ALICERCES PARA NEGÓCIOS DE IMPACTO EM HABITAÇÃO

Empreendedores sociais precisam articular soluções profundas e integradas para lidar com as complexidades envolvidas no déficit habitacional do Brasil.

Edgard Barki – Professor Adjunto da FGV EAESP.
E-mail: edgard.barki@fgv.br
Tânia Veludo-de-Oliveira – Professora associada/adjunta da FGV EAESP e líder da linha de pesquisa em Marketing.
E-mail: tania.veludo@fgv.br
Adriana Guedes Arcuri – Doutoranda em Administração de Empresas da FGV EAESP.
E-mail: driarcuri@gmail.com
Fabrícia Peixoto – Doutoranda em Administração de Empresas da FGV EAESP.
E-mail: peixoto.fabricia@fgv.edu.br
Ana Tereza Delapedra – Mestranda em Administração de Empresas da FGV EAESP.
E-mail: anadelapedra@hotmail.com

Resumo[1]

Objetivo: discutir como o empreendedorismo social pode atuar para mitigar a falta de acesso da população de baixa renda à moradia adequada.

Estado da arte: a falta de acesso à moradia adequada traz implicações graves e diversas, envolvendo desafios sociais, econômicos e ambientais, e a perpetuação do ciclo da pobreza. O empreendedorismo social pode ajudar a melhorar o cenário, mas as iniciativas ainda são incipientes.

Originalidade: o artigo apresenta uma visão sistêmica sobre problemas habitacionais decorrentes da inacessibilidade financeira de se morar com dignidade e discute os próximos passos para o empreendedorismo social avançar em soluções para atender às demandas sociais na área.

Impactos: o artigo ajuda gestores a compreender de forma pragmática como atuar com inovação e propósito na área habitacional, por meio de casos de sucesso em regularização fundiária, reforma habitacional e matrizes energéticas alternativas, trazendo uma reflexão sobre os caminhos para o futuro do empreendedorismo social em habitação.

Palavras-chave: moradia, habitação, impacto social, empreendedorismo social, regularização fundiária.

A Constituição Federal de 1988 assegura o direito à moradia aos brasileiros, condição essencial para a subsistência e para uma existência digna, no entanto aproximadamente 100 mil brasileiros vivem em situação de rua[2]. De forma mais abrangente, a proporção da população urbana no Brasil que vive em assentamentos precários, informais ou domicílios inadequados é de 41,4%[3], e cerca de 100 milhões vivem sem acesso à coleta de esgoto[4]. O Brasil tem um déficit habitacional qualitativo de 5,8 milhões de domicílios que sofrem com habitações precárias, coabitação e ônus de aluguel, com domicílios improvisados ou rústicos[5].

Há um enorme contingente de brasileiros cuja renda inviabiliza o acesso à moradia formal por meio dos mecanismos do mercado imobiliário ou mesmo dos programas governamentais, como o Minha Casa Minha Vida. Para essa parcela da população, a experiência de acesso à moradia é a de exclusão, pela falta de documentos, da possibilidade de comprovação de renda ou do capital inicial para a entrada. A maioria das famílias que carecem de moradias adequadas é liderada por pessoas sem emprego formal, renda fixa e incapacidade de poupança. Escolhas de Sofia entre pagar o aluguel e comprar comida são vivenciadas rotineiramente por esse numeroso público.

As implicações sociais da falta de acesso à moradia adequada são graves e diversas, envolvendo desafios de cunho social – proeminentemente nas áreas da saúde e segurança – econômico e ambiental, e a perpetuação do ciclo da pobreza. O objetivo deste artigo é apresentar uma visão sistêmica sobre problemas habitacionais e como o empreendedorismo social pode atuar para mitigar a falta de acesso da população de baixa renda à moradia adequada.

Entre os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), da Organização das Nações Unidas (ONU), o ODS 11 ambiciona tornar cidades e comunidades mais seguras e sustentáveis, garantindo acesso à moradia adequada a preços acessíveis e melhorando a condição de assentamentos precários[6]. A contribuição deste artigo está em mostrar, de modo original e pioneiro, como é possível inovar para procurar atender ao ODS 11, por meio de negócios de impacto, somando esforços em prol do direito à moradia digna e complementando as iniciativas governamentais e privadas tradicionais. Além disso, o artigo traz uma reflexão sobre os desafios e caminhos para o futuro do empreendedorismo social na área habitacional.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO

A precariedade habitacional está conectada a três problemáticas: ocupação ilegal de terras, construção de moradias improvisadas e falta de acesso a serviços básicos como água e energia.

