pesquisa2022/?page_id=128. Acesso em: 04/09/2022.

COMINI, G. M. **Negócios sociais e inovação social: um retrato de experiências brasileiras.** Tese (Livre-Docência) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2016.

CAU BR. **Cada vez mais pessoas buscam por serviços de arquitetos e urbanistas.** 2022b. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/pesquisa2022/?page_id=161. Acesso em: 04/09/2022.

CAU BR. **Manual do arquiteto e urbanista.** 2ª ed. Brasília: CAU/BR, 2015.

CRESPO, A. P. A.; GUROVITZ, E. **A pobreza como um fenômeno multidimensional.** 2002. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/raeel/a/LVPkw9yHZfJ9kvjC8VSgTsh/?lang=pt>. Acesso em: 17/09/2022.

DE MARCO, C. M.; BATTIROLA, A. M. D. **Programa Habitacional Casa Verde e Amarela – uma análise sobre a importância do debate nas esferas públicas para a construção do espaço público.** 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdc/a/8Y5xWGGxytMbQjmsJ4mYW6m/?lang=pt&format=pdf>. Acesso em: 04/09/2022.

DE MELO, S. S. **Análise comparativa entre programas governamentais de habitação: Programa Minha Casa Minha Vida e Programa Casa Verde e Amarela.** Trabalho de Diplomação (Graduação) – Escola de Gestão e Negócios, Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Goiânia, 2021.

DONA OBRA. **Amanda Rafaela e Família.** 1 set. 2022. Instagram: @donaobra.arq. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/Ch-ucI-sf6-/?hl=pt-br>. Acesso em: 14/09/2022.

ESTADÃO CONTEÚDO. **Gerdau mira no social e faz projeto para reformar residências vulneráveis.** Disponível em: <https://exame.com/negocios/gerdau-mira-no-social-e-faz-projeto-para-reformar-residencias-vulneraveis/>. 2021. Acesso em: 02/09/2022.

EXAME. **O que é ESG, a sigla que virou sinônimo de sustentabilidade.** 2022. Disponível em: <https://exame.com/esg/o-que-e-esg-a-sigla-que-virou-sinonimo-de-sustentabilidade/>. Acesso em: 02/09/2022.

FJP. **Deficit habitacional: Avaliação conceitual e metodológica do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil 2016-2019.** Belo Horizonte: FJP, 2020a.

FJP. **Nova metodologia e resultados do déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil.** 2020b. Disponível em: https://www.caurs.gov.br/wp-content/uploads/2021/03/Fund.-Joao-Pinheiro-04.03_Apresentacao_Deficit_Brasil.pdf.

Acesso em: 08/09/2022.

FNA. **Assistência técnica e direito à cidade**. Rio de Janeiro, 2016. Disponível em: <http://www.fna.org.br/wp-content/uploads/2016/06/LivroAT-Internet.pdf>. Acesso em: 04/09/2022.

FRAGA, E. F. **Arquitetura Social: Confira 10 dicas para começar a empreender na área**. 2020. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/arquitetura-social-10-dicas-empreender/>. Acesso em: 04/09/2022.

GIL, L. A. **Análise da conjuntura de incorporações e construtoras frente ao movimento *environmental, social and governance* – ESG no Brasil**. Trabalho de Diplomação (Graduação) – Escola de Engenharia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2021.

GIUBERTI, R. **Lei 11.888/2008: assistência técnica gratuita para habitação**. Set. 2020. Disponível em: <https://renatogiuberti.com.br/2020/09/08/lei-11-888-2008-assistencia-tecnica-gratuita-para-habitacao/>. Acesso em: 01/09/2022.

GOMEZ, C. R. P.; PUGAS, R. A. F.; CORREIA, S. E. N.; MOTTA, V. M. de O. Ganhar Dinheiro e Mudar o Mundo Não é Nada Fácil: Os Desafios dos Negócios Sociais no Contexto do Nordeste Brasileiro. **In: SIMPÓSIO DE GESTÃO DA INOVAÇÃO TECNOLÓGICA**, 31. 2021, on-line. Maringá: Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Administração, 2021. Disponível em: http://anpad.com.br/pt_br/event/details/112. Acesso em: 13/09/2022.

GONÇALVES, A. **Canvas: Como estruturar seu modelo de negócios**. 2019. Disponível em: <https://www.sebraepr.com.br/canvas-como-estruturar-seu-modelo-de-negocios/>. Acesso em: 01/09/2022.

HABITABILITY. **Entenda o que é ESG e por que ele é muito mais que uma sigla**. 2022b. Disponível em: <https://habitability.com.br/entenda-o-que-e-esg-e-por-que-ele-e-muito-mais-que-uma-sigla/>. Acesso em: 02/09/2022.

HABITABILITY. **ODS 11: Conheça o Objetivo da ONU para as cidades**. 2022a. Disponível em: <https://habitability.com.br/ods-11-conheca-o-objetivo-da-onu-para-as-cidades/>. Acesso em: 04/09/2022.

HABITAT BRASIL. **Colabora habitAção**. 19 abr. 2022. Instagram: @habitatbrasil. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CcfySJmMr05/?hl=pt-br>. Acesso em: 14/09/2022.

