



UNIVERSIDADE DO PLANALTO CATARINENSE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE E SAÚDE

JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA

**PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS NO ACESSO À MORADIA
DIGNA: UMA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL**

LAGES

2023

JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA

**PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS NO ACESSO À
MORADIA DIGNA: UMA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL**

Dissertação apresentada para obtenção do título de Mestre no Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde da Universidade do Planalto Catarinense - UNIPLAC.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Cristina Keiko Yamaguchi

LAGES

2023

Ficha Catalográfica

M835p

Moreira, Josiane Aparecida Vieira

Papel das instituições de microfinanças no acesso à moradia digna: uma análise do déficit habitacional / Josiane Aparecida Vieira Moreira ; orientadora Prof. Dra. Cristina Keiko Yamaguchi. – 2023.

172 f. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado) - Universidade do Planalto Catarinense. Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde da Universidade do Planalto Catarinense. Lages, SC, 2023.

1. Política habitacional. 2. Inclusão financeira. 3. Moradia digna. 4. Microfinanças - Habitação. I. Yamaguchi, Cristina Keiko (orientadora). II. Universidade do Planalto Catarinense. Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde. III. Título.

CDD 610

Catálogo na fonte – Biblioteca Central

Josiane Aparecida Vieira Moreira

**PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS NO ACESSO À
MORADIA DIGNA: UMA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ambiente e Saúde da Universidade do Planalto Catarinense, para obtenção do título de Mestre em Ambiente e Saúde.

Aprovada em 27 de setembro de 2023.

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Cristina Keiko Yamaguchi
(Orientadora – PPGAS/UNIPLAC)

Profa. Dra. Melissa Watanabe
(Examinadora Titular Externa - UNESC)

Participação não presencial – Resolução 432/2020 e
IN 01/2023 PPGAS

Profa. Dra. Lilia Aparecida Kanan
(Examinadora Titular Interna - PPGAS/UNIPLAC)

DECLARAÇÃO DE ORIGINALIDADE

Declaro que os dados apresentados nesta versão da Dissertação para o Exame de Defesa de Dissertação são decorrentes de pesquisa própria e de revisão bibliográfica referenciada segundo normas científicas.

Lages, 31 de agosto de 2023.

Josiane Aparecida Vieira Moreira

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todas as pessoas que contribuíram, direta ou indiretamente, para a realização desta dissertação de mestrado, reconhecendo sua inestimável contribuição, apoio e gratidão por tê-las ao meu lado.

Primeiramente, gostaria de agradecer à minha orientadora, Cristina Keiko Yamaguchi, por compartilhar seu conhecimento e experiência ao longo do processo de pesquisa.

Gostaria de estender meus agradecimentos à minha família e amigos próximos, em especial minha equipe de trabalho e amigas: Diana, Caroline e Leilane. Sou imensamente grata pela paciência, incentivo e compreensão que demonstraram durante os momentos de dedicação intensa à pesquisa. Expresso minha gratidão ao Banco da Família pela oportunidade, apoio e incentivo à pesquisa.

Não posso deixar de agradecer a todos os professores, colegas e amigos do Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde (PPGAS) por seus ensinamentos, incentivo e acolhimento ao longo de todo o curso.

Agradeço ao Programa de Bolsas Universitárias de Santa Catarina (UNIEDU) pela concessão da bolsa de estudos durante meu mestrado. Essa oportunidade foi fundamental para minha formação acadêmica e profissional.

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES, pela contribuição na pesquisa científica e estímulo na consolidação da pós-graduação no País.

Por fim, gostaria de expressar minha gratidão a Deus. Sua presença em minha vida foi fundamental para me sustentar durante os momentos desafiadores desta jornada acadêmica.

*“Conheça todas as teorias, domine todas as técnicas,
mas ao tocar uma alma humana, seja apenas outra alma
humana.”*

Carl Jung

RESUMO

MOREIRA, Josiane Aparecida Vieira. **Papel das instituições de microfinanças no acesso à moradia digna: uma análise do déficit habitacional**. 2023. 172 f. Dissertação (Mestrado em Ambiente e Saúde). Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde – PPGAS da Universidade do Planalto Catarinense – UNIPLAC, Lages, 2023.

A disparidade na distribuição global da riqueza é evidente em todo o mundo, especialmente em países em desenvolvimento, como o Brasil, onde mais de 96 milhões de pessoas viviam abaixo da linha da pobreza em 2021, conforme dados do IBGE. Diante dessa realidade, as microfinanças surgiram como uma ferramenta de inclusão financeira para a população da base da pirâmide que possui dificuldades em acessar o crédito no sistema financeiro tradicional. A falta de crédito para população vulnerável, somada ao crescimento exponencial da população urbana, reflete diretamente no déficit habitacional. O objetivo dessa pesquisa foi analisar o papel das Instituições de Microfinanças no acesso à moradia digna e para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil. A pesquisa foi bibliográfica, exploratória, descritiva e estudo de caso, com abordagem qualitativa. Esta pesquisa foi aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa da UNIPLAC (Parecer 6.155.681) e foi desenvolvida na Região Sul do Brasil, por meio de entrevistas. O primeiro grupo resultou na seleção e entrevistas de cinquenta clientes que contrataram empréstimos para melhorias nas condições de moradia no período de 2021 e 2022 na maior instituição de microfinanças do Sul do Brasil. O segundo grupo de entrevistados envolveu sete gestores de Instituições de Microfinanças, que ofertaram o produto de microfinanças habitacionais. Após coleta de dados, foi realizada a transcrição das respostas dos entrevistados, onde os dados foram organizados em uma planilha do Excel. As perguntas com respostas qualitativas foram posteriormente importadas para o software NVivo®, enquanto as informações quantitativas foram tabuladas e sujeitas a uma análise aprofundada. A categorização, fundamentada nas respostas dos entrevistados sobre a concessão de crédito, levou em consideração a percepção dos respondentes tanto antes quanto após a obtenção do financiamento. Além de analisar o perfil sociodemográfico dos beneficiários do crédito, e correlacionar essas informações com critérios de déficit habitacional e padrões de moradia digna. A percepção dos usuários sobre qualidade de vida foi examinada, e a perspectiva dos gestores das instituições de microfinanças foi analisada para compreender o impacto dessas instituições no enfrentamento do déficit habitacional. A pesquisa revelou que a atuação das instituições de microfinanças no mercado habitacional ainda é bastante limitada diante da expressiva demanda por acesso à moradia digna. No entanto, os resultados apresentaram uma significativa contribuição dessas instituições na abordagem do déficit habitacional, especialmente entre a população de baixa renda e os trabalhadores informais. Esses indivíduos realizaram melhorias incrementais em suas moradias, melhorando sua qualidade de vida e bem-estar, preservando sua identidade cultural e laços familiares, apesar dos desafios na regularização fundiária. A pesquisa constatou a importância da criação de um marco regulatório adequado e um maior envolvimento das instituições de microfinanças no desenvolvimento do produto de microfinanças habitacionais. O estudo sugeriu oportunidades futuras de orientação e capacitação técnica para famílias de baixa renda, visando reduzir custos associados à obtenção de moradias dignas. A dissertação busca não apenas avançar o conhecimento acadêmico, mas também impactar positivamente políticas habitacionais e contribuir para sociedades mais equitativas e sustentáveis, alinhando-se aos objetivos da Agenda 2030 da ONU.

Palavras-chave: déficit habitacional; inclusão financeira; moradia digna; microfinanças habitacionais.

ABSTRACT

The disparity in the global distribution of wealth is evident throughout the world, especially in developing countries, such as Brazil, where more than 96 million people lived below the poverty line in 2021, according to IBGE data. Faced with this reality, microfinance emerged as a financial inclusion tool for the population at the base of the pyramid who have difficulty accessing credit in the traditional financial system. The lack of credit for the vulnerable population, added to the exponential growth of the urban population, directly reflects on the housing deficit. The objective of this research was to analyze the role of Microfinance Institutions in accessing decent housing and improving housing conditions in the Southern Region of Brazil. The research was bibliographic, exploratory, descriptive, and case study, with a qualitative approach. This research was approved by the UNIPLAC Research Ethics Committee (Opinion 6,155,681) and was carried out in the Southern Region of Brazil, through interviews. The first group resulted in the selection and interviews of fifty clients who took out loans to improve their housing conditions in the period 2021 and 2022 at the largest microfinance institution in southern Brazil. The second group of interviewees involved seven managers from Microfinance Institutions, who offered the housing microfinance product. After data collection, the interviewees' responses were transcribed, where the data was organized in an Excel spreadsheet. Questions with qualitative answers were later imported into the NVivo® software, while quantitative information was tabulated and subjected to in-depth analysis. The categorization, based on the interviewees' answers about granting credit, considered the respondents' perception both before and after obtaining financing. In addition to analyzing the sociodemographic profile of credit beneficiaries and correlating this information with housing deficit criteria and decent housing standards. Users' perception of quality of life was examined, and the perspective of managers of microfinance institutions was analyzed to understand the impact of these institutions in tackling the housing deficit. The research revealed that the role of microfinance institutions in the housing market is still quite limited given the significant demand for access to decent housing. However, the results showed a significant contribution from these institutions in addressing the housing deficit, especially among the low-income population and informal workers. These individuals made incremental improvements to their homes, improving their quality of life and well-being, preserving their cultural identity and family ties, despite the challenges in land regularization. The research found the importance of creating an adequate regulatory framework and greater involvement of microfinance institutions in the development of the housing microfinance product. The study suggested future opportunities for guidance and technical training for low-income families, aiming to reduce costs associated with obtaining decent housing. The dissertation seeks not only to advance academic knowledge, but also to positively impact housing policies and contribute to more equitable and sustainable societies, aligning with the objectives of the UN 2030 Agenda.

Keywords: housing deficit; financial inclusion; decent housing; housing microfinance.

IMPACTO E CARÁTER INOVADOR DA PRODUÇÃO INTELECTUAL

Este estudo apresenta impacto em diversos níveis. Os impactos são regionais, nacionais e internacionais, uma vez que os problemas relacionados ao déficit habitacional (qualitativo e quantitativo) permeia todas as regiões do Brasil e do mundo, apresentando-se com mais força nos países subdesenvolvidos e em desenvolvimento. Assim, pretende-se contribuir para os estudos e o aprimoramento das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional através da melhoria das condições de moradia, por intermédio de programas de crédito habitacionais que surgiram como sendo uma alternativa para suprir a lacuna no mercado habitacional nos países emergentes, tendo como público-alvo, a população de baixa renda.

Desse modo, se tais programas forem capazes superar as barreiras do seu desenvolvimento, tornando-se sustentáveis tanto para as instituições de microfinanças quanto para a população que vive as margens do mercado financeiro tradicional, essa alternativa de crédito inovadora poderá complementar as políticas habitacionais e contribuir para criação de cidades urbanas sustentáveis e para redução das desigualdades, através do acesso ao crédito para construção ou reformas habitacionais que promovam uma moradia digna, qualidade de vida e bem-estar social para as famílias.

Considerando todos estes aspectos, este trabalho visa contribuir com os objetivos de desenvolvimento sustentável da agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), entre eles o objetivo 1 (Erradicação da Pobreza), o objetivo 3 (saúde e bem-estar), o objetivo 6 (água potável e saneamento), o objetivo 10 (Redução das desigualdades) e por fim o objetivo 11 (cidades e comunidades sustentáveis). Ainda, a interdisciplinaridade foi fundamental nesse estudo, pois envolveu várias áreas de conhecimento, como ciências sociais aplicadas (políticas habitacionais); ciências da saúde (qualidade de vida e bem-estar) e ciências humanas (inclusão social, redução das desigualdades e moradia digna).

Outro impacto positivo deste estudo é que pode fornecer informações importantes para embasar políticas habitacionais e regulamentações específicas voltadas ao setor de Microfinanças.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Interdisciplinaridade da pesquisa.	25
Figura 2 – Política Habitacional no Brasil:	28
Figura 3 - Fluxograma do processo de seleção dos estudos para a revisão integrativa.....	41
Figura 4 – Respostas dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre as dificuldades de absorver a parcela do contrato de empréstimo habitacional dentro do orçamento familiar.	79
Figura 5 – Aumento da renda familiar relacionado a melhoria da habitação dos participantes da pesquisa que tiveram aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	81
Figura 6 – Comparativo antes e depois do crédito sobre a utilização das moradias para exercer atividade remunerada dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	81
Figura 7 - Atividades remuneradas dentro das residências dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	82
Figura 8 – Atividades remuneradas formais e informais, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	84
Figura 9 – Composição das atividades formais, depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	85
Figura 10 – Composição das atividades informais, depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	86
Figura 11 – Aplicação do crédito nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	95
Figura 12 – Percepção dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre o valor do crédito liberado.	96
Figura 13 - Incidência de crédito destinado a habitação negado por instituições financeiras aos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	98
Figura 14 - Alternativas de acesso ao crédito destinado a moradia percebida pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, caso empréstimo na IMF fosse negado.	99
Figura 15 – Mapa de árvore das paredes dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, categorizados em adequado e inadequado, antes e depois do crédito.....	101

Figura 16 – Mapa de árvore dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, com coabitação, antes e depois do crédito.....	103
Figura 17 - Mapa de árvore da avaliação dos serviços de infraestrutura básica: água tratada, energia elétrica e coleta de lixo, antes e depois do crédito realizada pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	107
Figura 18 - Tipos de esgotamento sanitário, antes e depois do crédito das moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	108
Figura 19 - Mapa de árvore da utilização de reservatório de água, antes e depois do crédito, nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	110
Figura 20 - Mapa de árvore da existência de banheiro de uso comum a mais de um domicílio, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	112
Figura 21 - Mapa de árvore dos pisos dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por adequado e inadequado, antes e depois do crédito.....	116
Figura 22 - Gráfico dos pisos dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por tipo de material, adequado e inadequado, antes e depois do crédito	116
Figura 23 - Mapa de árvore das coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por adequado e inadequado, antes e depois do crédito.....	118
Figura 24 - Gráfico das coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por tipo de material, adequado e inadequado, antes do crédito.	118
Figura 25 – Tipo de material utilizado nas coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, depois do crédito.	119
Figura 26 - Situação de posse do domicílio antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	120
Figura 27 - Inadequação fundiária urbana antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	122
Figura 28 - Inadequação fundiária urbana depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	123

Figura 29 - Mapa de árvore da avaliação da localização do domicílio, antes e depois do crédito, realizada pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	126
Figura 30 - Mapa de árvore da percepção dos participantes da pesquisa, antes e depois do crédito, sobre a segurança física e estrutural dos domicílios.....	128
Figura 31 - Incidência de fatores de insegurança nos domicílios, antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais	129
Figura 32 - Níveis de satisfação das condições habitacionais antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	131
Figura 33 - Níveis de satisfação das condições habitacionais depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	132
Figura 34 - Avaliação dos participantes da entrevista, clientes da IMF 1, sobre o impacto das microfinanças habitacionais na qualidade de vida e bem-estar dos moradores.	133

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Informações sobre o objetivo, tipo de estudo, país, resultados e conclusões extraídas dos artigos utilizados na revisão.	42
Quadro 2 – Gestores das IMFs que ofertaram microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil entrevistados nessa pesquisa.	69
Quadro 3 – Municípios onde foram realizados os estudos de casos, selecionados a partir do volume de programas habitacionais dentro de cada estado.	71

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Componentes e subcomponentes do déficit habitacional no Brasil – 2019.....	31
Tabela 2 – Componentes do déficit habitacional no Brasil e Região Sul – 2019.....	31
Tabela 3 – Componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios no Brasil – 2019.	32
Tabela 4 – Distribuição do portfólio dos programas habitacionais da IMF, por estado e com base na liberação média anual dos períodos: 2020 e 2021.....	70
Tabela 5 – Cálculo amostral com base na proporção de programas habitacionais atendidos nos três estados do Sul do Brasil.....	70
Tabela 6 - Proporção de programas habitacionais atendidos nos três estados do Sul do Brasil.	70
Tabela 7 – Perfil sociodemográfico dos participantes da pesquisa clientes da IMF 1 quanto a localidade, idade, sexo.....	74
Tabela 8 – Perfil sociodemográfico dos participantes da pesquisa clientes da IMF 1 quanto a renda total familiar e a renda per capita antes e depois do crédito.....	76
Tabela 9 – Análise das fontes de renda formais e informais, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	83
Tabela 10 – Informações sobre a atuação do produto de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil através das IMFs entrevistadas.	91
Tabela 11 – Quantidade de operações e valores liberados no período de 2021 e 2022 dos produtos de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil através das IMFs entrevistadas.	93
Tabela 12 - Aplicação do crédito nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	94
Tabela 13 – Paredes dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados pelo tipo de material, adequado e inadequado, antes e depois do crédito.....	102
Tabela 14 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de energia elétrica nas moradias.	105
Tabela 15 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de água tratada nas moradias.	106
Tabela 16 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de coleta de lixo nas moradias.	106

Tabela 17 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica do esgotamento sanitário nas moradias.	108
Tabela 18 - Utilização de reservatório de água nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais	110
Tabela 19 – Utilização de banheiro de uso comum a mais de um domicílio dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.....	112
Tabela 20 - Situação dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	121
Tabela 21 - Avaliação quanto à localização dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.	126
Tabela 22 - Percepção dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre a segurança física e estrutural dos domicílios, antes e depois do crédito.	128

LISTA DE ABREVIATURAS E SILGAS

AMCRED - Associação das Instituições de Microcrédito e Microfinanças da Região Sul do Brasil

BADESC – Agência de Fomento de Santa Catarina

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

BNH – Banco Nacional de Habitação

CadÚnico - Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal

CEF – Caixa Econômica Federal

COHABs – Companhias de Habitação

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IMF – Instituição de Microfinanças

FJP – Fundação João Pinheiro

LSE – Levantamento Socioeconômico

MCMV – Minha Casa Minha Vida

MDR - Ministério do Desenvolvimento Regional

MFH – Microfinanças Habitacionais

ODS – Objetivos do Desenvolvimento Sustentável

ONG – Organização Não Governamental

ONU – Organização das Nações Unidas

OSCIP - Organização da sociedade civil de interesse público

PNH – Plano Nacional de Habitação

PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

PMCMVE - Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades

PNMC - Programa Nacional de Mutirão Comunitário

Programa UNO - União Nordestina de Assistência a Pequenas Organizações

SFH – Sistema Financeiro Habitacional

SNH – Sistema Nacional de Habitação

TCLE - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

UN-HABITAT – Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos

UNIPLAC - Universidade do Planalto Catarinense

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	21
1.1. PERGUNTA DE PESQUISA	24
2. OBJETIVOS	24
2.1. OBJETIVOS GERAIS	24
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	24
3. CARACTERIZAÇÃO INTERDISCIPLINAR E ADERÊNCIA DA LINHA DE PESQUISA DO PROGRAMA.....	25
4. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	26
4.1. POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL	26
4.2. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL	30
4.3. INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS (IMFs)	33
5. REVISÃO DE LITERATURA	36
RESUMO	36
ABSTRACT	37
INTRODUÇÃO	37
PERCURSOS METODOLÓGICOS	39
RESULTADOS	40
DISCUSSÃO	55
CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61
6. CAPÍTULO I: ARTIGO CIENTÍFICO	65
RESUMO	65
ABSTRACT	66
INTRODUÇÃO	66
PERCURSOS METODOLÓGICOS	68

<i>Coleta de dados</i>	71
<i>Tratamento dos dados</i>	72
RESULTADOS E DISCUSSÃO	73
<i>Perfil sociodemográfico</i>	73
<i>Capacidade Financeira dos Beneficiários de Crédito</i>	78
<i>Diversidade de Fontes de Renda entre Beneficiários de Crédito</i>	80
<i>Surgimento e atuação dos produtos de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil</i>	87
<i>Destinação do Crédito Habitacional Obtido em Instituições de Microfinanças</i>	93
<i>Alternativas de acesso ao crédito habitacional</i>	97
<i>Déficit Habitacional</i>	100
<i>Déficit Habitacional (Quantitativo)</i>	100
<i>Habitação Precária</i>	100
<i>Domicílio Rústico</i>	100
<i>Domicílio Improvisado</i>	102
<i>Coabitação</i>	103
<i>Ônus Excessivo com Aluguel</i>	104
<i>Déficit Habitacional (Qualitativo) ou Inadequação de Domicílios</i>	104
<i>Carência de infraestrutura urbana</i>	105
<i>Serviços de infraestrutura básicos: energia elétrica, água tratada e coleta de lixo</i>	105
<i>Serviços de infraestrutura básico: esgotamento sanitário</i>	108
<i>Carências edilícias</i>	109
<i>Armazenamento de água</i>	110
<i>Banheiro exclusivo</i>	112
<i>Cômodos igual a dormitórios</i>	114
<i>Piso Inadequado</i>	115

<i>Cobertura Inadequada</i>	117
<i>Inadequação fundiária urbana e localização</i>	120
<i>Fatores Adicionais para Promover a Dignidade na Moradia</i>	124
<i>Adequação Cultural</i>	125
<i>Localização</i>	125
<i>Habitabilidade</i>	127
<i>A Percepção de Melhoria na Qualidade de Vida e Bem-Estar</i>	130
<i>Contribuição das Microfinanças Habitacionais para o Enfrentamento do Déficit Habitacional</i>	136
<i>Perspectivas Futuras e Desenvolvimento dos Programas de Microfinanças Habitacionais</i>	140
CONCLUSÃO	144
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	146
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	150
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS GERAIS	153
APÊNDICES	161
APÊNDICE A – Questionário a ser aplicado para o estudo de caso dos clientes dos programas habitacionais da IMF 1.	161
APÊNDICE B - Questionário a ser aplicado para o estudo de caso dos gestores das IMF da região sul do Brasil.	166
APÊNDICE C - Declaração de Ciência e Concordância das Instituições Envolvidas.....	167
APÊNDICE D - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE) ...	168
ANEXOS.....	170
ANEXO I - Parecer de aprovação do Projeto de Pesquisa pelo Comitê de Ética de Pesquisa da UNIPLAC.....	170

1. INTRODUÇÃO

A disparidade na distribuição global da riqueza perpetua desigualdades sociais e econômicas, especialmente evidentes em países em desenvolvimento, como o Brasil (MOSTAGI et al., 2019). Segundo dados do IBGE (2022), mais de 96 milhões de brasileiros, representando 45,40% da população, viviam abaixo da linha da pobreza em 2021, reflexo direto da desigualdade na distribuição de renda.

Diante desse cenário desafiador, as microfinanças surgiram como uma ferramenta de inclusão financeira e capacitação econômica a população vulnerável, permitindo a geração de renda e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida (DAS, 2018; GONZALEZ; RIGHETTI; DI SERIO, 2015). No entanto, a despeito do potencial transformador, as desigualdades habitacionais persistem, tornando-se evidentes na falta de acesso ao financiamento habitacional para a população de baixa renda.

As microfinanças habitacionais surgiram como resposta a essa lacuna, visando superar os desafios no acesso à moradia digna para a população de baixa renda, seja por meio da construção incremental ou reforma de moradias (ANAND KUMAR; PRASEEDA SANU; NEWPORT, 2008). Projeções indicam um crescimento exponencial do mercado habitacional urbano até 2050, principalmente em países em desenvolvimento, intensificando a necessidade de financiamento habitacional para a população de baixa ou média renda (FERGUSON; SMETS, 2009).

A adequação habitacional não é apenas uma questão de teto sobre a cabeça, mas um pilar crucial para a inclusão social, combate à pobreza e promoção da equidade social (ALMEIDA, 2011; MONTEIRO; VERAS, 2017). O déficit habitacional, classificado como a falta de moradias adequadas para atender às necessidades básicas habitacionais, torna-se uma barreira significativa para a melhoria da qualidade de vida.

Diante do contexto que evidencia a disparidade socioeconômica em países emergentes, como é o caso do Brasil, aliada ao desafio do déficit habitacional, inadequação de domicílios e crescimento acelerado da população urbana, torna-se imperativo revisar e fortalecer as políticas habitacionais. A crescente demanda por construção e reforma de moradias entre a população de baixa renda, excluída do mercado financeiro tradicional, destaca a relevância dos programas de microfinanças habitacionais. Esses programas, ao oferecerem pequenos créditos, viabilizam a construção incremental, saneamento básico e reforma de moradias.

Apesar do potencial demonstrado, os programas habitacionais enfrentam desafios e

opiniões divergentes, indicando a necessidade de maior consolidação no mercado. Nesse contexto, a presente pesquisa busca contribuir para o ainda incipiente campo das microfinanças habitacionais, objetivando mensurar seu impacto social.

Os próximos passos incluem a abordagem dos objetivos da pesquisa e sua caracterização interdisciplinar. Posteriormente, adentraremos o cenário de fundamentação teórica, explorando temas centrais como políticas habitacionais, déficits habitacionais no Brasil e o papel das instituições de microfinanças. Uma revisão de literatura sobre as microfinanças habitacionais será apresentada.

O ápice deste estudo está na elaboração de um artigo científico, delineando a trajetória metodológica adotada na pesquisa, seus resultados e uma discussão conclusiva. Essa seção analisará o perfil sociodemográfico e o acesso ao crédito dos clientes entrevistados em busca de financiamento habitacional em uma instituição financeira na Região Sul do Brasil. Durante as entrevistas, exploraremos os elementos que compõem o cálculo do déficit habitacional, conforme estabelecido pela Fundação João Pinheiro, visando avaliar a possível redução desse indicador e compreender o impacto dessas mudanças na qualidade de vida e bem-estar das famílias.

Paralelamente, este trabalho se aprofundará na análise dos resultados das entrevistas com sete gestores de instituições de microfinanças na Região Sul do Brasil. Essa análise concentrar-se nas percepções dos gestores sobre a qualidade de vida e bem-estar de seus clientes, especialmente em relação a melhorias habitacionais ou sanitárias. Buscaremos, ainda, compreender as visões desses gestores sobre o impacto das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional na região.

Explorando tanto a perspectiva dos clientes quanto a dos gestores, este estudo almeja obter uma compreensão abrangente dos efeitos das microfinanças habitacionais no contexto regional. Buscaremos identificar não apenas mudanças quantitativas no déficit habitacional, mas também avaliar transformações qualitativas na vida das famílias beneficiadas por esses programas.

Esta pesquisa se destaca como inovadora e original no contexto brasileiro, sendo uma iniciativa pioneira, uma vez que há uma escassez significativa de estudos sobre o tema no país. Até o momento, pouquíssimas pesquisas abordaram as microfinanças habitacionais no Brasil, e nenhuma delas se aprofundou na análise da percepção dos usuários desses programas. De maneira inédita, este estudo visa explorar a visão dos beneficiários das microfinanças habitacionais, investigando o impacto percebido na qualidade de vida e bem-estar.

O diferencial desta pesquisa reside no foco em analisar não apenas a promoção da moradia digna, mas também em avaliar se houve uma redução efetiva do déficit habitacional para as famílias que acessaram o crédito e o impacto na qualidade de vida e bem-estar. Este aspecto inovador adiciona uma camada de profundidade ao estudo, trazendo uma perspectiva prática e tangível sobre os resultados desses programas.

Assim, ao abordar a percepção dos usuários, além de examinar indicadores objetivos, a pesquisa busca preencher uma lacuna significativa no entendimento do impacto das microfinanças habitacionais no Brasil. Ao fazê-lo, contribui não apenas para o desenvolvimento teórico do campo, mas também para a formulação de políticas mais eficazes e personalizadas, alinhadas com as necessidades reais das famílias de baixa renda em busca de uma moradia digna.

No cenário contemporâneo da pesquisa científica, torna-se imperativo explorar e compreender as complexidades inerentes às questões socioeconômicas de maneira interdisciplinar. A presente dissertação propõe-se a analisar o papel das Instituições de Microfinanças na melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil, com enfoque especial nos domínios da saúde, ciências humanas e sociais aplicadas. Isso se deve a sua abordagem de temas relacionados à qualidade de vida, bem-estar social, inclusão social, moradia digna, políticas de habitação e desenvolvimento econômico, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, que abrangem erradicação da pobreza, saúde, saneamento, trabalho decente, redução das desigualdades e cidades sustentáveis.

Na atual pesquisa científica, é crucial explorar as complexidades inerentes às questões socioeconômicas de forma interdisciplinar. Esta dissertação visa analisar o papel das Instituições de Microfinanças no acesso à moradia digna e para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil, com foco especial nos domínios da saúde, ciências humanas e sociais aplicadas. Essa análise é ancorada na abordagem abrangente dessas instituições em temas como qualidade de vida, bem-estar social, inclusão social, moradia digna, políticas de habitação e desenvolvimento econômico. Alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU no que tange a 1 - Erradicação da pobreza; 3 - Saúde e bem-estar; 6 - Água limpa e saneamento; 8 - Trabalho decente e crescimento econômico; 10 - Redução das desigualdades e 11 - cidades e comunidades sustentáveis.

1.1. PERGUNTA DE PESQUISA

Qual o papel das Instituições de Microfinanças no acesso à moradia digna e para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil?

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVOS GERAIS

Analisar o papel das Instituições de Microfinanças no acesso à moradia digna e para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

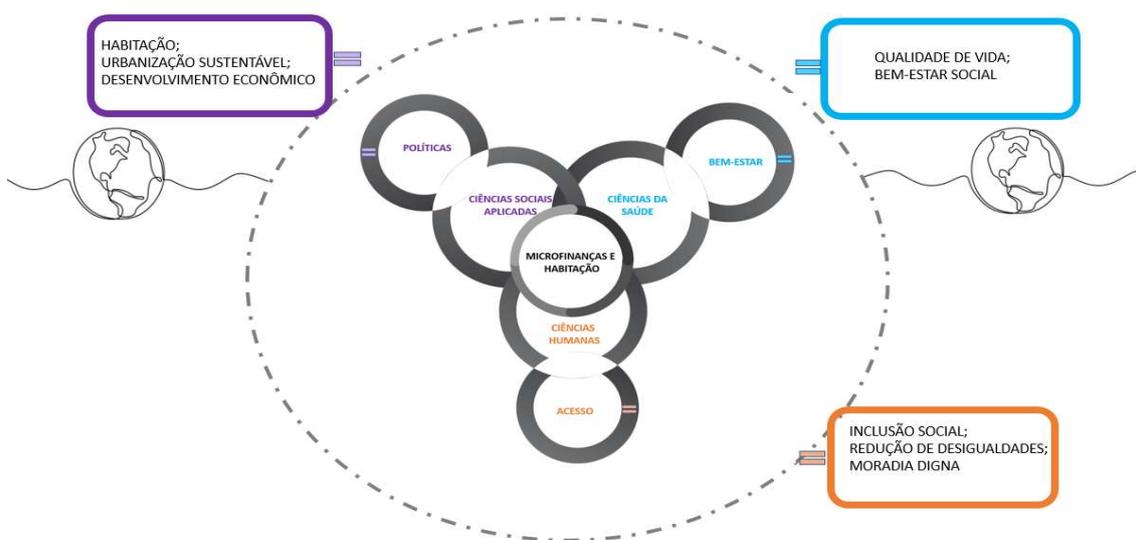
- Investigar na literatura, os estudos existentes sobre Microfinanças Habitacionais e déficit habitacional no Brasil;
- Examinar, por meio da percepção dos gestores das Instituições de Microfinanças, a contribuição dada pelos programas de financiamentos habitacionais no acesso à moradia digna e para melhoria das condições de moradia, especialmente à população de baixa renda na Região Sul do Brasil;
- Examinar a percepção dos clientes que aderiram aos programas habitacionais concedidos por uma Instituição de Microfinanças para a redução do déficit habitacional e para qualidade de vida e do bem-estar.

3. CARACTERIZAÇÃO INTERDISCIPLINAR E ADERÊNCIA DA LINHA DE PESQUISA DO PROGRAMA

A presente pesquisa encontra-se enquadrada na área de concentração Ambiente e Saúde e na linha de pesquisa 1 - Saúde, Ambiente e Sociedade do Programa de Pós-Graduação em Ambiente e Saúde, quando busca analisar e ampliar a compreensão interdisciplinares voltadas à melhoria da qualidade de vida, à segurança e ao bem-estar da sociedade no contexto urbano e rural, dando ênfase aos aspectos regionais.

Trata-se de uma pesquisa interdisciplinar, pois busca analisar, ampliar e compreender o cenário complexo e a interdisciplinaridade das microfinanças e da habitação que envolve as ciências humanas e econômicas, bem como, as ciências da saúde e sociais aplicadas. Conforme apresentado na figura abaixo:

Figura 1 – Interdisciplinaridade da pesquisa.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023

Segundo Alvarenga *et al.* (2011), é desafiador incluir a interdisciplinaridade como forma alternativa de produzir conhecimento científico, mas é extremamente importante pois, face a complexidade do mundo contemporâneo, o conhecimento hoje, está inteiramente ligado a natureza e a sociedade, considerado como fenômenos complexos primordiais da ciência moderna.

4. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

4.1. POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL

Para compreender as políticas habitacionais contemporâneas, é imperativo contextualizar sua evolução ao longo do tempo. Segundo Santos (2019), desde o período pós-guerra, o Brasil tem enfrentado desafios significativos relacionados à oferta de moradia adequada, levando à implementação de diversos programas governamentais.

O cenário habitacional brasileiro, historicamente caracterizado por desigualdades e carências, motivou a criação de estratégias abrangentes para lidar com a falta de moradias adequadas (PEREIRA, 2020). O programa "Casa Popular" foi o primeiro programa habitacional brasileiro, implementado em um período de significativas transformações sociais e urbanas nas décadas de 1930 e 1940 (SILVA, 2010). Segundo o autor, o governo brasileiro, ciente da necessidade de prover moradias dignas para a população de baixa renda, lançou esse programa como resposta aos desafios habitacionais emergentes.

Em 1964, surgiu o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), como uma resposta à necessidade de viabilizar o financiamento habitacional para a população (OLIVEIRA, 2021). Segundo o autor, o crescente reconhecimento da importância do crédito habitacional como catalisador para o acesso à moradia impulsionou a criação desse sistema específico, estruturado para facilitar o financiamento, oferecendo condições vantajosas, como taxas de juros acessíveis e prazos de pagamento estendidos.

Em 1964, juntamente com o SFH foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), seus objetivos incluíam a promoção de programas habitacionais em larga escala, financiamento para aquisição e construção de moradias, além de incentivos à poupança para a casa própria (SOUZA, 2015). No entanto, enfrentou desafios relacionados à gestão eficiente de recursos, inadimplência e instabilidade econômica, fatores que culminaram na sua extinção em 1986 (GOMES, 2018). Com a extinção do BNH, em 1986, a Caixa Econômica Federal assumiu as funções de principal agente financiador de habitação no país (MARTINS, 2021).

O Sistema Nacional de Habitação (SNH), por sua vez, foi criado em 1974, durante o regime militar, como uma resposta governamental para coordenar e articular ações voltadas à promoção da habitação para a população de baixa renda e para enfrentar o crescimento desordenado das cidades (PEREIRA, 2020).

Ainda nas décadas de 1960 e 1970, surgiram as Companhias de Habitação (COHABs), essas companhias tinham como objetivos a construção de conjuntos habitacionais, a regularização fundiária e a promoção de condições de moradia dignas para a população mais vulnerável (PEREIRA, 2020; SILVA, 2018). Contudo, as COHABs enfrentaram críticas, incluindo questões relacionadas à qualidade das construções e à distribuição espacial dos conjuntos habitacionais (LIMA, 2023).

Em 1980, período marcado por um movimento ascendente de participação popular em diversas esferas sociais, surgiu o Programa Nacional de Mutirão Comunitário (PNMC) (LIMA, 2023; SILVA, 2018). o PNMC foi concebido como uma resposta à crescente demanda por habitação e à necessidade de envolver ativamente as comunidades na busca por soluções habitacionais com o objetivo central de promover a autogestão e a cooperação comunitária na construção e melhoramento de moradias (LIMA, 2023; SILVA, 2018). Apesar dos benefícios, o PNMC enfrentou desafios relacionados à infraestrutura, capacitação técnica e suporte governamental contínuo (LIMA, 2023).