Em relação à primeira problemática, os programas de habitação de interesse social não conseguem suprir a demanda por moradia, contribuindo para a ocupação ilegal de terras. Vinte e cinco por cento da população urbana da América Latina reside em assentamentos informais, como favelas e ocupações[7]. São áreas nas periferias urbanas das grandes cidades onde a água, a luz e o esgoto não chegam por vias formais e a prefeitura e o governo não atuam institucionalmente.

Ao começar a vida ocupando ilegalmente um terreno sem água, luz, saneamento básico, as famílias precisam construir tudo do zero, como náufragos que chegam a uma ilha deserta. Embora estejam em áreas urbanas, estão em áreas invisíveis, onde o poder institucional não legisla. Não existir para a cidade tem consequências profundas na vida e no bem-estar dessa população, que se torna marginalizada e tem negados direitos básicos que estão diretamente associados à moradia digna. Sem água, não é possível cozinhar, ou tomar banho. Sem energia, não há iluminação nas ruas ou dentro das casas, e não é possível ligar eletrodomésticos. Sem um endereço com código de endereçamento postal (CEP), os adultos encontram dificuldades de matricular as crianças na escola ou receber uma encomenda. Viver em uma área irregular faz com que essa população se sinta, e de fato seja, excluída da sociedade.

O poder público pode decretar a reintegração de posse e o despejo das famílias que ergueram suas casas em terrenos ocupados ilegalmente. Assim, a regularização fundiária proporciona a segurança de não ser despejado, a tranquilidade de ter um teto e de poder dormir sem medo. Mais que isso, ter uma casa regularizada significa poder informar o CEP no preenchimento de um cadastro de um processo seletivo de emprego, ou mesmo poder exigir que a prefeitura realize o calçamento e a iluminação das ruas para que se transite com maior segurança no local. A regularização é o alicerce para a melhoria na vida das pessoas e para uma mudança de perspectiva, pois oferece cidadania e pertencimento social, permitindo com isso que a população alce novos sonhos e possibilidades. A regularização fundiária tem impactos profundos no curto e no longo prazo, e a falta dela é considerada um importante inibidor do desenvolvimento de países emergentes[8].

Em relação à segunda problemática, viver sem acesso à infraestrutura básica, como rede de esgoto, e em uma casa improvisada, com um único cômodo com paredes de madeira, afeta a autoestima dos moradores. Posse e acesso a bens e serviços são sinônimo de sucesso, *status* e felicidade na sociedade atual[9].

No processo de reforma da casa, as paredes de madeira podem dar lugar a paredes de alvenaria e o teto

pode ganhar telhas e forro, provendo maior solidez estrutural, segurança e conforto térmico aos moradores, que ficam menos vulneráveis a intempéries climáticas. O cômodo único pode ganhar extensões, como quartos extras, para que as famílias tenham maior privacidade e não precisem dormir todos juntos. A cozinha e o banheiro podem ganhar azulejos e acabamentos, e assim por diante. Distanciar-se da casa improvisada na direção de uma moradia mais sólida, estável e resistente vai permitir que essas famílias tenham sonhos mais audaciosos por se sentirem mais incluídas e dignas. Ter um chão e um teto significa ter a base onde construir uma vida, onde é possível crescer e prosperar.

Por fim, sobre a terceira problemática, a população que constrói suas moradias em áreas irregulares acaba obtendo acesso a serviços básicos essenciais, como água e energia, mediante práticas ilegais conhecidas por *gatos*, que consistem no furto de água e energia elétrica por meio de ligações clandestinas feitas diretamente da rede pública.

Parte da população até teria condições financeiras de arcar com a conta da água e a da luz, mas para outra parcela isso não seria viável. Prova disso é o processo de gentrificação que pode acontecer após a regularização fundiária, quando os serviços básicos essenciais passam a ser oficialmente fornecidos pela prefeitura e, portanto, cobrados. Muitas famílias não conseguem arcar com o novo estilo de vida e acabam expelidas da região. A tarifa social é uma iniciativa governamental para remediar esse problema, de forma que os mais vulneráveis recebam um valor a pagar compatível com sua renda.