IBGE. **Síntese de Indicadores Sociais: Uma Análise das Condições de Vida da População Brasileira: 2019.** Rio de Janeiro, 2019.

IMPACTA NORDESTE. **Vivenda inicia nova fase e mira parcerias no Nordeste.** Abr. 2021. Disponível em: <https://impactanordeste.com.br/vivenda-inicia-nova-fase-e-mira-parcerias-no-nordeste/#:~:text=Conex%C3%B5es%20s%C3%A3o%20pontes,,anos%2C%20inicia%20uma%20nova%20fase>. Acesso em: 03/09/2022.

INSPER CONHECIMENTO. **Empresas observam ODS da Agenda 2030 em planejamento estratégico.** Jun. 2021. Disponível em: <https://www.insper.edu.br/conhecimento/estrategia-e-gestao/ods/>. Acesso em: 01/09/2022.

LINS, R. D. Necessidade habitacional impacta a vida de 1,2 milhão de famílias em São Paulo. [entrevista concedida a] Rute Pina. **Brasil de Fato.** Mai. 2018. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2018/05/29/necessidade-habitacional-impacta-a-vida-de-de-12-milhao-de-familias-em-sao-paulo/>. Acesso em: 21/08/2022.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA. **Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida.** 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/cgu/pt-br/assuntos/noticias/2021/04/cgu-divulga-prestacao-de-contas-do-presidente-da-republica-de-2020/relatorio-de-avaliacao-pmcmv.pdf>. Acesso em: 07/09/2022.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Direito à moradia adequada.** Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Programa casa verde e amarela.** Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/programa-casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 09/09/2022.

MONTEIRO, A. R. VERAS, A. T. R. A questão habitacional no Brasil. **In: Mercator.** Fortaleza, v. 16, 2017. Disponível em: <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1609>. Acesso em: 01/09/2022.

MOROSO, K.; BEDUSCHI, T. **Trabalhadores Articulados em Benefício da Arquitetura.** 2021. Disponível em: https://www.fna.org.br/wp-content/uploads/2022/05/PESQUISA_V4.pdf. Acesso em: 19/09/2022.

MÜLLER, L. O. **Inovação sustentável em modelos de negócios de impacto**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Administração, Centro de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, 2021.

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Objetivo de desenvolvimento sustentável 11: cidades e comunidades sustentáveis**. 2022. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>. Acesso em: 01/09/2022.

NOTÍCIAS DE IMPACTO. **Em nova fase, Vivenda aprimora a tecnologia social e prepara plataforma online para ampliar o atendimento**. 2019. Disponível em: <https://noticiasdeimpacto.com.br/em-nova-fase-vivenda-aprimora-a-tecnologia-social-e-prepara-plataforma-online-para-ampliar-o-atendimento/>. Acesso em: 18/09/2022.

NOVA VIVENDA. **II Encontro Comunidade Causa em Casa**. 2 dez. 2021. Instagram: @novavivenda. Disponível em: https://www.instagram.com/p/CW_dpaxLUfK/?hl=pt-br. Acesso em: 14/09/2022.

NOVA VIVENDA. **Plataforma Nova Vivenda**. 2022. Disponível em: <https://www.novavivenda.com.br/>. Acesso em: 17/09/2022.

ONU. **Plano de resposta à COVID-19 do ONU-Habitat**. Abr. 2020. Disponível em: https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/07/1-covid_appeal2_-_porto-2.pdf. Acesso em: 02/09/2022.

PASTERNAK, S. **Habitação e saúde**. 2016. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/CHFxfxZBNt7kyDWRtSfXQFF/?lang=pt>. Acesso em: 04/09/2022.

QUINTESSA. **Guia para inovar com impacto**. 2021. Disponível em: <https://conteudos.quintessa.org.br/guia-para-inovar-com-impacto>. Acesso em: 02/09/2022.

REFORMA QUE TRANSFORMA. **O programa que vai transformar a sua casa**. 2022. Disponível em: <https://www.reformaquetransforma.com.br/>. Acesso em: 19/09/2022.

ROMAGNOLI, A. J. O programa “minha casa, minha vida”: continuidades, inovações e retrocessos. **Temas de Administração Pública**, v. 4, n. 7, p. 1-29, 2012.

SANTORO, P. F.; CHIAVONE, J. A. **Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado?** 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/tMtMFYhYnQ4K4BKbQ8J4LfQ/?lang=pt>. Acesso em: 08/09/2022.

SANTOS, P. V. S.; PINHEIRO, F. A. **O plano de negócios como ferramenta estratégica para o empreendedor: um estudo de caso**. 2017. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/relainep/article/view/55161/34401>. Acesso em: 20/09/2022.

SEBRAE. **Plano de negócio: o que é e como ele pode ajudar a sua empresa.** 2020. Disponível em: <https://www.sebraeatende.com.br/artigo/plano-de-negocio-o-que-e-e-como-ele-pode-ajudar-sua-empresa>. Acesso em: 01/09/2022.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Agenda 2030.** Out. 2020. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/hotsites/agenda-2030/>. Acesso em: 02/09/2022.