Na década de 1990, as políticas habitacionais criaram os programas de Ação Imediata para Habitação; Pró-Moradia e Habitar Brasil e o Programa de Arrendamento Residencial, com o intuito de enfrentar o déficit habitacional e promover a moradia digna especialmente para população de baixa renda (LIMA, 2023; PEREIRA, 2020; SILVA, 2018).

Em 2003, o Plano Nacional de Habitação (PNH) e o Sistema Nacional de Habitação (SNH) surgiram como elementos cruciais de atuação das políticas habitacionais, O PNH surge como um instrumento de planejamento que visa orientar e coordenar as ações habitacionais em todo o país. O SNH, por sua vez, é um componente essencial para a concretização das diretrizes do PNH (PEREIRA, 2020). O autor ressalta que o SNH foi criado concomitantemente ao PNH para operacionalizar as políticas habitacionais, promovendo a articulação entre os diferentes entes federativos, o setor privado e a sociedade civil, buscando garantir a eficiência na implementação das ações previstas no plano.

Em 2019, é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que representa uma das principais iniciativas do governo brasileiro para enfrentar o déficit habitacional (SOUZA, 2019). Segundo o autor, a concentração em áreas urbanas e a falta de infraestrutura básica em alguns empreendimentos têm sido questões críticas. A eficácia do programa também é questionada em relação à inclusão de grupos específicos (PEREIRA, 2020).

Em 2020, o Programa Casa Verde e Amarela foi lançado em substituição ao PMCMV e buscou ampliar o escopo de atuação, incluindo não apenas a construção, mas também a melhoria de moradias e o acesso a saneamento básico (SILVA, 2018). No entanto, em 2023, ocorreu o relançamento do PMCMV (LIMA, 2023). A figura a seguir apresenta a evolução da política habitacional no Brasil:

Figura 2 – Política Habitacional no Brasil



Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2023

A descentralização das políticas habitacionais é um tema que ganha destaque nas discussões recentes. Santos (2023) ressalta que a participação ativa das comunidades no processo decisório pode fortalecer a eficácia das políticas, uma vez que as demandas locais são mais bem compreendidas e atendidas, podendo contribuir para a construção de soluções mais adequadas e inclusivas.

Um outro ponto que chama atenção na literatura, é a regularização fundiária que emerge como um instrumento essencial para a inclusão social por meio das políticas habitacionais. De acordo com Oliveira *et al.* (2020), a titulação de propriedade não apenas confere segurança jurídica aos moradores, mas também possibilita o acesso a serviços públicos e a integração plena nas dinâmicas urbanas. Silva (2018) destaca que a falta de titularidade de propriedade impacta diretamente a capacidade das famílias de acessarem benefícios sociais e econômicos.

Uma discussão crucial no contexto das políticas habitacionais é o foco nas populações mais vulneráveis. Segundo Pereira (2019), as desigualdades socioeconômicas no Brasil aumentam a vulnerabilidade dessas camadas da população, tornando imprescindível a adoção de estratégias que vão além da simples provisão de moradia. Segundo o autor, é necessária uma abordagem holística considerando o acesso a serviços básicos, educação e oportunidades de emprego e devendo considerar as especificidades

culturais e as demandas dessas populações. Oliveira (2022) destaca que a provisão de moradia adequada não apenas melhora as condições de vida, mas também estimula a economia local e está correlacionada com indicadores de saúde e educação. A moradia, nesse contexto, é vista não apenas como um espaço físico, mas como um vetor de transformação social e econômica (OLIVEIRA, 2021).

O Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades (PMCMVE), é uma vertente do PMCMV, e se destaca por sua abordagem participativa que visa atender especificamente cooperativas e associações que representam a população de baixa renda, permitindo que estas sejam protagonistas no processo de construção de suas moradias (SILVA, 2018).

Diante da escassez de recursos públicos, a busca por parcerias público-privadas (PPPs) tem sido uma alternativa promissora, uma vez que bem conduzidas, podem acelerar a construção e garantir a qualidade das habitações oferecidas (OLIVEIRA, 2020; SILVA, 2018). Entretanto, é essencial garantir que essas parcerias estejam alinhadas aos interesses da população de baixa renda e que não perpetuem desigualdades (SILVA, 2018).

Apesar do PMCMV e dos demais programas que o precederam historicamente, a efetividade das políticas habitacionais ainda é questionada, especialmente no que se refere à inclusão social e à promoção de condições dignas de habitação (SANTOS, 2019). De acordo com Silva (2018), a legislação brasileira tem avançado no reconhecimento do direito à moradia como um direito social, porém, a lacuna entre o papel normativo e a implementação efetiva ainda persiste.

Existem desafios persistentes na implementação de políticas habitacionais no Brasil (SOUZA, 2020). O autor ressalta que a falta de integração entre os diversos níveis de governo e a escassez de recursos financeiros têm limitado a eficácia dessas iniciativas. A ausência de um planejamento estratégico que contemple as especificidades regionais e as demandas da população é apontada como uma barreira substancial (SOUZA, 2020). Costa (2022) destaca a importância da inovação nas políticas habitacionais como um elemento chave para enfrentar os desafios contemporâneos. O autor sugere que a adoção de tecnologias sustentáveis na construção civil, aliada a práticas de gestão eficientes, pode contribuir para a criação de moradias mais acessíveis e ambientalmente responsáveis.

4.2. DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

O déficit habitacional e a falta de acesso ao crédito são uma realidade para as famílias de baixa renda que residem nos países em desenvolvimento (ZINS, 2021). O déficit habitacional possui como sustentação, indicadores bases que buscam dimensionar a lacuna existente no setor, seja pela falta de habitação ou por condições inadequadas que as tornam incapazes de fornecer o direito ao acesso a moradias dignas com serviços habitacionais, no mínimo, básicos (FJP, 2021).

Desde 1995, através do cálculo realizado pela Fundação João Pinheiro, o Brasil publica estudos sobre o déficit habitacional e a inadequação de domicílios através de indicadores que possuem componentes e subcomponentes calculados a partir das informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), através do Censo Demográfico e da Pesquisa Nacional de Amostra e Domicílios (PNAD) (SANTANA, 2020).

A Fundação João Pinheiro (2021), vinculada ao governo do estado de Minas Gerais, é uma instituição de pesquisa e ensino superior, reconhecida pela produção de estudos e indicadores socioeconômicos. Sua atuação transcende as fronteiras de Minas Gerais, contribuindo significativamente para a formulação de políticas públicas em nível nacional (FJP, 2021).

A parceria entre a FJP, o Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR) e o IBGE, contribui diretamente para a formulação de políticas públicas habitacionais mais eficientes e direcionadas, através do entendimento aprofundado do déficit habitacional, o qual possibilita a alocação estratégica de recursos, priorizando regiões e grupos mais vulneráveis (FJP, 2021).

O déficit habitacional ou quantitativo está relacionado ao número de moradias necessárias para a solução das necessidades básicas habitacionais, ao passo que a inadequação de moradias ou déficit qualitativo reflete problemas na qualidade de vida dos moradores (FJP, 2021).

O déficit habitacional calcula a insuficiência do estoque de habitação e inclui: os domicílios que não possuem condições de moradia devido à precariedade da estrutura física, a coabitação familiar, onde convivem mais de uma família em um único domicílio (pelo fato de ainda não conseguirem ter acesso a moradias separadas), indivíduos de baixa renda que residem em imóveis e locais precários e com fins não residenciais considerados

como domicílios improvisados e por último, as famílias que comprometem mais de 30% da sua renda familiar para pagamento do aluguel (FJP, 2021).

Já a inadequação de domicílios refere-se a moradias que possuem diversas deficiências habitacionais que as impossibilita de proporcionar qualidade de vida para seus moradores, e vai desde a segurança de posse dos domicílios, até a construção de banheiros, adequação de coberturas e piso, e a provisão de serviços básicos de infraestrutura, como água, esgotamento sanitário, luz e coleta de lixo (FJP, 2021).

De acordo com a Tabela 1, em 2019, o cálculo do déficit habitacional no Brasil apresentou os seguintes dados:

Tabela 1 – Componentes e subcomponentes do déficit habitacional no Brasil – 2019.

Habitação precária 1.482.585 (25,2%)	Domicílios rústicos 696.849 (11,9%)
	Domicílios improvisados 785.736 (13,4%)
Coabitação 1.358.374 (23,1%)	Unidades domésticas conviventes déficits 1.261.407 (21,5%)
	Domicílios cômodos 96.968 (1,7%)
Ônus excessivo com aluguel	3.035.739 (51,7%)
Déficit Habitacional	5.876.699 (100%)

Fonte: FJP, 2023.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2021), a Região Sul do Brasil, ocupou em 2019 o 4º lugar no ranking dos maiores números em termos absolutos e em termos relativos, o Sul é a região geográfica com menores números de déficit habitacional por situação do domicílio, estando assim, subdividido (Tabela 2).

Tabela 2 – Componentes do déficit habitacional no Brasil e Região Sul – 2019.

Especificação	Componentes			Total	Distribuição por estado	Relativo%
	Habitação precária	Coabitação	Ônus excessivo com aluguel			
Brasil	1.482.585	1.358.374	3.035.739	5.876.699	100,0%	8,0%
Sul	160.423	95.150	363.299	618.873	10,5%	5,6%
Paraná	55.917	39.416	151.820	247.153	40,0%	6,1%
Santa Catarina	39.231	21.661	89.901	150.793	24,0%	5,9%
Rio Grande do Sul	65.275	34.073	121.579	220.927	36,0%	5,1%

Fonte: Adaptado de FJP, 2021.

Ainda com relação ao déficit habitacional, segundo a Fundação João Pinheiro (2021), são estimados o volume de inadequação de domicílios, desconsiderando as habitações já classificadas dentro do primeiro indicador de déficit habitacional (Tabela 3), sendo assim composta:

Tabela 3 – Componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios no Brasil – 2019.

Carências de infraestrutura urbana: 14.257.395	Energia Elétrica: 406.143
	Abastecimento de água: 10.725.833
	Esgotamento sanitário: 4.916.086
	Coleta de lixo: 553.350
Carências edilícias: 11.246.366	Inexistência de banheiro exclusivo: 359.872
	Número total de cômodos do domicílio igual a número de cômodos servindo de dormitório: 1.886.095
	Armazenamento de água inadequado: 9.000.021
	Piso inadequado: 69.187
	Cobertura inadequada: 1.023.757
Inadequação fundiária urbana	3.557.117
Domicílios inadequados (100%)	24.893.961

Fonte: Adaptado de FJP, 2021.

Em 2019, conforme demonstrado na Tabela 3, mais de 24 milhões de domicílios apresentaram ao menos um tipo de inadequação no Brasil. Já na região sul do Brasil, nos estados de Santa Catarina e Paraná, os dados mostraram que 25% a 40% dos domicílios apresentaram algum tipo de inadequação e o Rio Grande do Sul apresentou uma proporção de mais de 50%, se destacando no componente de inadequação edilícia caracterizado pelo armazenamento inadequado de água (FJP, 2021).

O Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, conhecido como UN-Habitat, é uma agência especializada das Nações Unidas criada com o propósito de enfrentar os desafios relacionados ao crescimento urbano desordenado e à expansão de assentamentos precários (UN-HABITAT, 2021). Sua missão é promover cidades sustentáveis, socialmente inclusivas e ambientalmente resilientes, contribuindo para o desenvolvimento global (UN-HABITAT, 2021).

A UN-HABITAT (2021), define moradia digna como um conceito que vai além da mera provisão de abrigo, incluindo dimensões como segurança, acessibilidade, adequação, localização, respeito aos direitos humanos e promoção da inclusão social.

Um dos conjuntos destacados pela UN-HABITAT (2021), é a segurança na moradia que abrange desde a proteção física contra desastres naturais até a segurança legal,

assegurando que os ocupantes tenham posse segura de suas moradias, promovendo um ambiente habitacional estável e protegido.

Outro conjunto mínimo crucial é a habitabilidade, que engloba a estrutura e a funcionalidade da moradia (UN-HABITAT, 2021). Uma moradia digna deve proporcionar espaço suficiente, ventilação adequada, instalações sanitárias e outros aspectos que contribuam para o bem-estar físico e emocional dos habitantes (UN-HABITAT, 2021).

A acessibilidade implica garantir que a moradia seja acessível sem discriminação e barreiras econômicas, promovendo a igualdade de oportunidades (UN-HABITAT, 2021). Além disso, a localização da moradia deve propiciar acesso a serviços básicos, empregos e educação, contribuindo para uma vida urbana mais equitativa (UN-HABITAT, 2021).

A UN-HABITAT (2021), destaca que o respeito aos direitos humanos é um componente intrínseco à moradia digna e implica na oferta de moradias que considerem as necessidades específicas de grupos vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão comunitária como conjuntos mínimos indispensáveis.

A moradia digna é aquela que atende à necessidade habitacional, a qual não deve ser entendida como uma noção absoluta e depende dos critérios de cada sociedade, no espaço e no tempo (ALMEIDA, 2011). Assim, a falta de moradia digna não é apenas um problema setorial isolado e a solução para o enfrentamento do déficit habitacional precisa estar integrada com outras políticas urbanas relacionadas ao transporte, energia elétrica, esgotamento sanitário, abastecimento de água, acesso à educação e a saúde (ALMEIDA, 2011).

4.3. INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS (IMFs)

As origens das microfinanças remontam a iniciativas informais de poupança e empréstimo em comunidades de diversos países (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008). No entanto, o reconhecimento formal das microfinanças ganhou destaque a partir da década de 1970, com iniciativas como o *Grameen Bank* em Bangladesh por Muhammad Yunus (YUNUS, 2003). Segundo o autor, que foi precursor das Microfinanças e agraciado pelo Prêmio Nobel da Paz em 2006, o *Grameen Bank* foi pioneiro na oferta de pequenos empréstimos a empreendedores de baixa renda, com taxas de retorno surpreendentes. O reconhecimento dessa iniciativa por organismos internacionais, como

o Banco Mundial, destacou o potencial transformador das microfinanças (BANCO MUNDIAL, 2005).

No contexto brasileiro, segundo Soares e Melo Sobrinho (2008), na década de 1970 as atividades de microcrédito já existiam no Brasil, através de uma Organização Não Governamental (ONG) denominada União Nordestina de Assistência a Pequenas Organizações (Programa Uno) com assistência técnica da *Acción International*. No entanto, a década de 1990 foi marcada pela consolidação e expansão das microfinanças no Brasil (DANTAS, 2002; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008). Segundo os autores, o Programa CrediAmigo, lançado pelo Banco do Nordeste em 1998, foi uma evolução do UNO e desempenhou um papel crucial na disseminação do microcrédito. Este programa adotou uma abordagem descentralizada, focando em comunidades urbanas e rurais, e rapidamente se tornou referência no setor (DANTAS, 2002).

O termo microfinanças está relacionado à prestação de serviços financeiros sustentáveis e adaptados para população de baixa renda desassistida do sistema bancário tradicional, ao passo que, as entidades ou (Instituições de Microfinanças) IMFs são definidas como aquelas pertencentes ao sistema de microfinanciamento, especializados na entrega desses serviços (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

Tais entidades, podem ser constituídas como Organizações Não-Governamentais - ONGs, Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIPs, cooperativas de crédito, Sociedades de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte - SCMs, fundos públicos, além de bancos comerciais públicos e privados, desde que ofereçam esse serviço especializado (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

A informalidade é uma realidade incontestável em países subdesenvolvidos e emergentes, nos quais muitas pessoas engajam-se em atividades por conta própria, através dos microempreendimentos (MARQUES, 2009; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008). No entanto, apesar do potencial empreendedor dessas comunidades, deparam-se com a lamentável ausência de oportunidades para acessar serviços financeiros, culminando na escassez de crédito (MARQUES, 2009; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008). Diante dessa conjuntura desafiadora, os indivíduos se veem compelidos a buscar recursos alternativos, muitas vezes recorrendo a agiotas e submetendo-se a altas taxas de juros (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

Na busca por soluções que possam romper o ciclo vicioso da pobreza, surge o microcrédito, uma iniciativa proveniente da indústria microfinanceira (MARQUES, 2009). De acordo com Souza e Silva (2010), este produto é concebido para atender às

necessidades dos pequenos empreendedores, proporcionando-lhes uma oportunidade tangível de superar as barreiras financeiras, alavancar suas atividades e, assim, contribuir para a geração de emprego e renda. O microcrédito, ao oferecer acesso a recursos financeiros de forma mais inclusiva, emerge como uma ferramenta valiosa na promoção do desenvolvimento econômico em comunidades desfavorecidas (MARQUES, 2009).

No Brasil, o marco regulatório do microcrédito ocorreu através da legislação original, Lei nº 11.110, datada de 25 de abril de 2005, foi posteriormente substituída pela Lei nº 13.636, promulgada em 20 de março de 2018, para estabelecer o Programa de Microcrédito Produtivo Orientado (PNMPO), inspirado na metodologia desenvolvida por Yunus, esse programa adota uma abordagem centrada no relacionamento, utilizando a figura do agente de crédito (MARQUES, 2009; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

O agente de crédito desempenha um papel fundamental nas IMFs, sendo encarregado de conduzir um levantamento socioeconômico abrangente e fornecer orientação educativa aos beneficiários quanto ao crédito e sua aplicação nos negócios (MARQUES, 2009; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008). Os autores corroboram que essa metodologia visa não apenas disponibilizar recursos financeiros, mas também promover uma interação próxima entre o agente de crédito e o empreendedor, estabelecendo uma relação mais personalizada e adaptada às necessidades específicas de cada beneficiário.

O surgimento das microfinanças habitacionais se destaca como uma extensão natural da atuação das microfinanças através do produto de microcrédito, surgindo a partir da percepção de que a renda desses pequenos negócios era gerada dentro das suas próprias moradias (SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018). Em resposta à necessidade premente de moradia digna para populações de baixa renda, organizações começaram a adaptar os princípios das microfinanças para oferecer financiamento acessível e sustentável para habitação (HABITAT FOR HUMANITY, 2018).

Adicionalmente, o setor habitacional possui um alto potencial na geração de emprego e renda, principalmente para o trabalho pouco qualificado que é normalmente realizado pela população mais carente (ALMEIDA, 2011). Experiências internacionais, como o modelo desenvolvido pela *Habitat for Humanity* em parceria com instituições financeiras locais, demonstram a viabilidade e o impacto positivo das microfinanças habitacionais (HABITAT FOR HUMANITY, 2018).

Conforme apontado por Souza (2015), as microfinanças habitacionais têm o potencial de aliviar a pressão sobre o setor habitacional, atendendo a uma demanda

significativa por moradias acessíveis. Essa modalidade de microcrédito proporciona recursos para reformas, ampliações e construções, permitindo que as famílias melhorem gradualmente suas condições de moradia (SOUZA, 2015). Assim, o financiamento habitacional incremental possui um mercado potencial significativo que chamou a atenção das instituições de microfinanças que passaram a operar com pequenos empréstimos para construção e melhorias habitacionais, porém, ainda atuam com escala mínima frente a demanda (FERGUSON; SMETS, 2009).

Contudo, mesmo com a atuação inferior a demanda, as IMFs desempenham um papel crucial no enfrentamento do déficit habitacional, contribuindo para a construção e melhoria de moradias dignas para a população de baixa renda (HABITAT FOR HUMANITY, 2018). Além disso, elas têm sido vistas como agentes de transformação social, capacitando empreendedores locais e fortalecendo a economia de comunidades carentes (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

Conforme destacado por Santos (2018), a falta de um marco regulatório específico para as microfinanças habitacionais pode limitar seu potencial impacto e atuação. A sinergia entre políticas habitacionais, o desenvolvimento de marcos regulatórios adequados e o engajamento ativo das instituições financeiras são considerados elementos cruciais para o crescimento efetivo das microfinanças habitacionais (SILVEIRA, 2021).

5. REVISÃO DE LITERATURA

A revisão de literatura a seguir está no formato de um artigo de revisão integrativa, abordando os principais fundamentos que embasam a condução teórica deste estudo.

MICROFINANÇAS HABITACIONAIS: UMA REVISÃO INTEGRATIVA

RESUMO

A urbanização é uma tendência mundial que cresce em ritmo acelerado aumentando o déficit habitacional principalmente em países subdesenvolvidos e emergentes. Frente a esse desafio, a urbanização inclusiva e sustentável torna-se parte da Agenda 2030 da ONU. A falta de moradia digna está diretamente atrelada a falta de renda e de capital da população de baixa renda que vive às margens do mercado financeiro. As microfinanças habitacionais são fruto das microfinanças e surge para suprir essa lacuna de acesso ao crédito no setor habitacional. Assim, este trabalho teve por objetivo identificar na literatura a atuação das microfinanças no setor habitacional através dos programas de microfinanças habitacionais. Para isso foi realizada uma revisão de literatura integrativa. A busca de artigos científicos foi realizada nas bases de dados *ScienceDirect*, *Scopus* e

Scielo, utilizando os descritores "*housing*", "*microfinance*", inter-relacionadas pelo localizador booleano "AND". Foram considerados trabalhos em inglês e português, publicados entre 2017 e 2022. Foram identificados 383 artigos e após a leitura do título e resumo, foram selecionados 40 artigos potencialmente elegíveis, os quais foram lidos na íntegra, observando se de fato atendiam os critérios estabelecidos. Após a leitura completa foram selecionados 24 artigos para compor a revisão. Os estudos mostraram que os programas de microfinanças habitacionais são uma alternativa de crédito criativa e promissora, que permite que as famílias de baixa renda construam e reformem suas casas de forma incremental. No entanto, essa modalidade de crédito ainda não está consolidada no mercado financeiro. A literatura não mostra o impacto efetivo da utilização das microfinanças para habitação, e por ser um tema complexo, apresenta um contraste de opiniões e abre o caminho para pesquisas futuras.

Palavras-chave: Construção incremental. Déficit habitacional. População de baixa renda; microfinanças habitacionais.

ABSTRACT

Urbanization is worldwide trend that grows at an accelerated pace increasing the housing deficit mainly in underdeveloped and emerging countries. Facing this challenge, inclusive e sustainable urbanization becomes part of 2030 ONU Agenda. The lack of decent housing is directly linked to the lack of income and capital of the low-income population that lives on the margin of the financial market. The housing microfinance is the result of microfinance and appears to fill this gap in access to credit in the housing sector. Thus, this work aimed to identify the role of microfinance in the housing sector through housing microfinance programs. For this, an integrative literature review was carried out. The search for scientific articles was carried out in the Science Direct, Scopus and Scielo, using the descriptors "housing", "microfinance", interrelated by the Boolean locator "and". There were considerate works in English and Portuguese, published between 2017 and 2022. A total of 383 articles were identified and after reading the title and abstract, 40 potentially eligible articles were selected which were read in full observing if their actually met the established criteria. After the complete reading 24 articles were selected to compose the review. Studies have shown that housing microfinance programs are a creative and promising credit alternative which allows low-income families two build and renovate their homes incrementally. However, this type of credit is not yet consolidated in the financial market. The literature does not show the effective impact of the use of microfinance for housing, and because it is a complex topic, it presents a contrast of opinions and opens path for future research.

Keywords: Incremental construction. Housing deficit. Low income population. Housing microfinance.

INTRODUÇÃO

A habitação é considerada o motor do bem-estar social e econômico e está estritamente ligada a qualidade de vida dos indivíduos, sendo classificada como uma das

grandes prioridades para as famílias de baixa renda, pois além de trazer dignidade e maior estabilidade para os habitantes, também pode ser utilizada como uma fonte de renda, por meio de negócios domiciliares (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Estima-se que 1,6 bilhões de pessoas (20% da população mundial) carecem de moradia adequada e outras 150 milhões de pessoas estão desabrigadas (UN-HABITAT, 2021). Frente a falta de informações do mercado habitacional de baixa renda, é difícil saber com precisão o déficit mundial de financiamento habitacional (BONDINUBA *et al.*, 2018; BEHR, 2021).

Atualmente, aproximadamente 55% da população mundial vive em áreas urbanas e estima-se que essa proporção acelere significativamente até 2030 (BEHR, 2021; ONU, 2015; UN-HABITAT, 2021). Assim, chama-se atenção para o compromisso com o ODS nº 11: Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis (ONU, 2015). Nesse sentido, para construção de uma urbanização sustentável, as cidades precisam gerar renda e oportunidades de emprego suficientes e dignos, além de fornecer uma infraestrutura adequada para os serviços básicos de água e saneamento, energia e transporte, bem como, garantir à habitação de forma equitativa, reduzindo a quantidade de assentamentos informais (ONU, 2015).

A dificuldade de ter acesso a recursos capazes de gerar riquezas e empregos decentes é uma realidade nos países subdesenvolvidos e em desenvolvimento, sendo uma das causas da pobreza de grande parte da população (GONZALEZ; RIGHETTI; DI SERIO, 2015). Diante desse cenário, buscando contribuir para redução da desigualdade social, surgiu uma alternativa de financiamento mundial sob o conceito de Microfinanças, através do programa de Microcrédito (SANHUEZA, 2019).

O Microcrédito teve forte influência de Muhammad Yunus - nascido em Bangladesh - que na década de 1970 observou e se solidarizou com as dificuldades que as pessoas de baixa renda enfrentavam para ter acesso ao crédito e, como resultado dessa percepção, se tornou um "banqueiro informal", concedendo pequenos créditos sem garantias e burocracias, fatores esses que impediam as pessoas de baixo poder aquisitivo a tomarem créditos em bancos comerciais (DE FAVERI; WATANABE, 2020) Por conseguinte, as instituições de microfinanças cresceram aceleradamente com o surgimento do neoliberalismo na década de 1980 com o objetivo de promover a redução da pobreza (SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018).

As microfinanças habitacionais, por sua vez, surgiu como uma amplificação do microcrédito tradicional a partir da visão de que os pequenos empreendedores usavam

suas casas para produzir sua própria renda (SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018). Para Bondinuba *et al.* (2017), as microfinanças habitacionais são fruto das microfinanças criativas e surgiu frente à incapacidade da população da base da pirâmide em acessar o financiamento habitacional oferecido pelo mercado financeiro tradicional. Zins (2021), acredita que as microfinanças habitacionais é uma prática econômica e socialmente sustentável e pode ser usada para complementar programas habitacionais de iniciativas governamentais.

As microfinanças habitacionais são consideradas extremamente promissoras, mas por estarem colidindo diretamente com a essência do microcrédito tradicional, criado para apoiar o desenvolvimento de pequenas empresas por meio da concessão de crédito, a oferta do produto de microfinanciamento habitacional ainda está muito abaixo da demanda (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Para suprir essa lacuna, a população de baixa renda está usando o crédito destinado ao microcrédito como um meio de apoiar a subsistência através da construção de ativos que possibilitem a criação de mais oportunidades de geração de renda (RAHMAN; LEY, 2020). Diante desse desvio de finalidade do crédito e com o propósito de suprir as necessidades da população de baixa renda, algumas instituições começaram a operar com as microfinanças habitacionais (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Diante desse contexto, este trabalho teve como objetivo elaborar uma revisão integrativa sobre o papel potencial das microfinanças para os programas habitacionais.

PERCURSOS METODOLÓGICOS

Foi realizada uma revisão integrativa, metodologia que sintetiza as pesquisas disponíveis sobre determinado tema e direciona à prática, fundamentando-se em conhecimento científico, permitindo uma abordagem mais ampla, incluindo estudos experimentais e não-experimentais para uma compreensão completa do fenômeno analisado (SOUZA; SILVA; CARVALHO, 2010). Os procedimentos metodológicos adotados para a realização da revisão foram: elaboração da pergunta norteadora; busca na literatura; definição e aplicação dos critérios para seleção de artigos; categorização dos estudos e discussão dos resultados (SOUZA; SILVA; CARVALHO, 2010).

A busca de artigos científicos foi realizada nas bases de dados *ScienceDirect*, *Scopus* e *Scielo* em março de 2022 e junho de 2023 utilizando a combinação das palavras chaves “*housing*” e “*microfinance*”. Os termos pesquisados foram identificados no título,

resumo e/ou palavras-chave dos artigos pesquisados. Utilizou-se entre as palavras chaves o operador booleano “AND” a fim de buscar trabalhos científicos que abordassem sobre as temáticas em questão.

Os critérios de inclusão definidos para a seleção foram: artigos completos em inglês e português, publicados entre o período de 2017 e 2022, que tivessem livre acesso e que fossem pesquisas completas e/ou artigos de revisão sobre a temática. Foram excluídos livros, capítulos de livro, resenhas, trabalhos apresentados e publicados em eventos, artigos duplicados e artigos que não se enquadraram nos critérios de inclusão e no tema pesquisado.

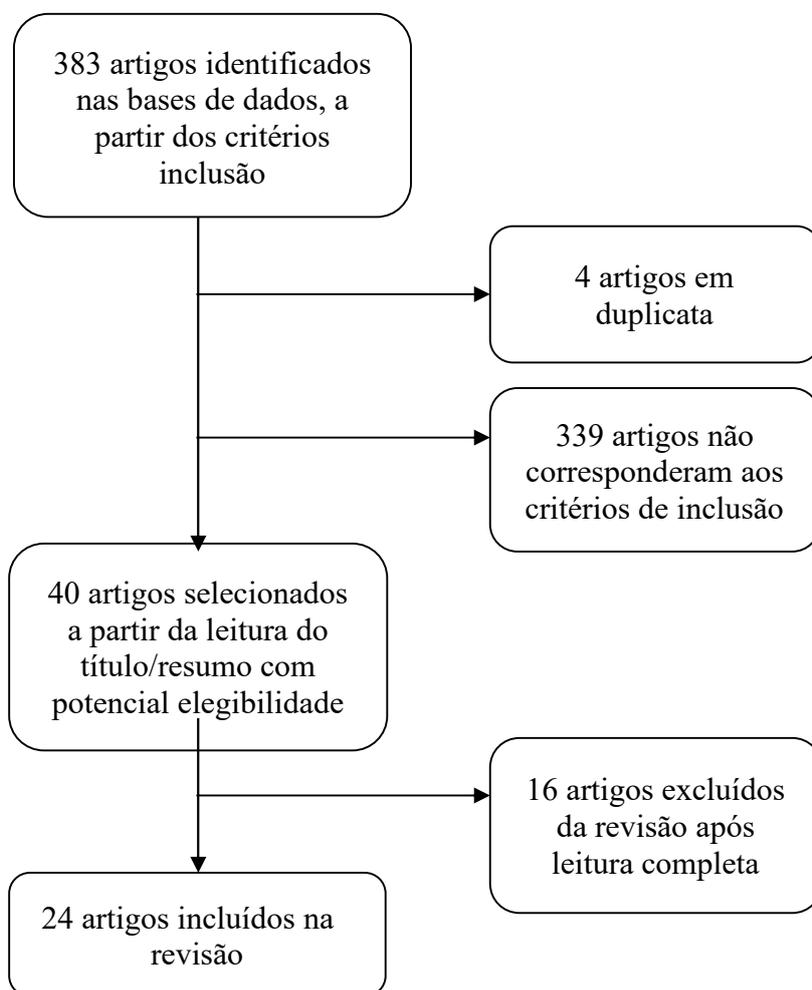
Para a primeira seleção dos artigos procedeu-se à leitura do título seguida da leitura do resumo. A partir disso, os que foram selecionados com potencial de elegibilidade foram lidos na íntegra, e ao atender os critérios e temática investigada foram incluídos na pesquisa.

Os artigos selecionados foram compilados em um quadro de revisão com informações sobre os autores, objetivo principal, tipo de estudo, país, principais resultados e conclusão.

RESULTADOS

Um total de 383 artigos foram identificados nas bases de dados *ScienceDirect*, *Scopus* e *Scielo*, seguindo os critérios de inclusão propostos. Após a leitura dos títulos e resumos foram excluídos 270 artigos, pois não contemplavam o assunto proposto. Também foram excluídos 3 artigos pois estavam duplicados. Desta forma, foram selecionados 40 artigos potencialmente elegíveis, os quais foram lidos na íntegra, a fim de verificar se de fato atendiam os critérios estabelecidos. Após a leitura, foram selecionados 24 artigos para a construção da revisão. O procedimento de seleção dos artigos científicos pode ser observado na Figura 3.

Figura 3 - Fluxograma do processo de seleção dos estudos para a revisão integrativa.



Fonte: Autoras (2022).

A partir dos 24 trabalhos selecionados foi elaborado um quadro contendo as principais informações retiradas dos artigos (Quadro 1).

Quadro 1 - Informações sobre o objetivo, tipo de estudo, país, resultados e conclusões extraídas dos artigos utilizados na revisão.

Referência	Objetivo	Tipo de estudo	País	Resultados	Conclusão
Bondinuba <i>et al.</i> (2017)	Explorar as variáveis de desmotivação e motivação na entrega das microfinanças habitacionais	Pesquisa Qualitativa Aplicação de Questionário e Análise Estatística Descritiva	Gana	As variáveis internas e externas motivam as IMFs a se envolverem no mercado imobiliário de baixa renda, a saber: Desejo de expansão das IMFs, o tamanho potencial do mercado de habitação de baixa renda, o potencial de mercado para o crescimento das IMFs, a disponibilidade de recursos locais, características únicas e produtos do mercado, habitação popular oferecendo oportunidade de alavancagem de recursos e a preferência pela casa própria do que o aluguel entre os indivíduos do segmento de baixa renda da população. No entanto, variáveis como alto bloqueio de capital na entrega de MFH, altas taxas de juros no país, alto custo e preços terrenos, alto custo dos materiais e preço da construção, falta de garantias suficientes e as diferenças de taxas de juros exigidas nos empréstimos de MFH também serviram como desmotivação no mercado imobiliário de baixa renda em Gana.	O MFH é bastante novo no mercado imobiliário de baixa renda de Gana, o estudo a considera uma estratégia de financiamento inovadora. No entanto, os desmotivadores superam os motivadores que não estão tornando o mercado atraente para muitas IMFs. De toda forma, o MFH pode fornecer as necessidades habitacionais de um grande segmento de grupos individuais de baixa renda se as IMFs operarem dentro de um ambiente competitivo bem concebido onde existe a possibilidade de cobrar o custo real e assim lucrar com o MFH.
Marais, Cloete (2017)	Analisar o financiamento habitacional do setor privado fornecido a famílias negras de renda média na África do Sul nas últimas três décadas	Revisão de literatura	África	Muito progresso foi feito no fornecimento de financiamento hipotecário para a extremidade inferior do mercado após o final do período do apartheid, mas parece que a volatilidade das taxas de juros e a recessão econômica de 2009 (após a crise financeira global) prejudicaram o progresso inicial. Embora os resultados mais recentes mostrem indícios de um próspero mercado imobiliário em antigos bairros negros, a porcentagem de famílias de baixa renda com acesso a pequenas hipotecas está diminuindo. As condições econômicas são os principais motores de	Diversos acordos entre governo e setor privado têm desempenhado um papel importante na disseminação do financiamento habitacional para famílias de classe média baixa.

