



# A MATRIZ DOS NEGÓCIOS DE IMPACTO SOCIAL NA MELHORIA HABITACIONAL: AVANÇOS DO EMPREENDEDORISMO SOCIAL E FINANÇAS SOCIAIS NA MORADIA POPULAR NO BRASIL

**Tatiane Boisa Garcia**

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP) | tatiboisag@gmail.com

---

## Sessão Temática ST-1: Produção do espaço urbano e regional

---

**Resumo:** Este artigo parte do contexto do surgimento de grupos técnicos de arquitetura voltados para a moradia popular no Brasil, especialmente a partir de meados da década de 2010. Com foco nos novos “escritórios populares de arquitetura”, identificados como negócios de impacto social voltados à melhoria habitacional, o estudo busca investigar os fatores e as conjunturas que impulsionaram o surgimento e a atuação desses grupos. A análise, de abordagem empírica qualitativa, foi estruturada com base em pesquisa documental e pesquisa de campo. Os resultados evidenciaram que esses grupos têm se desenvolvido amparados por uma recente rede de atores que compartilham a narrativa de “impacto” e se apoiam em estruturas financeiras moldadas pelas microfinanças, além do fortalecimento e das transformações da filantropia empresarial, fenômenos intrínsecos ao empreendedorismo social e às finanças sociais.

**Palavras-chave:** Empreendedorismo social; Impacto social; Microfinanças; Filantropia empresarial; Programa Vivenda.



## THE MATRIX OF SOCIAL IMPACT BUSINESSES IN HOUSING IMPROVEMENT: ADVANCES IN SOCIAL ENTREPRENEURSHIP AND SOCIAL FINANCE IN POPULAR HOUSING IN BRAZIL

### **Abstract:**

*This article stems from the context of the emergence of technical architecture groups focused on popular housing in Brazil, particularly since the mid-2010s. With a focus on the new “popular architecture offices,” identified as social impact businesses aimed at housing improvement, the study seeks to investigate the factors and contexts that have driven the rise and operation of these groups. The analysis, based on a qualitative empirical approach, was structured through documentary research and fieldwork. The results revealed that these groups have developed within a recent network of actors who share the 'impact' narrative and rely on financial structures shaped by microfinance, as well as the strengthening and transformation of corporate philanthropy—phenomena intrinsic to social entrepreneurship and social finance.*

**Keywords:** Social Entrepreneurship; Social Impact; Microfinance; Corporate Philanthropy; Programa Vivenda.

---

## LA MATRIZ DE LOS NEGOCIOS DE IMPACTO SOCIAL EN LA MEJORA HABITACIONAL: AVANCES DEL EMPRENDIMIENTO SOCIAL Y LAS FINANZAS SOCIALES EN LA VIVIENDA POPULAR EN BRASIL

### **Resumen:**

*Este artículo parte del contexto del surgimiento de grupos técnicos de arquitectura enfocados en la vivienda popular en Brasil, especialmente a partir de mediados de la década de 2010. Con un enfoque en las nuevas “oficinas populares de arquitectura”, identificadas como negocios de impacto social orientados a la mejora habitacional, el estudio busca investigar los factores y las coyunturas que impulsaron el surgimiento y la actuación de estos grupos. El análisis, basado en un enfoque empírico cualitativo, se estructuró a partir de la investigación documental y el trabajo de campo. Los resultados evidenciaron que estos grupos se han desarrollado apoyados en una reciente red de actores que comparten la narrativa de 'impacto' y se sustentan en estructuras financieras moldeadas por las microfinanzas, además del fortalecimiento y las transformaciones de la filantropía empresarial, fenómenos intrínsecos al emprendimiento social y a las finanzas sociales.*

**Palabras clave:** Emprendimiento Social; Impacto Social; Microfinanzas; Filantropía Empresarial; Programa Vivenda.

## INTRODUÇÃO

### **Vivenda atende clientela de favelas esquecida por governo e empresas**

Com o lema de oferecer reforma de baixo custo e alto impacto, o Programa Vivenda realizou 134 projetos no último ano e meio em favelas da Zona Sul de São Paulo. (Pamplona, 2015)

### **Título financeiro capta R\$ 5 milhões para bancar reformas em periferias**

Uma forma de captação de recursos inédita no Brasil vai permitir que cerca de 8.000 famílias de baixa renda em São Paulo consigam reformar suas casas em um modelo que também prevê retorno para os investidores. (Pamplona e Brant, 2018)

Esses trechos de reportagens da Folha de S. Paulo ilustram as narrativas e estruturas que passaram a compor uma forma de atuação na moradia popular, não mais fundamentada na luta por direitos a serem promovidos pelo Estado, mas no impacto a ser gerado por iniciativas privadas. O Programa Vivenda, assim como muitos outros "escritórios populares de arquitetura" que se autodefiniam também como negócios de impacto social, emergiram em todo o país com foco nas melhorias habitacionais em favelas e comunidades populares. Diante desse contexto, este artigo tem como questão: **o que contribuiu para o surgimento e a atuação dos negócios de impacto social em melhorias habitacionais no Brasil?**

A análise desenvolvida neste artigo apresenta resultados preliminares de uma pesquisa de doutorado em andamento<sup>1</sup>, que investiga o surgimento e a estruturação de novos grupos técnicos de arquitetura voltados para a moradia popular no Brasil, especialmente a partir de meados da década de 2010. Diferentemente de outros grupos analisados, esses escritórios populares de arquitetura, identificados como negócios de impacto social na melhoria habitacional, não têm como matriz os movimentos da própria arquitetura e urbanismo. Em outras palavras, eles não emergem das experiências históricas das décadas de 1960 a 1980, em que as assessorias técnicas, os grupos acadêmicos ou os profissionais servidores públicos que atuaram junto aos movimentos sociais de luta pela moradia (Garcia, 2023). Tampouco resultam apenas das recentes mobilizações de entidades, profissionais e estudantes em torno da Lei Federal de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), promulgada em 2008 (Brasil, 2008).

Argumenta-se, neste artigo, que esses negócios focados em melhorias habitacionais estão profundamente ancorados em um movimento global e nacional de ascensão do empreendedorismo social e das finanças sociais, especialmente no contexto pós-2008. Esse movimento sustenta-se na narrativa de que iniciativas de mercado podem ser estruturadas para gerar um "impacto" social positivo em questões urgentes, ao mesmo tempo em que proporcionam retorno financeiro. Partindo desse contexto, o surgimento e a atuação dos negócios de impacto social voltados para melhorias habitacionais no Brasil têm se desenvolvido amparados em uma recente rede de atores que compartilham essa narrativa de "impacto" e apoiam-se em estruturas financeiras moldadas pelas microfinanças, bem como

pelo fortalecimento e pelas transformações da filantropia empresarial, fenômenos intrínsecos ao empreendedorismo social e às finanças sociais.

Essa pesquisa foi conduzida a partir de uma abordagem empírica qualitativa, que combinou diversas ferramentas e a triangulação de análises de dados. Além da revisão de literatura, a pesquisa foi estruturada a partir de dois métodos principais: pesquisa documental e pesquisa de campo. A pesquisa documental incluiu a análise de relatórios e publicações de organizações do setor e reportagens de jornais, bem como a análise eletrônica de sites institucionais. Já a pesquisa de campo incluiu 22 entrevistas semiestruturadas realizadas com representantes de 15 negócios de impacto social em melhorias, seis organizações intermediárias e um investidor. Paralelamente, entre 2020 e 2024, realizou-se observações participantes em reuniões e eventos organizados pela Rede de Organizações de Habitação de Interesse Social (Rede OHIS) e pela Articulação Colabora HabitAção<sup>2</sup>. Além disso, realizou-se observação direta - sem interferências - de evento promovido pela Coalizão da Habitação e imersões in loco para acompanhamento da atuação de três negócios.

Este artigo foi estruturado em duas partes, além desta introdução e das considerações finais. Na primeira parte, apresentou-se uma perspectiva ampla sobre o empreendedorismo social e as finanças sociais, tanto no contexto internacional quanto nacional, apresentando alguns arranjos voltados para a habitação. Na segunda parte, com foco no setor de melhoria habitacional no Brasil, foram destacados os principais atores, eventos e narrativas que impulsionaram a construção desse "ecossistema de impacto"<sup>3</sup> e a atuação desses novos grupos técnicos.

## 1. A ASCENSÃO DO EMPREENDEDORISMO SOCIAL E AS FINANÇAS SOCIAIS

Este item introduz, por meio de três subitens, uma perspectiva panorâmica sobre o empreendedorismo social e as finanças sociais, abordando tanto as dinâmicas globais quanto as nacionais, ao mesmo tempo em que evidencia as interseções com o setor habitacional.