A escassez vivida por pessoas que não têm acesso à moradia digna vai muito além da falta de recursos financeiros; a escassez vivenciada por elas é um severo limitador de liberdades[10]. Há que se encontrar alternativas de prover para a população mais vulnerável serviços básicos e essenciais a preços acessíveis, combatendo os desvios irregulares e clandestinos que podem ser danosos. O gato de água pode contaminar a rede de distribuição e colocar em risco a qualidade da água. O gato de energia pode ocasionar choque elétrico e incêndios.

EMPREENDEDORISMO SOCIAL NA ÁREA DE HABITAÇÃO

O empreendedorismo social usa lógicas de mercado para resolver problemas sociais, em setores como educação, saúde, serviços financeiros e inclusão produtiva. O setor de habitação vem recebendo atenção com investimentos relevantes de empresas, fundações e institutos familiares. Há várias oportunidades para que negócios de impacto atuem na área de habitação, conforme mostra a Tabela 1.

As oportunidades no setor são imensas, mas não é trivial manter a sustentabilidade financeira dos negócios. Destacamos neste artigo três formas distintas de escalar operações com base em três casos de negócios de impacto que foram criados para resolver diferentes problemas habitacionais[12]:

- *Scale up:* é a ampliação do alcance de um negócio social por meio de influência na legislação e nas políticas públicas. Ilustramos essa forma de escalamento com o exemplo da Terra Nova, fundada em 2001 para trabalhar com regularização fundiária. A empresa faz a intermediação coletiva entre as famílias que ocupam terrenos urbanos e o proprietário da terra de forma a afastar o risco de despejo e já apoiou mais de 113 mil famílias. Os projetos da Terra Nova viabilizaram a implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, rede de energia, água, esgoto etc.) e equipamentos públicos (postos de saúde, creches, áreas de lazer etc.) nas áreas em regularização fundiária. Além disso, os acordos judiciais homologados entre antigos proprietários e ocupantes têm o potencial de gerar cerca de R$ 1,2 bilhão com a revitalização de ativos mortos e valorização das áreas. Em uma perspectiva de *scale up*, para impactar com maior profundidade o setor, a Terra Nova contribuiu para que inovações fossem codificadas em leis, políticas e instituições. A companhia já homologou 38 acordos de regularização fundiária, participou da elaboração de projetos de lei nas esferas federal, estadual e municipal e contribuiu com iniciativas dos estados de São Paulo e Paraná para a solução de problemas fundiários[13];
- *Scale out:* ocorre quando os negócios aumentam o número de pessoas ou comunidades impactadas. Um exemplo é a Vivenda, que nasceu em 2014 com o objetivo de diminuir o déficit habitacional qualitativo realizando reformas nas casas da população de baixa renda. O foco é deixar as moradias mais adequadas e atraentes para se viver. Em 2021, a Vivenda pivotou seu modelo de reformas residenciais para uma tecnologia social, a Nova Vivenda, criando uma plataforma em que várias outras organizações podem oferecer serviços em todo o Brasil. Dessa forma, permitiu exponenciar o número de pessoas atendidas, replicando seu modelo territorialmente. Em 15 meses, a plataforma passou de seis negócios de impacto em habitação apoiadas para 57. Isso mostra o potencial de replicação do modelo original com inteligência de dados e uso de tecnologia, que permitem uma escala muito maior de atuação;
- *Scale deep:* é quando os negócios promovem mudanças culturais. O caso da Revolusolar, pioneira na criação de cooperativas de energia solar em favelas, mostra como esse processo acontece. A implantação do modelo Ciclo Solar em comunidades é dividida em duas fases. Na primeira, é realizada a instalação solar em

Tabela 1.