				<p>mudança na interação entre governo e instituições financeiras. Um fator que tem causado problemas contínuos é a volatilidade das taxas de juros, a qual é resultado direto da volatilidade econômica global.</p>	
Bolnick (2018)	<p>Explicar como e por que foram criados os fundos de poupança coletiva em grupos de baixa renda para proporcionar o acesso ao crédito, como um meio de transformação urbana</p>	Análise documental	<p>África, Ásia e América Latina</p>	<p>A criação dos fundos de poupança coletiva, surgiram para preencher uma lacuna financeira causada por três deficiências do microfinanciamento convencional: 1) sua incapacidade de alcançar pessoas de renda muito baixa, 2) seu papel limitado na mobilização da comunidade para mudanças sociais de longo prazo e 3) suas restrições em termos de alavancar subsídios do estado e do mercado.</p> <p>A rede de federações dos moradores em assentamentos informais conhecida como SDI, são responsáveis pelos fundos locais que têm sido usados, principalmente, para fornecer serviços básicos e melhorar as casas em assentamentos informais.</p> <p>Esse modelo permitiu que federações maduras e sustentáveis, subsidiassem projetos de aprendizagem e em locais onde a recuperação total dos custos não é 100% factível. Ao mesmo tempo, as federações que cogestão esses fundos e projetos são capazes de aumentar a produção de capital social entre os pobres urbanos e gerar impacto através do relacionamento com o governo.</p>	<p>As federações dos moradores começaram a compreender que a criação do valor de mercado pode desempenhar um papel importante para lidar com a causa da pobreza, ajudando as comunidades a financiarem suas próprias soluções para seus problemas de posse e moradia.</p> <p>É necessário entender e saber como usar essas ferramentas financeiras inovadoras de uma forma que não prejudique às comunidades de baixa renda. A partir disso, esse modelo poderia apontar o caminho para a urbanização de favelas e cidades em escala significativa e de uma maneira que inclua os pobres em vez de empurrá-los à política, à economia e especialmente às margens.</p>
Bondinuba <i>et al.</i> (2018)	<p>Examinar como estimular a demanda e como resolver e melhorar o projeto e a entrega de intervenções das microfinanças habitacionais entre grupos de baixa renda</p>	<p>Pesquisa Qualitativa Grupo focal</p>	<p>Gana</p>	<p>Nove fatores restringiram o projeto, entrega e demanda por MFH: questões de acessibilidade; risco; insegurança fundiária; alta taxa de juros; desafios de garantia e seguro; condições desfavoráveis dos empréstimos MFH; falta de capital social; alto custo de terrenos e materiais de construção; e defesa ineficaz do consumidor.</p>	<p>Embora limitadas a grupos de baixa renda, as estratégias para estimular a demanda por MFH devem se concentrar em três grandes problemas – acessibilidade, gestão macroeconômica e desenvolvimento institucional e intervenção governamental.</p>

Grubbauer (2018)	Examinar criticamente as Microfinanças habitacionais na América Latina o contexto dos debates em andamento sobre a financeirização da habitação.	Revisão de Literatura	América Latina	<p>Nos debates internacionais sobre habitação e finanças, as microfinanças habitacionais tem sido negligenciado. Estudos tradicionais apontam que a atuação das Microfinanças na habitação é uma estratégia crucial para fornecer condições de moradias dignas para a população de baixa renda.</p> <p>No entanto, pesquisas recentes mostram a financeirização das Microfinanças dentro do setor de habitação, devido ao potencial de crescimento global nas áreas de finanças, construção e varejo.</p>	<p>O artigo indica quatro caminhos para pesquisas futuras sobre microfinanças habitacionais:</p> <p>Impactos imediatos sobre os mutuários de baixa renda: melhoria nas condições de vida; perspectivas na geração de renda e a necessidade de desenvolver a autodisciplina financeira; 2) Impacto na provisão e acessibilidade da habitação e as implicações nas políticas de habitação em países em desenvolvimento; 3) Implicações para o mercado de construção e varejo; 4) Impacto para o desenvolvimento urbano e para sociedades urbanas: financeirização da habitação x missão social.</p>
Scott, Gonzalez e Christopoulos, (2018)	Analisar e mapear as barreiras para escalonar o setor de microfinanças nos EUA, no que se refere à manutenção e melhoria de residências para famílias de baixa renda	Pesquisa Qualitativa Exploratório	Estados Unidos	<p>Barreiras encontradas nas literaturas de Microfinanças:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Custo versus acessibilidade: As instituições de Microfinanças operam com taxas de juros altas para aumentar a acessibilidade: 2) Descasamento de prazo e risco de taxa de juros: Outras instituições do mercado alocam melhor o risco de empréstimos hipotecários aos investidores. Assim, os mutuários podem reduzir seus pagamentos estendendo o prazo do empréstimo. 3) Análise de subscrição/crédito: Em microfinanças habitacionais onde a casa é usada como garantia, garante que o credor possa recuperar suas perdas, caso o devedor inadimplente. Mas devido ao custo de executar hipotecas nos EUA, muitas IMFs optam por não o fazer. 4) Assistência técnica: O processo de construção é mais complexo nos EUA e repleto de violações do código habitacional, se feito incorretamente. Isso 	<p>Embora existam populações excluídas dos mercados de manutenção e melhorias residenciais e uma oferta estável de financiamento, as análises demonstram que não há modelo financeiramente sustentável no atual setor de MFH em Baltimore.</p> <p>Se as IMFs quiserem entrar nesse mercado, precisarão mudar seu modelo financeiro do modelo clássico de microfinanças autossustentável para um que dependa permanentemente do apoio bancário para capital de empréstimo e apoio filantrópico para operações. Como as IMFs não podem competir com as taxas de juros baixas já</p>

				<p>exige mais assistência e supervisão, aumentando assim, os custos operacionais das IMFs.</p> <p>5) Segurança de empréstimos e garantias: Não é viável a utilização de empréstimos em grupos.</p> <p>Ao abordar fatores políticos, econômicos, sociais, tecnológicos, legais e de meio ambiente, conclui-se que o mercado de produtos microfinanças habitacionais corresponde à literatura acadêmica. Demandas de mercado semelhantes existem no que se refere a um parque habitacional cada vez mais envelhecido e com maior concentração de pobreza. A oferta de financiamento dos credores parece “saudável”, mas é principalmente de fontes filantrópicas ou governamentais que favorecem a “acessibilidade” à sustentabilidade financeira.</p>	<p>praticadas no mercado, um novo entrante bem-sucedido terá que buscar uma estratégia de diferenciação, ou seja, criar um produto ou experiência de MFH exclusivo que o diferencie de outros fornecedores.</p>
Weru <i>et al.</i> (2018)	<p>Descrever os serviços financeiros e não financeiros fornecidos pelo Akiba Mashinani Trust (AMT) para apoiar a Federação de Grupos de poupança dos Sem-teto do Quênia (Muungano)</p>	<p>Pesquisa Qualitativa Estudo de caso</p>	<p>Quênia</p>	<p>O AMT é o veículo financeiro da Muungano, uma agência criada em 2003 para levantar e estruturar capital para alcançar planos comunitários e individuais. Por meio de processos liderados pela comunidade, a AMT fornece acesso a financiamento e assistência técnica – incluindo treinamento em gestão financeira, desenvolvimento habitacional e gestão de negócios.</p> <p>Práticas e políticas adotadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) O AMT aumentou a inclusão de grupos de baixa renda e outros grupos marginalizados. Porém, nem sempre pode alcançar aqueles com renda mais baixa. Mesmo com poupanças regulares e produtos financeiros flexíveis, alguns não podem arcar com todas as condições de serviço. Isso significa que as famílias de baixa renda são muitas vezes deixadas de fora e permite que os candidatos mais abastados aproveitem os projetos comunitários destinados aos grupos de baixa renda. 2) O AMT promoveu a participação e a responsabilização dentro das comunidades urbanas e instituições financeiras. Grupos comunitários 	<p>AMT e Muungano têm sido fundamentais para fornecer oportunidades para os moradores de assentamentos informais e de baixa renda. Iniciativas comunitárias permitiram que eles se envolvessem com as autoridades locais sobre estratégias para melhorar a qualidade de vida.</p> <p>Todas as práticas e políticas adotadas permitiram o alcance de objetivos sociais e econômicos mais amplos, através dos serviços financeiros.</p> <p>Para aumentar as capacidades financeiras dos grupos de poupança, o AMT poderia promover ligações a uma gama maior de serviços existentes. Na ausência de capital, poderia fazer parceria com fundos governamentais.</p>

				<p>gerenciam ativamente seus programas por meio de reuniões, mantendo registros, votando em grupo em decisões importantes e orientando novos membros. Isso garante que os produtos e serviços sejam adaptados localmente para atender às necessidades exclusivas dos clientes.</p> <p>O AMT desenvolveu capacidades comunitárias para possuir e gerenciar todos os mecanismos, projetos e processos de prestação de serviços.</p>	
Sinharoy, Pittluck e Clasen (2019)	Examinar os fatores e barreiras das políticas de água, saneamento e higiene em assentamentos urbanos informais em países de baixa e média renda	Revisão de Literatura		<p>O estudo apontou os principais impulsionadores e barreiras do desenvolvimento, adoção e implementação de políticas de água, saneamento e higiene para assentamentos informais, através de seis domínios: econômico, espacial, social, institucional, político e informacional. Os principais impulsionadores incluíram a priorização dos doadores e a ação coletiva, enquanto as principais barreiras incluíram a exclusão social, a falta de terra ou status de posse de moradia, a economia política da tomada de decisões e dados insuficientes.</p>	Garantir políticas responsivas de água e saneamento para assentamentos informais exigirá colaboração interdisciplinar entre pesquisadores, governo, sociedade civil, setor privado e doadores. Com abordagens de cima para baixo (agenda de doadores e políticas governamentais de desenvolvimento urbano) e de baixo para cima (mobilização da comunidade).
Bhagat (2020)	Abordar como as políticas neoliberais se encaixam na governança dos refugiados no Quênia, examinando a implementação de estratégias de inclusão financeira em múltiplas escalas.	Pesquisa Qualitativa Grupos focal	Quênia	<p>O uso das Microfinanças como uma forma de alívio da pobreza exemplifica uma política rápida, mas que endividaram os pobres e não resolveram a crise de habitação a preços acessíveis em cidades como Nairóbi. A inclusão financeira continua sendo a única estratégia para os refugiados, sendo ideologicamente legitimadas pelo neoliberalismo, mas para que o microcrédito seja bem-sucedido, os refugiados precisam experimentar um senso de comunidade e não enfrentar despejos desnecessários e precariedade de moradia devido a xenofobia generalizada no Quênia.</p> <p>A inclusão financeira experimental depende da autoconfiança e do potencial empresarial dos refugiados. O empreendedorismo é visto como instrumento politicamente útil para o governo, uma vez que coloca a</p>	A assistência aos refugiados cruza-se com as necessidades do capital privado, onde os refugiados, devido à sua marginalidade social, são propensos à experimentação da inclusão financeira. O microfinanciamento habitacional, uma garantia ineficaz de abrigos de longo prazo para refugiados, e as novas tecnologias de inclusão financeira exemplificam a experimentação neoliberal e ilustram como essas estratégias falham em garantir a sobrevivência de longo prazo dos refugiados.

				responsabilidade da sobrevivência sobre os próprios refugiados.	
Bondinuba <i>et al.</i> (2020)	Identificar o que motiva as instituições de microfinanças a entrarem no mercado imobiliário de baixa renda	Pesquisa Qualitativa Análise descritiva e fatorial	Gana	Quatro fatores foram apontados como motivacionais para as IMFs atuarem no mercado imobiliário: 1) Interesse das instituições de Microfinanças pelo lucro; 2) a facilidade de entrada do mercado imobiliário; 3) O interesse pelo crescimento através da expansão das operações; e, 4) Missão corporativa de atender às necessidades socioeconômicas (aquisição da casa própria) dos grupos de encontram-se na linha da pobreza ou abaixo dela. No entanto, políticas de liquidez que limitam o percentual de poupança e depósitos que podem ser concedidos como empréstimos, dificultam a entrega do microfinanciamento habitacional no país.	As estratégias para estimular a oferta do microfinanciamento habitacional devem se concentrar em questões de acessibilidade e desenvolvimento institucional que possam apoiar as IMFs.
Grubbauer (2020)	Examinar formas de financiamentos habitacionais que são oferecidas às famílias pobres como oportunidades de obtenção de recursos para reforma de moradias por meio de microcréditos não hipotecários	Pesquisa Qualitativa Revisão de Literatura	México	Os conceitos de dívida, risco e mercantilização permitem destacar as ambivalências na avaliação dos esquemas de Microfinanças. As ambivalências do acesso ampliado ao financiamento para famílias pobres emergem da multiplicidade de lógicas e motivações operacionais no campo da provisão de habitação para os pobres e das racionalidades profundamente conflitantes dos atores do setor financeiro e social. Uma vez que as instituições financeiras constroem parcerias com atores do setor de construção e varejo para construção das casas, isso levanta questões sobre como a cadeia de construção e serviços são reconfigurados para extrair lucros das populações de baixa renda. <ul style="list-style-type: none"> • Dívida: Promove a inclusão financeira e o desenvolvimento – normalização das práticas de consumo baseadas no crédito para população de baixa renda. A igualdade de condições depende não apenas dos termos e custos dos empréstimos, mas também da existência de relações baseadas na confiança. 	Pode ser visto como uma ferramenta de inclusão e desenvolvimento através de meios financeiros e produtos apropriados. Aprendizagem que ocorre com os envolvidos à medida que adotam metodologia de atores do setor social é notável e precisa de mais pesquisas. Abertura de novos circuitos de capital à medida que os bancos internacionais de desenvolvimento e os investidores institucionais visam o setor de Microfinanças habitacionais é uma questão crucial.

				<ul style="list-style-type: none"> • Risco: Educar os clientes de microfinanciamento habitacional no desenvolvimento de comportamentos financeiros positivos. <p>Comercialização: A agenda de inclusão financeira enxerga a intermediação financeira em vez da geração de renda como um remédio crucial para o alívio da pobreza.</p>	
Hossain, Naimul Wadood (2020)	Examinar o impacto do microfinanciamento urbano nas estratégias de subsistência de mutuários moradores de favelas.	Pesquisa Quantitativa	Bangladesh	Os resultados apontaram que as microfinanças urbanas têm um impacto positivo e significativo em algumas variáveis como: poupança, despesas com educação e despesas com transporte. A probabilidade de mudança de ocupação dos mutuários de microfinanças é maior (46%) em comparação com o caso dos mutuários não microfinanceiros (7%), e estão associados de um lado, ao envolvimento com o microcrédito e do outro, a novos empregos ou investimentos financiados pelos familiares. O microfinanciamento também melhorou a habitação, o uso dos serviços públicos, a água e o saneamento dos mutuários em comparação com o caso dos não mutuários.	Encorajamento das IMFs a expandir suas atividades entre os moradores de favelas para obter mudanças positivas em suas estratégias de subsistência, ajudando a promover o acesso a saúde, educação (incluindo treinamentos), instalações básicas: água potável, gás e energia, além de projetos que fomentem o trabalho (manual) desenvolvido nas favelas.
Rahman, Ley (2020)	Identificar as características que se destacam em dois programas de microfinanças habitacionais para baixa renda na área urbana de Bangladesh: Microcrédito e poupança de grupo.	Pesquisa Qualitativa Estudo de caso	Bangladesh	Os estudos de casos trouxeram descobertas importantes: 1) Acesso ao financiamento: Os dois programas são importantes para melhorar a situação habitacional; enquanto a poupança em grupo possui limitações quanto à sustentabilidade e flexibilidade de empréstimos, os programas de microcrédito que estão sendo utilizados para melhoria habitacional, possuem desvio de finalidade que é o desenvolvimento empresarial de fácil acesso para as famílias pobres. 2) Impacto físico: Ambos os casos ilustram que o acesso à terra, segurança da posse e assistência técnica e/ou capacitação são características centrais que não são suficientemente abordadas para tornar esses modelos sustentáveis.	A poupança coletiva e o microcrédito podem trabalhar juntos no acesso ao financiamento de pequena escala para a melhoria da habitação, uma apoiando a necessidade cotidiana e outra reforçando o processo de reivindicação de iniciativas habitacionais da comunidade.

				<p>3) A extensão das redes de confiança mútua: Ambos os modelos compartilham um apoio à luta cotidiana de subsistência de forma colaborativa, mas enquanto no modelo baseado na comunidade essa é a intenção principal, no modelo de microfinanças pode-se argumentar que ainda o lucro para o credor é o motivo principal.</p> <p>4) Empoderamento da comunidade para negociar com o governo: característica que se destaca no modelo de poupança em grupo.</p>	
Escobar, Grubbauer (2021)	Examinar como ocorreu a incorporação de cooperativas de poupança e crédito em programas de desenvolvimento habitacional promovidos pelo Banco Mundial no México	Pesquisa Qualitativa Revisão de Literatura	México	<p>O caráter emergente dos programas habitacionais da última década permitiu maior espaço de atuação entre associações habitacionais e cooperativas financeiras. Um modelo de financiamento e construção habitacional inovador criado por uma cooperativa de poupança e crédito juntamente com o Banco Mundial, mostrou que apesar dos desafios esse modelo contribuiu para o bem-estar da comunidade local.</p>	O engajamento de atores progressistas, como cooperativas de poupança e crédito, trabalhando segundo princípios da economia solidária, poderiam abrir oportunidades políticas nos esquemas de financiamento habitacional do Banco Mundial priorizando a produção social da habitação ao invés da acumulação de capital.
Gonzalez, Lima-Silva e Pozzebon (2021)	Destacar o papel dos trabalhadores de nível de rua na entrega de moradias públicas para a população de baixa renda e a melhoria das políticas públicas através da combinação de estratégias de proximidade e discricionarietà.	Pesquisa Qualitativa Estudo de caso	Brasil	<p>Um estudo de caso aplicado em dois projetos de habitação popular dentro do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades (MCMV-E), subprograma brasileiro, no qual trabalhadores de nível de rua vinculados a movimentos de habitação social junto aos governos assumem o papel de liderança no planejamento e execução de intervenções, indicaram que a combinação de proximidade e discricionarietà tem influência positiva na implementação das políticas habitacionais. Os estudos apontaram a importância da proximidade para a tradução baseada em ação com a finalidade de melhorar a identificação e solução de muitos problemas. Os mecanismos de mediação também são essenciais para promover o alinhamento entre os diversos atores e</p>	O artigo ofereceu um vínculo conceitual adicional relevante entre Microfinanças e políticas habitacionais, principalmente quando aborda o conceito de proximidade e o papel dos agentes de crédito que atuam como mediadores entre as IMFs e os mutuários. Os resultados desse estudo, podem ser replicados em outros programas habitacionais e sociais com contextos semelhantes, coproduzidos pelo governo e pela

				mitigar os problemas de ação coletiva. Nesse contexto, o tipo de proximidade e as visões políticas dos movimentos de moradia tendem a desempenhar papéis importantes na mediação.	sociedade civil.
Grubbauer, Escobar (2021)	Oferecer informações de como o microfinanciamento habitacional foi introduzido no México com o apoio do Banco Mundial	Pesquisa Qualitativa Análise Documental	México	<p>A mudança nas políticas habitacionais no México, na década de 2000, motivada pelos empréstimos do Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento - BIRD, permitiu reformas estruturais no setor imobiliário mexicano. Sua principal intenção era abrir mercados de baixa renda e expandir o financiamento habitacional. No entanto, essa expansão atingiu também a média renda, especialmente pelo fato de que o esquema proposto envolveu abrir um novo mercado para intermediários financeiros com fins lucrativos.</p> <p>Durante o processo, tornou-se visível que as alianças não são claras e os atores-chave se dividem por um lado, entre os socialmente engajados no que diz respeito à habitação, e por outro lado, com vieses lucrativos, estando, portanto, em forte contraste.</p> <p>A implementação que se seguiu, foi um processo complexo e demorado e se caracterizou por experimentações, negociações e fracassos, tanto dentro das instituições estatais quanto entre representantes do Banco Mundial e sociedade civil.</p>	O México assumiu o papel como precursor na política habitacional. E nesse sentido, tornou-se como um campo de experimentação induzida pelo financiamento, em que as rupturas institucionais decorrentes das mudanças de governo se chocam contra o engajamento de longo prazo de associações e ativistas habitacionais locais. Estes últimos desempenharam um papel importante na definição de limites notáveis para interesses financeiros.
Lehner, Gerscovich (2021)	Contrastar e comparar dois programas de financiamento habitacional de baixa renda na cidade de Buenos Aires.	Pesquisa Qualitativa Estudo de caso	Argentina	<p>1) Empréstimos hipotecários coletivos para projetos de construção e melhoria de moradias autogeridas, inserida em uma lógica de 'produção social do <i>habitat</i>' através de cooperativas habitacionais (geridas pelos próprios moradores), é visto como um bem social produzido por coletividade de pessoas. Por contraste, 2) o Microcrédito individual para habitação, que visa a inclusão financeira para as famílias de baixa renda, não levou em consideração, dentro do projeto que foi alvo do estudo, as variáveis macroeconômicas (crise inflacionária) que impactam fortemente a vida cotidiana de pessoas de</p>	Embora as Microfinanças habitacionais e a produção social de <i>habitat</i> possam parecer seguir lógicas contraditórias, elas também podem ser soluções complementares que podem ser combinados para resolver as deficiências de cada um.

				baixa renda. Sobre o papel do microcrédito, foi um banco de testes para novas formas de financiamento baseados no mercado, onde a provisão e acessibilidade da habitação parecem ter se tornado uma preocupação secundária.	
Olujimi <i>et al.</i> (2021)	Examinar as atividades das Sociedades Cooperativas na provisão de fundos para a aquisição de casas na Nigéria	Pesquisa Qualitativa Estudo de caso	Nigéria	Na análise realizada, foram utilizados 179 questionários aplicados em funcionários de 38 das 114 Sociedades Cooperativas cadastradas e 683 questionários aplicados em proprietários de casas, escolhidos através de amostragem em Akure na Nigéria. Os resultados mostraram que as principais fontes de financiamento na construção de casas foram através de poupanças pessoais e sociedades cooperativas. Os resultados relevaram que a maioria das Sociedades Cooperativas eram viáveis e que a taxa de juros cobrada foi muito baixa e as condições de empréstimos foram facilmente atendidas pelos membros, viabilizando assim, o acesso ao crédito habitacional. Alguns problemas como alto custo dos materiais de construção e da mão de obra, além das altas taxas de juros para aquisição e documentação de terrenos tornaram o financiamento inadequado. Nesse sentido, recomendou-se a intervenção do governo através de incentivos fiscais.	As atividades das Sociedades Cooperativas auxiliaram no apoio aos cooperados na provisão de suas casas. Portanto, a formação de tais sociedades devem ser incentivada pelo governo entre os moradores urbanos visando promover a aquisição da casa própria.
Shelby (2021)	Analisar o modelo de microfinanciamento habitacional coletivo chamado <i>Baan Mankong</i> na Tailândia.	Pesquisa Qualitativa Observação Participante Estudos de Caso Entrevistas	Tailândia	Os impactos do modelo de financiamento habitacional que inclui poupança comunitária, derivam do empoderamento para a responsabilização e autodisciplina coletiva. É por meio desses processos que o modelo desliza para a responsabilização dos cidadãos pobres para o seu próprio desenvolvimento e de sua cidade. Essa responsabilidade recai desproporcionalmente sobre as mulheres. Muitos membros da comunidade confirmaram que sentiram um <i>'upgrade'</i> em seus status na cidade e muitos líderes comunitários expressaram que adquiriram conhecimento e um senso de força através de suas associações com a	Apesar das intenções da política de empoderar as comunidades por meio do acesso ao financiamento coletivo, muitos participantes se veem lutando com dívidas e vivendo sob uma nova forma de comunidade financeirizada que reformula suas relações sociais com os vizinhos e os sobrecarrega com a responsabilidade de realizar o desenvolvimento desejado pelo Estado.

				comunidade.	
Wainer, Vale (2021)	Investigar as condições de vida em um conjunto habitacional de grande porte	Pesquisa Qualitativa Entrevistas	Colômbia	<p>Com base em uma amostra de setenta e cinco entrevistas com moradores de baixa renda e dez outros interessados, três achados paradoxais revelaram os altos custos da moradia gratuita: 1) a melhoria imediata da qualidade de vida geral, mas o empobrecimento das perspectivas econômicas; 2) a dupla condição social dos moradores que se sentiam social e economicamente isolados, mas também compartilhavam uma percepção generalizada de serem mexidos dentro da própria comunidade, devido à localização remota e a perda de conexões sociais; e 3) o crescimento da informalidade econômica e física em um projeto destinado a combater os assentamentos informais no centro da cidade.</p> <p>Esses paradoxos refletem mais do que simples processos de empobrecimento das condições de vida: eles demonstram como esse tipo de política pública torna sistematicamente complexo o cotidiano das famílias realocadas.</p>	<p>Politicamente, tais projetos habitacionais reproduziram o déficit habitacional mesmo após esforços significativos do setor público. Sociologicamente, essas descobertas revelam um novo tipo de pobreza periurbana no Sul global e carece de mais pesquisas empíricas para que seja possível compreender e aprender com esses projetos para que se possa desenvolver uma habitação equitativa.</p>
Abdallah Ali, Mughal, Chhorn (2022)	Avaliar se o acesso ao microcrédito melhora o bem-estar das famílias	Pesquisa quantitativa	Djibouti	<p>Através dos dados de 2.060 domicílios de mutuários baseados em seis grandes centros urbanos em Djibouti, o estudo construiu um índice composto de pobreza multidimensional e realizou estimativas usando uma série de técnicas econométricas. Os resultados mostraram que nem o acesso ao microcrédito nem o seu uso ostensivamente produtivo está significativamente associado à pobreza independentemente do período desde que este empréstimo foi adquirido. Isso vale tanto para o acesso quanto para o valor do microcrédito obtido.</p>	<p>Os resultados levantam dúvidas sobre a eficácia do programa de microcrédito em Djibouti. A falta de efeito benéfico significativo das microfinanças encontrada no estudo acrescenta à literatura que questiona a eficácia das microfinanças como uma ferramenta para combater a pobreza. Um melhor direcionamento do desembolso de empréstimos para população mais pobre, pode aumentar a eficácia do programa, mas exigiria melhor treinamento e conscientização da IMF. Os estudos também sugerem que o foco seja na</p>

					geração de receitas das atividades de pesca e agricultura, criam empregos e conduzem ao aumento da renda familiar.
Alwattage <i>et al.</i> (2022)	Este estudo explora e teoriza as contradições morais de como a sustentabilidade é implementada em um ambiente corporativo	Pesquisa qualitativa Estudo de Caso	Sri Lanka	Com base em uma entrevista realizada com 44 funcionários de um banco de desenvolvimento que concede financiamento habitacional para população de baixa renda, o estudo fez as seguintes análises empíricas: A sustentabilidade é promulgada como uma prática retórica que cria uma moralidade na qual o lucro é redefinido como moral e justificado como o facilitador da sustentabilidade corporativa. A moralidade assim construída permanece centrada no capital, pois a moralidade capitalista da busca de lucro não é substituída, mas reforçada e suplementada por uma nova economia moral de sustentabilidade. Com essa ideia permeando os aparatos corporativos, a empresa agora se apresenta como um “capitalista cuidadoso”, lutando para ajudar os pobres e a natureza por meio dos maiores lucros derivados de “fazer negócios com os pobres”.	Dado o tamanho real e potencial desse “mercado na base da pirâmide”, atender aos pobres é um empreendimento lucrativo o suficiente para atender às necessidades de empresas e investidores. Esse lucro e a conexão com os ODS da ONU alimentam a retórica gerencial de apresentar os negócios usuais de um banco de desenvolvimento como sustentabilidade. Esta pesquisa contribui para os estudos de contabilidade crítica ao explicar empiricamente como um novo conjunto de práticas, objetos e mercados morais é construído em nome do relatório de sustentabilidade.
Choda, Schoofs e Verrinder (2022)	Avaliar uma intervenção não governamental de microcrédito habitacional que tenta melhorar as condições de habitação para populações de baixa renda, oferecendo-lhes simultaneamente um empréstimo rotulado e suporte técnico não	Pesquisa Quantitativa Entrevistas com os clientes de uma IMF separados por grupo de tratamento e grupo de comparação	Quênia e Uganda	Através dos dados de pesquisas domiciliares do Quênia e Uganda, as evidências são para o direcionamento bem-sucedido dos empréstimos rotulados porque 95% dos clientes usaram o empréstimo para a melhoria pretendida da habitação. Os estudos sugerem que o produto de Microfinanças Habitacionais melhorou a vida daqueles que contraíram o empréstimo, bem como de suas famílias, porque os coeficientes não são apenas estatisticamente, mas também economicamente significativos. Isso sugere que a rotulagem é suficiente para induzir os clientes a investirem em suas casas sem restringir seu	Os resultados sugerem que o acesso a pequenos empréstimos de curto prazo permite que as famílias invistam em melhorias habitacionais que podem melhorar significativamente tanto as características de sua moradia quanto sua satisfação com ela. No entanto, mais dados e tempo podem ser necessários para estabelecer plenamente o potencial

	financeiro			conjunto de escolhas. É, no entanto, essa ampla gama de opções de uso que dificulta a avaliação dos impactos na saúde ou na educação. Apesar de todos os coeficientes irem na direção pretendida, este estudo não possui poder suficiente e prazo para observar os efeitos finais nos indicadores de pobreza.	do microcrédito habitacional para explorar sinergicamente os objetivos socioeconômicos, de saúde e ambientais, já que moradias decentes e acessíveis continuam sendo um componente crítico para as intervenções antipobreza.
Hofmann (2022)	Examinar as práticas orientadas por políticas da concessionária (e outros atores-chave na prestação formal de serviços) e sua interação com as práticas cotidianas para esclarecer as implicações para a (des)igualdade urbana.	Pesquisa documental e qualitativa	Tanzânia	Uma pesquisa baseada em princípios da justiça ambiental e 43 entrevistas realizadas in loco com organizações envolvidas na prestação de serviços voltado a água e saneamento básico (incluindo instituições de microfinanças), mostrou que a interação entre as práticas orientadas por políticas e as práticas cotidianas pode revelar como as desigualdades e injustiças na prestação de serviços se materializam em um contexto particular. Essa abordagem cria uma consciência das desigualdades existentes, ao mesmo tempo em que reconhece oportunidades de mudança	Os resultados confirmam uma relação dialética entre as práticas cotidianas e orientadas por políticas com vários exemplos em que as práticas reproduzem, reforçam ou distorcem as desigualdades existentes. No entanto, as descobertas mostram exemplos de práticas mais transformadoras que desafiam processos e resultados injustos em direção a uma prestação de serviços mais equitativa.

Dos 24 artigos selecionados para inclusão na revisão, 14 publicações foram acessadas no *Scopus*, 9 no *ScienceDirect* e 1 na *Scielo*. Quanto ao período de publicação, 8 artigos foram publicados entre 2017 e 2019, enquanto 12 entre 2020 e 2021 e 4 artigos foram publicados em 2022. Os estudos foram desenvolvidos na África (10), América do Sul (4), América do Norte (4) e Ásia (4). Além de uma revisão documental realizada abrangendo África, Ásia e América Latina (1) e uma revisão de literatura realizada de forma global (1).

DISCUSSÃO

As famílias de baixa renda enfrentam desafios para construir uma moradia digna, devido ao alto preço praticado no mercado imobiliário para aquisição de terrenos, materiais de construção e principalmente devido à falta de capital (BONDINUBA *et al.*, 2018). Os bancos comerciais, por sua vez, não possuem interesse em conceder crédito para financiar o acesso à moradia para a população que está na base da pirâmide (HOSSAIN; NAIMUL WADOOD, 2020; RAHMAN; LEY, 2020).

Assim, como o financiamento habitacional de longo prazo não é acessível, a alternativa adotada por esses indivíduos é acessar o microfinanciamento habitacional de curto prazo para financiar a construção incremental de suas moradias (BONDINUBA *et al.*, 2018; CHODA; SCHOOFS; VERRINDER, 2022; LEHNER; GERSCOVICH, 2021; RAHMAN; LEY, 2020). Portanto, as microfinanças tem sido considerada uma alternativa inovadora para a melhoria das condições habitacionais através dos programas de microfinanças habitacionais (BONDINUBA *et al.*, 2017, BONDINUBA *et al.*, 2018; GRUBBAUER; ESCOBAR; 2021; RAHMAN; LEY, 2020).

Alguns fatores como o desejo de expansão das IMFs, a demanda e o potencial do mercado de habitação para a população de baixa renda e a oportunidade de levar inclusão financeira e viabilizar a habitação popular para os indivíduos que se encontram à margem da sociedade, motivaram as IMFs a entrar no segmento financeiro habitacional (BONDINUBA *et al.*, 2017).

Um dos pilares chaves que gerem o relacionamento entre as instituições de microfinanças e os mutuários de baixa renda é a confiança e a proximidade (BONDINUBA *et al.*, 2018; SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018). Assim, através deste relacionamento, as microfinanças possuem impactos positivos nas estratégias de subsistência nas famílias de baixa renda, pois concedem empréstimos,

muitas vezes sem garantias, com a finalidade de impulsionar a criação de novas fontes de renda e geração de empregos, bem como, melhorar as condições de habitação e de água e saneamento básico (HOSSAIN; NAIMUL WADOOD, 2020).

Um projeto realizado no Peru, implementou o microfinanciamento habitacional com serviços de assistência técnica destinados à construção, com o desígnio de alcançar a população mais vulnerável e que não está incluída no mercado financeiro tradicional, como resultado, descobriu-se que o risco de inadimplência apresentado foi menor que o microcrédito tradicional, pelo fato de estar diretamente ligado a residência familiar (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Os resultados de uma pesquisa realizada em 3 (três) favelas em Bangladesh, mostraram o impacto da atuação das IMFs para concessão do crédito habitacional ao revelar que as condições de habitação e serviços públicos (gás e eletricidade), melhoraram 93%, da mesma forma que as condições de água e saneamento tiveram uma melhora de 95% após o recebimento do crédito concedido através de programas de microfinanças habitacionais (HOSSAIN; NAIMUL WADOOD, 2020). Dentro do contexto dos objetivos de desenvolvimento sustentável, o acesso à água potável e ao saneamento básico também fazem parte das políticas habitacionais (HOFMANN, 2022; SINHAROYY; PITTLUCK; CLASEN, 2019).

Além das microfinanças habitacionais ofertadas pelas IMFs, a literatura cita outras fontes de financiamento, as quais também atuam na diminuição do déficit habitacional para população de baixa renda. Na Nigéria, um estudo revelou que a maioria das cooperativas habitacionais fornecem empréstimos para aquisição da casa própria com taxas de juros extremamente baixas e com condições de empréstimos acessíveis e menos rigorosas, tendo desempenhado um papel importante na promoção do acesso ao crédito para moradia (OLUJIMI *et al.*, 2021).

Existem outros arranjos financeiros, que oferecem juntamente com o crédito habitacional, serviços não financeiros a fim de apoiar iniciativas de habitação e meios de subsistência em assentamentos informais, fornecendo além do financiamento habitacional, a assistência técnica, incluindo treinamento e capacitações voltados a área financeira, ao empreendedorismo e ao desenvolvimento habitacional, como é o caso das organizações Akiba Mashinani Trust (AMT) e do grupo de poupança Muungano localizadas no Quênia (WERU *et al.*, 2018).

Mesmo com produtos financeiros acessíveis e capacitações em educação financeira que promovem o acesso ao crédito ao mesmo tempo que incentivam a criação

da poupança, as IMFs e outros esquemas financeiros não conseguem alcançar uma parte da população de baixa renda, que geralmente encontram-se abaixo da linha da pobreza, e por não possuírem condições de assumir compromissos financeiros continuam desassistidos, e portanto, precisam ser inseridos em projetos de assistencialismo comunitários e governamentais (BONDINUBA *et al.*, 2018; WERU *et al.*, 2018).

Na África do Sul, projetos habitacionais governamentais foram criados para promover o financiamento de moradias às famílias negras. Segundo os autores, a busca por essa equidade é necessária pois durante o período *apartheid*, os sul-africanos negros não podiam possuir terras e o direito apenas foi adquirido em meados de 1980. Todavia, após mudanças dominantes no cenário econômico ocorridas nas últimas décadas, ainda é um desafio tornar o financiamento hipotecário acessível na África, devido principalmente a oscilação das taxas de juros, considerado no estudo como sendo uma variável incontável resultante do reflexo da volatilidade econômica global (MARAIS; CLOETE, 2017).

Para Wainer e Vale (2021), o assistencialismo voltado a projetos de habitação social “gratuita”, também traz consigo seus próprios desafios. Os autores destacam a construção de um grande conjunto habitacional nos arredores de Cartagena, na Colômbia os quais trouxeram paradoxos que revelaram o alto custo da moradia gratuita, devido à localização remota que diminuiu a possibilidade de geração de renda e trouxe a perda de identidade e das conexões sociais, forçando um crescimento da informalidade como meio de subsistência, causando um empobrecimento das condições de vida e reprodução do déficit habitacional de um projeto criado para combater não somente os assentamentos informais no centro da cidade, mas também mitigar a pobreza, promover qualidade de vida e condições de moradias dignas.