No primeiro subitem, introduziu-se os conceitos e explorou-se as origens e a ascensão dessa agenda de impacto em um **panorama global**, que se difundiu fortemente após a crise de 2008. Observou-se a ascensão de narrativas que exaltam o papel do mercado na solução de problemas, a partir do empreendedorismo social, sendo impulsionada pelos novos arranjos desenhados pela ascensão das finanças sociais, que uma fronteira borrada entre os investimentos, a filantropia e os subsídios públicos. Impulsionados por diferentes atores nos países desenvolvidos, houve um fomento e uma intensa disseminação de suas práticas e narrativas em arenas de poder global, que alcançaram países como o Brasil. No setor habitação, destacou-se a ascensão da microfinança na América Latina e outros países do

chamado Sul Global, fomentada por Banco Mundial, UN-Habitat, USAID e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Ao adentrar no **contexto brasileiro**, observou que a construção de um ecossistema de impacto social começou a ganhar tração a partir dos anos 2010, com avanços graduais que se intensificaram após o impulso dessas narrativas globais no período pós-2008, que aterrissam também no país. Nesse processo, atores intermediários como a Artemísia, o Instituto de Cidadania Empresarial (ICE) e a Aliança pelo Impacto desempenharam um papel essencial na disseminação dessa agenda no Brasil, muitas vezes influenciados por debates promovidos em âmbito internacional e também fomentaram a construção de uma rede de atores locais envolvidos na agenda do impacto social no país.

No **setor habitacional brasileiro**, não se trata de uma simples replicação de modelos internacionais. Inserido em um contexto político, socioeconômico e regulatório específico, o Brasil experimentou arranjos e instrumentos em parceria com o mercado financeiro, apoiando-se na rede de organizações intermediárias locais do setor. Nesse primeiro momento, observou-se o avanço de iniciativas com foco na regularização fundiária, nas melhorias habitacionais e na promoção de aluguéis acessíveis.

## 1.1 UM PANORAMA DO CONTEXTO INTERNACIONAL

A ascensão do **empreendedorismo social** está ligada à criação e disseminação de conceitos, ideias e práticas, especialmente por atores do mercado e acadêmicos de escolas de negócios e economia, como observam os principais estudos sobre o tema (Dees, 1998; Mair e Martí, 2006; Dacin, Dacin e Matear, 2010; Peredo e McLean, 2006). De acordo com J. Gregory Dees (1998), um dos pioneiros no estudo desse campo, o empreendedorismo social pode ser definido como a aplicação de técnicas empresariais com o propósito de solucionar problemas sociais, mobilizando recursos de forma criativa e medindo não apenas o retorno financeiro, mas também o impacto social gerado. Esse conceito alinha-se à crescente necessidade de soluções empresariais, destacando um novo modelo de empresa que vai além da Responsabilidade Social Corporativa (RSC) e da agenda do Environmental, Social and Governance (ESG). Coloca-se como uma resposta a falhas de mercado e governo em relação à pobreza, exclusão, desigualdade e acesso a serviços básicos.

Embora o termo tenha se popularizado na década de 2010, suas raízes vêm de iniciativas filantrópicas antigas. A partir da década de 1980, o movimento ganhou força, impulsionado por pioneiros como Muhammad Yunus, fundador do Grameen Bank, que desenvolveu uma iniciativa de microcrédito para mulheres em Bangladesh. Nos anos 1990 e 2000, o empreendedorismo social se estruturou e ganhou visibilidade, com organizações, como a Ashoka – fundada pelo estadunidense Bill Drayton –, desempenhando um papel central ao identificar, apoiar e conectar empreendedores sociais globalmente (Drayton, 2006).

Dentro desse movimento, as perspectivas de atuação não são homogêneas, com diferentes visões sobre a distribuição de dividendos: reinvestir lucros para ampliar impactos sociais (Yunus, 2007 [1998]) ou distribuí-los entre sócios e investidores, com o argumento de atrair mais recursos e gerar maior impacto.

A pesquisa de Coronel-Pangol et al. (2023) recupera brevemente o surgimento e ascensão desse campo de pesquisa ao realizar um estudo bibliométrico sobre o empreendedorismo social com 3023 artigos publicados em revistas entre 1993 e 2022. As análises apontam a importância da virada do milênio e da crise financeira de 2008 e formação de redes de pesquisa internacionais vem impulsionando o campo, especialmente entre a América do Norte e a Europa, sendo o Reino Unido e os Estados Unidos líderes na produção acadêmica sobre o tema. A análise sobre os conteúdos das publicações permite também visualizar que houve, gradualmente, a introdução de um vocabulário – como capital de risco social, microfinanças, investimento social – que evidencia um **entrelace do empreendedorismo social com as finanças**, marcando a busca por modelos de financiamento para suas iniciativas de cunho social (ou ambiental).

Chiapello e Knoll (2020) apontam que, no empreendedorismo social, os subsídios públicos e as doações privadas são compreendidos como necessários nas fases iniciais das organizações; entretanto, posteriormente, vislumbra-se que elas encontrem um "modelo de negócios sustentável". Ao extrapolar a etapa inicial, essas organizações privadas passam a vender seu produto ou serviço para clientes, beneficiários ou entidades públicas, sendo recompensadas pelo desempenho eficiente em resolver determinada questão social. Nesse cenário, as finanças sociais, integradas a essa estrutura empreendedora, representam um estágio em que as empresas sociais – geralmente de pequeno porte e fora das bolsas de valores – se fortalecem e alcançam um modelo de negócios financeiramente viável e escalável, a ponto de serem percebidas como uma opção atrativa para investidores no mercado financeiro.

Para Nicholls, Paton e Emerson (2015), avanço da agenda das **Finanças Sociais** passou a combinar atores do setor público, agências multilaterais, atores tradicionalmente da filantropia – *family offices* filantrópicos, fundações de empresas privadas – e instituições financeiras a partir de diversos instrumentos e "inovações" financeiras que passaram a ser criados e adotados, como: *crowdfunding*, filantropia de risco, títulos de impacto social – no inglês, *Social Impact Bonds* (SIBs) – cooperativas e financiamento mútuo ou coletivo, microfinanciamentos, ou ainda, "Investimento de Impacto"<sup>4</sup> de capital privado e estrangeiro. Trata-se de instrumentos que passam a articular diferentes fontes de dinheiro (público, filantrópico, capital com fins lucrativos e empréstimos bancários) para projetos de política social nacional, programas de desenvolvimento internacional ou ainda as soluções propostas por negócios de impacto em escalas local, nacional e global.

Para Chiapello e Godefroy (2017), ao analisarem esse “mercado”, argumentam que há, na verdade, um trabalho de confusão de seus limites em construção. Um “*continuum*” amplamente aceito entre os promotores, que desenha uma fronteira borrada entre os investimentos, a filantropia e os subsídios públicos em suas práticas e narrativas.

Esse “movimento social” nas finanças está, especialmente, relacionado à origem e ascensão dessas práticas e à sua adoção por organizações em dois contextos, no Reino Unido e nos EUA na década de 1990, que posteriormente se hibridizaram (Golka, 2019; Chiapello e Knoll, 2020; Chiapello e Godefroy, 2017). Essas narrativas e iniciativas ganharam impulso significativo após a crise financeira de 2007-2008, que provocou questionamentos sobre as consequências do capitalismo financeiro (Chiapello, 2023). Assim, observou-se as práticas das finanças sociais sendo impulsionadas por diferentes atores nos países desenvolvidos, fomentando o discurso em arenas de poder global. Nesse sentido, destacaram-se as iniciativas da Ashoka, da Fundação Rockefeller, a criação do Social Investment Taskforce, do B Lab, do Social Impact Investments Taskforce no contexto do G8 e a criação e repercussão dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) na assembléia da ONU, o fomento e regulação de governos da União Europeia (UE) e dos EUA, entre outros (Chiapello, Knoll, 2020; Sales, 2022; Chiapello, 2023; Lima, Cruxên, Sanfelice, 2023).

Para Chiapello e Knoll (2020), esse movimento internacional de estruturação do “mercado de impacto” está alinhado com profundas transformações históricas, políticas e socioeconômicas: a crescente financeirização da economia; a virada neoliberal e as mudanças na gestão pública; e as transformações nos estados de bem-estar. Em suas análises, os autores apontam que há contradições nessas iniciativas, amparadas pela lógica capitalista, contribuindo para a expansão das fronteiras da financeirização, além de evidenciar um potencial de transformação na forma como as sociedades são governadas e no papel das políticas públicas. A associação de “impacto” com finanças está agora firmemente integrada aos discursos globais preocupados com tais desafios. No entanto, são “uma forma de responder às preocupações morais sobre o atual sistema de poder e extração pelas finanças, e trabalhar para relegitimá-lo, deixando-o fundamentalmente inalterado” (Chiapello, 2023, p. 3, tradução nossa).