Oportunidades de atuação de negócios de impacto em habitação

Oportunidade	Objetivo
Soluções financeiras para a habitação	Facilitar o acesso a crédito com taxas acessíveis para aquisição ou reforma de moradias.
Regularização fundiária	Regularizar a situação de famílias em ocupações irregulares e diminuir custos com burocracias.
Aluguel acessível	Possibilitar o acesso à moradia digna por meio de um aluguel acessível e desburocratizado.
Reformas habitacionais e assistência técnica	Possibilitar o acesso a reformas habitacionais e assistência técnica acessível e qualificada.
Gestão de condomínio de habitação social	Qualificar e otimizar a gestão de condomínios de habitação social, gerando inserção social e econômica às famílias.
Acesso e eficiência de serviços básicos	Possibilitar acesso a alternativas de qualidade para os serviços básicos, gerar eficiência energética – consumo consciente de energia e água – e reduzir custos de serviços da moradia.
Qualificação dos espaços públicos e desenvolvimento local	Qualificar os espaços públicos/comuns em comunidades de baixa renda, fortalecer a economia local e levar o acesso à cidade para as periferias.
Capacitação e oportunidades para profissionais da construção civil	Ampliar as oportunidades do trabalhador da construção civil e qualificar a mão de obra do setor.
Inovações em processos e materiais da construção civil	Criar materiais mais sustentáveis, resistentes e baratos e processos inovadores, eficientes e com custos menores.

FONTE: ADAPTADA DE ARTEMISIA (2020)[11]

uma instituição social local de referência e são formados instaladores solares, profissionais que recebem formação técnica para instalação e manutenção das usinas solares dentro e fora da comunidade, disseminando o conhecimento e o acesso à tecnologia. Além disso, ocorrem as primeiras oficinas de educação ambiental. Na segunda fase, a geração de energia é expandida para famílias, comércios e instituições do território. A turma inicial recebe treinamentos avançados e é contratada para instalações e manutenções, e o eixo de educação amplia-se também para os beneficiários da energia solar, visando à criação de um coletivo que fará a autogestão dos sistemas de energia solar. Até abril de 2022, a cooperativa proporcionou quase R$ 10 mil de economia para o cooperados, 34 famílias, que obtiveram redução na conta de luz na ordem de 40% ao mês em comunidades do Rio de Janeiro. Foram formados 32 instaladores solares, e os ensinamentos atingiram 65 crianças da Babilônia e Chapéu Mangueira. O pilar educacional tanto para as famílias como para as crianças promove um movimento cultural que proporciona mudanças mais estruturais a longo prazo.

UMA VISÃO DE FUTURO

A moradia de qualidade é uma questão social básica, e sua falta acentua a desigualdade social existente no Brasil. A solução do déficit habitacional é complexa e exige a atuação do governo, de empresas e da sociedade civil. Um dos caminhos é o empreendedorismo social, que busca oferecer soluções por meio de mecanismos de mercado para a população vulnerável.

Os casos da Terra Nova, Vivenda e Revolusolar são inovadores e resolvem problemas sociais habitacionais relevantes. Se isoladamente conseguem atender a diferentes necessidades da população que não tem acesso à moradia adequada, uma visão de conjunto desses negócios poderia trazer impacto social ainda maior.

O desafio para o futuro do empreendedorismo social na área habitacional consiste em trabalhar em uma lógica de solução holística e desenvolvimento local em vez de intervenções separadas. A questão a ser respondida, portanto, é: como atuar com regularização fundiária, reformas habitacionais e matrizes energéticas alternativas de forma combinada? Para tanto, faz-se necessária uma mudança de perspectiva, e aqui nós destacamos três pontos de atenção.

Um primeiro ponto é a visão territorial. Em vez de pensarmos as intervenções habitacionais em nível individual, os negócios podem avaliar seu impacto em nível coletivo. O caso da Terra Nova, que realiza negociações coletivas, já indica esse caminho. Ao intermediar a regularização, a empresa utiliza uma lógica do coletivo em que não apenas as famílias individualmente são beneficiadas, mas toda a coletividade, que passa a ter acesso a serviços básicos. Para garantir esses direitos, a comunidade tem de trabalhar conjuntamente. Com isso, as famílias têm acesso à terra, mas, acima de tudo, o território desenvolve-se. A Revolusolar, que trabalha com a lógica de cooperativas, também impacta a comunidade em nível coletivo.

Essas empresas proporcionam um tipo de solução (regularização fundiária ou acesso à energia solar), mas não atuam com uma visão mais plena das necessidades de habitação em cada território. A questão da habitação é multifacetada. Além da regularização fundiária, da melhoria da casa e do fornecimento de serviços essenciais a custo acessível, são vários outros dilemas que existem na área de habitação, e, por isso, uma visão integrada em que haja maior cooperação entre os vários negócios pode criar um desenvolvimento territorial mais amplo.