Alguns autores corroboram com a ideia de que as microfinanças habitacionais somado aos programas habitacionais governamentais, podem juntos alcançar os grupos que possuem rendas extremamente baixas, onde as IMFs e outros arranjos financeiros não conseguiram, sozinhos, promover a inclusão (BOLNICK, 2018; GONZALEZ; LIMA-SILVA; POZZEBON, 2021; ESCOBAR; GRUBBAUER, 2021; LEHNER; GERSCOVICH, 2021). Existem grupos de poupança coletiva formados por pessoas de baixa renda que são alavancados por recursos externos, especialmente por subsídios de instituições estatais que ajudam a financiar projetos habitacionais, possibilitando o fornecimento dos serviços básicos e a melhoria das condições de moradia (BOLNICK, 2018).

Lehner e Gerscovich (2021), abordam sobre como o microcrédito habitacional pode atuar como complemento a programas governamentais voltados à produção social de *habitat*. Para os autores, enquanto empréstimos hipotecários coletivos visam a capacitação para construção de moradia, além de contribuir para inclusão social, auto provisão e autogestão, através da criação de cooperativas habitacionais geridas pelos próprios moradores, o programa de microcrédito é uma ferramenta de inclusão financeira, que estimula educação financeira para que as pessoas melhorem gradualmente suas moradias autoconstruídas e sua capacidade de poupança.

Alguns estudos selecionados suscitaram dúvidas sobre a mercantilização das necessidades básicas de sobrevivência, dentre elas, o acesso à moradia (GRUBBAUER, 2018; GRUBBAUER, 2020; SOEDERBERG, 2016). Em busca do atingimento do ODS 11 – cidades e comunidades sustentáveis, a questão da habitação vem sendo ressignificada dentro dos limites do neoliberalismo, onde a mercantilização das necessidades básicas de sobrevivência e moradia, com uma intervenção estatal mínima, passam a ser os únicos meios de alcançar o acesso mundial à moradia digna (SOEDERBERG, 2016).

A agenda de inclusão financeira acredita que a intermediação financeira, atuando no formato de comercialização, é um remédio crucial para o alívio da pobreza, sendo está mais eficaz que o apoio na promoção da geração de renda, se referindo ao microcrédito tradicional que é um programa das Microfinanças (GRUBBAUER; 2020). Assim, como integrante dos objetivos da agenda do Banco Mundial, o acesso à habitação para os grupos de baixa renda tornou-se um campo de experimentação (GRUBBAUER; ESCOBAR, 2021).

Nesse sentido, muito embora existam esquemas financeiros capazes de apoiar a população de baixa renda a ter acesso a moradia, como é o exemplo das cooperativas habitacionais, criadas a partir da poupança em grupo, que tem possibilitado o crescimento de meios coletivos para a construção e modernização das moradias, Shelby (2021), acredita que tal modelo é considerado uma abordagem neoliberal, que utiliza o discurso do empoderamento para transferir as responsabilidades do governo pela provisão de bens sociais e de desenvolvimento das famílias pobres e suas comunidades para longe do Estado.

O Quênia, também adotou como estratégia de governança para os refugiados, políticas neoliberais na forma de inclusão financeira através das microfinanças, sendo considerada uma medida ineficiente, uma vez que a maioria dos refugiados são incapazes

de acessar o crédito para moradia, devido aos seus baixos níveis de renda (BHAGAT, 2020).

Para Bhagat (2020), o microfinanciamento habitacional oferece soluções enquanto gera lucro para corporações socialmente conscientes e endividam os pobres e não resolvem a crise habitacional. Assim, os empréstimos habitacionais para a população que vive na base da pirâmide, concedidos através dos bancos de desenvolvimento que operam com altas taxas de juros em nome da sustentabilidade organizacional, são considerados como um negócio social pois utilizam em seus discursos a filosofia centrada na sustentabilidade e não no lucro e slogans como "melhoria do estilo de vida" e "moradia e padrões de vida sustentáveis" para que, intencionalmente, sejam conectados à agenda sustentável da ONU através dos ODS (ALAWATTAGE *et al.*, 2022).

Alguns autores demonstraram em suas pesquisas que envolver atores sociais e financeiros, como instituições governamentais, cooperativas comunitárias, comércio de materiais de construção e instituições do segmento financeiro, podem gerar um contraste de interesses financeiros e sociais (GRUBBAUER; ESCOBAR, 2021; GRUBBAUER, 2018; GRUBBAUER, 2020).

A maioria dos artigos foram originadas de pesquisas realizadas em países emergentes e subdesenvolvidos, com exceção de um estudo realizado nos Estados Unidos da América (EUA), o qual apontou que as microfinanças habitacionais é praticamente inexistente no país, uma vez que a construção incremental de moradias não é uma prática adotada nos EUA devido a regulamentações e padrões habitacionais serem mais rigorosos, o que acarreta em um alto custo para aquisição da casa própria, onde as famílias de baixa renda contam com fontes filantrópicas ou governamentais que favorecem a acessibilidade através de taxas de juros fortemente subsidiadas (SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018).

Assim, através das pesquisas encontradas sobre o tema, foi identificado que as microfinanças habitacionais estão sendo aplicadas em países subdesenvolvidos e emergentes, com a finalidade de apoiar os grupos socioeconômicos mais baixos (BONDINUBA *et al.*, 2018; BONDINUBA *et al.*, 2020). No entanto, devido à falta de pesquisas sobre o tema, o impacto e o alcance das microfinanças habitacionais de forma global, ainda são difíceis de avaliar (BONDINUBA *et al.*, 2017; BONDINUBA *et al.*, 2018; GRUBBAUER, 2020). Muito embora o acesso a pequenos créditos permita que as famílias de baixa renda invistam na melhoria de suas moradias, não existem dados

suficientes para comprovar qual o impacto final das microfinanças habitacionais nos indicadores de pobreza (ABDALLAH ALI; MUGHAL; CHHORN, 2022).

No que se refere às barreiras na consolidação dos programas de microfinanças habitacionais, autores sustentam a hipótese de que a dificuldade existente para alavancar a aplicação das microfinanças no setor habitacional está diretamente associada à falta de estrutura política e a falta de regulamentação específica (ESCOBAR; GRUBBAUER, 2021; GRUBBAUER, 2020; RAHMAN; LEY, 2020). Um estudo de caso feito em um assentamento informal em Bangladesh, mostrou um desvio de finalidade na concessão do microcrédito tradicional, o qual deveria, oficialmente, ter sido aplicado para geração de renda, foi utilizado pelos mutuários dos empréstimos para construção e reforma de suas moradias (RAHMAN; LEY, 2020).

Adicionalmente, existem ainda outros desafios na atuação das microfinanças, que ao olhar através da lente das IMFs percebe-se a insuficiência de garantias, a falta de capital e insegurança de posse de terra, os níveis de renda que muitas vezes são insuficientes e o risco do crédito que é alto, o que resulta diretamente em altas taxas de juros e curto prazo de pagamento dos empréstimos, impactando diretamente a população de baixa renda (BONDINUBA *et al.*, 2017; BONDINUBA *et al.*, 2018; GRUBBAUER, 2020; HOSSAIN; NAIMUL WADOOD, 2020). Bondinuba *et al.* (2018) destacam que a mitigação dessas barreiras ajudaria tanto as IMFs quanto a população que carece de crédito habitacional a fornecer e acessar os programas de microfinanças habitacionais de forma sustentável em que todos ganham.

Alguns autores usaram o termo microcrédito como sendo o primeiro produto criado através das microfinanças, que concede crédito de valores baixos aos pequenos negócios, formais ou informais, com a finalidade de fomentar a geração de renda e de trabalho para população de baixa renda (RAHMAN; LEY, 2020; SHELBY; 2021). Por outro lado, outros autores utilizaram o termo microfinanças e microcrédito como sinônimos, ao se referir a uma modalidade de crédito que concede pequenos empréstimos a população de baixa renda (BHAGAT, 2020; BONDINUBA *et al.*, 2020; GRUBBAUER, 2018; GRUBBAUER, 2020; GRUBBAUER; ESCOBAR, 2021; HOSSAIN; NAIMUL WADOOD, 2020; LEHNER; GERSCOVICH, 2021; MARAIS; CLOETE, 2017; OLUJIMI *et al.*, 2021; SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018).

Nessa dissertação, será adotado o termo microfinanças como alternativa de financiamento para população de baixa renda e os termos microcrédito e microfinanças

habitacionais, como sendo programas de crédito disponibilizados através das microfinanças.

CONCLUSÃO

Em síntese, as microfinanças habitacionais emergem como solução inovadora para enfrentar os desafios habitacionais enfrentados pelas famílias de baixa renda. Diante da falta de acesso ao financiamento tradicional e da relutância dos bancos comerciais, o microcrédito habitacional de curto prazo oferece uma alternativa viável. A relação de confiança entre as instituições de microfinanças e os mutuários é fundamental, impulsionando melhorias nas condições de vida, geração de renda e emprego.

Estudos revelam o impacto positivo das microfinanças habitacionais, destacando melhorias significativas, que muitas vezes ocorrem de forma incremental, nas condições habitacionais e até mesmo no acesso a água potável e saneamento. No entanto, desafios persistem, como a falta de regulamentação específica, altas taxas de juros e curtos prazos de pagamento.

A complementaridade entre programas governamentais, cooperativas comunitárias e microfinanças habitacionais é reconhecida como uma abordagem eficaz para alcançar grupos de renda mais baixa. No entanto, a mercantilização das necessidades básicas, a falta de estrutura política e regulamentação específica, além de desafios associados à inclusão financeira, evidenciam a complexidade desse cenário.

Portanto, enquanto as microfinanças habitacionais se mostram promissoras, é imperativo abordar barreiras estruturais e buscar abordagens integradas que combinem eficácia financeira com impacto social. A avaliação global do alcance e impacto dessas práticas ainda é uma lacuna, ressaltando a necessidade contínua de pesquisa e aprimoramento na busca por soluções habitacionais inclusivas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABDALLAH ALI, M.; MUGHAL, M.; CHHORN, D. Microfinance and poverty reduction: Evidence from Djibouti. **Review of Development Economics**, v. 26, n. 2, p. 1189-1224, 2022. doi: <https://doi.org/10.1111/rode.12856>.

ALAWATTAGE, C. *et al.* Moral economy, performative materialism, and political rhetorics of sustainability accounting. **Critical Perspectives on Accounting**, n. August 2021, p. 102507, 2022. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cpa.2022.102507>.

BEHR, D. M. *et al.* Introducing the Adequate Housing Index (AHI) A New Approach to Estimate the Adequate Housing Deficit within and across Emerging Economies. **Policy Research Working Paper**, 2021.

BHAGAT, A. Governing Refugee Disposability: Neoliberalism and Survival in Nairobi. **New Political Economy**, v. 25, n. 3, p. 439–452, 2020. doi: <https://doi.org/10.1080/13563467.2019.1598963>.

BOLNICK, J. Poverty no longer compounded daily: SDI's efforts to address the poverty penalty built into housing microfinance. **Environment and Urbanization**, v. 30, n. 1, p. 141–154, 2018. doi: <https://doi.org/10.1177/0956247817752234>.

BONDINUBA, F. K. *et al.* De/motivations in housing microfinance delivery in Ghana. **Property Management**, v. 35, n. 5, p. 528–544, 2017. doi: <https://doi.org/10.1108/PM-10-2016-0054>.

BONDINUBA, F. K. *et al.* The motivations of microfinance institutions to enter the housing market in a developing country. **International Journal of Housing Policy**, v. 20, n. 4, p. 534–554, 2020. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1721411>.

BONDINUBA, F. K. *et al.* Stimulating growth and improving the delivery of housing microfinance interventions: An analysis of critical demand factors. **Journal of Facilities Management**, v. 16, n. 3, p. 238–252, 2018. doi: <https://doi.org/10.1108/JFM-04-2017-0019>.

CHODA, A.; SCHOOF, A.; VERRINDER, N. Improving housing conditions: labelled loans in Kenya and Uganda. **Journal of Development Effectiveness**, p. 1–32, 2022. doi: <https://doi.org/10.1080/19439342.2022.2116077>.

DE FAVERI, M. Q.; WATANABE, M. Microcrédito e desenvolvimento local: um estudo com microempreendedoras tomadoras de crédito. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**, 2020.

ESCOBAR, L.; GRUBBAUER, M. Microfinanças habitacionais, cooperativas de poupança e crédito e desenvolvimento comunitário em ambiente de baixa renda. **Revista de Desenvolvimento Comunitário**, v. 56, n. 1, p. 141-160, 2021.

GONZALEZ, L.; LIMA-SILVA, F.; POZZEBON, M. Improving public housing policies that target low-income households: The value of adding proximity to discretion. **Environment and Planning C: Politics and Space**, v. 39, n. 7, p. 1567–1585, 2021. doi: <https://doi.org/10.1177/23996544211041119>.

GONZALEZ, L.; RIGHETTI, C.; DI SERIO, L. C. Microcrédito e impacto sobre a geração de renda: o caso do banco real. **Revista de Economia Contemporânea**, v. 18, n. 3, p. 453-476, 2015.

GRUBBAUER, M. Assisted Self-Help Housing in Mexico: Advocacy, (Micro)Finance and the Making of Markets. **International Journal of Urban and Regional Research**,

v. 44, n. 6, p. 947–966, 2020. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12916>.

GRUBBAUER, M. Housing microfinance and the financialisation of housing in Latin America and beyond: an agenda for future research. **International Journal of Urban and Regional Research**, 2018.

GRUBBAUER, M.; ESCOBAR, L. World Bank experiments in housing: microfinance for self-organised housing in Mexico in the era of financial inclusion. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 534–558, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1898897>.

HABITAT FOR HUMANITY. **Habitação, Microfinanças, Produtos e Desenvolvimento: um manual**. 3. ed. 2015.

HOFMANN, P. Toward equitable urban water supply and sanitation in Dar es Salaam: The dialectic relationship between policy-driven and everyday practices. **Utilities Policy**, v. 78, p. 101395, 2022. doi: [10.1016/j.jup.2022.101395](https://doi.org/10.1016/j.jup.2022.101395).

HOSSAIN, B.; NAIMUL WADOOD, S. Impact of urban microfinance on the livelihood strategies of borrower slum dwellers in the Dhaka city, Bangladesh. **Journal of Urban Management**, [s. l.], v. 9, n. 2, p. 151–167, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2019.12.003>.

LEHNER, J. M.; GERSCOVICH, A. Contrasting housing microfinance with the social production of habitat in the city of Buenos Aires, Argentina. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 592–611, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1906484>.

MARAIS, L.; CLOETE, J. Housing policy and private sector housing finance: Policy intent and market directions in South Africa. **Habitat International**, v. 61, p. 22–30, 2017. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.01.004>.

OLUJIMI, J. *et al.* The willingness of cooperative societies to sponsor house ownership in Akure, Nigeria. **Heliyon**, v. 7, n. 5, 2021. doi: <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06950>.

ONU, Organização das Nações Unidas. **Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova Iorque, 2015. Disponível em: <https://sc.movimentoods.org.br/agenda-2030>. Acesso em 15 junho 2022.

RAHMAN, M. A. U., & LEY, A. Micro-credit vs. Group savings – different pathways to promote affordable housing improvements in urban Bangladesh. **Habitat International**, v. 106, 2020. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102292>.

SANHUEZA, P. Impact of microfinance on the local microbusiness. **Dimensión Empresarial**, v. 17, n. 2, 2019.

SCOTT, A.; GONZALEZ, L.; CHRISTOPOULOS, T. P. The role of microfinance for housing of low-incomes: The case of Baltimore. **Revista de Administracao Mackenzie**, v. 19, n. 1, 2018. doi: <https://doi.org/10.1590/1678-6971/eRAMG180089>.

SHELBY, H. Empowerment or responsibility? Collective finance for slum upgrading in Thailand. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 505–533, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1840906>.

SINHAROYY, S. S.; PITTLUCK, R.; CLASEN, T. Review of drivers and barriers of water and sanitation policies for urban informal settlements in low-income and middle-income countries. **Utilities Policy**, v. 60, 2019. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jup.2019.100957>.

SOEDERBERG, S. Universal Access to Affordable Housing? Interrogating an Elusive Development Goal. **Globalizations**, v. 14, n. 3, p. 343–359, 2016. doi: <https://doi.org/10.1080/14747731.2016.1253937>.

SOUZA, M. T.; SILVA, M. D.; CARVALHO, R. **Integrative review: what is it? How to do it?** Einstein (São Paulo), v. 8, n. 1, p. 102–106, 2010.

UN-HABITAT. **The value of sustainable urbanization**. World Cities Report, 2021.

WAINER, L. S.; VALE, L. J. Wealthier-but-poorer: The complex sociology of homeownership at peripheral Colombia. **Habitat International**, v. 114, 2021. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102388>.

WERU, J. *et al* The Akiba Mashinani Trust, Kenya: a local fund's role in urban development. **Environment and Urbanization**, v. 30, n. 1, p. 53–66, 2018. doi: <https://doi.org/10.1177/0956247817750963>.

ZINS, E. **Microfinanças de habitação no Brasil: Um estudo exploratório**. Dissertação - Fundação Getulio Vargas, p. 142, 2021.

6. CAPÍTULO I: ARTIGO CIENTÍFICO

O PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS PARA A MELHORIA DAS CONDIÇÕES HABITACIONAIS NA REGIÃO SUL DO BRASIL

RESUMO

Os problemas associados ao déficit habitacional, afetam todas as regiões do Brasil e do mundo, sendo mais pronunciados em países em desenvolvimento e em comunidades de baixa renda. O objetivo dessa pesquisa foi analisar o papel das Instituições de Microfinanças no acesso à moradia digna e para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil. A pesquisa foi bibliográfica, exploratória, descritiva e estudo de caso, com abordagem qualitativa. Esta pesquisa foi aprovada pelo Comitê de Ética em Pesquisa da UNIPLAC (Parecer 6.155.681) e foi desenvolvida na Região Sul do Brasil, por meio de entrevistas. O primeiro grupo resultou na seleção e entrevistas de cinquenta clientes que contrataram empréstimos para melhorias nas condições de moradia no período de 2021 e 2022 na maior instituição de microfinanças do Sul do Brasil. O segundo grupo de entrevistados envolveu sete gestores de Instituições de Microfinanças, que ofertaram o produto de microfinanças habitacionais. Após coleta de dados, foi realizada a transcrição das respostas dos entrevistados, onde os dados foram organizados em uma planilha do Excel. As perguntas com respostas qualitativas foram posteriormente importadas para o software NVivo®, enquanto as informações quantitativas foram tabuladas e sujeitas a uma análise aprofundada. A categorização, fundamentada nas respostas dos entrevistados sobre a concessão de crédito, levou em consideração a percepção dos respondentes tanto antes quanto após a obtenção do financiamento. Além de analisar o perfil sociodemográfico dos beneficiários do crédito, e correlacionar essas informações com critérios de déficit habitacional e padrões de moradia digna. A percepção dos usuários sobre qualidade de vida foi examinada, e a perspectiva dos gestores das instituições de microfinanças foi analisada para compreender o impacto dessas instituições no enfrentamento do déficit habitacional. A pesquisa revelou que a atuação das instituições de microfinanças no mercado habitacional ainda é bastante limitada diante da expressiva demanda por acesso à moradia digna. No entanto, os resultados apresentaram uma significativa contribuição dessas instituições na abordagem do déficit habitacional, especialmente entre a população de baixa renda e os trabalhadores informais. Esses indivíduos realizaram melhorias incrementais em suas moradias, melhorando sua qualidade de vida e bem-estar, preservando sua identidade cultural e laços familiares, apesar dos desafios na regularização fundiária. A pesquisa constatou a importância da criação de um marco regulatório adequado e um maior envolvimento das instituições de microfinanças no desenvolvimento do produto de microfinanças habitacionais. O estudo sugeriu oportunidades futuras de orientação e capacitação técnica para famílias de baixa renda, visando reduzir custos associados à obtenção de moradias dignas. O artigo buscou não apenas avançar o conhecimento científico do tema, mas também impactar positivamente políticas habitacionais e contribuir para sociedades mais equitativas e sustentáveis, alinhando-se aos objetivos da Agenda 2030 da ONU.

Palavras-chave: déficit habitacional; inclusão financeira; moradia digna; microfinanças habitacionais.

ABSTRACT

The problems associated with the housing deficit affect all regions of Brazil and the world, being more pronounced in developing countries and low-income communities. The objective of this research was to analyze the role of Microfinance Institutions in accessing decent housing and improving housing conditions in the Southern Region of Brazil. The research was bibliographic, exploratory, descriptive, and case study, with a qualitative approach. This research was approved by the UNIPLAC Research Ethics Committee (Opinion 6,155,681) and was carried out in the Southern Region of Brazil, through interviews. The first group resulted in the selection and interviews of fifty clients who took out loans to improve their housing conditions in the period 2021 and 2022 at the largest microfinance institution in southern Brazil. The second group of interviewees involved seven managers from Microfinance Institutions, who offered the housing microfinance product. After data collection, the interviewees' responses were transcribed, where the data was organized in an Excel spreadsheet. Questions with qualitative answers were later imported into the NVivo® software, while quantitative information was tabulated and subjected to in-depth analysis. The categorization, based on the interviewees' answers about granting credit, considered the respondents' perception both before and after obtaining financing. In addition to analyzing the sociodemographic profile of credit beneficiaries and correlating this information with housing deficit criteria and decent housing standards. Users' perception of quality of life was examined, and the perspective of managers of microfinance institutions was analyzed to understand the impact of these institutions in tackling the housing deficit. The research revealed that the role of microfinance institutions in the housing market is still quite limited given the significant demand for access to decent housing. However, the results showed a significant contribution from these institutions in addressing the housing deficit, especially among the low-income population and informal workers. These individuals made incremental improvements to their homes, improving their quality of life and well-being, preserving their cultural identity and family ties, despite the challenges in land regularization. The research found the importance of creating an adequate regulatory framework and greater involvement of microfinance institutions in the development of the housing microfinance product. The study suggested future opportunities for guidance and technical training for low-income families, aiming to reduce costs associated with obtaining decent housing. The article sought not only to advance scientific knowledge on the topic, but also to positively impact housing policies and contribute to more equitable and sustainable societies, in line with the objectives of the UN 2030 Agenda.

Keywords: housing deficit; financial inclusion; decent housing; housing microfinance.

INTRODUÇÃO

No panorama atual da pesquisa científica, a compreensão das intrincadas relações entre as questões socioeconômicas demanda uma abordagem interdisciplinar. Este artigo visa explorar e analisar o papel das Instituições de Microfinanças na melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil, concentrando-se especialmente nos domínios da saúde, ciências humanas e sociais aplicadas. Destaca-se que o tema da

habitação adequada não apenas é vital para a promoção da saúde, alinhando-se com as diretrizes da Organização Mundial da Saúde (OMS), mas também desempenha um papel crucial no alcance dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), notadamente nos ODS 3 (Saúde) e 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) (WHO, 2018).

As condições habitacionais estão intrinsecamente vinculadas aos recursos econômicos das famílias. Enquanto aquelas com renda mais elevada desfrutam de escolhas abrangentes e acesso a habitações adequadas, as famílias de baixa renda muitas vezes recorrem a programas habitacionais, enfrentando moradias inadequadas e desafiando a igualdade social (FJP, 2021). A correlação entre moradia e desigualdade social é evidente, com famílias vulneráveis enfrentando não apenas dificuldades habitacionais, mas também obstáculos no acesso a serviços essenciais, como saúde, educação e trabalho (NONATO; DIAS, 2016).

A avaliação da qualidade de vida, conforme destacado pela OMS (2019), é uma abordagem subjetiva que deve considerar uma gama diversificada de critérios. Nesse contexto, a moradia inadequada emerge como um reflexo direto das disparidades sociais, ambientais e de saúde, impactando negativamente a qualidade de vida e o bem-estar (WHO, 2018). Ao mesmo tempo, a moradia digna transcende a mera estrutura física, abrangendo elementos como segurança de posse, disponibilidade de serviços, habitabilidade e adequação cultural (ALMEIDA, 2011; UN-HABITAT, 2021).

O déficit habitacional no Brasil, calculado pela Fundação João Pinheiro com base em dados do IBGE, destaca-se como uma preocupação crucial. A Região Sul, apesar de seu desenvolvimento, enfrenta desafios, aparecendo em terceiro lugar no ranking nacional de domicílios inadequados (déficit qualitativo) em 2019, e apresentando significativo déficit habitacional quantitativo (FJP, 2021). A ausência de políticas habitacionais eficazes contribui para a exacerbada desigualdade social, reforçando a necessidade de estratégias inclusivas para assegurar condições dignas de vida nas cidades (NONATO; DIAS, 2016).

Nesse contexto, as Instituições de Microfinanças emergem como agentes de mudança, atuando para incluir a população de baixa renda nos serviços financeiros. Originárias do microcrédito tradicional, as microfinanças habitacionais têm o potencial de complementar programas governamentais, promovendo não apenas a inclusão financeira, mas também contribuindo para a redução da desigualdade social (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008; ZINS, 2021). Este estudo se propõe a analisar de maneira abrangente o papel dessas instituições na melhoria das condições habitacionais na Região

Sul do Brasil, considerando não apenas as dimensões econômicas, mas também os impactos na qualidade de vida e bem-estar da população de baixa renda.

Este estudo apresenta a trajetória metodológica adotada, os resultados obtidos e a discussão e conclusão que delinea e analisa o perfil sociodemográfico e o acesso ao crédito dos clientes entrevistados que buscaram financiamento habitacional em uma instituição financeira situada na Região Sul do Brasil. Durante as entrevistas, foram explorados os elementos que compõem o cálculo do déficit habitacional, conforme estabelecido pela Fundação João Pinheiro, respondidos pelos participantes. O objetivo era avaliar se ocorreu uma redução ou melhoria no indicador de déficit habitacional, bem como compreender o impacto dessas mudanças na qualidade de vida e bem-estar das famílias entrevistadas.

Simultaneamente, este trabalho analisará os resultados das entrevistas conduzidas com sete gestores de instituições de microfinanças na Região Sul do Brasil. A análise dessas entrevistas se concentrará nas percepções dos gestores sobre a qualidade de vida e o bem-estar de seus clientes, particularmente em relação a melhorias habitacionais ou sanitárias. Além disso, serão examinadas as visões desses gestores sobre o impacto das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional na região.

Ao explorar tanto a perspectiva dos clientes quanto a dos gestores, buscou-se obter uma compreensão abrangente dos efeitos das microfinanças habitacionais no contexto regional, identificando não apenas mudanças quantitativas no déficit habitacional, mas também avaliando as transformações qualitativas na vida das famílias beneficiadas por esses programas. Este enfoque duplo enriquecerá nossa compreensão do papel das microfinanças habitacionais na promoção da melhoria habitacional, qualidade de vida e bem-estar social, contribuindo assim para o debate mais amplo sobre o enfrentamento do déficit habitacional na Região Sul do Brasil.

PERCURSOS METODOLÓGICOS

O estudo foi conduzido com uma abordagem qualitativa, utilizando métodos exploratórios, descritivos e estudo de caso descritivo. A pesquisa teve como âmbito os estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Foram realizadas entrevistas com sete Gestores das IMFs afiliadas à Associação das Instituições de Microcrédito e Microfinanças da Região Sul do Brasil – AMCRED (Quadro 2). Essas instituições foram qualificadas como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP e

ofereceram produtos de microfinanças habitacionais voltados para construção, ampliação de moradias, reforma e saneamento básico.

Quadro 2 – Gestores das IMFs que ofertaram microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil entrevistados nessa pesquisa.

IMFs da Região Sul Microfinanças Habitacionais	Atuação	Função do Gestor da IMF entrevistado
IMF 1	Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina	Presidente do Conselho de Administração
IMF 2	Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina	Diretor Executivo
IMF 3	Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina	Diretor Superintendente
IMF 4	Paraná e Santa Catarina	Diretor de Mercado
IMF 5	Paraná e Santa Catarina	Gerente Executivo
IMF 6	Rio Grande do Sul	Diretor Geral Adjunto
IMF 7	Santa Catarina e Rio Grande do Sul	Diretor Executivo

Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Foi escolhida a maior instituição de Microfinanças do Sul do Brasil (IMF 1) para uma análise mais aprofundada sobre os programas voltados à habitação, realizado através de entrevistas com aplicação de questionário em uma amostra de cinquenta (50) clientes da instituição de microfinanças que contrataram empréstimos destinados a melhoria das condições de moradia.

Os critérios de inclusão dos participantes nesta pesquisa foram: os clientes da IMF que contrataram um ou mais programas de crédito destinados à habitação: Reforma, Casa e Saneamento no período de 01/01/2021 à 31/12/2022 e os gestores das instituições de Microfinanças associadas à AMCRED e que ofertavam programas voltados ao microfinanciamento habitacional para construção de casas, reformas e saneamento e que aceitaram participar do estudo assinando o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE). Foram excluídos os clientes da IMF e os gestores das instituições de Microfinanças associadas à AMCRED que não aceitaram participar desta pesquisa e não assinaram o TCLE.

Definição da quantidade de clientes por estado: A definição do número de clientes onde foram aplicados os estudos de caso por estado, se deu pelo maior volume médio de liberações ocorridos em 2021 e 2022 (Tabela 4):

Tabela 4 – Distribuição do portfólio dos programas habitacionais da IMF, por estado e com base na liberação média anual dos períodos: 2020 e 2021.

	CASA		REFORMA		SANEAMENTO		CONSOLIDADO	
	Média liberações	%						
TOTAL	678	100%	3249	100%	2135	100%	6062	100,0%
SC	446	66%	2232	69%	1378	65%	4056	67%
RS	110	16%	808	25%	506	24%	1424	23%
PR	122	18%	209	6%	251	11%	582	10%

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. Dados cedidos pela IMF 1.

De acordo com a proporcionalidade apresentada na visão consolidada, foram entrevistados 33 clientes no estado de Santa Catarina, 12 clientes no Estado do Rio Grande do Sul e 5 clientes no estado do Paraná, abaixo subdivididos através dos programas habitacionais (Tabela 5).

Tabela 5 – Cálculo amostral com base na proporção de programas habitacionais atendidos nos três estados do Sul do Brasil.

	CASA	REFORMA	SANEAMENTO	TOTAL	%
SC	4	18	11	33	67%
RS	1	7	4	12	23%
PR	1	2	2	5	10%
TOTAL	6	27	17	50	100%

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. Dados cedidos pela IMF 1.

O cálculo utilizado para determinar o volume de clientes a serem entrevistados por programa, foi obtido através do cálculo proporcional da quantidade média de liberações entre os anos de 2021 e 2022, apresentados pelos três programas (Tabela 6).

Tabela 6 - Proporção de programas habitacionais atendidos nos três estados do Sul do Brasil.

	CASA	REFORMA	SANEAMENTO	TOTAL
SC	11%	55%	34%	100%
RS	8%	56%	36%	100%
PR	21%	36%	43%	100%

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. Dados cedidos pela IMF 1

Municípios para aplicação do estudo de caso: A definição dos municípios onde foram aplicados os estudos de caso, se deu pelo maior volume médio de liberações ocorridos em 2021 e 2022, desde que contivessem um percentual mínimo de 5% referente ao total liberado dentro do estado (Quadro 3).

Quadro 3 – Municípios onde foram realizados os estudos de casos, selecionados a partir do volume de programas habitacionais dentro de cada estado.

ESTADO	MUNICIPIOS
SC	LAGES
	CAÇADOR
	CAMPOS NOVOS
	CURITIBANOS
	FRAIBURGO
	SANTA CECÍLIA
	VIDEIRA
RS	BOM JESUS
	CAXIAS DO SUL
	FARROUPILHA
	LAGOA VERMELHA
	VACARIA
PR	BITURUNA
	UNIÃO DA VITÓRIA

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. Dados cedidos pela IMF 1

A quantidade de clientes da IMF entrevistados por município foram definidas conforme a conveniência, definindo-se como amostra aquelas mais próximas e de mais fácil acesso. A coleta de dados somente teve início após a aprovação pelo Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos, sendo aprovada segundo parecer número 6.155.681 (Anexo I). A coleta ocorreu em duas etapas: 1) aplicação de questionário com os clientes da IMF e 2) aplicação de questionário com os gestores das IMFs da região sul do Brasil.

Coleta de dados

A ferramenta adotada para a coleta de dados na seleção dos clientes entrevistados da IMF 1 foi uma base de dados fornecida pela própria instituição. Essa base foi originada de um sistema de crédito que registra e gerencia as operações de empréstimos, abrangendo também os programas habitacionais. Para informações prévias à concessão do crédito, como a renda familiar, recorreu-se a uma segunda base de dados contendo os registros do Levantamento Socioeconômico (LSE) conduzido pelos agentes de crédito junto aos clientes antes da liberação dos fundos.

Os questionários foram elaborados de forma semiestruturada, contendo tanto perguntas abertas quanto fechadas (Apêndices A e B). A elaboração das questões para os beneficiados do crédito, foi fundamentada em pesquisas conduzidas pelo IBGE, incluindo o Censo Demográfico e a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). Esses dados são disponibilizados à FJP e servem como base para o cálculo do déficit habitacional no Brasil. Os questionários foram aplicados através de entrevistas presenciais e remotas.

O questionário destinado aos clientes da IMF 1 foi predominantemente administrado remotamente, sendo realizado por meio de chamadas telefônicas para 45 entrevistados, enquanto outras 5 entrevistas foram conduzidas de forma presencial, com o pesquisador deslocando-se até a residência dos participantes. Cada entrevista teve uma duração média de aproximadamente 30 minutos.

No que diz respeito ao questionário aplicado aos gestores das instituições de microfinanças na Região Sul do Brasil, à exceção do gestor da IMF 1, para o qual a entrevista foi conduzida presencialmente, os demais gestores foram entrevistados de maneira online e síncrona. Cada entrevista teve uma duração média de aproximadamente 60 minutos. As entrevistas online foram conduzidas por meio da plataforma Teams e foram gravadas, com a devida autorização dos entrevistados, o que facilitou o processo de transcrição.

Tratamento dos dados

Após transcrever as respostas dos entrevistados em Excel e analisar a base de dados fornecida pela IMF 1, as perguntas com respostas qualitativas foram importadas para o software NVivo®, enquanto as informações quantitativas foram tabuladas e sujeitas a uma análise aprofundada. O método empregado foi dedutivo, com as categorias surgindo a partir das questões abordadas nas entrevistas e da análise documental das informações disponibilizadas pela IMF 1.

Com base nos dois grupos de respondentes as análises ocorreram em dois momentos distintos, primeiramente os dados relacionados aos entrevistados que tiveram empréstimo concedido pela IMF, sendo 50 respondentes. Em segundo momento entrevista realizada com 7 gestores de IMF.

A categorização, fundamentada nas respostas dos entrevistados sobre a concessão de crédito, levou em consideração a percepção dos respondentes tanto antes quanto após a obtenção do crédito. Isso abrangeu uma análise detalhada dos seguintes fatores: Aspectos relevantes na concessão de crédito; Déficit habitacional (quantitativo e

qualitativo); Fatores adicionais para promover a dignidade na moradia e a Percepção de melhoria na qualidade de vida e bem-estar. Através da análise documental e das respostas dos entrevistados relacionado a renda familiar e per capita, foi possível apresentar o perfil sociodemográfico dos participantes.

Em relação às respostas dos gestores das instituições de microfinanças, as categorias foram estabelecidas a partir das perguntas formuladas, sendo: Desenvolvimento das microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil; Percepção de melhoria na qualidade de vida e bem-estar; Contribuição das microfinanças habitacionais para o enfrentamento do déficit habitacional e Perspectivas futuras e desenvolvimento dos programas de microfinanças habitacionais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os resultados e a discussão da presente pesquisa foram apresentados através dos componentes:

- Perfil Sociodemográfico;
- Aspectos Relevantes na Concessão de Crédito e Desenvolvimento das Microfinanças Habitacionais na Região Sul do Brasil;
- Déficit Habitacional (qualitativo e quantitativo);
- Fatores Adicionais para Promover a Dignidade na Moradia;
- A Percepção de Melhoria na Qualidade de Vida e Bem-Estar;
- Contribuição das Microfinanças Habitacionais para o Enfrentamento do Déficit Habitacional;
- Perspectivas Futuras e Desenvolvimento dos Programas de Microfinanças Habitacionais.