Nesse contexto, algumas iniciativas para soluções do “**mercado de impacto**” atreladas às **demandas de moradia popular** surgiram. Houve o financiamento de políticas de habitação acessível atreladas a outros serviços de inserção social em países anglo-saxônicos a partir dos SIBs (Dobrovic, Boddy & O’Leary, 2022; Cooper, Graham e Himick, 2016). O Sistema Integrado de Fundos (SIF) da Itália para habitação social alugada tem sido apresentado como modelo na Europa (Caselli e Rucco, 2019). Destacam-se também iniciativas que têm ocorrido atreladas à ascensão da microfinança na América Latina e outros países do chamado Sul Global, especialmente com a ampliação do acesso ao microcrédito para melhorias em

moradias em assentamentos informais e populares estando amparadas em políticas públicas ou desarticuladas delas.

Quando aplicado ao contexto habitacional, a **microfinança**<sup>5</sup> se configura como um modelo de financiamento que destina pequenos valores, não hipotecários, a grupos de famílias em situação de vulnerabilidade. Em sua maioria, o objetivo é viabilizar a reparação ou melhoria das casas ou garantir o acesso à infraestrutura básica, como água potável, saneamento e eletricidade. Essa população é comumente composta por trabalhadores informais que residem em assentamentos informais ou em moradias autoconstruídas, ou seja, não possuem títulos de propriedade formal de suas residências, o que as torna inelegíveis para o acesso aos serviços tradicionais de crédito bancário (Ferguson et al., 2014; Grubbauer, 2018).

Desde a década de 1990, organizações como o Banco Mundial, UN-Habitat, USAID e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) têm promovido a microfinança como solução para questões sociais, como o acesso à moradia digna, por meio de parcerias e subsídios (Rolnik, 2015). Evidencia-se que há uma variedade de instituições e modelos de "programas" públicos e de mercado de microfinança habitacional, como bancos, agências de microfinança e organizações intergovernamentais (Rolnik, 2015; Grubbauer, Mader, 2021). Conforme observado por Ferguson et al. (2014), esse novo movimento de microfinança habitacional impulsionado vem se consolidando como um mercado potencial até mesmo para investimentos institucionais globais, varejistas multinacionais e grandes fornecedores de materiais de construção civil, ao combinar a oferta de microcrédito com assistência técnica.

## 1.2 O ECOSISTEMA DE IMPACTO EM CONSTRUÇÃO NO BRASIL

Se no início dos anos 2000 o mercado de impacto no Brasil era um universo restrito, atualmente muitos negócios estão consolidados e em fase de escalonamento, atraindo crescente atenção de empresários, investidores e corporações, segundo o "Mapa de Impacto 2023" produzido pela PineSocial (2023). Há uma diversidade de organizações e temáticas abordadas, como serviços financeiros, geração de renda, saúde, tecnologias verdes, gestão de resíduos, equidade e inclusão e moradia (Sales, 2019; Pipe, 2023). Diante do dinamismo recente nesse campo, "...são múltiplos os conceitos e termos usados por esses atores, que dialogam com o princípio básico de ser um negócio de impacto: conciliar a solução de um problema social e/ou ambiental com retorno financeiro" (Barki, Comini, Torres, 2019, p. 7-8).

Segundo Sales (2022, p. 62), os atores engajados no campo das finanças sociais e do empreendedorismo social no Brasil emergiram de "um movimento de vanguarda no mundo empresarial e financeiro", impulsionado pela insatisfação de empresários e investidores com a Responsabilidade Social Corporativa (RSC). Nos anos 2000, as empresas brasileiras começaram a apoiar organizações da sociedade civil, focando em sustentabilidade e questões socioambientais, seguindo uma lógica filantrópica. No entanto, essa estrutura foi vista como limitada para lidar com as crescentes demandas em um cenário marcado por lacunas nas

políticas estatais e pela necessidade de fortalecimento do mercado brasileiro. Nesse contexto, o conceito de empreendedorismo social se fortaleceu, promovendo o surgimento de negócios de impacto, que começaram a substituir as abordagens tradicionais das ONGs e a superar as iniciativas pontuais de responsabilidade social das empresas.

No meio acadêmico, as **publicações de pesquisadores** intensificaram-se principalmente a partir de meados da década de 2010, com uma especial contribuição de autores com trajetória na Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA-USP), na Fundação Getúlio Vargas (FGV) e no Instituto de Ensino e Pesquisa (Insper).

No campo profissional, eventos, relatórios, guias, cartilhas, mapeamentos e pesquisas têm como foco disseminar, fomentar e orientar os negócios de impacto e as finanças sociais no Brasil. Nesse sentido, o relatório da Aliança pelo Impacto (2020) destaca que houve uma expansão e fortalecimento das **organizações intermediárias ou dinamizadoras** e seu papel central na estruturação desse ecossistema de impacto no país, especialmente a partir de 2015. Essas organizações são diversas e têm como objetivo conectar investidores a negócios de impacto, além de fornecer certificações, formação, monitoramento e mobilização junto ao Estado. Dessa forma, desempenham um papel central na disseminação de ideias e conhecimentos técnicos, contribuindo para o desenvolvimento do chamado “mercado de impacto”.

Nesse contexto, destaca-se, por exemplo, a **Artemisia**, fundada em 2004 no Brasil pela americana Kelly Michel, uma organização pioneira na América Latina no setor de negócios de impacto social, com recursos provenientes do fundo internacional Potencia Ventures. Em 2011, a Artemisia lançou o primeiro programa de aceleração focado exclusivamente em negócios de impacto social no Brasil, em parceria com instituições como a Fundação Telefônica e a Gerdau. A partir de 2013, a Artemisia passou por uma renovação estratégica, direcionando suas atividades para uma atuação setorial no campo do impacto social, além de intensificar sua participação na realização de debates e na disseminação de conhecimento sobre empreendedorismo e finanças sociais. Em 2014, organizou o **1º Curso e Fórum de Finanças Sociais** e criou o **Artemisia Lab**, um programa voltado para identificar e apoiar startups e empreendedores sociais em estágios iniciais. A partir de 2017, a Artemisia, com parcerias estratégicas, passou a elaborar **Teses de Impacto** em diversos setores, como saúde, alimentação, habitação, serviços financeiros, reciclagem, entre outros, e, nos anos seguintes, a realizar **Labs de aceleração** específicos para determinados temas. A partir de 2021, a organização focou em promover novas parcerias, fomentando arranjos setoriais e atraindo novos investidores e apoiadores (Artemisia, 2024).

Outras iniciativas relevantes foram realizadas pelo **Instituto de Cidadania Empresarial (ICE)** e pela **SITAWI Finanças do Bem**, que, a partir de 2013, começaram a promover o tema das finanças sociais, com o apoio da FGV, do BID e do Banco Itaú. Em 2014, seguindo exemplos

internacionais, representantes de 20 organizações públicas e privadas<sup>6</sup> criaram a **Força-Tarefa de Finanças Sociais no Brasil** (FTFS), que foi renomeada como Aliança pelos Investimentos e Negócios de Impacto em 2019.

A FTFS/Aliança pelo Impacto tinha como missão, até 2020, segundo a **Carta de Princípios para Negócios de Impacto no Brasil** elaborada em 2015, criar uma rede de conexões para atrair capital para negócios de impacto, por meio de estratégias distribuídas em quatro dimensões: fomento do número e da qualificação dos negócios de impacto no Brasil; ampliação da oferta de capital e diversificação de instrumentos financeiros; fortalecimento de organizações intermediárias; e promoção de um ambiente regulatório favorável, com novos marcos sobre o tema (FTFS, 2015). Desde sua origem, o grupo vem disseminando conceitos e implementando iniciativas-piloto em parceria com o mercado financeiro, propondo estratégias e monitorando o setor por meio de publicações e relatórios anuais, além de promover eventos, como o primeiro **Fórum Brasileiro de Finanças Sociais e Negócios de Impacto**, realizado no ano de sua fundação (Cruz, Quintério, Scretas, 2019; Sales, 2022; Lima, Cruxên, Sanfelice, 2023). Essa agenda passou a alinhar, em suas narrativas, com os discursos globais das finanças sociais como alavancadores de soluções promovidas com foco nos **ODS da agenda global da ONU** (2015), como observado nas análises de relatórios e na “Visão de Mudança” do ICE.