Um segundo ponto é a visão mais holística e com uma análise das externalidades negativas geradas pelos negócios. Por exemplo, 54% dos resíduos do planeta são gerados pela indústria da construção civil. Quando discutimos o empreendedorismo social, muitas vezes focamos em apenas uma dimensão de impacto, mas os efeitos de uma organização são múltiplos. Assim, para toda e qualquer organização é importante entender seus impactos sociais e ambientais tanto positivos como negativos, para que os positivos possam ser melhorados e os negativos minimizados. Uma visão holística e integrada pode trazer sinergias e eficiência nas atuações e soluções.

O terceiro ponto é uma visão de mudança mais profunda e integrada, em que os negócios de impacto sejam inseridos em uma visão de inclusão mais intensa articulada com o setor público. No caso da habitação, faz-se relevante a reformulação de políticas públicas, com o Estado atuando com parcerias público-privadas e incentivando o investimento no setor. Além disso, há espaço para inovações sociais tanto na oferta de produtos mais sustentáveis como no acesso a serviços essenciais, ou no desenvolvimento de novos modelos de negócio que podem criar desenvolvimento local, com visão mais integrada e holística e atuação de atores distintos em prol de um bem comum. Dois exemplos que trabalham nessa vertente são a Coalizão pela Habitação, realizada pela Artemisia e que une vários parceiros da área da habitação; e o HousingPact, iniciativa de impacto social que reúne diversas empresas que atuam em rede para desenvolver e fomentar *startups*, empresas, produtos e serviços ligados ao setor de habitação focados na população de baixa renda.

A resposta para o problema habitacional não é simples e depende de uma articulação entre fundações, institutos, empresas e Estado. A atuação individual é benéfica e gera impactos, como os casos da Terra Nova, Vivenda e Revolusolar demonstram. Suas atuações em prol de moradia adequada têm forte impacto no bem-estar e na dignidade das pessoas beneficiadas. A transformação social, entretanto, exige mais. É preciso repensar os processos de solução com maior sinergia, articulação e cocriação com a própria população beneficiária, a quem não é apenas negado acessos, mas a própria voz.

NOTAS

1. Agradecemos o apoio financeiro da Asssociation for Consumer Research (ACR) e do(s) doador(es) anônimo(s) da Transformative Consumer Research (TCR-ACR grant).

2. Natalino, M. (2020). Estimativa da população em situação de rua no Brasil (setembro de 2012 a março de 2020). Recuperado de https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/200612_nt_disoc_n_73.pdf

3. Organização das Nações Unidas (ONU). Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis. ONU. Recuperado de http://odsbrasil.gov.br/objetivo11/indicador1111

4. Brasil. Ministério do Desenvolvimento Regional. Secretaria Nacional de Saneamento. (2019). Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento: 24º diagnóstico dos serviços de água e esgoto. Recuperado de http://www.snis.gov.br/downloads/diagnosticos/ae/2018/Diagnostico_AE2018.pdf

5. Fundação João Pinheiro – Pampulha. Déficit habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro – Pampulha. Recuperado de http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/

6. Organização das Nações Unidas (ONU). Sobre o nosso trabalho para alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil. ONU. Recuperado de https://brasil.un.org/pt-br/sdgs

7. Goytia, C. (2021). Spotlight on: land tenure rights. Urbanet. Recuperado de https://www.urbanet.info/learning-from-latin-americas-informal-settlements-and-urban-policies/

8. De Soto, H, (2000). *The mystery of capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Nova York: Basic Books.

9. Baudrillard, J. (1995). *A sociedade de consumo*. Rio de Janeiro: Elfos.

10. Sen, A. (2010). *Desenvolvimento como liberdade*. São Paulo: Companhia das Letras.

11. Artemisia. (2020). Tese de impacto social em habitação. Recuperado de: https://artemisia.org.br/habitacao/tese/

12. Moore, M. L., Riddell, D., & Vocisano, D. (2015). Scaling out, scaling up, scaling deep: strategies of non-profits in advancing systemic social innovation. *Journal of Corporate Citizenship*, (58), 67-84. https://doi.org/10.9774/GLEAF.4700.2015.ju.00009

13. MOV Investimentos. (2021). Relatório de impacto. Recuperado de https://movinvestimentos.com.br/relatorio-de-impacto2021/