Perfil sociodemográfico

Em relação aos dados sociodemográficos dos 50 clientes da IMF 1 que participaram da pesquisa, destaca-se que o sexo predominante foi o feminino (74%), já a variável de indivíduos por faixa etária apresentou-se mais pulverizada e com maior concentração nas faixas de 41-60 (42%) e 26-40 (40%) anos. Com relação ao percentual de participantes por estado, a quantidade de participantes foi definida conforme cálculo

amostral (Tabela 7), de acordo com o volume médio de liberação de crédito dos programas habitacionais ocorridos dentro desses estados no período de 2021 e 2022.

Tabela 7 – Perfil sociodemográfico dos participantes da pesquisa clientes da IMF 1 quanto a localidade, idade, sexo.

Variáveis	n	%
Estado		
PR	5	10,00
RS	12	24,00
SC	33	66,00
TOTAL	50	100,00
Município		
Bituruna	2	4,00
União da Vitória	3	6,00
Bom Jesus	3	6,00
Caxias do Sul	2	4,00
Farroupilha	2	4,00
Lagoa Vermelha	2	4,00
Vacaria	3	6,00
Caçador	1	2,00
Campos Novos	3	6,00
Curitibanos	5	10,00
Fraiburgo	3	6,00
Lages	17	34,00
Santa Cecília	2	4,00
Videira	2	4,00
TOTAL	50	100,00
Sexo		
Feminino	37	74,00
Masculino	13	26,00
TOTAL	50	100,00
Faixa etária (em anos)		
18-25	1	2,00
26-40	20	40,00
41-60	21	42,00
≥ 60	8	16,00
TOTAL	50	100,00

Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

A quantidade de participantes da pesquisa se concentrou no estado de Santa Catarina, pois é onde está o maior volume de beneficiários dos produtos de crédito habitacionais da IMF 1, seguido dos estados do Rio Grande do Sul e do Paraná, em uma ordem cronológica, este último estado é o mais recente em tempo de atuação da IMF 1.

Os municípios participantes da pesquisa foram escolhidos de acordo com o maior volume de liberação de créditos habitacionais nos períodos de 2021 e 2022 da IMF 1 (Quadro 7). No município de Lages 17 pessoas foram entrevistadas, correspondendo a 34% do total das entrevistas, sendo que a quantidade de pessoas entrevistadas por município se deve pelo critério de acessibilidade e disponibilidade dos entrevistados em aceitar participar da pesquisa.

O contingente predominante de participantes na pesquisa aplicada com os clientes da IMF 1 foi do sexo feminino, totalizando 74%. Além disso, destaca-se que a concessão majoritária de crédito para moradia no período entre 2021 e 2022 foi direcionada às mulheres, representando 52% dos empréstimos na IMF 1.

A América Latina apresenta um aumento elevado no número de domicílios urbanos chefiados por mulheres nos últimos anos, com destaque para os países da Argentina, Brasil e Chile (UN-HABITAT, 2014). No Brasil muitas famílias chefiadas por mulheres vivem em habitações inadequadas, com localização precária, com escasso acesso à água potável, banheiro e serviços de infraestrutura, o que impacta diretamente na qualidade de vida dessas mulheres e dos demais integrantes das famílias (UN-HABITAT, 2007; UN-HABITAT, 2014). As mulheres foram as principais responsáveis pelos domicílios classificados como *deficit* habitacional entre 2016 e 2019, com uma participação de 60% nesse indicador (FJP, 2021; TRIBOUILLARD, MAGALHÃES-ELOY, 2023;).

De acordo com o Soares e Melo Sobrinho (2008), o Comitê Nobel afirmou que as microfinanças são consideradas uma grande força nas comunidades onde as mulheres precisam lutar para se libertar do seu contexto social e econômico repressor.

Atualmente, a moradia ainda é considerada um local de trabalho para as mulheres, nesse ambiente ocorre sua relevante contribuição para sociedade, isso faz com que a definição de cuidado com o lar dada pelas mulheres, seja diferente dos homens (UN-HABITAT, 2007; UN-HABITAT, 2014). Assim, a mulher desempenha um importante papel no desenvolvimento e na melhoria das moradias (UN-HABITAT, 2014).

A idade média dos participantes desse estudo foi de 46,08 sendo a idade mínima de 25 anos e a máxima de 70 anos, em relação à faixa etária de todos os clientes da IMF 1 que aderiram aos programas de crédito habitacional em 2021 e 2022, a média calculada foi 42,48. Ainda com relação aos participantes da pesquisa, a maior concentração encontra-se na faixa de idade entre 41 e 60 anos representando 42%, acompanhada pelo intervalo compreendido entre 26 e 40 anos, este com 40% do total. A menor representação está na faixa de 18 e 25 anos com apenas 2%.

Rebouças Filho (2015), apresentou um estudo realizado em 2012 com os beneficiários da Crediamigo, o maior programa de microfinanças localizado no nordeste do Brasil, onde 47,30% dos mutuários encontravam-se na faixas etária entre 26 e 40 anos, enquanto a faixa entre 41 e 60 anos correspondeu a 34,60%, apresentando um público atendido muito similar a esse estudo quando analisado as duas faixas etárias de forma consolidada, mas se comparadas separadamente percebe-se que a IMF do nordeste atende um público um pouco mais jovem, onde a faixa etária entre 18 e 25 anos representa 11,5% e acima de 60 anos 6,60%, enquanto os participantes dessa pesquisa representaram 2% e 16% nas respectivas faixas (Tabela 8).

Tabela 8 – Perfil sociodemográfico dos participantes da pesquisa clientes da IMF 1 quanto a renda total familiar e a renda per capita antes e depois do crédito.

Antes do crédito			Depois do crédito			Variação %
Renda Familiar total (em salário-mínimo) ¹	n	%	Renda Familiar total (em salário-mínimo) ²	n	%	
≥ 1	1	2,00	≥ 1	1	2,00	0,00
≥ 1 e <2	11	22,00	≥ 1 e <2	9	18,00	-18,18
≥ 2 e <3	15	30,00	≥ 2 e <3	20	40,00	33,33
≥3 e 4	15	30,00	≥3 e 4	12	24,00	-20,00
≥4 e 5	5	10,00	≥4 e 5	4	8,00	-20,00
≥5	3	6,00	≥5	4	8,00	33,33
TOTAL	50	100,00	TOTAL	50	100,00	0,00
Renda Familiar per capita (em salário-mínimo) ¹	n	%	Renda Familiar per capita (em salário-mínimo) ²	n	%	Variação %
≥1/2	9	18,00	≥1/2	7	14,00	-22,22
≥1/2 e <1	24	48,00	≥1/2 e <1	31	62,00	29,17
≥1 e <1 1/2	14	28,00	≥1 e <1 1/2	8	16,00	-42,86
≥1 1/2 e <2	3	6,00	≥1 1/2 e <2	4	8,00	33,33
TOTAL	50	100,00	TOTAL	50	100,00	0,00

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. ⁽¹⁾ Os intervalos de renda antes do crédito estão de acordo com a média do valor do salário-mínimo no ano de 2021 e 2022 ((R\$ 1100 + R\$1212) /2 = R\$ 1.156,00). ⁽²⁾ Os intervalos de renda depois do crédito estão de acordo com o valor do salário-mínimo no ano de 2023 (R\$ 1320).

A renda familiar total antes do crédito, levou em consideração as respostas fornecidas no levantamento socioeconômico e preenchidas pela IMF para apuração das necessidades do crédito e para o cálculo da capacidade de pagamento, processo esse que antecedeu a concessão do crédito. A renda familiar total – depois do crédito foram respostas concedidas pelos entrevistados, quando questionados sobre a renda atual da sua família (2023).

O cálculo da renda familiar per capita é a relação entre a renda familiar total e a quantidade de pessoas que vivem no mesmo domicílio (MDS, 2021; FRANTZ, 2023). Para o cálculo da renda per capita antes do crédito, foi levado em consideração as informações do levantamento socioeconômico e para o cálculo depois do crédito foram consideradas as respostas dos entrevistados, no que tange a renda familiar total e quantidade de pessoas que vivem no domicílio.

O IBGE (2022), utiliza os critérios de faixa da renda mensal per capita construída pelo Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), como uma das formas de medir a desigualdade de renda do país, considerando as faixas abaixo de $\frac{1}{4}$ e até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo mensal per capita. Em 2021, 28.495.000 brasileiros (13,4% da população), estavam abaixo da linha da pobreza, com renda mensal per capita abaixo de $\frac{1}{4}$ salário-mínimo e outras 67.937.000 pessoas (32% da população) encontravam-se na linha da pobreza com rendimento de até meio salário-mínimo, representando nessas duas faixas de pobreza 45,40% dos brasileiros (IBGE, 2022).

São consideradas de baixa renda e, portanto, elegíveis de estarem no CadÚnico, famílias com até meio salário-mínimo de renda per capita ou que ganham até três salários-mínimos de renda mensal familiar (CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 2023; IBGE; 2022; FJP, 2023; MDS, 2005). Para essa pesquisa, esse foi o critério adotado para classificação da população de baixa.

A renda familiar atual respondida pelos entrevistados mostrou que 70% vivem com uma renda de até 3 salários-mínimos, destacando uma queda no rendimento das famílias entrevistadas que antes do crédito apresentavam 54% com rendimento até 3 salários-mínimos. A renda per capita apresentou uma melhora no rendimento de até meio salário-mínimo, que antes representava 18% e depois 14% dos entrevistados, a renda per capita de até um salário-mínimo, considerando a soma das duas primeiras faixas mostrou uma redução no rendimento per capita devido ao aumento de participação dessas faixas menores que antes representavam 66%, passaram a representar 77% dos entrevistados.

Isso significa que 11% dos participantes reduziram suas rendas que antes encontravam-se em faixas superiores a 1 salário-mínimo per capita.

O IBGE (2022) observou que a população mais pobre com os 10% menores rendimentos foi a classe populacional mais prejudicada e teve seu rendimento ainda mais reduzido, apresentando uma queda de - 31,3% em 2021, com relação a 2020. Outro indicador que retrata o aumento da pobreza, foi o número de famílias inscritas no CadÚnico, que no final de 2020 totalizou quase 2,7 milhões de pessoas a mais do que o ano anterior, porém, mesmo que a situação tenha sido agravada no início da pandemia devido a paralisação e o fechamento de pequenas empresas, em 2021, mesmo com um relativo reaquecimento do mercado de trabalho, as condições encontram-se mais desfavoráveis do que o início da pandemia IBGE (2022). Nesse sentido, percebeu-se nas entrevistas que ainda há reflexos da pandemia no rendimento das famílias, em sua maioria de baixa renda.

O rendimento médio domiciliar per capita no Brasil em 2021 foi de R\$ 1.353, já a Região Sul apresentou os rendimentos domiciliares per capita médios mais elevados que as demais regiões de R\$ 1.656 (IBGE, 2022). Com relação aos entrevistados, a renda média per capita antes do empréstimo foi de 974,01, considerando o período compreendido entre 2021 e 2022 e depois do crédito (2023) apresentou uma média de R\$1.113,17. Mesmo com bases comparativas de períodos distintos, a renda média per capita dos entrevistados (antes e depois do crédito) se mostrou inferior à renda média da Região Sul do país em 2021.

Capacidade Financeira dos Beneficiários de Crédito

No que se refere ao atraso no pagamento das parcelas, constatou-se que 70% dos participantes não apresentaram, até o momento da pesquisa, atraso no pagamento, enquanto 22% já tiveram atraso de até 30 dias no pagamento de alguma parcela, 4% no período de 31 a 60 dias e 4% estavam com atraso superior a 233 dias. Apresentando, dentre os entrevistados, uma baixa inadimplência. Um projeto de microfinanciamento habitacional no Peru destinado à população carente e desassistida pelo mercado financeiro tradicional, apresentou um risco de inadimplência inferior ao microcrédito, pelo fato do empréstimo estar diretamente ligado a moradia da família (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

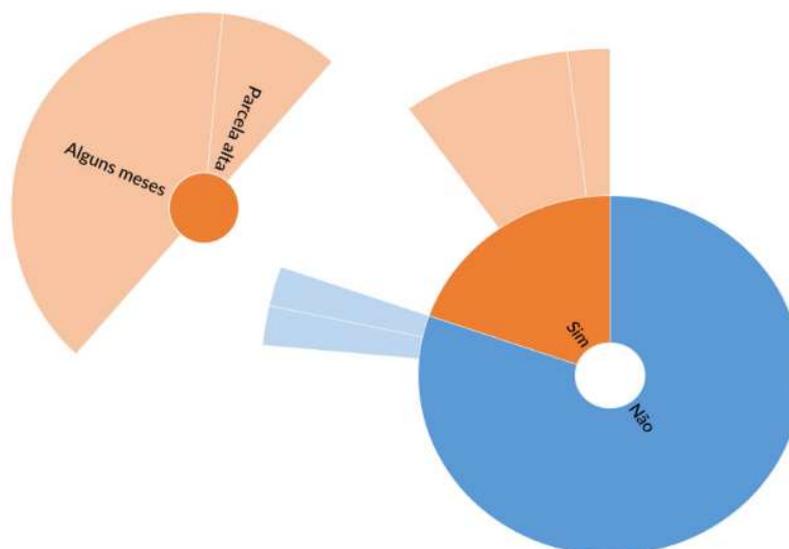
Durante as entrevistas com os usuários de empréstimos, 90% dos participantes relataram não ter dificuldades em seu orçamento financeiro familiar para comportar o valor mensal da parcela de empréstimo habitacional. Um dos entrevistados relatou que o valor da parcela de empréstimo era inferior ao valor do aluguel pago antes do crédito, outros mencionaram o fato de já ter atrasado pelo menos uma parcela por alguns dias devido a um problema no boleto ou atraso no recebimento do serviço prestado/salário. Os demais participantes (10%) relataram dificuldades no pagamento de algumas parcelas, os motivos estão relacionados a problemas de saúde da família, divórcio, troca de emprego e valor da parcela muito alto (Figura 3).

Muitos participantes mostraram-se gratos pelo fato de a IMF 1 ter oportunizado o crédito para melhorar suas condições de moradia e alguns respondentes vincularam isso ao pagamento assíduo do empréstimo. Dentre as falas dos entrevistados, destacou-se:

“[...] A IMF abriu as portas para mim. Eu bati em várias portas, mas ninguém quis me ajudar. Por isso hoje eu sou uma ótima cliente e pago tudo certinho, porque eu sei que quando eu precisar, eu vou poder contar e eles sempre vão me ajudar a realizar os meus sonhos” (ENTREVISTADO Nº 6)

“A minha casa agora está bem melhor, estou pagando tudo certinho e mais tarde quando ficar velhinha vou ter uma casa boa para melhorar, porque hoje em dia está bem difícil [...]” (ENTREVISTADO Nº 39)

Figura 4 – Respostas dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre as dificuldades de absorver a parcela do contrato de empréstimo habitacional dentro do orçamento familiar.



Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

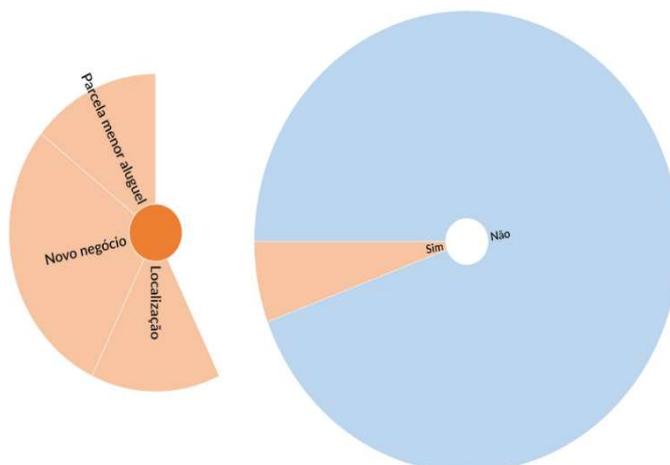
Diversidade de Fontes de Renda entre Beneficiários de Crédito

A habitação é vista pelas famílias de baixa renda como uma oportunidade de possuir uma fonte de renda adicional, por meio de negócios domiciliares (HABITAT FOR HUMANITY, 2015; RAHMAN; LEY, 2020).

Quando os participantes da entrevista foram questionados se houve aumento da renda familiar após aplicação do crédito para melhoria ou construção da moradia, somente 3 (6%) respondentes observaram aumento na renda após a melhoria da habitação, os motivos estão relacionados a localização do imóvel e possibilidade de empreender, outro fator foi em relação ao valor da parcela do empréstimo ser inferior ao aluguel (Figura 5).

As instituições de microfinanças passaram a ofertar crédito para moradia após o entendimento de que a maioria dos pequenos negócios funcionavam dentro das casas dos empreendedores (SCOTT; GONZALEZ; CHRISTOPOULOS, 2018). Para atender as necessidades da população de baixa renda e diante do desvio da finalidade do crédito originalmente destinado ao negócio, algumas IMFs foram pioneiras na criação de programas de créditos habitacionais (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Figura 5 – Aumento da renda familiar relacionado a melhoria da habitação dos participantes da pesquisa que tiveram aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Quanto aos participantes da entrevista que aderiram aos empréstimos habitacionais, antes da concessão do crédito, 80% responderam que não utilizavam suas residências para exercer alguma atividade remunerada e os outros 20% afirmaram possuir um negócio dentro da sua casa. Depois da aplicação do crédito, 28% dos entrevistados passaram a utilizar suas moradias para exercer algum tipo de atividade remunerada (Figura 6).

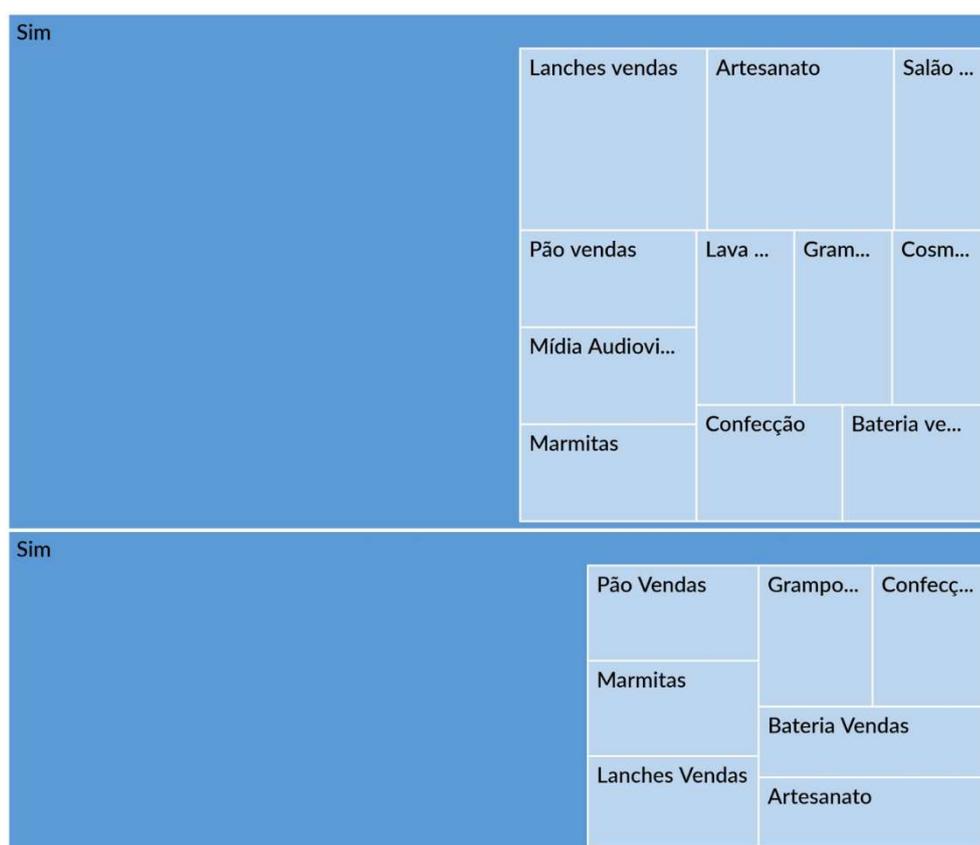
Figura 6 – Comparativo antes e depois do crédito sobre a utilização das moradias para exercer atividade remunerada dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Dentre as atividades remuneradas que utilizam a residência como local de trabalho, se destacaram: o artesanato; a venda de baterias; a venda de cosméticos e salão de beleza; a venda de pães, lanches e marmitas; a fabricação de grampos; o lavadeiro de roupas e confecção de roupas (Figura 7).

Figura 7 - Atividades remuneradas dentro das residências dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Em um cenário mais amplo, também foi avaliado nas entrevistas as fontes de renda, formal e informal, dos moradores antes e depois do crédito.

A estrutura de rendimentos é segmentada pelas fontes formais e informais dentro do mercado de trabalho para que se possa medir a distribuição de renda econômica de um país (MACHADO; OLIVEIRA; ANTIGO, 2008)

A fonte de renda formal é proveniente de trabalhos com vínculo empregatício, com carteira de trabalho assinada, empregador e funcionários públicos (MACHADO; OLIVEIRA; ANTIGO, 2008). Por outro lado, a fonte de renda informal é oriunda de um

trabalho sem vínculo empregatício, sem carteira de trabalho assinada e de atividades que não possuam registro oficial do empreendimento (IBGE, 2022; NOGUEIRA, 2016; OIT, 2006).

Tabela 9 – Análise das fontes de renda formais e informais, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Fonte de renda das famílias entrevistadas		Antes do crédito	Depois do crédito	Comparativo (%)	% por tipo de renda ¹	% Renda total ¹
Total		69	79	14,49%	100%	65,83%
Renda formal	Aposentadoria	12	12	0,00%	15,19%	10,00%
	Benefício Prev. e Bolsa Família	14	16	14,29	20,25%	13,33%
	Vínculo Empregatício	43	51	18,60%	54,56%	41,50%
Total		33	41	24,24%	100%	34,17%
Renda informal	Atividade residência	10	14	40,00%	34,15%	11,67%
	Atividade em outros locais	23	27	17,39%	65,85%	22,50%
TOTAL GERAL		102	120	12,65%		100%

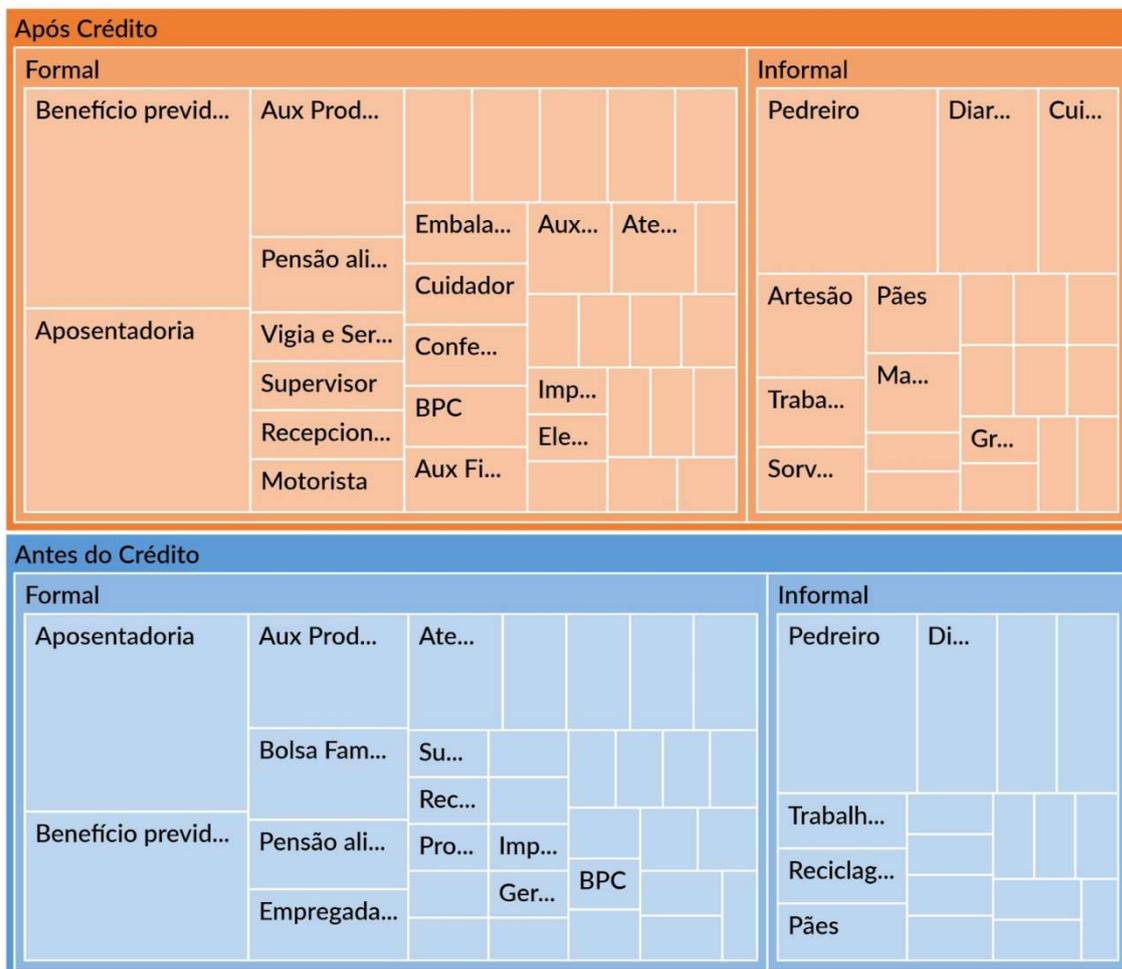
Fonte: Elaborado pela autora, 2023. (1) Após crédito.

Os resultados mostraram que as rendas formais representaram 66% e as rendas informais 34% após o crédito, essa proporção mostrou pouca variação ao compararmos ambos os períodos da análise. A quantidade de fontes de renda aumentou 17,65% após o crédito, sendo que as rendas formais aumentaram 14,49% e as informais 24,24%. Com relação à atividade informal como complemento de renda, 32% dos entrevistados informaram haver pelo menos um morador exercendo uma atividade informal para complementar a renda formal da família.

Os benefícios previdenciários e bolsa família representaram um pouco mais de 20% antes e após o crédito, do percentual total da renda formal. Já em relação a aposentadoria, a participação sobre a renda formal foi de 17,39% e 15,19% respectivamente. Assim, as fontes de renda oriundos da classe produtiva, corresponderam a 62,32% e 64,56% do total da quantidade de rendas formais e em relação ao total das rendas (formais e informais) essa classe representou em torno de 42% antes e se manteve nesse percentual de participação após o crédito.

De um modo geral, houve um aumento na renda formal e informal dos moradores dos domicílios entrevistados, no entanto não houve diferença relevante ao comparar as fontes de renda formal e informal, antes e depois da concessão do crédito.

Figura 8 – Atividades remuneradas formais e informais, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Com relação às atividades formais, chama atenção o benefício previdenciário e a aposentadoria, além da função de auxiliar de produção. Os benefícios previdenciários, conforme relatado pelos entrevistados, foram concedidos em virtude de problema de saúde ou em condição de beneficiário da prestação continuada (BPC). De acordo com o MDS (2021), o BPC garante ao idoso com idade superior a 65 anos ou à pessoa com deficiência em qualquer idade, desde que a renda per capita do grupo familiar não seja superior a 1/4 salário-mínimo, não sendo considerado para esse cálculo os benefícios previdenciários temporários, BPC e bolsa família.

Figura 9 – Composição das atividades formais, depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

A informalidade é uma característica do mercado laboral no Brasil muito embora, contribua fortemente para a desigualdade no país (IBGE, 2022; NOGUEIRA, 2016). No entanto, o mercado informal contribui de forma relevante para o desenvolvimento econômico nos países periféricos, é um importante setor que contribui para geração de emprego e renda (NOGUEIRA, 2016). Os trabalhadores em ocupações informais alcançaram 40,10% dos brasileiros em 2021 e na Região Sul do Brasil 26,80% da classe trabalhadora é informal (IBGE, 2022).

Nas fontes de rendas informais dos entrevistados, ganham destaques as atividades de pedreiro, diarista e cuidador que correspondem respectivamente a 21,95%, 12,20% e 9,76% da quantidade total dos negócios informais.

A dificuldade de acesso ao crédito e ao sistema bancário para trabalhadores com atividade informal e sem renda comprovada é um desafio persistente que afeta milhões

de pessoas em todo o mundo, especialmente em países em desenvolvimento. Esta situação reflete uma série de barreiras estruturais e práticas financeiras que limitam a inclusão financeira desses trabalhadores.

Figura 10 – Composição das atividades informais, depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

A informalidade no mercado de trabalho é uma realidade para uma parcela significativa da população em muitos países, e o Brasil não é exceção. Trabalhadores autônomos, informais e microempreendedores individuais (MEIs) muitas vezes têm renda variável e irregular, o que torna a comprovação de renda uma tarefa desafiadora (BACHA, 2017).

Essa falta de comprovação de renda se traduz em dificuldade de acesso ao crédito e ao sistema bancário. Instituições financeiras tradicionais costumam exigir uma documentação extensa e comprovação de renda estável para a concessão de empréstimos ou a abertura de contas bancárias. Trabalhadores informais, muitas vezes, não conseguem

atender a esses requisitos, o que os exclui do sistema financeiro formal (AZEVEDO; SILVA, 2018).

Para lidar com esse desafio, têm surgido alternativas como as *fintechs* e instituições de microfinanças, que buscam inovar nos critérios de avaliação de crédito e oferecer soluções financeiras mais acessíveis para trabalhadores informais. Além disso, políticas públicas voltadas para a inclusão financeira, como o incentivo à criação de cooperativas de crédito e a facilitação do acesso a serviços bancários básicos, têm o potencial de reduzir essa exclusão (BACHA, 2017).

Em conclusão, a dificuldade de acesso ao crédito e ao sistema bancário para trabalhadores com atividade informal e sem renda comprovada é um desafio complexo. Essa exclusão financeira limita as oportunidades de crescimento econômico e desenvolvimento desses indivíduos. No entanto, as iniciativas das instituições de microfinanças em ofertar crédito para essa fatia da população visam superar essas barreiras e promover a inclusão financeira, o que é essencial para a construção de uma sociedade mais equitativa e inclusiva.

Surgimento e atuação dos produtos de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil

Na entrevista realizada com os gestores das IMFs, quando questionados sobre o que motivou a instituição a ofertar, através das microfinanças, crédito para moradia, 100% dos gestores responderam que dentre outros motivos, a principal motivação foi relacionada ao fato do empreendedor, na maioria das vezes informal, possuir o negócio dentro da sua casa e por este motivo, o empréstimo para moradia já era liberado dentro do produto de microcrédito como crédito de capital fixo para empresa:

“A percepção de que os nossos clientes trabalhavam no mesmo lugar onde residiam e usavam parte da sua casa para desenvolver sua atividade, por exemplo: uma costureira que ocupava um quarto, um marceneiro que ocupava a garagem, uma pessoa que fazia doces, bolachas, pães e ocupava a cozinha da sua casa. Assim, esses espaços que já eram, em sua maioria, restritos se tornaram mais restritos ainda [...]” (Gestor IMF 1).

“Com relação ao pequeno empreendedor, concedemos empréstimos para moradia desde a fundação da IMF, pois muitos clientes possuem os negócios em suas casas, então quando eles precisam construir, reformar ou ampliar a moradia onde ele tem a atividade, a instituição libera dentro da linha do empreendedor, como capital de giro. O empréstimo é concedido, pois entende-se que melhorar o local onde o cliente

exerce sua atividade, influencia diretamente na qualidade e produtividade do seu trabalho, impactando diretamente na renda da família” (Gestor IMF 6).

Um dos gestores abordou sobre o desvio de finalidade do produto de microcrédito, que deixava de ser aplicado no negócio e passava a ser utilizado para atender a necessidade da melhoria habitacional:

“Nós começamos a ofertar crédito para moradia para atender a necessidade do nosso cliente microempresário, porque ele sempre comentava que precisava trocar o telhado, aliás o telhado é um grande problema aqui na nossa região [...], fazer um banheiro, reformar a casa, ampliar, pintar a casa, ele não tinha de onde tirar esse dinheiro. Muitas vezes ele desviava a finalidade do empréstimo que era para ser aplicado em seu negócio e nos dizia, no momento não vou aplicar esse dinheiro na minha atividade porque preciso arrumar a minha casa ” (Gestor IMF 5)

Adicionalmente, os gestores entrevistados relataram outros fatores que também foram determinantes para que as instituições de microfinanças começassem a operar com crédito para moradia, fatores estes que estão relacionados a atender a grande demanda existe no mercado habitacional priorizando além do público informal, a população de baixa renda e as pessoas que não atendem todo padrão exigido pelos bancos convencionais para concessão do crédito habitacional, como por exemplo terrenos legalmente escriturados e em posse do solicitante do crédito.

“O déficit habitacional no Brasil é imenso e pudemos perceber essa necessidade de desenvolver um produto adequado para as pessoas que estão nessa situação, especial as excluídas do mercado financeiro tradicional, os informais e a população de baixa renda [...]. Ao começar a operar com esses programas de crédito habitacionais, nós percebemos que esse mundo da moradia é quase que infinito nas suas necessidades e que as linhas tradicionais de crédito concedidas pelos bancos comerciais não atendem, dentro da perspectiva atual, as pessoas que nossa instituição atende, pois em sua maioria, não possuem renda comprovada, não tem garantias, o terreno não está totalmente legalizado no nome de quem constrói, sendo geralmente um bem de família [...]” (Gestor IMF 1).

“Começamos a ofertar crédito para moradia quando viemos para o oeste do estado de SC, no interior dessa região, porque antes atuávamos mais no litoral. Foi então que percebemos que nesse local havia mais famílias de baixa renda, onde a oferta de produtos de crédito para reforma ou financiamento habitacional quase não existia, as oportunidades eram diferentes nas cidades maiores. Essa foi uma percepção dos próprios agentes de crédito e por isso começamos a atender, porque percebemos que era uma necessidade dos clientes com menor renda, ter acesso ao crédito para reformar ou construir sua casa ” (Gestor IMF 3).

“Criamos produtos de crédito destinados à moradia também para o público não empreendedor, os assalariados [...] que são os funcionários ali da farmácia, do posto de gasolina, da costureira de facção. Para esses produtos nós temos parceiros que constroem casas pré-fabricadas e as lojas de materiais de construção.” (GESTOR IMF 5).

“[...] Criamos um produto específico para poder emprestar para o cliente que tem sua atividade fora de casa ou para as pessoas assalariadas e surgiu de uma necessidade das próprias pessoas que solicitaram empréstimo para essa finalidade, mas não tínhamos como atender dentro do microcrédito [...]” (GESTOR IMF 6)

Referente a adesão do crédito por parte da população, dois gestores informaram que não conseguiram alavancar o produto voltado a construção de moradias nas regiões onde atuam (Região Sul e Oeste de Santa Catarina), um respondente afirma que o custo da moradia na região é muito elevado e como o prazo de pagamento da instituição de microfinanças é bem inferior ao prazo de um financiamento habitacional MCMV, por exemplo, o valor da parcela acaba ficando incompatível com a renda do cliente. Na outra IMF, as pessoas não aderiram ao empréstimo para moradia porque o crédito habitacional é limitado em R\$20.000,00, para eles esse valor é considerado muito pequeno.

“A Instituição percebe a demanda de créditos em busca da casa própria e principalmente de reformas. A busca por essa linha de crédito motivou a Instituição a criar uma linha de crédito específica. No entanto as moradias ofertadas na região possuem um certo valor agregado e acaba encarecendo e as parcelas ficando com valores mais elevados do que a condição de pagamento, dificultando a colocação dessa linha no mercado.” (Gestor IMF 2)

“Criamos a pouco um produto que chamamos como social porque não atende o empreendedor, atende o assalariado. Mas aqui na nossa região não temos muita saída desse produto para construção de moradias, porque são créditos pequenos de até 20.000,00 reais, as pessoas acham esse valor muito pequeno para construir sua casa. [...], mas a motivação é sempre atender uma necessidade do cliente, principalmente, nosso cliente alvo que é da base da pirâmide, na maioria das vezes com atividades informais, sem garantias e sem renda comprovada.” (Gestor IMF 7)

Um estudo realizado no Brasil mostrou que o déficit habitacional concentrado na população mais pobre tem sido objeto de estudos relevantes, mas totalmente voltados às políticas públicas de assistencialismo e não com base em soluções advindas do mercado financeiro. Paralelamente a isso, esse mesmo estudo revelou que as oportunidades de financiamento habitacional para população da base da pirâmide são escassas, com

exceção do programa estadual Minha Casa Minha vida, as pesquisas encontradas no Brasil sobre o tema não mencionam alternativas de crédito voltada a essa população (Zins, 2021).