Nesse período, havia ainda a expectativa de desenvolvimento de **regulamentações e parcerias com governos**, com o objetivo de implantar instrumentos financeiros focados em iniciativas de impacto, articulados às políticas e fundos de investimento públicos (FTFS, 2015), espelhando-se nos SIBs implementados, por exemplo, no Reino Unido. Entretanto, a estruturação desse modelo de títulos de impacto atrelados a fundos públicos avançou pouco no Brasil até 2022, conforme aponta o relatório da Aliança pelo Impacto (2020). Por outro lado, houve progressos na adaptação de instrumentos tradicionais de mercado, combinados com capital filantrópico, conhecidos como *blended finance*.

A partir de 2016, a **Comissão de Valores Mobiliários (CVM)** e o **Banco do Brasil** regulamentaram novas formas de investimento, como plataformas de *crowdfunding* e *peer-to-peer (P2P) lending*. Nesse mesmo período, foi criado o **Laboratório de Inovação Financeira**, com foco em finanças verdes e investimentos de impacto, apoiado pelo BID, pela CVM e pela Associação Brasileira de Desenvolvimento (ABDE), com a participação de bancos públicos e privados, da B3, de agências de fomento, consultorias, entre outros. Em 2017, a **Estratégia Nacional de Investimentos e Negócios de Impacto (Enimpecto)** foi lançada por decreto presidencial, integrando o Governo Federal nessa agenda, espelhando-se, por exemplo, na Estratégia de Impacto do Reino Unido. No geral, essas ações articuladas junto ao governo evidenciam avanços institucionais no setor – ainda que mais modestos em relação a outros países –, especialmente no desenvolvimento de novos instrumentos financeiros e estruturas políticas (Lima, Cruxên, Sanfelice, 2023).

Por fim, destaca-se o crescente interesse de instituições e fundações filantrópicas na agenda de negócios de impacto, em contraste com outros tipos de investidores que ainda não se engajaram amplamente (Aliança pelo Impacto, 2020). Vale ressaltar a análise de Sklair (2024), que explora o **papel central da filantropia empresarial** para o avanço das finanças sociais e dos negócios de impacto no Brasil. A autora argumenta que esse movimento tem borrado "a fronteira entre a filantropia e a acumulação de capital da elite" (Sklair, 2024, p. 593), evidenciando uma tendência de financeirização da filantropia. Esse fenômeno é impulsionado pelo crescente interesse, na última década, de institutos e fundações vinculados à elite e a grandes empresas brasileiras, que têm se engajado no fomento desse ecossistema de impacto.

Nesse novo "mindset filantrópico", as doações não se restringem ao modelo tradicional, mas passam a estruturar práticas com fins lucrativos, potencializando experimentações no setor financeiro que visam criar programas de acesso a bens, como a moradia, apoiados pelo crédito e pela provisão de serviços pelo setor privado. A adoção de práticas e investimentos sociais pelo empresariado brasileiro, vinculando-se à agenda ESG e outras semelhantes, resulta de uma convergência entre elites associadas ao mercado financeiro, ao terceiro setor e ao meio acadêmico.

Esse crescente interesse foi observado nesta pesquisa por meio de documentos desenvolvidos por setores que contam com a forte presença de grandes empresas e bancos, frequentemente intermediados por suas fundações ou institutos atuando como apoiadores, fomentadores, doadores e financiadores de iniciativas ligadas aos negócios de impacto no país.

### 1.3 INTERFACES COM O SETOR DA HABITAÇÃO NO BRASIL

Esse breve histórico forneceu um panorama da vasta rede de atores e eventos envolvidos na construção de um "ecossistema de impacto" no Brasil. Nesse contexto, historicamente, alguns setores foram impulsionados de maneira mais significativa e mais cedo, como educação, saúde, inclusão financeira, meio ambiente e sustentabilidade. Já a construção do ecossistema de impacto social voltado para a habitação no Brasil se intensificou nos últimos anos, especialmente a partir de meados da década de 2010.

Ao retomar o contexto internacional, evidencia-se que embora as ascensão do empreendedorismo social e das finanças sociais provenientes da Europa e dos EUA tenham chegado ao Brasil e, como desdobramento, influenciado a circulação de ideias e a mobilização de atores nacionais, em termos práticos e de estruturas financeiras, não houve uma "importação" de modelos estrangeiros, frente à normativas regulatórias, estruturas financeiras disponíveis e contextos sociais e urbanos distintos. Paralelamente, em face do contexto socioeconômico e habitacional do Brasil, que compartilha similaridades com outros países do chamado Sul Global, observa-se um alinhamento quanto à ascensão das

microfinanças com, soluções incorporadas em iniciativas voltadas para os assentamentos populares, informais e autoconstruídos, que fazem parte da dinâmica urbana desses contextos.

Em termos gerais, os negócios de impacto no Brasil com foco habitacional apontam para lacunas ou soluções complementares não ofertadas, até então, pelo mercado imobiliário ou pelas políticas públicas habitacionais, e que têm buscado o mercado financeiro e as plataformas digitais para dar escala às soluções desenhadas (Chiavone, 2022).

Retomando o contexto do Brasil, destaca-se a partir de 2009, com o Minha Casa Minha Vida (MCMV), o governo federal direcionou a **política habitacional** prioritariamente para o acesso à casa própria, com ênfase na produção em larga escala de novas unidades habitacionais e no financiamento dessas moradias.

Paralelamente, a **pandemia de Covid-19** tornou-se um marco a partir de 2020. Embora o contexto pandêmico tenha trazido impactos negativos significativos para muitas micro e pequenas empresas no Brasil, como aponta um estudo do IPEA (Nogueira e Moreira, 2023), o mesmo período testemunhou uma aceleração no mercado de negócios de impacto socioambiental, conforme relatado por estudos setoriais e reportagens da *Folha de S. Paulo* (Marra, 2022). Nesse cenário, o setor da moradia, diretamente relacionado às questões de higiene e saúde, ganhou ainda mais relevância. As históricas condições de moradia no país — como a coabitação excessiva, bem como questões precárias de ventilação e iluminação inadequadas, a falta de saneamento básico, o abastecimento irregular de água — foram apontadas como fatores que agravaram a crise sanitária.

Nesse sentido, questões como insegurança da posse, déficit qualitativo das moradias, os preços inacessíveis da moradia nas áreas centrais, passam a ser apontadas como nichos, não contemplados pelo governo e pelo mercado, a ser resolvido pelos negócios de impacto na habitação e orientaram direcionamento de recursos da filantropia empresarial para projetos sociais voltados a essas temáticas.

Dentre os exemplos, destaca-se a Terra Nova, criada em 2001, especializada em **regularização fundiária** de áreas urbanas ocupadas irregularmente. A organização atua como intermediária entre moradores de ocupações e proprietários de terrenos, negociando soluções legais para a permanência das famílias e a urbanização das áreas. Em 2013, recebeu **investimento acionário** da MOV Investimentos, uma gestora brasileira de investimentos de impacto fundada em 2012. Outro exemplo é o Programa Vivenda, fundado em 2014, que atua com reformas de baixa complexidade em moradias de famílias em comunidades de São Paulo. Em 2017, junto à securitizadora Gaia e à consultoria Din4mo, emitiu a primeira **debênture de impacto social** para garantir o **microcrédito para as melhorias habitacionais**. Mais recentemente, em 2022, o Sistema Organizado de Moradia Acessível (SOMA), uma organização sem fins lucrativos, foi lançado pela construtora Magik, em parceria com Gaia e

Din4mo, com foco em fornecer unidades habitacionais com **aluguéis acessíveis** no centro de São Paulo. O financiamento da construção do imóvel foi realizado por meio da emissão de **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**.

Assim, ainda que seja um setor recente, no que tange ao entrelace de soluções propostas no empreendedorismo social, alavancadas junto às finanças sociais, podemos observar uma experimentação de arranjos e instrumentos do mercado imobiliário-financeiro em distintas soluções habitacionais para famílias de média e baixa renda.

## **2 A ORIGEM DO ECOSISTEMA DE IMPACTO NAS MELHORIAS HABITACIONAIS NO BRASIL**

Nesse contexto de ascensão dos negócios de impacto no setor habitacional, as reformas e melhorias habitacionais têm se destacado e se configurado como um campo de atuação relevante para profissionais de arquitetura interessados em trabalhar diretamente com as demandas habitacionais de famílias de baixa renda em comunidades populares.

Este item buscou apresentar o processo de construção de um “ecossistema” de impacto social voltado para iniciativas de melhoria habitacional, destacando atores centrais, parcerias e articulações, eventos e estruturas financeiras que vêm sendo desenvolvidas. Nesse sentido, um olhar mais intrínseco ao contexto e à rede de atores locais permitiu destacar três pontos fundamentais que convergiram especificamente nesse processo.

O **Programa Vivenda**, criado em 2014, foi uma das primeiras startups voltadas para a melhoria habitacional no Brasil e, já em 2017, consolidou-se como um negócio de impacto sustentável e escalável que estruturou a primeira debênture de impacto social do país. O Vivenda tornou-se um exemplo emblemático de “case de sucesso”, amplamente reconhecido e disseminado no campo do empreendedorismo social e entre os profissionais de arquitetura, tornando uma “influência” para outras organizações que surgiram nos anos seguintes.

As **organizações intermediárias** desempenham papel central na disseminação do empreendedorismo social e das finanças sociais, na estruturação de redes e na intermediação de parcerias estratégicas com agentes financeiros e negócios de impacto. A Artemísia, por exemplo, desenvolveu programas de aceleração de negócios de impacto com foco específico na habitação, estabelecendo parcerias estratégicas com grandes empresas da construção civil. Além disso, muitos outros programas de incubação e aceleração de negócios surgiram em diferentes regiões do país. Paralelamente, o Vivenda e a Habitat para Humanidade Brasil passam a desempenhar um papel estratégico, no papel de organizações intermediárias no ecossistema da melhoria habitacional, contribuindo diretamente para a estruturação do setor.

Em um contexto de transformações na filantropia empresarial e da ascensão dos discursos ESG, observou-se o crescente interesse de **grandes empresas do setor de construção civil** em atuarem como parceiras financeiras, articulando arranjos focados em doações e investimentos associados ao microcrédito para projetos sociais direcionados a melhorias habitacionais. Empresas como a Gerdau, por exemplo, identificaram a oportunidade de desenvolver “projetos sociais” alinhados ao seu próprio nicho, apoiando, fomentando e financiando negócios voltados à moradia popular.

## 2.1 O PROGRAMA VIVENDA COMO CASE DE SUCESSO: DE STARTUP À PRIMEIRA DEBÊNTURE DE IMPACTO SOCIAL

O Programa Vivenda, um dos pioneiros no setor de impacto social voltado para melhorias habitacionais, iniciou suas atividades em uma favela na zona sul de São Paulo e vem se destacando desde sua criação em 2014. A iniciativa desenvolveu um modelo de negócio que viabiliza reformas habitacionais em comunidades de baixa renda. Para isso, oferece “KITS” de reforma, que incluem um pacote completo de serviços com assistência técnica, fornecimento de materiais, mão de obra especializada e garantia – um diferencial em relação à autoconstrução ou à contratação informal de pedreiros locais. Além disso, apresenta uma solução financeira acessível que permite atingir a população da chamada “base da pirâmide”. As reformas são direcionadas para atender demandas específicas, focando em um único cômodo ou em necessidades pontuais, priorizando intervenções de baixa complexidade, execução rápida e custos reduzidos.

Frequentemente apresentado como um “negócio inovador” e um “case de sucesso” no empreendedorismo social no Brasil, o Programa Vivenda foi objeto de destaque em diversas **reportagens**<sup>7</sup>. Além disso, tornou-se um exemplo discutido em **pesquisas científicas** que abordam temas como empreendedorismo social, interseção entre mercado financeiro e setor habitacional e iniciativas de melhorias habitacionais no Brasil, sendo desenvolvidas nas áreas de arquitetura, engenharia e administração. Alguns dos trabalhos relevantes incluem Sales (2018), Lopes (2019), Santoro e Chiavone (2020), Chiavone e Santoro (2020), Barros, Fischmann e Natri Neto (2020), Chiavone (2022), Moreno (2022), Haddad (2022) e Sander (2023).

A startup foi fundada pelo administrador Fernando Assad<sup>89</sup>, pelo arquiteto Igiano Lima de Souza e pelo historiador Marcelo Coelho. Observou-se que, em 2015, os fundadores receberam o **Prêmio Empreendedor Social do Ano**, na categoria “de futuro” (under 35), concedido pela Folha de S. Paulo e pela Fundação Schwab (Folha, 2015). No mesmo ano, foram convidados a discursar no **TEDxLaçador**, onde Fernando narrou o modelo de negócio do Programa Vivenda. Também em 2015, a Vivenda foi reconhecida pelo **Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD)** como um caso exemplar no Brasil na área de negócios inclusivos. A partir de 2016, Fernando se tornou **fellow** da **Ashoka**. Ao longo dos

anos, o programa participou de diversas iniciativas de aceleração, como da **Artemísia** em 2015 e da **IKEA Social Entrepreneurship**, em parceria com a Ashoka, em 2019.

Paralelamente, o **Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU)** passou a apoiar a disseminação da Lei de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) e a atuação de arquitetos na habitação social. O Programa Vivenda se destacou como uma das instituições mais presentes em eventos e iniciativas promovidas pelo CAU articulando os temas de ATHIS e empreendedorismo social. A ótica do empreendedorismo, alavancada especialmente pela Comissão de Política Profissional (CPP) do CAU/BR, foi fomentada em eventos específicos, como os Seminários Nacionais de Empreendedorismo em Arquitetura e Urbanismo e Seminários de Empreendedorismo e Novas Tecnologias realizados em vários estados - como Tocantins, Pará, Maranhão, Amapá, Rondônia, Rio Grande do Sul, São Paulo, entre outros - a partir de 2017. Assim, no meio profissional da arquitetura e urbanismo, estabeleceu-se como uma das principais inspiração para outros 'escritórios populares de arquitetura' que emergiram nesse período em todo país.

O Programa Vivenda, desde sua criação, tem adotado uma variedade de modelos financeiros e fontes de recursos para viabilizar suas iniciativas de melhoria habitacional, tanto por meio de parcelamentos quanto de recursos doados. Inicialmente, o capital de giro foi obtido através de empréstimos dos sócios e de doações de pessoas físicas e instituições, como o Instituto Rede e a Artemísia. Até o final de 2017, o Vivenda havia realizado quase 800 reformas — tanto vendidas quanto doadas — operando sem um modelo de financiamento estruturado. Nesse período, a organização percebeu que era necessário alcançar uma maior escala para garantir a sustentabilidade do negócio.

Nesse contexto, surge outro ator relevante na estruturação desse setor: a **Din4mo**, uma consultoria especializada em negócios de impacto socioambiental, também criada em 2014. A Din4mo passou a atuar junto ao Vivenda a partir de 2016, buscando soluções para a demanda de capital de giro da startup. Paralelamente, visando legitimar sua atuação, o Programa Vivenda focou na obtenção do certificado de **Empresa B** pelo Sistema B, conquistado em 2018.

Apontavam a existência de uma **lacuna** – tanto nos bancos quanto nos financiamentos públicos – **no acesso ao crédito** com taxas, prazos, garantias e estruturas compatíveis com as demandas e soluções propostas no empreendedorismo socioambiental, especialmente no setor de melhorias habitacionais. Em sua análise, não havia no Brasil um microcrédito verdadeiramente acessível para famílias de baixa renda, que, em sua maioria, não possuem um imóvel como garantia e se encontram em empregos informais. Nesse contexto, começaram a desenhar arranjos e parcerias inéditas para a captação de recursos para microcrédito por meio do mercado de capitais.

No final de 2017, por meio de uma colaboração entre o Vivenda, a Din4mo e a securitizadora Gaia, foi lançada a **primeira Debênture de Impacto Social do Brasil**. Essa operação também contou com a participação de atores do setor financeiro, como a Vortex, o TozziniFreire Advogados e a Companhia Hipotecária Piratini (CHP), que apresenta um diagrama sintético da operação.

A Debênture propunha a captação de R\$ 5 milhões, com prazo de 10 anos e retorno financeiro de 7% ao ano, permitindo a concessão de microcrédito para reformas, com parcelas médias de R\$ 200,00 e prazo de até 30 meses. O objetivo era garantir um 'repasse para as famílias com uma taxa que não fosse desastrosa' (Depoimento de agente financeiro intermediário). Diante dos riscos envolvidos – uma operação que abrange uma startup e um público-alvo de baixa renda – e do retorno financeiro reduzido, especialmente em comparação com possibilidades de investimentos convencionais com taxas de juros mais altas, foi adotada uma estrutura de *Blended Finance*. Ou seja, um arranjo que captou capital filantrópico, como o da Fundação Tide Setubal, para cobrir parte do risco, viabilizando, posteriormente, a captação de recursos por meio de títulos emitidos pela Gaia e distribuídos para investidores profissionais pelo banco privado Itaú. "Se não tivesse 40% de subordinado, provavelmente não teríamos conseguido trazer os outros 60%, pois a percepção de risco seria muito alta. Assim, as estruturas de *blended finance*, aliadas à narrativa de impacto, podem ajudar a sensibilizar certos investidores" (Entrevista 27).