Ao realizar um paralelo entre a renda familiar e o déficit habitacional, segundo a Fundação João Pinheiro (2022), 89% da população brasileira com déficit habitacional recebia até três salários-mínimos em 2019 e na região Sul, esse percentual correspondia a 84%. Segundo Zins (2021), as famílias de baixa renda que residem nos países em desenvolvimento enfrentam uma realidade de falta de acesso ao crédito e déficit habitacional.

A habitação está diretamente ligada à qualidade de vida e ao bem-estar social e econômico dos indivíduos, sendo classificada como uma das grandes prioridades para as famílias de baixa renda (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Segundo a Organização Internacional do Trabalho - OIT (2006), uma parte dos trabalhadores informais ganham mais do que os que possuem renda formal, porém, são considerados como excluídos e vulneráveis, uma vez que não se beneficiam da legislação laboral, nem sempre possuem condições dignas de trabalho, e não possuem acesso ao crédito.

A população excluída do mercado financeiro convencional compreende um segmento vulnerável e frequentemente marginalizado, composto por trabalhadores informais, empreendedores de pequeno porte e indivíduos de baixa renda. Esses grupos enfrentam barreiras significativas para obter serviços financeiros tradicionais, como empréstimos e financiamentos habitacionais, devido à falta de renda comprovada, à falta de histórico de crédito e à impossibilidade de fornecer garantias convencionais (AZEVEDO; SILVA, 2018).

Nesse contexto, as instituições de microfinanças se destacam como agentes facilitadores do acesso a recursos para habitação. Ao oferecerem produtos de microfinanças habitacionais, essas instituições atuam como intermediárias, proporcionando acesso a crédito a uma população que de outra forma seria excluída dessa oportunidade (HABITAT FOR HUMANITY, 2019).

Alguns questionamentos foram feitos aos entrevistados para melhor entendimento de como funcionam as operações dos programas de crédito habitacional (tabela 10). Os relatos mostram que 3 IMFs atuam nos três estados do sul do Brasil, seis possuem operação em SC; cinco no Rio Grande do Sul e cinco no Paraná.

Tabela 10 – Informações sobre a atuação do produto de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil através das IMFs entrevistadas.

	IMF 1	IMF 2	IMF 3	IMF 4	IMF 5	IMF 6	IMF 7
Estado atuação no Sul do Brasil	SC; PR e RS	SC; PR e RS	SC; PR e RS	SC; PR	PR; SC	RS	SC; RS
Tempo de atuação da IMF	25	23	24	26	23	21	22
% População de baixa renda atendida	87,95%	DF	DF	DF	37,50%	DF	DF
% Renda formal atendida	20%	DF	8,38%	DF	0%	35,62%	-
% Renda informal/MEI atendidos	80%	DF	91,62%	DF	100%	64,38%	100%
Valor Emprestado	74.966.568	DF	11.664.201	11.276.427	1.533.401	1.195.596	-
Casa	17.493.079	-	-	2.812.670	-	-	DF
Reforma	39.416.466	DF	11.664.201	8.412.669	1.533.401	1.195.596	DF
Saneamento	18.057.024	-	-	51.088	-	-	-
Quantidade Operações	12120	DF	2111	951	233	148	0
Casa	1354	0	0	144	0	0	DF
Reforma	6498	DF	2111	793	233	148	DF
Saneamento	4268	0	0	14	0	0	0
Ticket Médio							
Casa	12.919,56	-	-	19.532,43	-	-	DF
Reforma	6.065,94	DF	5.525,44	10.608,66	6.581,12	8.078,35	DF
Saneamento	4.230,79	-	-	3.649,14	-	-	-

Fonte: Elaborado pela autora, 2023. (DF) Difícil mensurar.

O tempo médio de atuação das IMFs é de 23 anos. As instituições de microfinanças surgiram, a partir da oferta do produto de Microcrédito, na década de 1970, tendo como precursor Muhammad Yunus - nascido em Bangladesh na Índia

Quando questionados sobre qual o percentual da população de baixa renda foi atendido nos programas de crédito para moradia no período de 2021 e 2022, com exceção da IMF 1 e IMF 5, os demais gestores relataram que essa é uma informação muito difícil

de mensurar. Também houve dificuldade em mensurar as informações relativas às fontes de renda, formal e informal. No entanto, todos os gestores que não conseguiram estimar de forma fidedigna essas informações, afirmaram que aproximadamente 90%-100% do público atendido através dessas operações, são pessoas de baixa renda e/ou não possuem renda comprovada, pois atuam no mercado informal.

Segundo os gestores das IMFs, com exceção da IMF 1, existe uma limitação do software utilizado por eles que não permite a geração dessas informações, é uma questão de tecnologia e o sistema não se encontra apto a gerar esses dados.

Com relação ao valor do crédito liberado para moradia no período de 2021 e 2022, apenas a IMF 1 possui essas linhas de crédito habitacional bem segregadas dentro do seu rol de produtos, as demais IMFs possuem outra conjuntura. De acordo com as respostas dos gestores entrevistados, com exceção da IMF 1, as IMFs também possuem dificuldades em separar o crédito destinado ao saneamento, sendo essas operações contabilizadas como reforma.

Os respondentes das demais IMFs informaram que criaram a pouco tempo produtos de crédito específicos para moradia, porém esses produtos atendem apenas quem possui renda formal. Os créditos para moradia concedidos para os clientes das IMFs que possuem renda informal são liberados dentro do produto de microcrédito, como capital de giro. Isso ocorre, pois, a maior parte dos empreendedores mantém suas atividades em casa e porque as IMFs não possuem recursos próprios suficientes para operar com créditos destinados à habitação e precisam de capital de terceiros para financiar essa carteira de empréstimos.

Conforme relato dos gestores, os recursos financeiros utilizados para ajudar a financiar a carteira de microcrédito geralmente são oriundos dos bancos de desenvolvimento como por exemplo, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico Social - BNDES; Agência de Fomento de Santa Catarina – BADESC e Caixa Econômica Federal - CEF, os quais permitem que a liberação do recurso seja realizada somente para fomentar os pequenos negócios, gerar emprego e renda, seguindo os critérios definidos dentro do Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado - PNMPO. A IMF 1, possui um contexto diferente, sendo a maior IMF da Região Sul do Brasil, a instituição atua com programas de crédito habitacional através de recursos próprios. Sendo assim, no período de 2021 e 2022, foi responsável por aproximadamente 78% das operações de crédito habitacional na Região Sul.

O PNMPO foi criado em 2005 pela Lei nº 11.110 e possui por objeto social a concessão de crédito orientado para pequenos negócios, visando estimular a viabilização de tais empreendimentos e a criação de trabalho e renda (MARQUES, 2019; SOARES; MELO SOBRINHO, 2008;).

Desde 1996, o BNDES atua no segmento de microcrédito ofertando *funding* para os agentes intermediadores que devem seguir as diretrizes estabelecidas no PNMPO com o apoio do BNDES que deve incentivar a geração de emprego e renda entre os microempreendedores, disponibilizar os recursos para o microcrédito produtivo orientado e oferecer apoio técnico (BNDES, 2023).

Com relação ao ticket médio dos empréstimos, que é obtido pela relação entre o total emprestado e a quantidade de operações, chama atenção para os valores médios liberados para cada pessoa, são valores baixos quando se fala de crédito para reformar e construir uma moradia, porém estão dentro do contexto socioeconômico das famílias atendidas, que possuem capacidade de pagamento mais baixa e valores acima disso, poderiam endividar as famílias carentes, causando problemas ainda maiores ao invés de atuar no enfrentamento do déficit habitacional e na melhoria da qualidade de vida e do bem-estar desses indivíduos.

Com relação ao montante total de crédito habitacional concedido pelas IMFs entrevistadas, devido à dificuldade por parte de alguns respondentes em visualizar os empréstimos destinados a moradia de forma separada das operações de microcrédito, o valor apresentado não é efetivo, mas sabe-se, portanto, que o valor de crédito aplicado para moradia através das IMFs na Região Sul do país em 2021 e 2022, foi superior aos patamares apresentados na tabela 11.

Tabela 11 – Quantidade de operações e valores liberados no período de 2021 e 2022 dos produtos de microfinanças habitacionais na Região Sul do Brasil através das IMFs entrevistadas.

Programas de crédito habitacionais	Crédito	Operações	% Participação por produto
Casa	17.493.079	1498	10%
Reforma	53.809.664	9783	63%
Saneamento	18.057.024	4282	28%
TOTAL	100.636.194	15563	100%

Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Destinação do Crédito Habitacional Obtido em Instituições de Microfinanças

Em relação à finalidade do empréstimo, os respondentes informaram como foi investido o valor recebido (tabela 12). Houve equilíbrio dentre as finalidades sendo que ampliar e reformar a casa foram os mais recorrentes, as melhorias na casa e a parte externa resultou em menor recorrência, embora com expressividade. Com relação às reformas, percebe-se a utilização desses recursos para reforma do banheiro, piso, cobertura e paredes que, de acordo com os relatos dos entrevistados, estavam em estado precário, insalubres e perigosas.

Tabela 12 - Aplicação do crédito nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Respostas	%	Qualificação da resposta								
Ampliar casa		Área de serviço	Aumentar a casa	Banheiro	Cozinha	Garagem	Quarto	Repartir a casa	Sala	Varanda ou sacada
27	29,67%	1	2	12	2	1	2	3	2	2
Construir nova casa		Casa para família	Financiar casa	Para filho(a)						
21	23,08%	15	2	4						
Melhorias		Calçada	Construir muro ou cerca	Esgoto	Instalar Caixa D'água	Instalar fossa séptica	Janelas	Móveis	Pintar a casa	Portas
18	19,78%	1	1	2	5	1	2	1	4	1
Reformar a casa		Assoalho de madeira	Banheiro	Forração teto	Parede	Paredes infiltração	Piso	Substituir telhado		
25	27,47%	3	9	2	6	1	2	2		
91	100,00%									

Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Ao total foram levantadas 91 finalidades aplicadas nas moradias de 50 entrevistados. A aplicação do crédito para o banheiro foi a maior incidência nas categorias de ampliação e reforma, 42% dos entrevistados utilizaram o crédito para construir ou reformar o banheiro.

A ampliação e as melhorias das casas chamam atenção para a construção e reforma incremental de moradias, conforme demonstrado na figura 11. Como já evidenciado, o ticket médio de liberação para o crédito habitacional é baixo, portanto, é comum que o público atendido pela IMF, à medida em que vai quitando o empréstimo atual, solicite outro crédito para mesma finalidade, seja ampliar, reformar ou construir. Para os autores Anand Kumar, Praseeda Sanu e Newport (2018), o crédito habitacional atende a população de baixa renda não incluída no financiamento habitacional tradicional, através da construção ou reforma incremental das moradias.

Algumas falas dos entrevistados confirmam a prática da construção e reforma incremental de moradias para população de baixa renda:

“O valor liberado foi menor do que eu pedi, a moça que me atendeu disse que eu não tinha capacidade de pagamento, que eu precisava pagar um pouco para pegar outro

empréstimo. Esse ano peguei mais um para terminar a casa”
(ENTREVISTADO Nº 10)

“Ainda preciso trocar uns barrotes do assoalho, estou esperando pagar um pouco esse empréstimo para fazer outro e terminar o que falta. Faz anos que pego empréstimo na IMF 1 para melhorar minha casa, vou fazendo as coisas aos pouquinhos conforme as minhas condições”
(ENTREVISTADO Nº 22)

Outra categoria identificada foi a construção de casas (42% dos participantes), dentro dessa categoria se destaca a construção da casa própria (30%), a construção da casa para os filhos (8%), além da utilização desse crédito como entrada para o financiamento habitacional através do programa MCMV (4%).

Quando questionados se o valor do empréstimo foi suficiente para a finalidade pretendida, em geral as pessoas apresentaram satisfação com o valor do crédito, conforme apresentado na figura 12. A representatividade parcial (moderadamente positivo) para a satisfação está relacionada ao fato de precisarem utilizar recurso de mão-de-obra, todavia por haver familiares na profissão de pedreiro foi possível minimizar o impacto, estes não implicaram em custo e, portanto, o valor do crédito foi suficiente.

A parte que considerou insuficiente o valor, as alegações foram que houve necessidade em pagar profissionais para a obra e devido ao alto custo precisaram parcelar os materiais na loja de construção ou estão aguardando para solicitar um novo empréstimo para terminar (moderadamente negativo), os demais respondentes (muito negativo) apenas informaram que o valor não foi suficiente, chegando a ser liberado apenas 50% do valor solicitado ou precisaram vender um bem (carro) para conseguir finalizar a casa. A classificação moderadamente negativo e muito negativo representam 20% dos entrevistados.

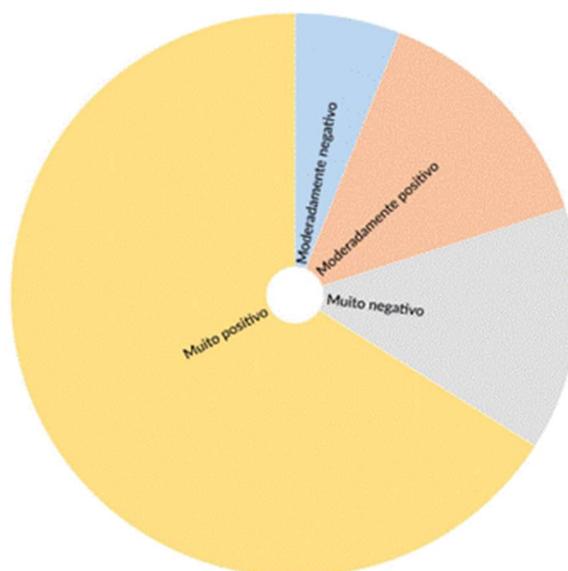
Figura 11 – Aplicação do crédito nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Um estudo realizado na Argentina comparou dois programas de financiamento habitacional de baixa renda e concluiu que o microcrédito habitacional pode atuar como complemento de programas habitacionais através da educação e inclusão financeira somado a projetos visando a capacitação para construção e melhoria de moradias autogeridas, através de cooperativas habitacionais administrada pelos próprios moradores (LEHNER; GERSCOVICH, 2021). Dentro desse cenário, o custo do crédito poderia reduzir consideravelmente uma vez que as famílias já teriam mão de obra qualificada dentro de suas moradias, como relatado por alguns entrevistados.

Figura 12 – Percepção dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre o valor do crédito liberado.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Alternativas de acesso ao crédito habitacional

Com relação ao acesso ao crédito habitacional, os relatos mostram que em geral as pessoas não solicitaram empréstimo em outras instituições, uma das razões é o entendimento que a IMF oportuniza crédito para aqueles que não têm perfil padrão, requisitado pelos bancos convencionais. A incidência de empréstimo negado em outra instituição foi inferior, 12% dos respondentes relataram que não tiveram acesso ao crédito, por não possuir renda formal ou suficiente, por estarem com restrição ou por não atenderem toda burocracia exigida para concessão do valor (figura 13). Os principais relatos dos participantes foram:

“Não solicitei em outro banco. O primeiro lugar que eu fui pedir o empréstimo foi na IMF, porque fiquei sabendo que é para as pessoas mais humildes” (ENTREVISTADO Nº 2)

“Nunca pedi, mas acho que se fosse pedir em outro banco eles não liberariam para mim porque sou mais humilde” (ENTREVISTADO Nº 6).

“Já tive empréstimo negado várias vezes, é muito burocrático, nunca consegui. Eu trabalhava com o reciclado e eu acho que era por isso que nunca quiseram me emprestar” (ENTREVISTADO Nº 34).

“Sim. Porque eu e meu marido não trabalhamos com carteira assinada” (ENTREVISTADO Nº 41).

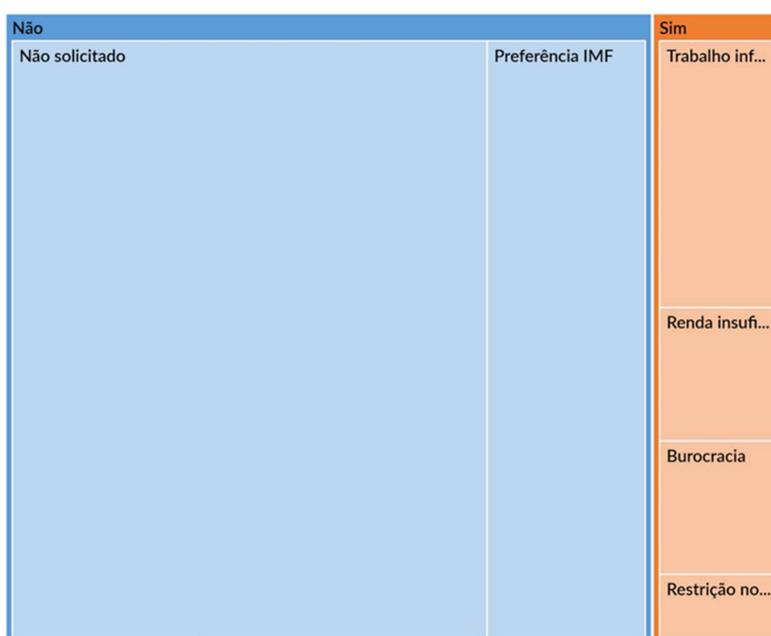
“Sim. Porque eu tinha restrição no meu nome e não trabalho com carteira assinada” (ENTREVISTADO Nº 40).

“Eu era apenas diarista e não tinha renda comprovada, me fizeram abrir a conta e mesmo assim não me deram o empréstimo” (ENTREVISTADO Nº 46).

Este estudo mostrou que no mínimo seis participantes da pesquisa não teriam acesso ao empréstimo habitacional em uma instituição bancária tradicional. A população de baixa renda da sociedade brasileira é praticamente excluída do sistema bancário tradicional e dentre várias causas, destacam-se a incapacidade da população pobre de absorverem custo com manutenção de conta, não dar o retorno financeiro esperado e não obter garantias compatíveis com as exigências do sistema (SOARES; MELO SOBRINHO, 2008).

Além disso, 18% dos entrevistados afirmaram preferir solicitar crédito na IMF e outros 66% relataram não ter solicitado empréstimo em um banco comercial por considerar a instituição de microfinanças como primeira opção. Essa percepção dos entrevistados mostrou que a oferta de microfinanças habitacionais pode fortalecer o relacionamento das instituições de microfinanças com seus clientes. Ao ajudar as famílias a conquistarem uma moradia digna, essas instituições estabelecem um vínculo de confiança e fidelidade, o que pode resultar em uma relação de longo prazo e em uma maior utilização dos serviços financeiros oferecidos (FISCHER, 2003).

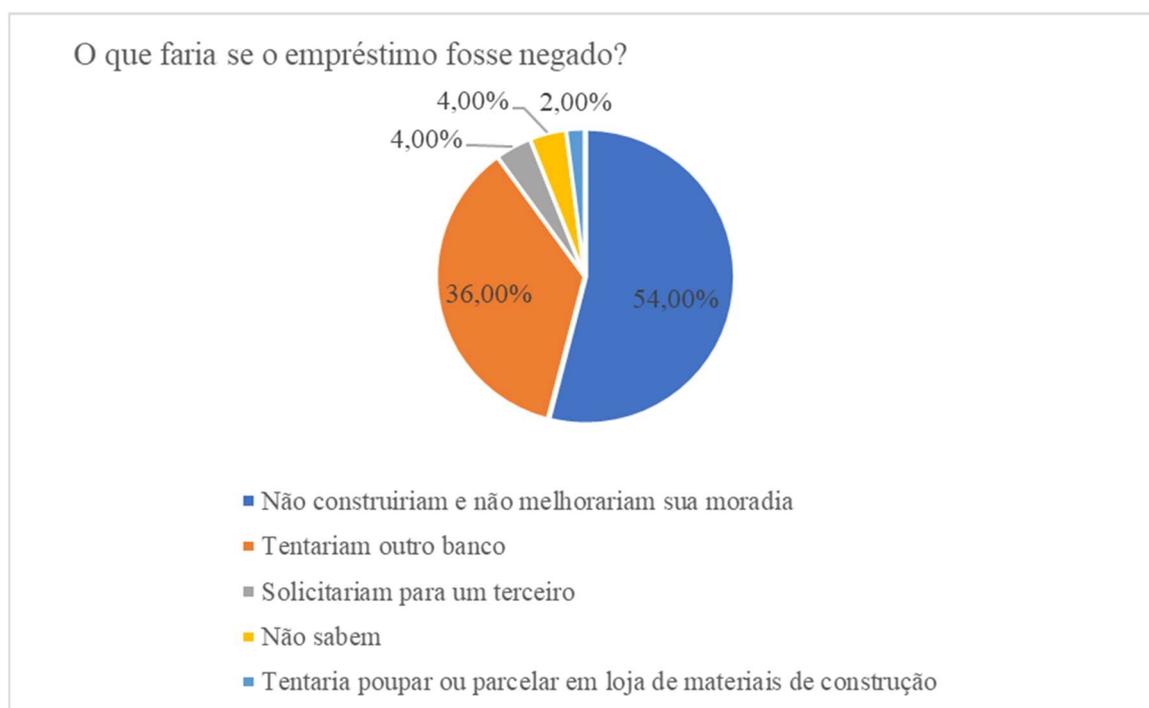
Figura 13 - Incidência de crédito destinado a habitação negado por instituições financeiras aos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Ao serem arguidos sobre o que fariam caso o empréstimo fosse negado as respostas que apontam para a desistência de seguir com o ideal de construir, fazer reforma e melhorias ou ampliações seria adiado, ou até mesmo interrompido. Trata-se do maior contingente de pessoas que desistiram do propósito, inclusive não tentariam obter empréstimo em outra instituição pois não se sentem incluídos dentro do sistema bancário comercial. Em relação a possibilidade de buscar outra instituição, 18 respondentes afirmaram que utilizariam essa alternativa, dentre eles o fator juros mais altos em outros bancos teve pouca incidência nas respostas (apenas 3 fizeram menção), conforme apresentado na figura 14.

Figura 14 - Alternativas de acesso ao crédito destinado a moradia percebida pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, caso empréstimo na IMF fosse negado.



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

As pessoas desassistidas e excluídas do sistema financeiro vivem na condição de incerteza e insegurança sobre o acesso às facilidades que o sistema bancário pode oferecer, e diante de todas as exigências, garantias e contrapartidas para ter acesso a esses benefícios, ser incluído como usuário dos serviços financeiros acaba se demonstrando inviável (MARQUES, 2009).

As respostas concedidas reforçam o fato de que o público-alvo da IMF não é atendido por outras instituições de crédito e encontra-se às margens do mercado financeiro tradicional. Dentro desse contexto, caso o empréstimo fosse negado pela IMF, a maioria dos respondentes não iria melhorar suas condições habitacionais ou construir suas casas, permanecendo nos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios e sem esperança de melhorar a sua qualidade de vida e o seu bem-estar e de toda família.

Déficit Habitacional

A definição de déficit habitacional quantitativo está relacionada à insuficiência de moradias no estoque e as necessidades das famílias, podendo ser classificado como quantitativo ou qualitativo (BRASIL, 2020; FJP, 2021). O déficit quantitativo é relacionado à demanda não suprida por moradias, enquanto o déficit qualitativo está ligado à inadequação das moradias, que impacta negativamente na qualidade de vida dos moradores uma vez que não supre todas as necessidades básicas de habitação que vão desde a titulação até a provisão de serviços de infraestrutura (BRASIL, 2020; FJP, 2021).

Déficit Habitacional (Quantitativo)

O déficit habitacional calculado pela Fundação João Pinheiro (2021), se dá pela soma dos componentes de habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel, sendo que cada domicílio é computado individualmente em apenas um componente.

Habitação Precária

A habitação precária possui dois subcomponentes: 1) domicílios rústicos e 2) domicílios improvisados (BRASIL, 2020; FJP, 2021; FJP, 2022). Em 2019, 1.482.585 domicílios foram considerados precários, destes 10,80% pertencem à Região Sul do Brasil (FJP, 2022).

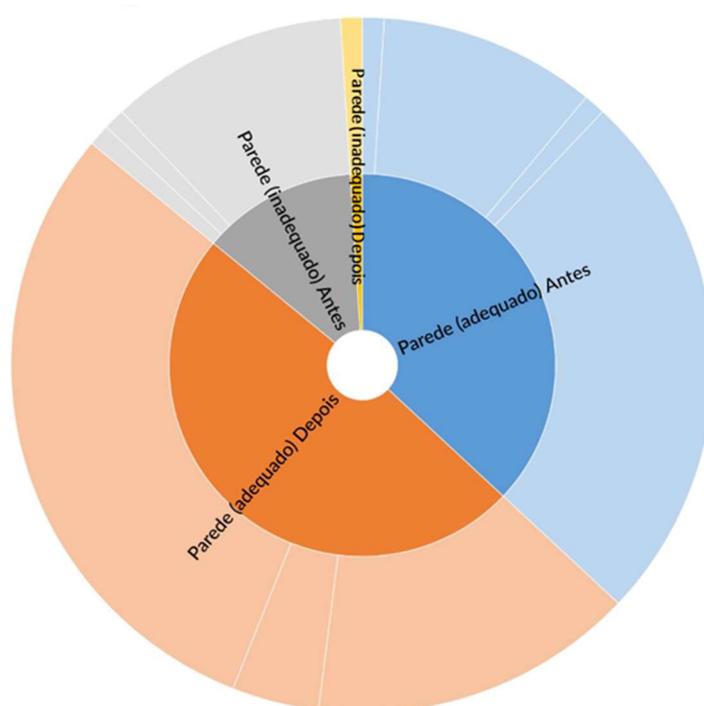
Domicílio Rústico

O domicílio rústico não possui paredes de alvenaria ou madeira adequada, trazendo condições insalubres e sendo construídos com taipas sem revestimento e madeira aproveitada (BRASIL, 2020; FJP, 2021).

Durante as entrevistas, os respondentes foram questionados sobre o material e a situação das paredes externas que predominavam em seu domicílio (figura 14). O material das paredes que prevaleceram nos domicílios foi a madeira, 72% antes e 62% depois do crédito, sobre a situação das paredes, 11 (onze) entrevistados (22%) responderam que antes do crédito, suas paredes eram de madeiras extremamente velhas, que estavam cedendo e com muitas aberturas, tornando o domicílio inseguro e sem proteção quanto ao frio e a chuva.

Após o crédito 1 (uma) pessoa (2%) continuou nessa situação, pois havia outras prioridades na reforma da sua moradia e que as paredes de madeira seriam substituídas através de um novo empréstimo que será solicitado no futuro. Após o crédito, os relatos apresentaram que além do entrevistado que permaneceu com a parede de madeira (inadequada), as paredes de 30 (60%) moradias passaram a ser de madeira (adequada); 15 (30%) alvenaria (adequada) e 4 (8%) relataram ter casa mista com paredes adequadas (tabela 13).

Figura 15 – Mapa de árvore das paredes dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, categorizados em adequado e inadequado, antes e depois do crédito.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Tabela 13 – Paredes dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados pelo tipo de material, adequado e inadequado, antes e depois do crédito.

	Antes do crédito		Depois do crédito	
Madeira (inadequada)	11	22%	1	2%
Madeira (adequada)	25	50%	30	60%
Alvenaria (adequada)	12	24%	15	30%
Alvenaria - sem revestimento	1	2%	0	0%
Casa mista (adequada)	1	2%	4	8%
Total	50	100%	50	100%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Domicílio Improvisado

Com relação ao domicílio improvisado, um respondente informou que morava em uma parte de um barracão que antes funcionava como fábrica, local este cedido por um primo. O crédito foi utilizado para comprar e reformar a sua nova moradia.

É considerando domicílio improvisado aquele que esteja servindo de moradia, muito embora não seja considerado um local destinado e adequado a habitação, como sala comercial, prédio em construção, fábrica, barraca, vagão, embarcação etc. (BRASIL, 2020; FJP; 2021; IBGE, 2022).

Com relação a esse componente de déficit habitacional, a pesquisa demonstrou resultados notáveis. Dos domicílios analisados, 11 deles, correspondendo a 22% do total, inicialmente classificados como déficit habitacional devido à sua natureza rústica ou improvisada, foram transformados em habitações adequadas após a obtenção do crédito. Essa transformação efetiva e positiva reflete não apenas a eficácia do programa de microfinanças habitacionais, mas também ressalta o seu papel fundamental na melhoria das condições de moradia.

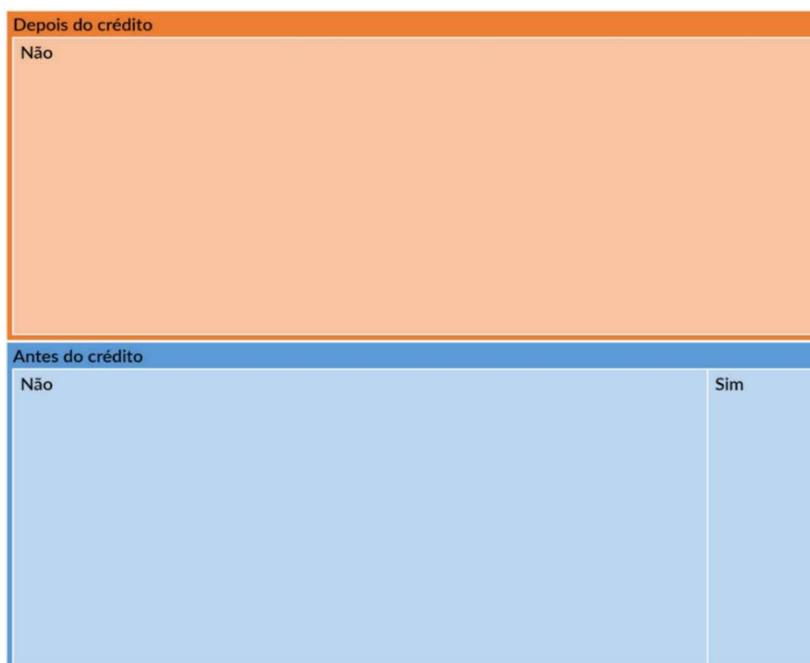
Essa redução tangível no déficit habitacional não é apenas um indicador, mas também representa um avanço significativo no cumprimento do direito fundamental à moradia digna e na elevação do bem-estar e da qualidade de vida dos residentes. Uma moradia digna está intrinsecamente ligada a qualidade de vida, bem-estar e equidade social dos indivíduos (ALMEIDA, 2011; MONTEIRO; VERAS, 2017).

Coabitação

A coabitação é composta por dois subcomponentes: 1) Unidade doméstica convivente: composto por famílias com alguma relação de parentesco e com no mínimo quatro moradores no mesmo domicílio e no mínimo duas pessoas do mesmo núcleo familiar, que tenha intenção de se mudar e que possua mais de duas pessoas por cômodos servindo como dormitório e 2) Cômodos: famílias que residem em cômodos da mesma habitação, exceto os cedidos pelo empregador (BRASIL, 2020; FJP; 2021; FJP; 2022). Foram classificados 1.358.374 domicílios com coabitação no Brasil em 2019, a Região Sul por sua vez, representa 11,20% desses domicílios (FJP, 2022).

Através da concessão de crédito da IMF, 7 (14%) dos entrevistados foram retirados do cálculo de déficit habitacional dentro do componente de coabitação. Os núcleos familiares que antes do crédito residiam no mesmo domicílio seja por unidade doméstica convivente ou cômodos (durante a entrevista não foi possível classificar qual seria o subcomponente), era composto por pelo menos duas famílias, sendo: os pais, os filhos casados com genros ou noras, os netos, os sogros e ex-esposa com os enteados (figura 16).

Figura 16 – Mapa de árvore dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, com coabitação, antes e depois do crédito



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Ônus Excessivo com Aluguel

O ônus excessivo com aluguel considera as famílias urbanas com renda familiar de até três salários-mínimos e que comprometem mais de 30% da sua renda com aluguel (BRASIL, 2020; FJP; 2021; IBGE, 2022). No Brasil 3.035.739 famílias foram apresentadas nesse componente em 2019, a Região Sul contribuiu com 363.299 famílias com ônus excessivo com aluguel (FJP, 2022).

Os relatos das entrevistas realizadas com os tomadores de crédito, evidenciam que 5 (10%) dos respondentes pagavam aluguel e através do acesso ao empréstimo habitacional adquiriram sua própria moradia. Porém, nenhum valor de aluguel excedia 30% da renda familiar, não sendo considerado assim, um domicílio em situação de déficit habitacional.

No entanto, a conquista da casa própria é um direito do cidadão e promove a dignidade, além de proporcionar maior segurança para as famílias. A moradia, com segurança de posse e sem o risco de remoção ou despejo, é considerada um direito humano e faz parte das características de uma moradia adequada, sendo está o componente principal do conceito da dignidade da pessoa humana (SANTOS; MEDEIROS; LUFT, 2016).

Déficit Habitacional (Qualitativo) ou Inadequação de Domicílios

Apenas os domicílios urbanos não classificados como déficit habitacional quantitativo podem ser avaliados como inadequados com déficit habitacional qualitativo (FJP, 2021).

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2021), a inadequação de domicílios é categorizada em três componentes: 1) Carência de infraestrutura urbana; 2) Carências edilícias e 3) Inadequação fundiária urbana. Em 2019, 24.474.449 domicílios foram constatados com ao menos uma inadequação domiciliar, destes 15,94% pertencem a Região Sul do Brasil (BRASIL, 2020; FJP; 2022).

Carência de infraestrutura urbana

A infraestrutura urbana pode ser considerada como inadequada quando: 1) Coleta de lixo: Os resíduos forem queimados, jogados ou enterrados e sem acesso a coleta adequada; 2) Esgotamento sanitário: fossa rudimentar, não ligada à rede, vala, rio, lago ou mar; 3) Água: ausência de rede geral de abastecimento de água potável; 4) Energia elétrica: ausência frequente de energia elétrica (BRASIL, 2020; FJP; 2021). Uma moradia não é adequada se as famílias que nela vivem não tiverem acesso à água potável, saneamento básico, luz, local para armazenar alimentos e eliminar os resíduos (UN-HABITAT, 2014). Em 2019, 13.963.130 domicílios foram constatados com ao menos uma inadequação de infraestrutura urbana, destes 8,56% pertencem a Região Sul do Brasil (FJP, 2022).

Serviços de infraestrutura básicos: energia elétrica, água tratada e coleta de lixo

Quando os respondentes que tiveram acesso ao crédito foram questionados sobre qual avaliação dada ao acesso à infraestrutura básica: água tratada, energia elétrica e coleta de lixo, no geral a maioria dos entrevistados se mostraram satisfeitos com os serviços básicos prestados.

Os serviços básicos de energia elétrica não tiveram avaliações ruins e a avaliação sobre o subcomponente de infraestrutura básica, antes e depois do crédito, permaneceu praticamente inalterada, conforme tabela 14:

Tabela 14 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de energia elétrica nas moradias.

Energia Elétrica	Antes	Depois	% Depois do crédito
Muito bom	34	35	70,00%
Bom	16	15	30,00%
Total	50	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Com relação à água tratada, 94% dos entrevistados avaliaram como “muito bom” e “bom”. As avaliações negativas referiram-se a falta de água em alguns locais mais afastados, os respondentes relataram que chegava a faltar água 3x na semana. Comparando o antes e o depois, a situação permaneceu estática, uma vez que essas

famílias ainda permaneceram vivendo no mesmo local. No entanto, os três respondentes que afirmaram falta de acesso à água, adquiriram crédito na IMF para instalação de caixa d'água, como alternativa para mitigar o impacto da falta de água em suas moradias (tabela 15).