Essa operação inédita no setor de moradia foi amplamente divulgada, sendo inclusive mencionada pela ONU-Habitat como um mecanismo financeiro relevante para a Nova Agenda Urbana, apresentada no III Fórum Latinoamericano y del Caribe de Vivienda y Hábitat.

## 2.2 O PAPEL DAS ORGANIZAÇÕES INTERMEDIÁRIAS NA DISSEMINAÇÃO DO EMPREENDEDORISMO E AS ARTICULAÇÕES ESTRATÉGICAS DE REDES

A pesquisa identificou um número crescente de novos grupos de arquitetura com foco na moradia popular, especialmente a partir de 2017, formados por jovens arquitetos recém-formados que não se viam atuando no mercado convencional. Nesse contexto, o acesso a inúmeras **incubadoras, aceleradoras, mentorias, cursos e concursos** realizados em todo o país foi fundamental para a disseminação de narrativas e orientação de modelos e estruturas financeiras.

Nesse contexto, destaca-se a iniciativa da Artemísia em parceria com a Gerdau, a maior produtora brasileira de aço, com o lançamento do **Lab Habitação** em 2018. O programa promoveu edições de aceleração focadas exclusivamente em negócios de impacto social voltados para a habitação. Até 2023, o Lab Habitação já havia acelerado mais de 60 negócios, sendo as reformas e melhorias habitacionais entre as soluções mais recorrentes.

A Gerda e Artemísia também idealizaram a **Coalizão da Habitação**, realizada em conjunto com grandes empresas do setor da construção civil, como **Votorantim, Vedacit, Leo Social, Dexco**, entre outras<sup>9</sup>. Essas empresas, em linha com as crescentes narrativas de ESG, passaram a atuar por meio de seus institutos e fundações empresariais, direcionando investimentos sociais para projetos relacionados ao empreendedorismo social. Em 2019, elaboraram o estudo intitulado **“Tese de Impacto Social na Habitação: Oportunidades de Empreender com Impacto”**, revisado em 2021. Assim, essas empresas patrocinadoras têm se articulado de forma propositiva, com o objetivo de desenvolver um ecossistema de impacto social voltado para a habitação, incluindo a realização de eventos, mentorias e programas de aceleração para negócios de impacto e direcionamento de recursos para melhorias.

Paralelamente, o **Programa Vivenda e a Habitat para a Humanidade Brasil**, até então reconhecidos pela sua atuação direta nas comunidades, a partir de maio de 2020, uniram esforços para identificar grupos técnicos com foco na moradia popular pelo país. Nesse contexto, passaram também a se posicionar como organizações intermediárias, orientando em desafios do setor. Houve a homologação de outras organizações capacitadas, direcionamento de recursos por meio de editais, organização de prestação de contas e relatórios para doadores e investidores, além da realização de reuniões semanais e realização de eventos. Inicialmente, autointitulados **Rede OHIS** (Organizações de Habitação de Interesse Social), e posteriormente, a Rede se reorganizou em dois grupos: **Articulação Colabora HabiAção**, coordenado pela Habitat para Humanidade Brasil e **Negócios da Causa**, coordenado pela Vivenda.

Já no tange ao Vivenda, após dois anos realizando reformas na zona sul de São Paulo com o microcrédito viabilizado pela Debênture de Impacto Social, foi identificado a necessidade de reestruturar sua atuação para escalar tanto seus números quanto sua abrangência territorial em nível nacional. A estruturação dessas redes já se mostrava alinhada a esse objetivo. No final de 2020, o Programa Vivenda realizou um **projeto piloto** de parceria com seis negócios parceiros. Com a experiência acumulada na gestão de reformas, os aprendizados desse piloto e uma lista de organizações dispostas a atuarem em parceria, o Vivenda se reestruturou em 2021, dando origem a duas novas frentes institucionais: a **Nova Vivenda e a Plataforma Vivenda**. Com essa reformulação, o Programa Vivenda deixou de executar diretamente as reformas habitacionais, passando a atuar exclusivamente como uma organização intermediária. Assim, o Vivenda assumiu a responsabilidade de organizar e gerenciar as operações por meio de novos executores homologados, que passaram a integrar especificamente a rede **Negócios da Causa**. Esse modelo permitiu que os recursos da Debênture de Impacto Social fossem utilizados não apenas pela Vivenda e em São Paulo, mas também por mais de 30 negócios espalhados por diversas regiões do Brasil, algo que se mostrou desafiador e inédito no setor.

Apesar da expectativa inicial de reinvestir e manter a operação a longo prazo, como evidenciado em reportagem (Bartaburu, 2018), a debênture deixou de conceder novos empréstimos a partir de novembro de 2022. Ainda não há relatórios finais que consolidem dados sobre o número e os tipos de reformas realizadas, a inadimplência do microcrédito ou o retorno financeiro para os investidores, uma vez que o prazo da debênture ainda não foi concluído. Contudo, as entrevistas realizadas apontaram que a pandemia de Covid-19 contribuiu para o aumento da inadimplência, afetando especialmente as classes mais pobres, e provocou alterações significativas nas taxas de juros do país, impactando as previsões da operação. Entretanto, essa Debênture é vista como modelo financeiro piloto de sucesso e replicável, para microcrédito na melhoria, e também em outros setores no Brasil.

### 2.3 PARCEIROS FINANCEIROS EMERGENTE NAS MELHORIAS HABITACIONAIS

Esse aparente efervescer do tema das melhorias habitacionais, associado à experimentação de novos modelos de atuação e estruturas financeiras já testadas, resultou em uma multiplicação de parcerias financeiras com negócios de impacto social. Essas parcerias ocorreram tanto por meio de organizações intermediárias quanto de forma direta.

O **Instituto Phi – Filantropia Inteligente**, criado em 2014 com o propósito de "fomentar a filantropia e viabilizar a doação estratégica para projetos sociais", direcionava, desde 2016, recursos para o Programa Vivenda realizar reformas gratuitas destinadas a famílias de baixa renda. A partir de 2020, o instituto ampliou sua atuação, estabelecendo parcerias com outros negócios emergentes (Instituto Phi, 2024).

Na perspectiva de avanço de iniciativas alinhadas às narrativas do ESG, a siderúrgica Gerdau criou, no final de 2021, seu próprio programa social habitacional, o **Reforma que Transforma (RQT)**. O programa passou a disponibilizar subsídios destinados a reformas habitacionais gratuitas para famílias de baixa renda em doze cidades onde a empresa possui operações. A operacionalização do programa foi realizada por intermédio da **Plataforma Vivenda**, que direcionava as reformas para negócios credenciados.

Em 2022, a Gerdau, em parceria com o Grupo Gaia, lançou a **segunda Debênture de Impacto Social** voltada para melhorias habitacionais, com um aporte de R\$ 10 milhões. Semelhante à segunda fase da debênture anterior, essa também contou com o envolvimento da Plataforma Vivenda. A partir dessa debênture, o RQT passou a oferecer também microcrédito para reformas habitacionais no valor aproximado de R\$ 5 mil, com entrada paga antes do início da obra e o saldo parcelado em até 30 vezes. Nesse modelo, a Gerdau assumiu o papel de único agente investidor - e filantropo - da operação, definindo integralmente os todos critérios da proposta: enquadramento da população beneficiada, escolha dos territórios, credenciamento dos negócios de impacto social executores, valores destinados por obra, tipos de reformas realizadas, prioridades, prazos, volume de reformas, entre outros.

A pesquisa revelou que outras empresas, especialmente aquelas ligadas à construção civil, como **Vedacit, Votorantim e Lorenzetti**, também têm direcionado recursos — ainda que em menor volume comparado à Gerdau — para parcerias com negócios de impacto social voltados a reformas habitacionais doadas. Em alguns casos, as parcerias são estabelecidas com critérios específicos, como a associação a iniciativas que envolvem o voluntariado dos funcionários ou a destinação das reformas a colaboradores das próprias empresas. Além disso, os negócios de impacto social também passaram a buscar ativamente empresas locais que pudessem se interessar em estabelecer parcerias. Tratam-se de parcerias com enfatizando a filantropia empresarial, que buscam conectar temas de interesse específicos das empresas e uma narrativa ESG, por vezes, articulada aos ODS da ONU.

Um outro agente que ingressou nesse setor foi o **Instituto Polaris**, uma organização sem fins lucrativos criada em 2021 como sucessora do Instituto Nacional de Cooperativismo Habitacional (INOCOOP-SP). O Instituto Polaris concentrou suas atividades em duas principais áreas: educação e empreendedorismo, e reformas habitacionais para famílias de baixa renda. Inicialmente, no âmbito das reformas habitacionais, planejava executar diretamente as obras em territórios populares. No entanto, posteriormente direcionou seu foco exclusivamente para a concessão de microcrédito, destinado a reformas realizadas por organizações experientes na área e já inseridas em diversas comunidades do país. Ao concentrar-se apenas na concessão de microcrédito, o Polaris possibilitou o estabelecimento de parcerias na ponta da operação, permitindo maior alcance territorial e um volume amplo de iniciativas, viabilizando, assim, uma escalabilidade mais eficiente.

Essa estratégia adotada pelo Instituto Polaris e pela Gerdau, de concessão de microcrédito direcionado para reformas habitacionais para os negócios, seja diretamente por intermédio do mercado financeiro, tem se mostrado um nicho em expansão, inclusive para além de organizações vinculadas ao setor da construção.

## CONSIDERAÇÕES

A partir de meados da década de 2010, observou-se o surgimento de inúmeros "escritórios populares de arquitetura" atuando em reformas e melhorias habitacionais por todo o Brasil, que se autodenominam negócios de impacto social. Este artigo explorou as conjunturas que fomentaram seu surgimento e estruturação, que se originaram de um movimento global e nacional marcado pela ascensão do empreendedorismo social e das finanças sociais.

Na prática, esse setor de melhorias habitacionais tem se apoiado em uma rede de atores - especialmente, empreendedores sociais, organizações intermediárias, grandes empresas e suas instituições e fundações filantrópicas - estrategicamente articulada e em estruturas financeiras baseadas nas microfinanças, assim como no fortalecimento e nas transformações

da filantropia empresarial, fenômenos que são intrínsecos ao empreendedorismo social e às finanças sociais.

Por fim, aponta-se que a pesquisa tem se encaminhado para compreender os desdobramentos desses arranjos no território e na atuação desses profissionais, destacando as potencialidades, os desafios e as contradições da prática dos escritórios populares de arquitetura, enquanto negócios de impacto, amparados nas narrativas e estruturas financeiras observadas neste artigo.

## REFERÊNCIAS

Aliança pelo Impacto. **O ecossistema de investimentos e negócios de impacto entre 2015 e 2020: Evidências e relatos sobre os avanços do campo no Brasil a partir de 15 recomendações.** (relatório), 2020.

ARTEMÍSIA. **Tese de impacto social em habitação: oportunidades para empreender com impacto.** 2ª Edição. 2021. Disponível em: [https://drive.google.com/file/d/1HANE-LYm5evCvLtD1beex\\_aOEIhkCo3s/view](https://drive.google.com/file/d/1HANE-LYm5evCvLtD1beex_aOEIhkCo3s/view). Acesso em: 13 nov. 2024.

ASSAD, Fernando Amiky. **Negócios sociais no Brasil: oportunidades e desafios para o setor habitacional.** 2012. Dissertação (Mestrado em Administração) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

BARKI, E.; COMINI, G. M.; TORRES, H. G. (org.) **Negócios de impacto socioambiental no Brasil: como empreender, financiar e apoiar.** Rio de Janeiro. FGV Editora, 376 p. 2019.

BRASIL. Lei Federal 11.888/2008, 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. Brasília, 2008a.

NICHOLLS, Alex; FOTON, Rob; EMERSON, Jed (Org.). **Finanças sociais.** Oxford: Oxford Scholarship Online, 2016. DOI: 10.1083/acprof/8780188703761.003.0001.

BARROS, Filipe; FISCHMANN, Adalberto Américo; NASTRI NETO, Orlando. **A contribuição de negócios de impacto para que grandes empresas acessem o mercado da base da pirâmide: um estudo do caso Programa Vivenda.** In: Encontro Internacional sobre Gestão Empresarial e Meio Ambiente (ENGENHA), XXII, 2020, São Paulo: FEA/USP. Anais. ISSN 2359-1048.

CHIAVONE, João A. **A estruturação em curso dos negócios de impacto habitacional: reorganização das finanças, moradia como ativo e moradores como clientes.** Dissertação (Mestrado). FAUUSP.

CHIAVONE, J.; SANTORO, P.F.; **Recursos obtidos no mercado financeiro para projetos habitacionais de interesse social: os Social Impact Bonds**. VI ENANPARQ. Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Brasília. 2020.

CORONEL-PANGOL, Katherine; HERAS, Doménica; QUEZADA, Juan Aguirre; MORA, Pedro; ANDRADE, Karina Durán. **Social Entrepreneurship**: A Bibliometric Analysis of Its Fields of Study. *Sustainability* 2023, 15, 13432. <https://doi.org/10.3390/su151813432>

CHIAPELLO, Eve; GODEFROY, Gaëtan. **The Dual Function of Judgment Devices**. Why Does the Plurality of Market Classifications Matter?. *Historical Social Research*, vol. 42, pp. 152-188, 2017.

CHIAPELLO, Eve; KNOLL, Lisa. **Social Finance and Impact Investing**. Governing Welfare in the Era of Financialization. *Historical Social Research / Historische Sozialforschung*, vol. 45, no. 3, 2020, pp. 7–30. *JSTOR*, <https://www.jstor.org/stable/26918402>.

CHIAPELLO, Eve. Impact finance: how social and environmental questions are addressed in times of financialized capitalism. **Review of Evolutionary Political Economy**, v. 4, n. 2, p. 199–220, jul. 2023. <https://doi.org/10.1007/s43253-023-00104-y>.

COOPER, C. et al. **Social impact bonds: the securitization of the homeless**. *Accounting, Organizations and Society* [online]. 2016, vol. 55, pp. 63-82. ISSN: 0361-3682. <https://doi.org/10.1016/j.aos.2016.10.003>.

DACIN, Peter A., DACIN, Tina M., & Matear, Margaret (2010). **Social Entrepreneurship: Why We Don't Need a New Theory and How We Move Forward From Here**. *Academy of Management Perspectives*, 24(3), 37-57.

DEES, J. Gregory. **The Meaning of Social Entrepreneurship**. Duke University: Center for the Advancement of Social Entrepreneurship. October 31, 1998.

DRAYTON, William. **Everyone a Changemaker**: Social Entrepreneurship's Ultimate Goal. *Innovation*. In: *Technology, Governance, Globalization*; 1 (1): 80–96. 2006. Doi: <https://doi.org/10.1162/itgg.2006.1.1.80>

GARCIA, Tatiane Boisa; SHIMBO, Lúcia. **As distintas origens das práticas da arquitetura no campo da moradia popular no Brasil**. In: XX Encontro Nacional da ANPUR, Belém, 22 a 26 mai. 2023.

GOLKA, P. **Financialization as welfare social impact investing and the resonance of financial market frames in British social policy, 1997-2016**. Springer VS, Berlin, 2019.

GRUBBAUER, Monika, & ESCOBAR, Luisa. **World Bank experiments in housing: Microfinance for self-organised housing in Mexico in the era of financial inclusion.** International Journal of Housing Policy, 21(4), 534–558, 2021. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1898897>

GRUBBAUER, Monica; MADER, Phillip. **Housing microfinance and housing financialisation in a global perspective,** International Journal of Housing Policy, 21:4, 465–483, 2021. DOI: 10.1080/19491247.2021.1922165

GRUBBAUER, Monica. **Assisted self-help housing in Mexico:** Advocacy, (micro)finance and the making of markets. International Journal of Urban and Regional Research, 44(6), 947–966, 2020. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12916>

GRUBBAUER, Monica. **Housing microfinance and the financialisation of housing in Latin America and beyond:** An agenda for future research. International Journal of Housing Policy, 19(3), 436–447, 2019. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1448155>

HADDAD, Ana Maria C. N. F. **Não repara a bagunça:** um estudo sobre iniciativas em melhorias habitacionais. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: FAUUSP. 2022.

LOPES, Lucca Vichr. **Reformando casas na favela:** um negócio social para a habitação popular. In: CASAS, Rosalba, PÉREZ-BUSTOS, Tania. **Ciencia, tecnología y sociedad en América Latina:** La mirada de las nuevas generaciones, 2021, p. 299-325

MAIR, Johanna, MARTÍ, Ignasi. **Social Entrepreneurship Research:** A Source of Explanation, Prediction, and Delight. Journal of World Business, 41(1), 36-44, 2006.

MORENO, T. M. **Negócio de impacto social, melhorias habitacionais e mercado financeiro: a moradia dos pobres como oportunidade de renda.** 2022. Dissertação (Mestrado) UFMG, 2022.