Tabela 15 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de água tratada nas moradias.

Água Tratada	Antes	Depois	% Depois
Muito bom	33	34	68,00%
Bom	14	13	26,00%
Ruim	2	2	4,00%
Muito ruim	1	1	2,00%
Total	50	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

O serviço de coleta de lixo, por sua vez, foi avaliado por 90% dos entrevistados como “muito bom” e “bom”. Os participantes que avaliaram como “ruim” e “muito ruim” (10%) mencionaram durante a entrevista, que suas casas ficavam em cima de um morro e ou em local de difícil acesso, onde não passava carro e por esse motivo não havia coleta de lixo nas suas residências (tabela 16). Eles relataram precisar caminhar um pouco até chegar a um ponto de coleta no bairro. Dois participantes mencionaram que eles queimavam os resíduos que conseguiam e o restante eles levavam até o ponto de coleta. Para esse problema, não foi apresentada nenhuma melhoria após o crédito adquirido na IMF.

Tabela 16 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica de coleta de lixo nas moradias.

Coleta de Lixo	Antes	Depois	% Depois
Muito bom	29	30	60,00%
Bom	16	15	30,00%
Ruim	1	1	2,00%
Muito ruim	4	4	8,00%
Total	50	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

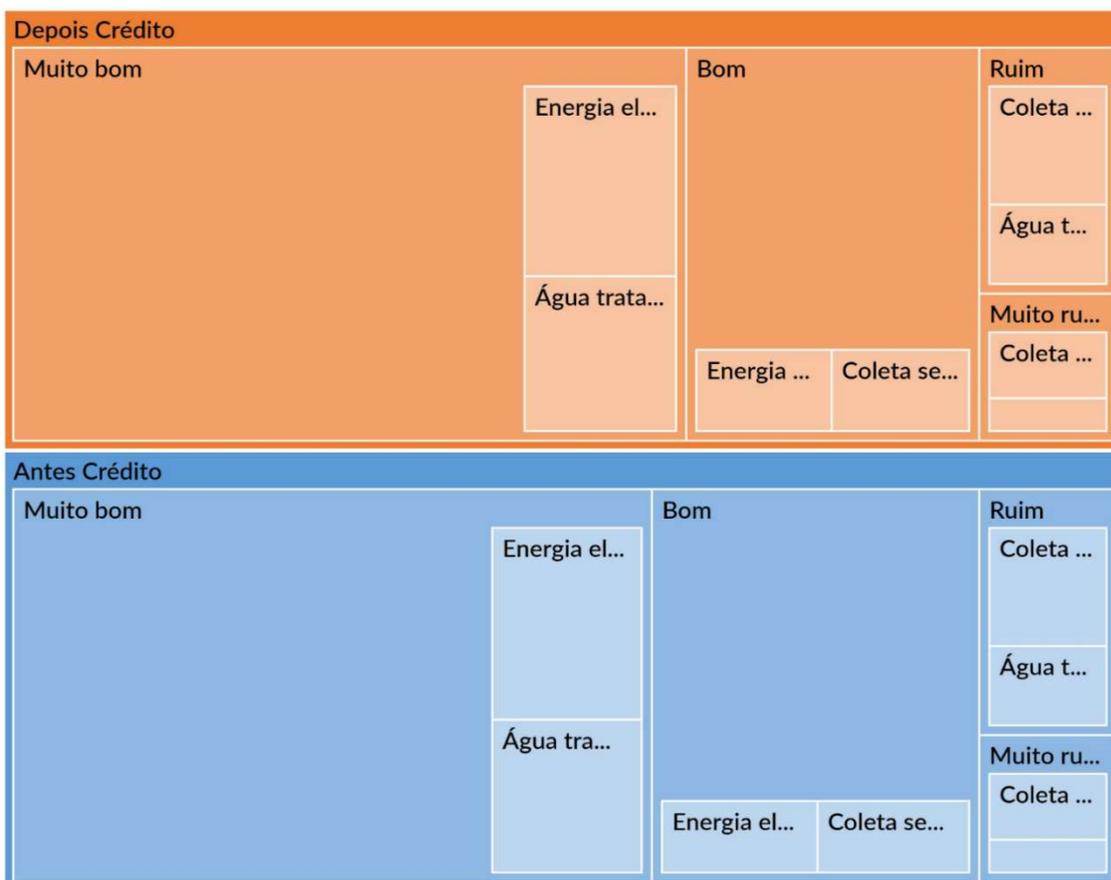
Através da análise do gráfico abaixo é possível perceber, como já mencionado, que as avaliações ruins e muito ruins permaneceram inalteradas após acesso ao crédito, isso ocorre, pois, a finalidade dos empréstimos solicitados por esses respondentes não foi

para aquisição de moradia em um diferente local onde permitisse acesso a esses serviços básicos.

Devido à alta demanda do mercado imobiliário o preço para aquisição de terrenos e construção de moradias é altíssimo, exigindo das famílias um capital que muitas delas não possuem (BONDINUBA *et al.*, 2017; BONDINUBA *et al.*, 2018). Nesse sentido, as famílias mais pobres muitas vezes precisam pensar em outras soluções para suprir as carências de infraestrutura urbana, uma vez que mudar a localidade onde mora, para muitos não é uma opção.

Portanto, para os subcomponentes água tratada; energia elétrica e coleta de lixo não foi identificado melhoria significativa (figura 17). Nesse sentido, as inadequações urbanas apresentadas nos subcomponentes de água tratada e coleta de lixo, permaneceram sem solução e essas moradias continuaram compondo o cálculo do déficit habitacional qualitativo.

Figura 17 - Mapa de árvore da avaliação dos serviços de infraestrutura básica: água tratada, energia elétrica e coleta de lixo, antes e depois do crédito realizada pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Serviços de infraestrutura básico: esgotamento sanitário

O esgotamento sanitário, também classificado como subcomponente da infraestrutura urbana, foi avaliado conforme apresentado na tabela 17:

Tabela 17 - Avaliação dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, sobre o acesso à infraestrutura básica do esgotamento sanitário nas moradias.

Esgotamento Sanitário	Antes	% Antes	Depois	% Depois
Adequado	31	62,00%	37	74,00%
Fossa séptica	8	16,00%	12	24,00%
Rede geral de esgoto	23	46,00%	25	50,00%
Inadequado	9	18,00%	4	8,00%
Fossa Rudimentar ou negra	2	4,00%	2	4,00%
Rio	2	4,00%	1	2,00%
Vala	5	10,00%	1	2,00%
Não souberam responder	10	20,00%	9	18,00%
TOTAL	50	100,00%	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

No mínimo, 18% das moradias dos entrevistados apresentavam inadequação nas formas de escoamento de banheiros ou sanitário. Após o crédito, cinco moradias (10%) passaram a ter esgotamento sanitário adequado, três moradias tiveram esse problema de inadequação resolvido pois solicitaram empréstimo específico para essa finalidade, e as duas restantes, foram resolvidas através da construção de uma nova casa (figura 18).

Um outro ponto que chamou a atenção, foi a quantidade de entrevistados que não souberam responder essa pergunta. A falta de conhecimento nesse requisito é preocupante e traz à luz a necessidade de conscientização das famílias, especialmente as mais pobres, com relação a importância do saneamento básico.

Figura 18- Tipos de esgotamento sanitário, antes e depois do crédito das moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Depois Crédito			
Rede Geral	Fossa séptica	Vala	
		Fos...	
	Não sabe	Fossa	
		Dire...	
Antes Crédito			
Rede Geral	Não sabe	Vala	
	Fossa séptica	Direto rio	
		Fossa negra	

Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

A IMF 1 afirmou possuir uma parceria com a WaterCredit e que desde 2017 vem atuando fortemente na Região Sul do Brasil para entregar soluções voltadas ao saneamento básico e ao acesso à água potável, através da conscientização das famílias, palestras de saneamento básico nas escolas e acesso ao crédito específico para essa finalidade. WaterCredit é uma organização internacional que capacita seus parceiros, instituições financeiras, espalhados por diversos países, a conscientizar e oferecer soluções financeiras para as famílias mais necessitadas voltado à água potável e saneamento básico (WATER.ORG, 2023).

Carências edilícias

Os componentes que formam as inadequações edilícias são: 1) Armazenamento de água: caso não haja reservatório de água no domicílio; 2) Banheiro exclusivo: domicílios que não possuem banheiro exclusivo para os moradores; 3) Cômodos igual a dormitórios: Quando há igualdade entre o número de cômodos e o número de dormitórios; 4) Materiais de cobertura e piso: Caso a cobertura seja de zinco, alumínio ou chapa metálica (BRASIL, 2020; FJP; 2021).

Em 2019, 11.176.790 domicílios foram constatados com ao menos uma inadequação edilícia, destes 25,39% pertencem a Região Sul do Brasil (FJP, 2022). Esse componente chama atenção pois a Região Sul do Brasil foi a segunda Região do Brasil com maior incidência nesse tipo de inadequação, ficando abaixo apenas da Região do Nordeste (FJP, 2022).

Armazenamento de água

Com relação ao armazenamento de água, 10 (20%) dos entrevistados instalaram caixa d'água através dos recursos adquiridos na IMF e saíram da contagem de inadequação domiciliar relacionado a carência edilícia. Dentre as finalidades do crédito, 5 (10%) respondentes solicitaram o crédito específico de Saneamento para realizarem essa melhoria, os demais aproveitaram o crédito para construção da casa para instalar a caixa d'água (tabela e figura 18).

Tabela 18- Utilização de reservatório de água nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais

Armazenamento de Água	Antes	% Antes	Depois	% Depois
Não	37	74,00%	27	54,00%
Sim	13	26,00%	23	46,00%
Total	50	100,00%	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Segundo a WaterCredit (2023), para muitas pessoas o acesso ao crédito faz sentido, pequenos empréstimos possuem a capacidade de levar água potável e saneamento para o mundo, ajudando as pessoas mais necessitadas. Ainda na visão dessa instituição, para as famílias que já possuem acesso à água potável, o tempo de interrupção no abastecimento de água ainda é um desafio.

Figura 19 - Mapa de árvore da utilização de reservatório de água, antes e depois do crédito, nas moradias dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Depois Crédito	
Não	Sim

Antes Crédito	
Não	Sim
	Poço

Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

O recurso de armazenamento de água foi a solução encontrada pelos três entrevistados que avaliaram o acesso à água potável como negativo, devido a interrupção desse serviço básico que chegava a ocorrer até 3x na semana, um dos entrevistados fez o seguinte relato:

“Para mim o que melhorou mais foi a caixa d’água porque sem água não tem condições, a gente ficava muitos dias sem água para fazer almoço e imagina ficar sem água com crianças pequenas, eu tenho três netos que moram comigo: 3 anos; 4 anos e 6 anos e estava impossível continuar assim. Podia ter investido em um sofá, um colchão porque o meu está ruim, mas a água era prioridade” (ENTREVISTADO N° 37).

Neste subcomponente de carências edilícias, os resultados são notáveis e demonstram o impacto positivo das microfinanças habitacionais na vida das famílias entrevistadas. Dez dos participantes, correspondendo a uma significativa parcela, conseguiram solucionar esse desafio de inadequação habitacional por meio desses recursos financeiros específicos.

As adversidades enfrentadas nos serviços de infraestrutura, que, idealmente, seriam responsabilidade do Estado foram paliativamente resolvidas pelos próprios

moradores. Agora, essas famílias não sofrem mais com interrupções no abastecimento de água, o que se mostra crucial para o funcionamento regular do dia a dia e para a manutenção de um ambiente saudável e higiênico.

Banheiro exclusivo

O acesso a condições básicas de saneamento é um componente essencial para a qualidade de vida e bem-estar das famílias. Infelizmente, muitos domicílios em áreas de baixa renda ainda enfrentam a carência desse recurso fundamental. A ausência de um banheiro próprio não apenas compromete a dignidade humana, mas também tem implicações diretas na saúde dos moradores.

Ao questionar os entrevistados sobre a utilização de banheiro de uso comum a mais de um domicílio, seis participantes responderam que sim, utilizavam o banheiro de outro domicílio por não possuir banheiro próprio em sua moradia. De acordo com as respostas, os banheiros eram cedidos por familiares ou vizinhos que moravam no mesmo lote ou nas proximidades da casa. Após o crédito, dois entrevistados ainda permanecem nessa mesma situação pois havia outras prioridades de reforma em suas moradias e agora aguardam quitar, ainda que parcialmente, o empréstimo ativo na IMF e solicitar um novo crédito para a construção dos banheiros (tabela e figura 19).

Tabela 19 – Utilização de banheiro de uso comum a mais de um domicílio dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais

Banheiro de uso comum	Antes	% Antes	Depois	% Depois
Sim	6	12,00%	2	4,00%
Não	44	88,00%	48	96,00%
TOTAL	50	100,00%	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

É imprescindível a existência de pelo menos um banheiro adequado em cada domicílio, para que as famílias possam viver em condições salubres, ter o mínimo de privacidade interna e segurança (GIVISIEZ; OLIVEIRA, 2013)

Figura 20 - Mapa de árvore da existência de banheiro de uso comum a mais de um domicílio, antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Durante as respostas, as falas de alguns entrevistados mostraram o impacto da melhoria da qualidade de vida e do bem-estar social da família que construiu seu banheiro através da concessão do crédito:

“Sou muito grata a IMF 1 e a minha agente de crédito, sem o empréstimo não conseguiria fazer o banheiro, meu filho estava com câncer e não tinha banheiro para tomar banho (usávamos do vizinho da frente). Eu posso dizer que hoje tenho dignidade, um banheiro para tomar banho trouxe dignidade para mim e para minha família” (ENTREVISTADO Nº 34).

“Porque não tínhamos banheiro em casa, a gente precisava sair no frio e na chuva, para usar o banheiro, tomar banho” (ENTREVISTADO Nº 35).

Além da construção de banheiros exclusivos para as moradias dos entrevistados, dentre as finalidades de utilização do crédito, nove entrevistados relataram aplicar o recurso para reformar o seu banheiro:

“Meu banheiro era de chão bruto, o chuveiro era ruim, minha mãe é idosa agora ficou muito melhor para ela e para nós, temos mais conforto” (ENTREVISTADO Nº 44).

“Não achava o banheiro seguro. Principalmente para o meu irmão, um dia ele caiu lá dentro e quase não conseguimos tirar ele de lá, porque o banheiro era pequeno e ele é muito grande. Eu não tenho muita força, era complicado” (ENTREVISTADO Nº 31).

“O banheiro antes era 1 x 1m e agora ele é 2 x 3,5m, agora dá prazer de entrar no meu banheiro, abrir o meu box e tomar um banho. Tenho vontade de ficar lá até” (ENTREVISTADO Nº 9).

“Melhorou 100%. Parede do banheiro não tinha azulejo, o banheiro era muito pequeno, tomava banho encostando na parede. Agora eu tomo banho e fico pensando como meu banheiro é bonito. Me sinto realizada” (ENTREVISTADO Nº 29).

A construção de banheiros em domicílios que anteriormente não os possuíam representa um salto significativo na qualidade de vida das famílias beneficiadas. A disponibilidade de instalações sanitárias adequadas contribui para a prevenção de doenças, a promoção da higiene e a dignificação do ambiente familiar. Segundo a Organização Mundial de Saúde (OMS), o acesso a saneamento básico é um dos pilares fundamentais para a saúde pública (OMS, 2019). Nessa pesquisa, no mínimo 13 entrevistados tiveram acesso a instalações sanitárias adequadas, através de recursos financeiros liberados pela IMF para construção de banheiros exclusivos (4) ou reforma de banheiros já existentes (9), porém inadequados.

Cômodos igual a dormitórios

O cálculo deste componente de carência edilícia é calculado pela comparação entre o número de cômodos da moradia e a quantidade de cômodos considerados dormitórios, caso a quantidade seja a mesma, o domicílio passa a ser considerado inadequado (FJP, 2021).

Nas entrevistas realizadas não foi encontrado nenhum domicílio com esse componente de inadequação (tabela 20).

Tabela 20. Média nº cômodos servindo de dormitório e média nº cômodos nos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

	Antes do crédito	Depois do crédito
Média nº cômodos nos domicílios	4,86	5,10
Média nº cômodos servindo de dormitório	2,20	2,08

Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

Piso Inadequado

Segundo FJP (2021), um piso é considerado inadequado quanto o tipo de material do piso for terra. No entanto, um assoalho com madeira aproveitada em condições precárias, com piso muitas vezes cedendo, trazendo insegurança física e estrutural, gerando desconforto para as famílias não torna esse piso e essa moradia adequados.

Uma moradia digna vai além de uma estrutura física isolada, é um conjunto mínimo de infraestrutura que garanta a segurança e atenda, no mínimo, as necessidades básicas de habitação (ALMEIDA, 2011; UN-HABITAT, 2021). A moradia adequada precisa ser segura, protegida, acessível e apropriada à medida que promova a qualidade de vida e a dignidade de uma família (UN-HABITAT, 2014).

De acordo com o conceito de moradia adequada do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – UN-HABITAT (2014), os domicílios dos entrevistados que foram considerados como inadequados correspondeu a 28% antes do acesso ao crédito e 4% continuaram com a mesma inadequação após o crédito (figura 21). Os pisos foram que foram classificados como inadequados foram os descritos pelos entrevistados como assoalhos que estavam extremamente velhos e inseguros por estarem cedendo, e pisos de cimento relatado como úmidos, com muitos buracos e considerado pelos entrevistados como inseguro:

“O piso de alguns cômodos da casa baixou, não estava seguro” (ENTREVISTADO Nº 45).

“Não era seguro, o piso estava cedendo, qualquer dia ia acordar debaixo da casa” (ENTREVISTADO Nº 16).

“O assoalho parecia que ia ceder a qualquer momento” (ENTREVISTADO Nº 32).

Para os dois respondentes que continuaram com a inadequação do piso, a finalidade do crédito, que foi objeto dessa pesquisa, foi para reformar o banheiro e a parede que, segundo eles, era prioridade.

“Precisei trocar as paredes da casa que estavam caindo” (ENTREVISTADO Nº 22).

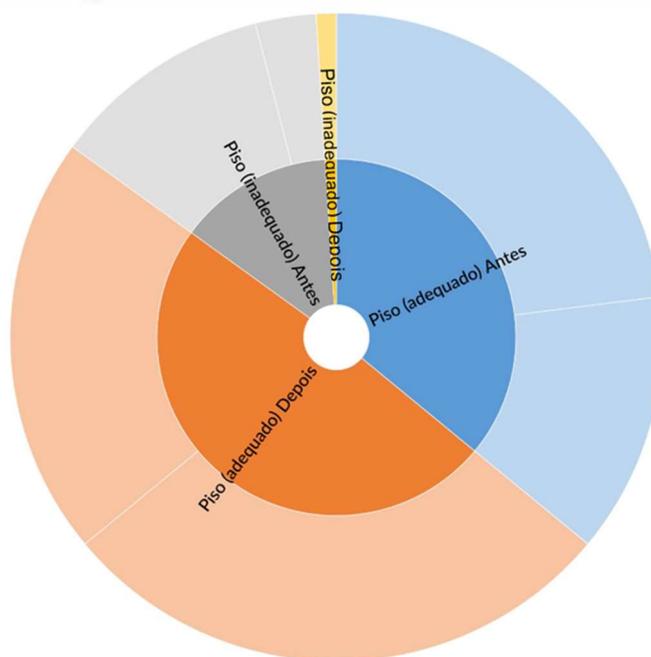
“Reformar o banheiro que era horrível, não tinha azulejo e chuveiro e a instalação elétrica do banheiro estava horrível” (ENTREVISTADO Nº 13).

No entanto, ambos relataram a intenção de pegar outro empréstimo para continuar as melhorias da sua moradia.

“Se eu conseguir, quero pegar mais um empréstimo para colocar piso no chão e dividir o quarto da cozinha” (ENTREVISTADO Nº 13).

“Ainda preciso trocar uns barrotos do assoalho, estou esperando pagar um pouco esse empréstimo para fazer outro e terminar o que falta” (ENTREVISTADO Nº 22).

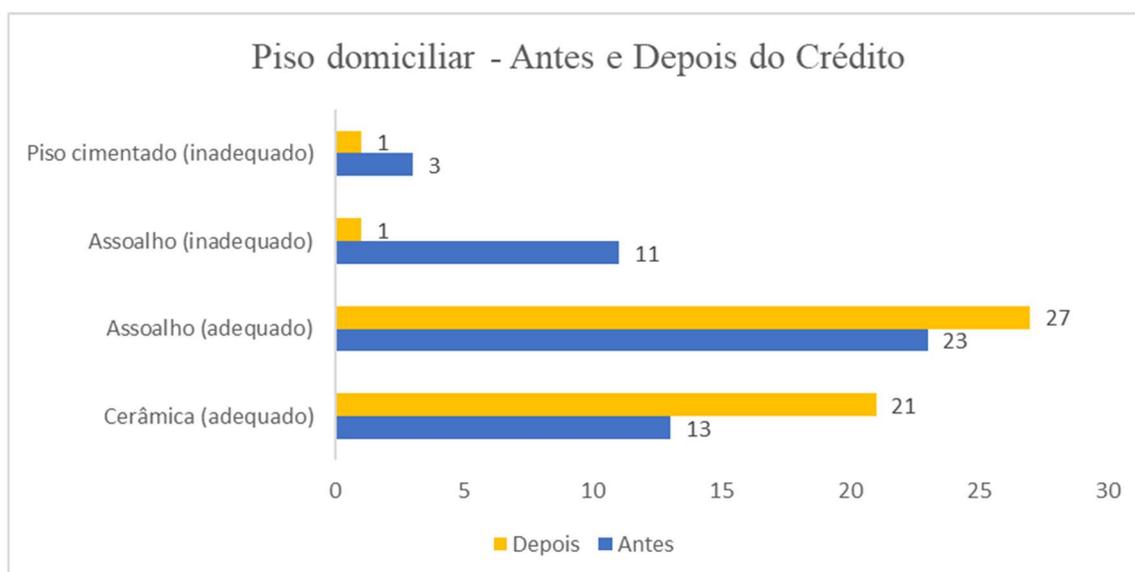
Figura 21- Mapa de árvore dos pisos dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por adequado e inadequado, antes e depois do crédito.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Com relação ao material do piso, o assoalho (piso de madeira) foi o mais predominante representando 68% e 56% antes e depois do crédito, seguido da cerâmica que correspondeu respectivamente a 26% e 42% e por último piso bruto (cimento) com 6% antes e 2% depois do crédito. Os resultados mostraram que 8 domicílios trocaram o piso de assoalho ou piso cimentado, para cerâmica (figura 22).

Figura 22 - Gráfico dos pisos dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por tipo de material, adequado e inadequado, antes e depois do crédito



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

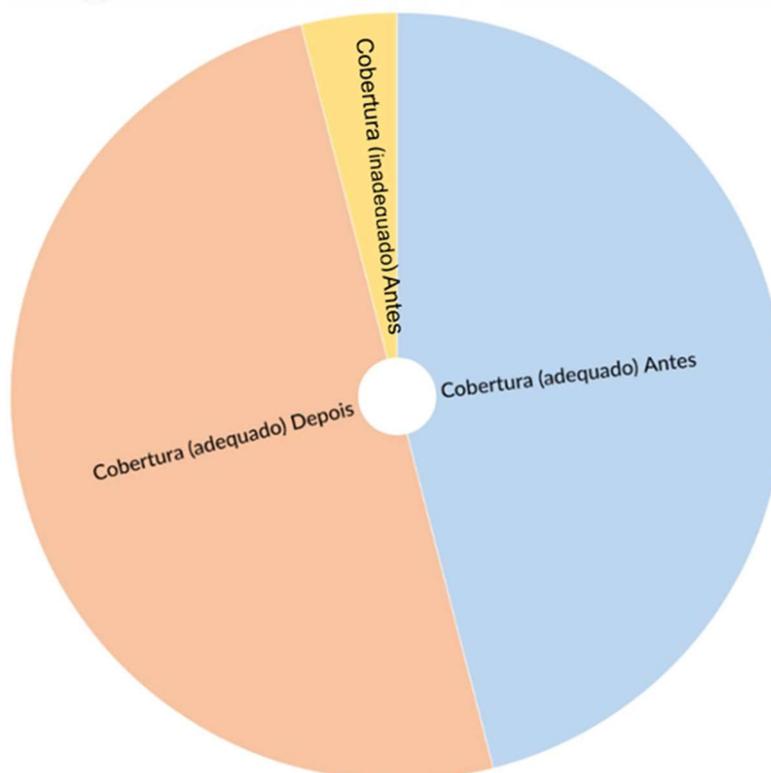
Em síntese, conforme o critério estabelecido pela Fundação João Pinheiro (2021), nenhum dos domicílios apresentava piso inadequado, tanto antes quanto após a concessão do crédito. Isso se deve ao fato de que nenhum dos entrevistados mencionou ter piso de terra em suas residências. À luz da definição de adequação de piso domiciliar conforme o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – UN-HABITAT (2014), verifica-se que doze domicílios dos entrevistados deixaram de ser classificados como inadequados após a obtenção do crédito oferecido pela instituição de microfinanças.

Cobertura Inadequada

A inadequação edilícia da cobertura, de acordo com a FJP (2021), ocorre quando os materiais de zinco, alumínio ou chapa metálica predominam na cobertura do telhado. Da mesma forma que o piso inadequado, existem outras condições do telhado que podem torná-lo inadequado além do tipo de material. Como por exemplo, coberturas cedendo, risco de desabamento do telhado, coberturas que não protejam contra chuva e frio, também classificam esse domicílio como inadequado. Uma moradia adequada precisa garantir a segurança física e estrutural, proteger contra o frio, a umidade, o calor, a chuva e vento e outros riscos estruturais e à saúde (ALMEIDA, 2011; UN-HABITAT, 2014; UN-HABITAT, 2021).

Nesse sentido, as coberturas inadequadas estavam presentes em apenas 4 (8%) domicílios antes do crédito (figura 24) e após utilização do crédito, 100% domicílios apresentaram cobertura adequada (figura 23).

Figura 23 - Mapa de árvore das coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por adequado e inadequado, antes e depois do crédito



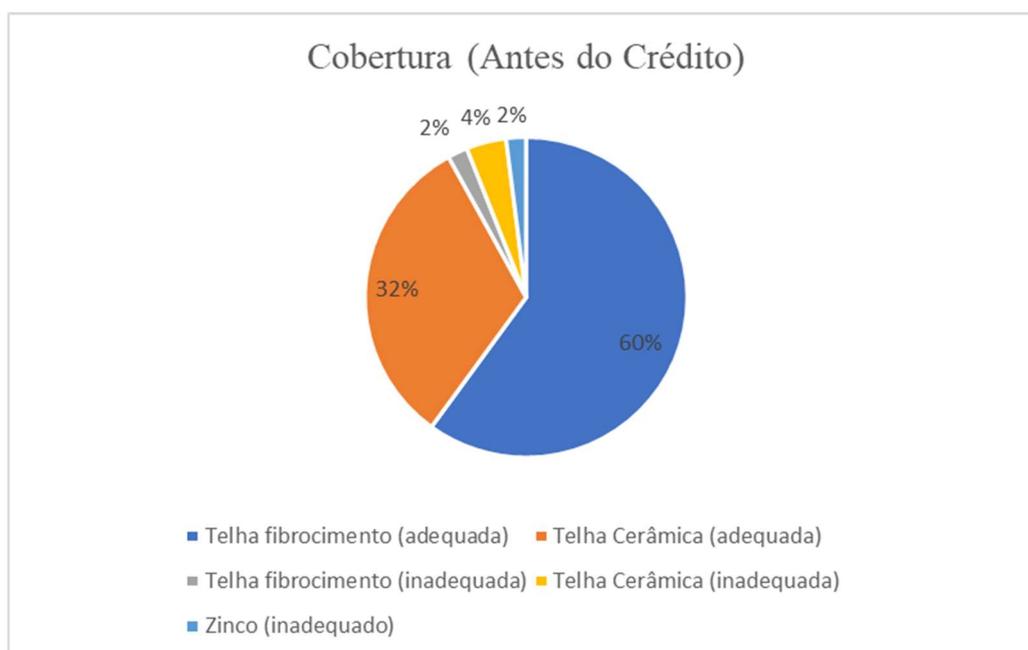
Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Dentre as falas dos entrevistados sobre cobertura inadequada, destacaram-se:

“Precisa trocar todo meu telhado que foi atingido pelo ciclone e como meu Eternit era fino, quebrou tudo”
(ENTREVISTADO Nº 46).

“Tinha muita goteira, quando chovia já tinha aquela preocupação de correr para acudir as coisas”
(ENTREVISTADO Nº 12).

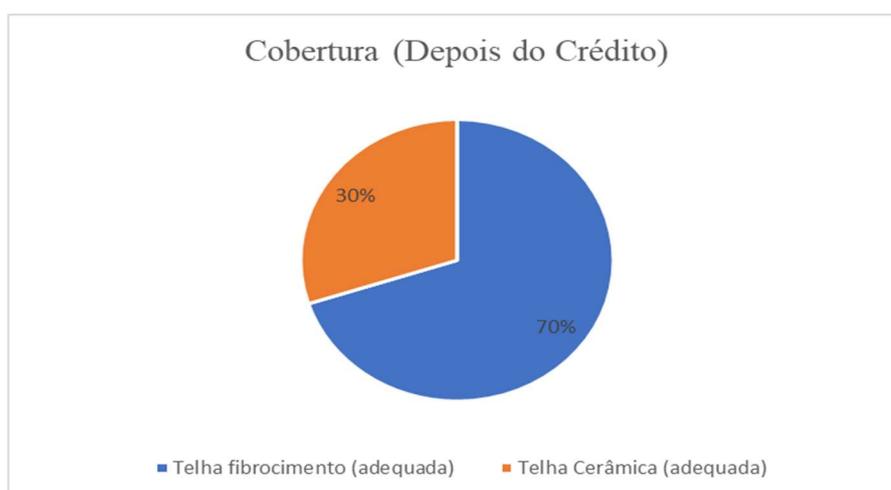
Figura 24 - Gráfico das coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, segregados por tipo de material, adequado e inadequado, antes do crédito.



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Com relação ao tipo de material da cobertura, conforme figura 24 apresentada abaixo, a telha de fibrocimento teve predominância, estando presente em 35 domicílios e a telha de cerâmica nos 15 domicílios restantes, situação apresentada após o crédito. Telhas de fibrocimento é a opção de cobertura mais viável financeiramente e o mais indicado para implantação em moradias populares, destinada à população de baixa renda (SILVA; ALVES, 2018).

Figura 25 – Tipo de material utilizado nas coberturas dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais, depois do crédito.



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Inadequação fundiária urbana e localização

A inadequação fundiária está relacionada às situações em que a família não possui direito à propriedade de forma total ou parcial, levando consideração, no mínimo, a fração do terreno onde a moradia está edificada (FJP, 2020; FJP, 2021). Segundo a Fundação João Pinheiro (2020), a expressão “próprio” pode ser complexa, pois em teoria a posse se dá através do registro e titulação do terreno, no entanto, no Brasil existem muitos proprietários que detêm a “posse” da propriedade sem a formalização do registro.

Em 2019, 3.486.431 domicílios foram constatados com ao menos uma inadequação edilícia, destes 12,57% pertencem a Região Sul do Brasil (FJP, 2022).

A segurança de posse é essencial para os indivíduos, uma vez que proporciona estabilidade econômica e elimina o risco de perderem os seus lares, além de ser um fator fundamental para o bem-estar das famílias (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Assim, para fins de cálculo deste componente, é considerado como inadequação, quando a resposta para pergunta: “O terreno onde está localizado este domicílio é próprio?” é “não”, essa pergunta, por sua vez, é realizada Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) (FJP, 2020; FJP, 2021). Segundo a Fundação João Pinheiro (2020), são considerados neste cálculo apenas quando o domicílio é próprio – pago.

Nesse sentido, ao serem questionados sobre a situação do domicílio antes e depois do crédito, os cenários apresentados foram expostos na figura 26:

Figura 26 - Situação de posse do domicílio antes e depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Tabela 20 - Situação dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

	Antes	% Antes	Depois	% Depois	% Antes e Depois
Alugado	5	10,00%	0	0,00%	-100,00%
Cedido familiar	15	30,00%	4	8,00%	-73,33%
Próprio (já quitados)	27	54,00%	24	48,00%	-11,11%
Próprio (financiado MCMV)	1	2,00%	2	4,00%	100,00%
Próprio (pagamento em curso para IMF)	2	4,00%	20	40,00%	900,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

É interessante notar que, antes da concessão do crédito, 27 dos domicílios já eram de propriedade das famílias. Dentre esses, um aspecto que chama a atenção é que uma dessas habitações foi providenciada pela prefeitura, dado que, conforme relatado pelo entrevistado, a família nunca teve recursos financeiros suficientes para adquiri-la. Além disso, 15 domicílios foram cedidos por parentes (tabela 21). Adicionalmente, em dois casos, os domicílios já haviam sido adquiridos por meio de empréstimos na IMF para a construção das casas. Em ambos os casos, o empréstimo subsequente foi destinado à construção de uma moradia para um dos filhos, e para aprimorar a habitação que foi

adquirida anteriormente por meio do empréstimo concedido pela instituição de microfinanças.

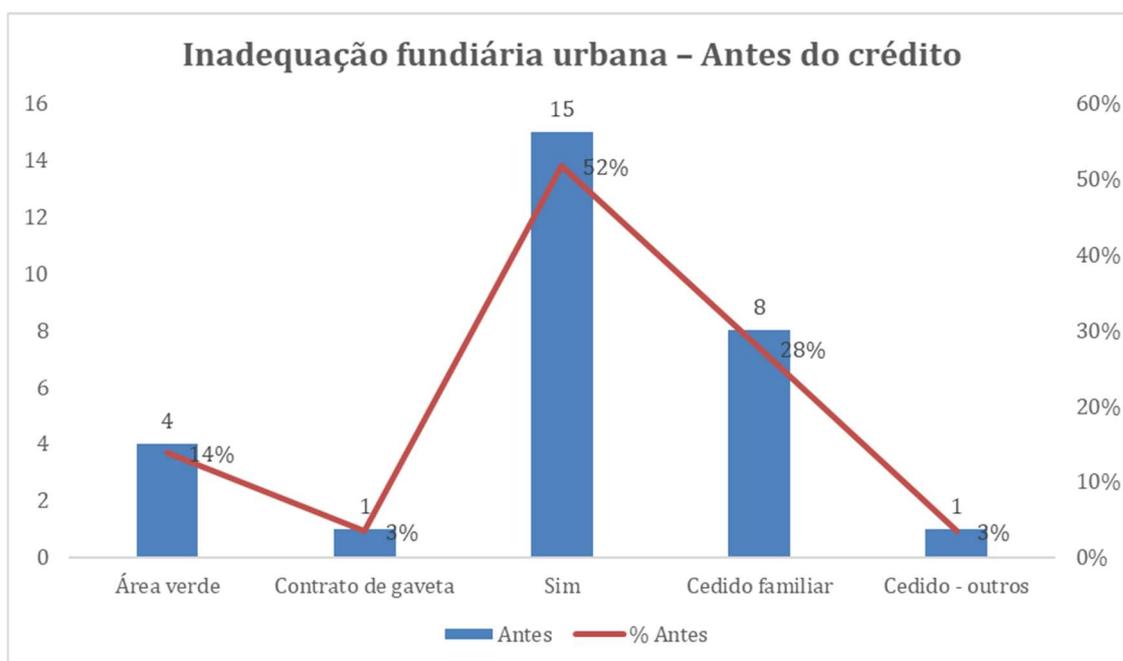
Após a obtenção do crédito, é evidente o impacto significativo na situação habitacional das famílias. Cinco delas conseguiram finalmente sair do aluguel, como já mencionado anteriormente. Além disso, onze famílias deixaram de depender de habitações cedidas, totalizando 16 famílias que agora têm a oportunidade de desfrutar da sua própria moradia.