NICHOLLS, Alex; PATON, Rob; EMERSON, Jed (Orgs.). **Social Finance.** 1. ed. Oxford: Oxford University Press Oxford, 2015. DOI [10.1093/acprof:oso/9780198703761.001.0001](https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198703761.001.0001).

PEREDO, Ana Maria, & MCLEAN, Murdith. **Social Entrepreneurship:** A Critical Review of the Concept. Journal of World Business, 41(1), 56-65. 2006.

PIPE Social. **Mapa 2023.** Disponível em: <https://mapa2023.pipelabo.com>. Acesso em: 13 nov. 2024.

ROLNIK, R. **War of places:** The colonization of land and housing in the age of finance [Original: Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças]. São Paulo, SP: Boitempo, 2015.

SALES, Samantha. **Negócios exemplares**: Um estudo sobre a construção moral dos negócios de impacto. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018.

SALES, Samantha. **A dívida pelo dom como vocação**: Uma análise das moralidades dos negócios de impacto a partir da sociologia pragmática. In. CANTU, Rodrigo; LEAL, Sayonara; CORRÊA, Diogo; CHARTAIN, Laura (orgs). **Sociologia, crítica e pragmatismo**: Diálogos entre França e Brasil. Campinas: Pontes, 2019, pp. 169-201.

SALES, Samantha. **O 'coração invisível' do mercado**: A gestão moral dos negócios de impacto como empreendimentos exemplares. Dilemas, Rev. Estud. Conflito Controle Soc. 15 (01), pp. 55-80, JAN-ABR 2022. <https://doi.org/10.4322/dilemas.v15n1.39266>. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dilemas/a/msYkbMnNtwH5tMLGtvdMR3P/?lang=pt>. Acesso em: 10 ago. 2024.

SANTORO, P. F.; CHIAVONE, J. **Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado?** Cad. Metrop. [online]. 2020, vol. 22, no. 49, pp. 683-704. ISSN: 2236-9996. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020--4902>.

YUNUS, M. **Creating a world without poverty**: social business and the future of capitalism. New York: Public Affairs, 2007.

## REPORTAGENS

PAMPLONA, Patrícia. **Negócio atende clientela de favelas esquecida por governo e empresas**. Folha de S. Paulo, 19 nov. 2015. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/empreendedorsocial/2015/11/1706639-negocio-atende-clientela-de-favelas-esquecida-por-governo-e-empresas.shtml>. Acesso em: 11 out. 2024.

PAMPLONA, Patrícia; BRANT, Danielle. **Título financeiro banca reforma em favela**. Folha de S. Paulo, 26 mar. 2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/empreendedorsocial/2018/03/1962211-titulo-financieiro-banca-reforma-em-favela.shtml>. Acesso em: 11 out. 2024.

BARTABURU, Xavier. **Programa Vivenda**: Blended Finance. Aupa, 3 jul. 2018. Disponível em: <https://aupa.com.br/programa-vivenda-blended-finance/>. Acesso em: 11 ago. 2024.

BÚSSOLA. **Startup social de construção Vivenda consolida holding e lança instituto**. Exame, 10 jul. 2021. Disponível em: <https://exame.com/bussola/startup-social-de-construcao-vivenda-consolida-holding-e-lanca-instituto/>. Acesso em: 12 ago. 2024.

GELEDÉS. **Empresa reforma casas em favelas por até R\$ 5 mil**. Geledés Instituto da Mulher Negra, 8 jan. 2015. Disponível em: <https://www.geledes.org.br/empresa-reforma-casas-em-favelas-por-ate-r-5-mil/>. Acesso em: 13 ago. 2024.

FOLHA de S. Paulo . **Vivenda lança instituto para dar visibilidade ao déficit habitacional qualitativo.** Folha de S. Paulo , 1 jul. 2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/empreendedorsocial/2021/07/vivenda-lanca-instituto-para-dar-visibilidade-ao-deficit-habitacional-qualitativo.shtml>. Acesso em: 13 nov. 2024.

MARRA, Renan. **Pandemia acelera mercado de negócios de impacto socioambiental.** Folha de S. Paulo , 21 maio 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mpme/2022/05/pandemia-acelera-mercado-de-negocios-de-impacto-socioambiental.shtml>. Acesso em: 13 nov. 2024.

NOGUEIRA, Mauro Oddo; MOREIRA, Rafael de Farias Costa. **Desenvolvimento social e desigualdade no Brasil: estudos recentes e agenda de pesquisa.** Brasília: IPEA, jul. 2023. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=fc8abae1-75a8-4c36-9273-26a77e25d5ed>. Acesso em: 12 ago. 2024.

## SITES DE ORGANIZAÇÕES

ALIANÇA PELO IMPACTO. **Página institucional.** Disponível em: <https://aliancapeloimpacto.org.br/a-alianca/>. Acesso em: 13 ago. 2024

ARTEMÍSIA. **Página institucional.** Disponível em: <https://artemisias.org.br/>. Acesso em: 13 ago. 2024.

COALIZÃO PELA HABITAÇÃO. **Página institucional.** Disponível em: <https://www.coalizaopelahabitacao.com.br/>. Acesso em: 13 ago. 2024.

INSTITUTO PHI. **Página institucional.** Disponível em: <https://institutophi.org.br/>. Acesso em: 13 nov. 2024.

VIVENDA. **Página institucional.** Disponível em: <https://www.vivenda.io/>. Acesso em: 11 out. 2024.

---

<sup>1</sup> Essa pesquisa de doutorado está sendo realizada no Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP) sob orientação da professora Dra. Lucia Shimbo e com financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

<sup>2</sup> Durante a formação da Rede OHIS, a Assessoria Coletiva de Mulheres pela Moradia (a.Comum) de Maringá (PR) foi convidada pela Habitat para Humanidade Brasil a integrar a Rede. Na época, representava a a.Comum e, paralelamente, passei a realizar também observação participante para minha pesquisa com conhecimento e consentimento do grupo.

<sup>3</sup> Termo utilizado por seus promotores para referir-se ao conjunto de atores e instituições - como empreendedores sociais, investidores, organizações intermediárias, governo, centros de pesquisa e organizações multilaterais e internacionais – que interagem para promover, desenvolver e sustentar iniciativas de mercado voltadas para gerar impacto social e ambiental positivo.

---

<sup>4</sup> Investimento de Impacto (II) é um conjunto de métodos de financiamento que “... consistem principalmente em adaptar as práticas dos investidores financeiros a esse setor: desenvolver fundos de investimento específicos, métricas de avaliação de risco e retornos, e conectar esses fundos aos circuitos de gestão de ativos financeiros na fase inicial de captação de recursos e, depois, durante toda a duração do investimento.” (Chiapello e Godefroy, 2017, p.153, tradução nossa). Apesar de ser um dos termos mais adotados no setor, é um conceito mais restrito, frente ao conceito de Finanças Sociais adotado e defendido por Nicholls, Paton e Emerson (2015).

<sup>5</sup> O conceito de microfinança visa promover a inclusão financeira de pessoas de baixa renda, oferecendo uma gama de serviços financeiros que atendem às diversas necessidades dessa população, como microcrédito, micropoupança, microsseguros e educação financeira. Embora os instrumentos da microfinança tenham sido utilizados em outras políticas por décadas - tal como apontado com o exemplo de Yunus em Bangladesh -, nos últimos 15 anos, houve uma emergência e diversificação dos produtos de microfinança, estruturando políticas públicas e novos mercados no setor habitacional (Grubbauer, 2019).

<sup>6</sup> A Força-Tarefa de Finanças Sociais (FTFS) no Brasil foi uma iniciativa coletiva organizações como: Instituto de Cidadania Empresarial (ICE); SITAWI Finanças do Bem; Artemisia | Negócios de Impacto Social; Fundação Lemann; Fundação Roberto Marinho; BID; Fundação Avina; Fundação Getúlio Vargas; entre outros. (Aliança de Impacto, 2024).

<sup>7</sup> Algumas reportagens sobre o Vivenda que permitiram compreender a trajetória desse agente e seu papel precursor no setor e visualizar a disseminação de modelo e narrativas: Geledés (2015); Folha (2015); Pamplona (2015); Pamplona, Brant (2018); Bartaburu (2018); Bússola (2021); Folha (2021).

<sup>8</sup> Destaca-se a trajetória de Fernando Assad, com graduação e mestrado em Administração de Empresas pela FEA-USP, com dissertação no tema (Assad, 2012).

<sup>9</sup> Outros atores identificados como parceiros, em algumas iniciativas que vem realizando, foram: CAU, Caixa, Leroy Merlin, Tigre, Vivenda, Insper, entre outros (Coalizão pela Habitação, 2024).