Com relação a inadequação fundiária, foram considerados para análise antes e depois do crédito as respostas: próprio (já quitado) e próprio (pagamento em curso para IMF). A resposta própria (pagando IMF) foi considerada para fins dessa análise, uma vez que a IMF não solicita garantia do imóvel no momento da concessão do crédito habitacional, ligado ao fato de muitas famílias não possuírem direito formal de propriedade através do registro e titulação do imóvel em seu nome, além de onerar o custo com essa operação de crédito e torná-lo mais moroso. Nesse sentido, a falta de pagamento do empréstimo por parte do entrevistado não acarretaria diretamente na perda da propriedade.

Dado que a quantidade de domicílios na população analisada antes (29 domicílios) e após a concessão do crédito (44 domicílios) não foi igual, optou-se por conduzir a análise de forma individual (Figura 27).

Antes da concessão do crédito, ao considerar os 29 domicílios enquadrados como próprios (já quitados) ou próprios (com pagamentos em curso para a IMF), foi observado que 52% dos entrevistados afirmaram possuir a propriedade do terreno onde a habitação está situada. Esse dado reflete um sentimento de segurança em relação à posse do imóvel. Por sua vez, terrenos destinados a áreas verdes representaram 14% e aqueles cedidos por familiares ou outras pessoas totalizaram 31% dos casos. No que se refere ao contrato de gaveta, apenas 3% dos entrevistados mencionaram possuir o terreno como próprio, porém, ao final, adicionaram: “tenho contrato de gaveta”.

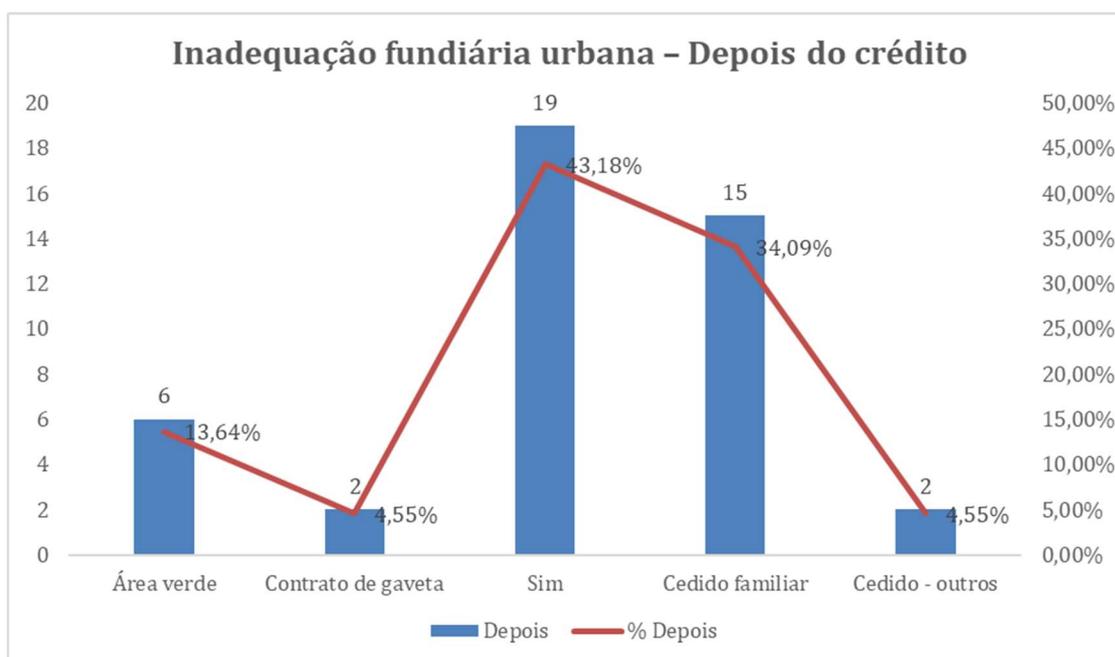
Figura 27- Inadequação fundiária urbana antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Após a concessão do crédito (figura 28), o número de domicílios classificados como próprios (já quitados) e próprios (com pagamentos em curso para a IMF) aumentou de 29 para 44 habitações. Essa expansão não demonstrou diferenças significativas no que diz respeito aos terrenos localizados em áreas verdes ou à presença de contratos de gaveta. Entretanto, é notável o incremento de 8 novas construções em terrenos cedidos por familiares ou terceiros, quando comparado ao cenário prévio à obtenção do crédito. Isso indica que, dos 15 domicílios adicionados nessa análise depois do crédito, 53,33% foram erguidos em terrenos pertencentes a familiares. Essas famílias dificilmente teriam acesso a financiamentos habitacionais em instituições bancárias convencionais, uma vez que não atendem aos critérios padrão para a concessão de tal modalidade de crédito

Figura 28- Inadequação fundiária urbana depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Cada vez mais, as instituições de microfinanças habitacionais procuram entender e classificar o grau de segurança de posse das famílias de baixa renda, uma vez que ao conceder soluções financeiras para melhoria habitacional em posses informais, depois de avaliados adequadamente, torna o mercado imobiliário inclusivo para população mais pobre. Nesse sentido, as famílias precisam sentir-se seguras e confiantes em seus direitos de posse mesmo que o terreno não esteja registrado formalmente (HABITAT FOR HUMANITY, 2015).

Fatores Adicionais para Promover a Dignidade na Moradia

O Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define o que considera uma moradia adequada quando atinge os critérios: I) segurança de posse; II) disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; III) economicidade IV) acessibilidade, V) localização; VI) habitabilidade e VII) adequação cultural (ALMEIDA, 2011; UN-HABITAT, 2021). Dentre esses critérios, os únicos não explorados diretamente pela Fundação João Pinheiro (2021) para cálculo do déficit habitacional (quantitativo e qualitativo) foram: V) localização; VI) habitabilidade e VII) adequação cultural.

Adequação Cultural

A adequação cultural, precisa preservar e respeitar a identidade cultural dos moradores (HABITAT FOR HUMANITY, 2015; UN-HABITAT, 2014; UN-HABITAT, 2021). Um estudo realizado na Colômbia mostrou que a construção de um conjunto habitacional social criado para resolver problemas de assentamentos informais, devido à localização remota, acarretou uma série de problemas relacionado a geração de renda, perda de identidade e das conexões sociais, através do isolamento social e econômico dessas famílias (WAINER; VALE, 2021). Um dos gestores entrevistados, abordou sobre esse tema:

“[...] O déficit habitacional no Brasil é imenso e pudemos perceber essa necessidade de desenvolver um produto adequado para essas pessoas. [...] Porque em geral, as prefeituras e os governos fazem loteamentos, deslocam as pessoas da sua base, da proximidade de algum familiar e de alguma forma acabam desestruturando toda um núcleo familiar em função disso, porque sempre existe pessoas que dependem de alguém, criança, idosos, pessoas com deficiência, que ao serem deslocadas para um loteamento a quilômetros de distância desestrutura toda base familiar, em relação a trabalho, cuidados, proteção e proximidade familiar, o que causa vários transtornos ao interferir em todo um sistema familiar interdependente” (GESTOR IMF 1)

Os relatos evidenciaram que 34,09% dos entrevistados construíram em terrenos familiares. Em muitos desses casos, os terrenos abrigavam mais de uma casa, ocupadas por diferentes núcleos familiares que mantêm algum grau de parentesco com os respondentes. De acordo com Wainer e Vale (2021), essa escolha preserva as conexões sociais e a identidade cultural da família, uma vez que impede que esses indivíduos busquem construir em locais mais afastados. Embora essa seja muitas vezes a única opção viável em termos de custo, ela pode levar a um afastamento geográfico dos parentes, resultando em um certo grau de isolamento social e uma sensação de desamparo familiar.

Localização

A localização de uma moradia adequada, por sua vez, precisa permitir o acesso dos integrantes da família aos serviços de transporte, saúde e emprego de forma que facilite a locomoção e não comprometa a renda familiar com altos custos de transporte (ALMEIDA, 2011; MONTEIRO; VERAS, 2017; UN-HABITAT, 2021; WAINER; VALE, 2021).

Tabela 21 - Avaliação quanto à localização dos domicílios dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Localização	Antes	% Antes	Depois	% Depois
Muito bom	28	56,00%	29	58,00%
Bom	15	30,00%	14	28,00%
Regular	2	4,00%	3	6,00%
Ruim	4	8,00%	3	6,00%
Muito ruim	1	2,00%	1	2,00%
Total	50	100,00%	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

A percepção dos entrevistados quanto à localização de suas habitações praticamente se manteve constante antes e após a obtenção do crédito (tabela 22 e figura 29). Houve, no entanto, uma melhora em um caso, que passou de uma classificação anterior como "ruim" para "muito boa" após o acesso ao crédito. Por outro lado, uma avaliação que inicialmente era tida como "boa" foi reclassificada como "regular" após a concessão do crédito. No que diz respeito às avaliações consideradas como "ruim" e "muito ruim", quatro delas foram relacionadas a dificuldades com os serviços de transporte, enquanto uma entrevistada mencionou não ter acesso a serviços de saúde nas proximidades de sua residência.

Um dos entrevistados destacou que, graças ao crédito obtido na IMF, pôde realocar sua moradia, proporcionando-lhe um acesso mais facilitado à sua família e local de trabalho. Além disso, essa mudança resultou em uma significativa redução das despesas com transporte:

“Eu vim morar perto da mãe, porque desde que o pai faleceu eu tinha que vir a cada dois dias para cá, cuidar dela, dos bichos. Além da correria, eu ficava preocupado com a mãe e tinha um gasto maior com as viagens. Agora estou mais tranquilo, reduzi os gastos com a vinda para cá, minha esposa trabalha no colégio aqui pertinho, chegamos em casa cedo, parou as correrias e tenho mais tempo para descansar e ficar em casa” (ENTREVISTADO N° 23)

Figura 29 - Mapa de árvore da avaliação da localização do domicílio, antes e depois do crédito, realizada pelos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

Localização		
Depois Crédito		
Muito bom	Bom	Ruim
		Regular
		Muito ruim
Antes Crédito		
Muito bom	Bom	Ruim
		Regular
		Muito ruim

Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Habitabilidade

E por fim, relacionado aos critérios da moradia digna, esse estudo também examinou a percepção dos usuários dos programas de microfinanças habitacionais, sobre a habitabilidade, que são características que garantem a segurança física e estrutural de uma família, a proteção contra o frio, a umidade, o calor, a chuva e o vento (ALMEIDA, 2011; UN-HABITAT, 2014; UN-HABITAT, 2021).

Indagamos aos entrevistados, clientes da IMF 1, se consideravam suas habitações estruturalmente seguras e resistentes contra ventos, chuvas, frio e calor, e comparamos suas percepções antes e após a concessão do crédito.

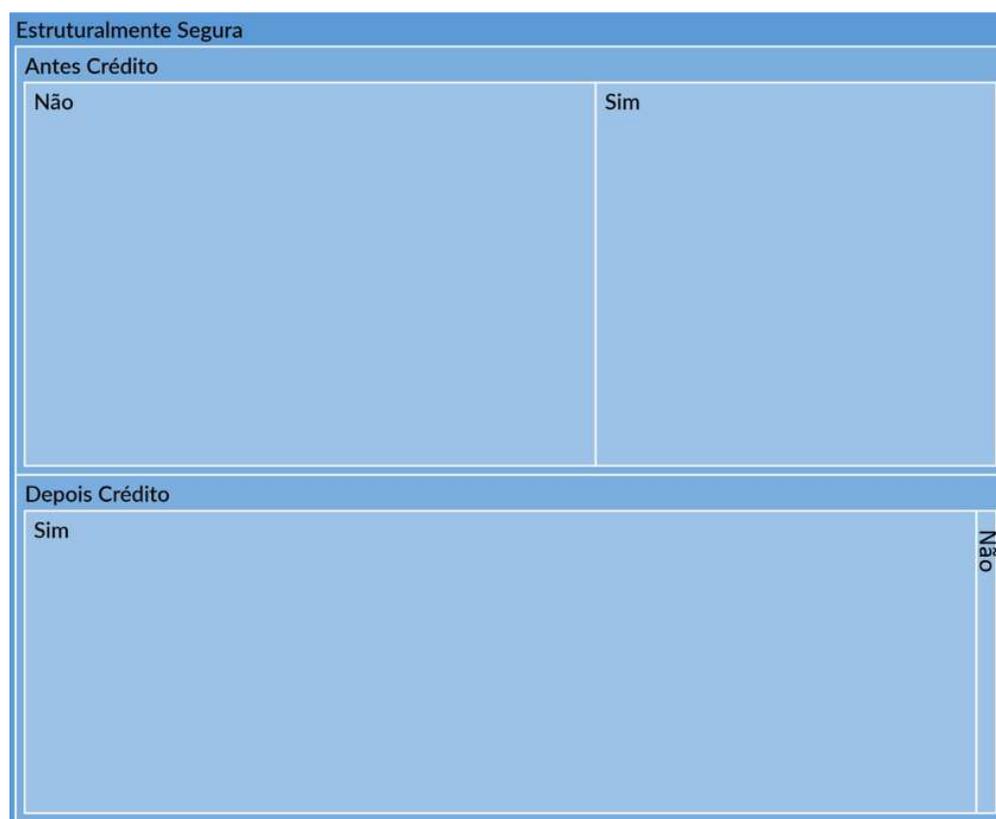
Os resultados revelam que praticamente metade dos domicílios não eram considerados seguros e estruturalmente protegidos por seus moradores. Após a obtenção do crédito, apenas um domicílio permaneceu nesta condição (tabela 23 e figura 30).

Tabela 22 - Percepção dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais sobre a segurança física e estrutural dos domicílios, antes e depois do crédito.

Habitabilidade	Antes	% Antes	Depois	% Depois
Não	24	48,00%	1	2,00%
Sim	26	52,00%	49	98,00%
Total	50	100,00%	50	100,00%

Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

Figura 30 - Mapa de árvore da percepção dos participantes da pesquisa, antes e depois do crédito, sobre a segurança física e estrutural dos domicílios.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®

Sobre a segurança e a proteção do domicílio, os principais relatos dos entrevistados sobre a situação do domicílio antes do crédito foram:

“A casa não era segura e chovia dentro”
(ENTREVISTADO Nº 1).

“Era uma casa muito antiga, então entrava muito vento” (ENTREVISTADO Nº 2).

“Casa era muito baixa, a gente tinha medo quando chovia muito” (ENTREVISTADO Nº 6).

“Me sentia insegura e com medo quando chovia entrava água em casa, a casa era muito antiga, a enxurrada levou parte dela” (ENTREVISTADO Nº 10.)

“Não era seguro, pois o piso estava cedendo e eu estava ficando doendo com tanta fumaça que entrava na minha casa que vinha da fábrica aqui perto” (ENTREVISTADO Nº 16).

“Não era seguro para nossa saúde, parede e chão muito úmido e meu filho ficava doente direto por causa do mofo” (ENTREVISTADO Nº 17).

“Não. Morávamos perto da ponte, tinha muito barulho e enchentes” (ENTREVISTADO Nº 18).

“Não era segura, porque tinha muita goteira dentro de casa, começava a chover já era uma correria para socorrer as coisas” (ENTREVISTADO Nº 20).

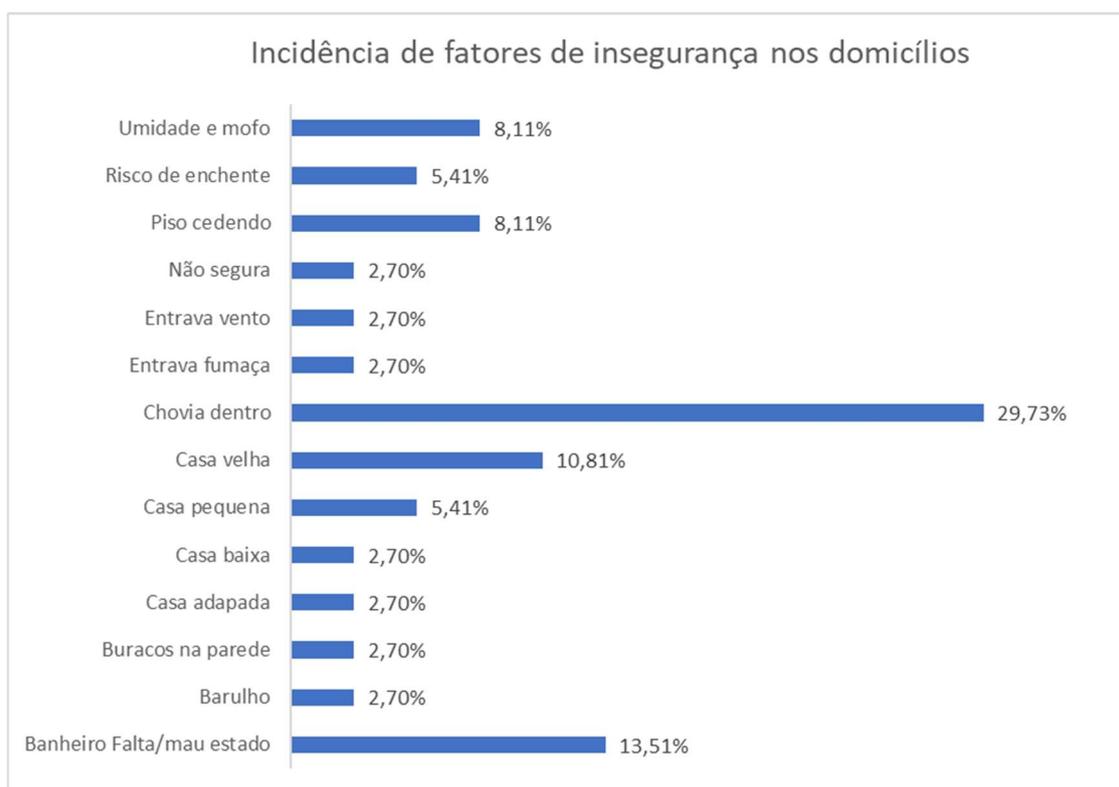
“Não. Porque as paredes e o chão estavam muito velhos, parecia que a qualquer momento ia cair. Meu filho é deficiente e eu me preocupava muito” (ENTREVISTADO Nº 22).

“Não. A casa da minha avó tinha muita goteira, as madeiras e o assoalho estavam muito velhos. A casa estava cedendo, cada vez que chovia eu ficava com medo e corria para casa da mãe” (ENTREVISTADO Nº 28).

Os entrevistados que avaliaram a situação da sua habitabilidade como insegura (32 respondentes), mencionaram 37 situações que traziam insegurança física e estrutural para as famílias (figura 31).

Ao final, das 32 famílias que, antes da obtenção do crédito, vivenciavam insegurança dentro de suas próprias moradias devido ao risco de enchentes, estruturas extremamente antigas e fragilizadas, banheiros em condições precárias, entre outros problemas, 31 famílias afirmaram sentir-se seguras e satisfeitas em seus lares após a aplicação do crédito obtido na IMF para aprimorar a segurança de suas habitações. Esse investimento teve um impacto notável na qualidade de vida e no bem-estar dessas famílias.

Figura 31- Incidência de fatores de insegurança nos domicílios, antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais



Fonte: Adaptado dos dados extraídos de relatório NVivo®.

A Percepção de Melhoria na Qualidade de Vida e Bem-Estar

A satisfação com as condições de moradia está diretamente ligada a percepção sobre a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos que nela vivem. De acordo com Gifford (2007), a qualidade da moradia desempenha um papel fundamental na satisfação das necessidades básicas das pessoas, o que, por sua vez, está intrinsecamente ligado à qualidade de vida. Pessoas que vivem em moradias inadequadas, caracterizadas por problemas de insalubridade, falta de acesso a serviços básicos, superlotação ou insegurança habitacional, tendem a relatar níveis mais baixos de bem-estar (WILKINSON; MARMOT, 2003).

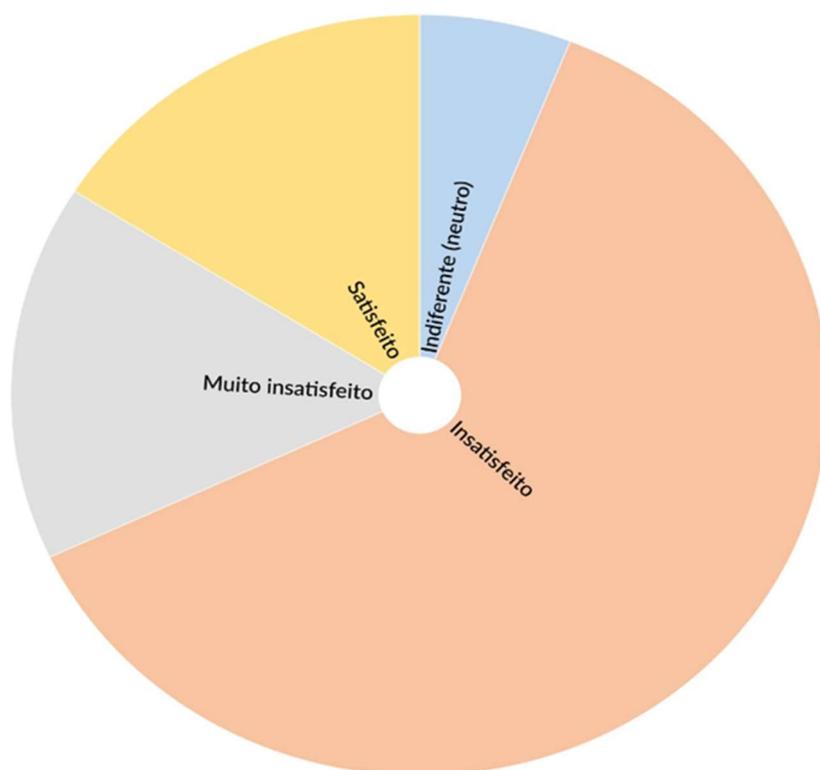
A percepção da qualidade de vida está diretamente relacionada ao ambiente em que as pessoas vivem. Segundo a teoria do ambiente construído de Kaplan e Kaplan (1989), o ambiente físico influencia nossas emoções e atitudes.

Nesse sentido, condições precárias de moradia têm implicações diretas na qualidade de vida. De acordo com o estudo de Marandola Junior (2017), a falta de moradias adequadas pode levar a problemas de saúde física e mental, incluindo doenças respiratórias devido à exposição à umidade, infestação de pragas e falta de ventilação.

Além disso, a superlotação e a falta de privacidade podem resultar em tensões familiares, prejudicando o bem-estar psicológico.

Ao serem questionados sobre o nível de satisfação em relação às condições habitacionais antes de obterem o crédito, os entrevistados, clientes da IMF 1, demonstraram uma taxa de satisfação de apenas 16%. A maioria relatou insatisfação, sendo 62% classificados como insatisfeitos e 16% como muito insatisfeitos. A parcela de entrevistados neutros correspondeu a 6%. É importante ressaltar que o índice de insatisfação foi notavelmente elevado, com 78% dos entrevistados expressando descontentamento em relação às suas condições de moradia, resultado de uma ou mais inadequações presentes em seus domicílios (figura 32).

Figura 32 - Níveis de satisfação das condições habitacionais antes do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Uma pesquisa realizada no México, constatou que o impacto do microfinanciamento habitacional foi avaliado como fator de melhoria da qualidade de vida/felicidade seguido por melhor saúde/saneamento pelas famílias que aderiram ao crédito (CATTANEO *et al.*, 2007).

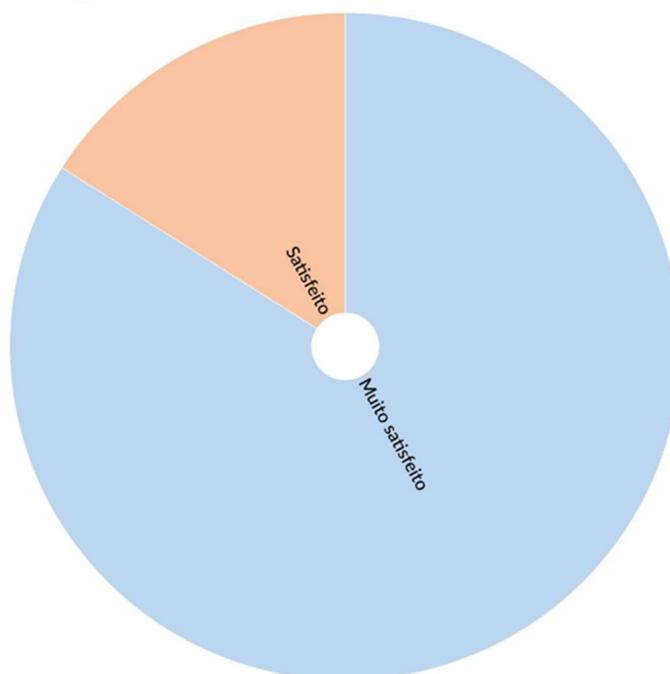
Após a obtenção do crédito, todos os entrevistados afirmaram estar completamente satisfeitos ou muito satisfeitos com suas moradias (figura 33). No entanto, é importante ressaltar que esse alto índice de satisfação não implica necessariamente que todas as habitações estejam completamente adequadas, após o crédito. Mesmo sem expressar insatisfação, 12% dos entrevistados mencionaram que se sentem satisfeitos com as melhorias realizadas em suas moradias, mas ressaltaram a necessidade de novos créditos para concluir as demais adaptações e melhorias em seus domicílios.

“Ainda tenho que colocar as portas dos quartos, trocar as janelas que são da casa antiga, pintar a casa por fora, mas até final do ano já consigo renovar o empréstimo se Deus quiser e terminar a casa” (ENTREVISTADO Nº 1).

“O quarto dele (meu irmão) ainda precisa reformar mais e fazer uma porta para o lado de dentro da casa, mas vai ficar para o próximo empréstimo” (ENTREVISTADO Nº 5).

“Ainda tenho reformas que preciso fazer, mas aos poucos vou fazendo empréstimo e sei que vou conseguir terminar de arrumar” (ENTREVISTADO Nº 9).

Figura 33 - Níveis de satisfação das condições habitacionais depois do crédito, dos participantes da pesquisa que aderiram ao produto de microfinanças habitacionais.

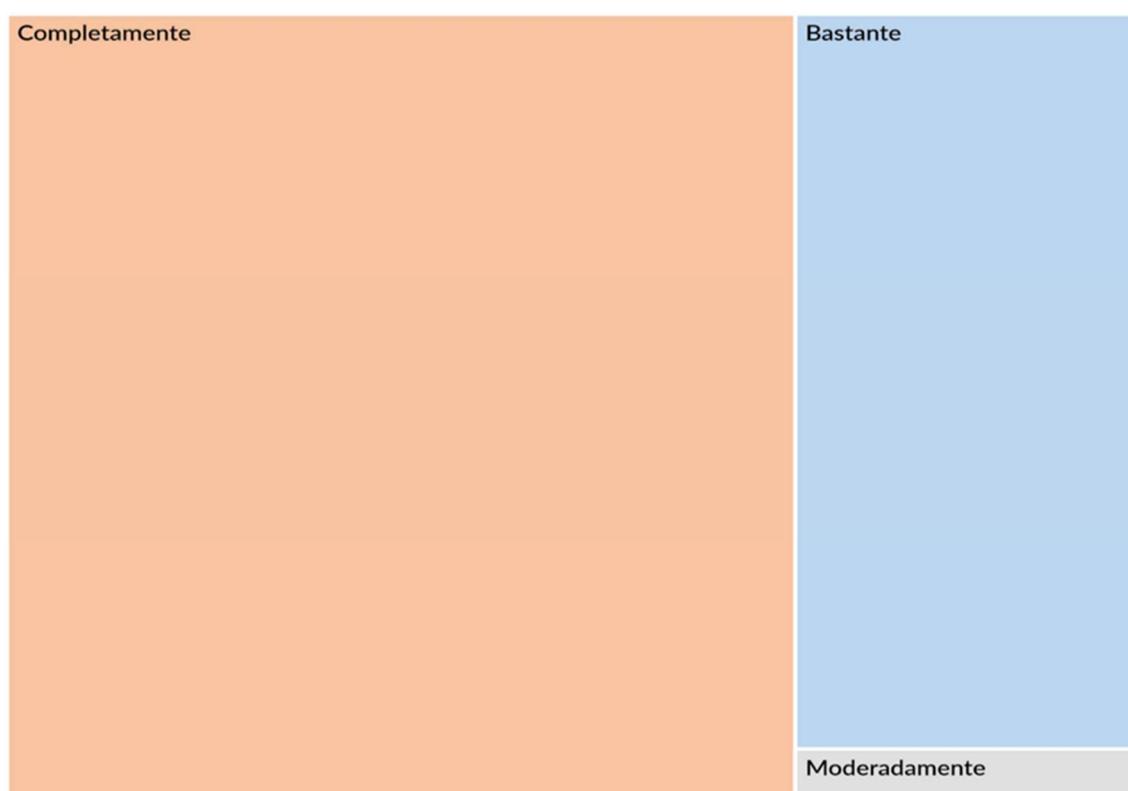


Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Dentro deste contexto, a percepção dos entrevistados, clientes da IMF 1, sobre a contribuição do crédito habitacional para a melhoria da qualidade de vida e bem-estar das

famílias, evidenciou o impacto significativo dos programas de microfinanças habitacionais na construção de moradias dignas, especialmente para aquelas famílias que se sentem excluídas do sistema bancário tradicional. Entre os entrevistados, 70% afirmaram que o crédito adquirido na IMF teve uma contribuição total para a melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos, enquanto 28% avaliaram que o crédito teve uma influência bastante significativa para esta melhoria. Apenas 2% relataram que essa contribuição ocorreu de forma moderada (figura 34).

Figura 34 - Avaliação dos participantes da entrevista, clientes da IMF 1, sobre o impacto das microfinanças habitacionais na qualidade de vida e bem-estar dos moradores.



Fonte: Dados extraídos de relatório NVivo®.

Sobre os relatos dos entrevistados, destacaram-se:

“Fez toda diferença na minha vida e dos meus filhos. Chego em casa faceira com a minha casa nova, faço fogo no fogão a lenha, a casa fica quentinha, não chove mais. O banheiro ficou mais fácil para limpar. Minha filha também ficou feliz porque antes ela e minha netinha moravam com a gente, mas agora eu consegui construir três peças para ela aqui do lado da minha casa e elas se sentem melhor” (ENTREVISTADO Nº 1).

“Nossa. Melhorou 100% o conforto da família. A nova casa é alta do chão, a outra era baixinha, quando chovia tinha

muito barro. Agradeço primeiro a Deus e depois a IMF 1 porque senão eu ia continuar na mesma situação. O banheiro com reboco, piso e azulejo ficou muito bom também. (ENTREVISTADO Nº 6).

“Me ajudou muito, minha casa antes era meia água e só consegui ir melhorando graças aos empréstimos que fui pegando na IMF 1. [...] Hoje me sinto realizada, me acho chique com dois banheiros, o primeiro banheiro que eu tive era de lata” (ENTREVISTADO Nº 8).

“Paguei 42 anos de aluguel e agora tenho minha casa própria e isso não tem preço. Além disso, a reforma da cozinha me ajudou a ter mais renda para ajudar em casa” (ENTREVISTADO Nº 14).

“Nossas vidas mudaram completamente, antes morávamos todos juntos em cinco pessoas em uma casa pequena, agora temos mais espaço, mais conforto. Antes a gente morava perto da ponte, tinha muito barulho e pegava enchente. Agora temos outra vida” (ENTREVISTADO Nº 18).

“Realização de um sonho, agora temos a nossa casa [...]” (ENTREVISTADO Nº 27).

“Agora me sinto mais segura e me sinto realizada e orgulhosa de ter adquirido a minha casa” (ENTREVISTADO Nº 28).

“Minha mãe é de mais idade então a nossa convivência era complicada. Às vezes ela tirava minha autoridade de mãe, eu tenho uma filha autista que ficava muito agitada, agora melhorou 100%, eu tenho mais liberdade e minha filha está muito mais calma” (ENTREVISTADO Nº 33).

“Eu posso dizer que hoje tenho dignidade, um banheiro para tomar banho trouxe dignidade para mim e para minha família. Não foi só pelo empréstimo, mas senti que meu dinheiro da reciclagem tem valor. Me senti um ser humano respeitado e digno” (ENTREVISTADO Nº 34).

Dentro desse contexto, programas de microfinanças habitacionais podem promover a inclusão financeira e empoderamento das famílias de baixa renda. Ao criar oportunidades para que as pessoas participem ativamente na melhoria de suas condições de moradia, esses programas podem aumentar a sensação de controle sobre suas vidas e fortalecer a autoestima (COLLINS *et al.*, 2009).

Os gestores das IMFs também foram questionados sobre a percepção das instituições de microfinanças para melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos usuários dos programas de microfinanças habitacionais, especialmente os mais pobres:

“Com certeza. Quando observamos 10 (dez) pessoas morando em uma casa de quatro cômodos com pouquíssima

estrutura e sendo sua única opção, esse núcleo de pessoas consegue continuar morando próximos, porém em casas separadas ou com maior quantidade de cômodos e mais espaço. Sem dúvida isso por si só, já comprova a melhoria da qualidade de vida. [...] Isso reflete diretamente na autoestima, no empoderamento, na dignidade, no valor que ela atribui a si própria, por ter condições de prover uma casa para sua família. O provedor da família se sente capaz de resolver seus próprios problemas” (GESTOR IMF 1).

“A população conseguindo ter acesso a essa linha de crédito traz uma perspectiva diferente para as famílias, pois o sonho de ter a casa própria é alimentado diariamente pelas pessoas. A Instituição, tendo a oportunidade de fornecer crédito com condições diferenciadas para a população de baixa renda, fará a diferença na qualidade de vida, bem-estar, saúde, e motivação das pessoas que ali vivem em buscar sempre melhorar” (GESTOR IMF 2).

“Indiscutivelmente sim. A condição de ter uma casa, por mais simples que seja, mas que ela seja adequada às necessidades daquela família, traz qualidade de vida. As pessoas que são desprovidas de recursos financeiros para melhorarem suas condições habitacionais, sentem-se incapazes de sonhar e conquistar algo melhor. A partir do primeiro crédito que elas conseguem aplicar para ter um teto adequado, um banheiro adequado, elas sentem-se empoderadas, elevam a sua autoestima e a partir daí ocorre o resgate do cidadão como um ser que pode sonhar e investir na realização desse sonho, porque isso torna-se possível” (GESTOR IMF 3).

“Com certeza. É muito comum nossos créditos serem liberados para as famílias construírem sua primeira casa, incentivamos muito isso aqui, [...] mostramos as oportunidades, apoiamos e percebemos que após a construção/reforma da moradia, isso traz um senso de realização enorme para aquela família.” (GESTOR IMF 4).

“O ser humano quer dignidade. Ele ir lá e construir a sua própria casa com a força do seu trabalho, isso traz dignidade. Porque o bolsa família e outros planos de assistencialismo, eles ajudam. Mas somente isso, faz o ser humano definhando, desaparecer como cidadão, como intelecto, porque fica às margens da sociedade. Existe um sentimento de autorrealização ao se construir uma moradia digna para sua família, investir na educação dos seus filhos, prover o alimento, tudo isso com a força do seu trabalho” (GESTOR IMF 5).

“Sem dúvida, com certeza. As linhas de crédito que a gente dispõe para os empreendedores e para a população em geral, para eles poderem utilizar na sua casa e faz toda diferença. E por mais que não seja uma linha direta para reforma e construção da casa, qual é o ciclo do Microcrédito? O cliente toma a operação que seja para capital de giro para colocar no seu negócio, ele melhora a atividade dele, aumenta a renda e conseqüentemente faz os reparos dentro da sua casa, adquire a casa própria, o recurso vai para dentro de casa” (GESTOR IMF 6).

“O acesso ao crédito, seja para melhoria da casa ou da atividade da população mais carente, resgata a cidadania das pessoas, ter um banheiro adequado, saneamento básico adequado, traz dignidade. Aqui na nossa região nós temos um rio e por diversas vezes tivemos chuva fortes onde as pessoas perderam muitas coisas nas suas casas porque entrou água ou porque uma ventania descobriu todo telhado e o crédito ajudou essas famílias a se reerguer” (GESTOR IMF 7).

Em conclusão, as condições de moradia desempenham um papel fundamental na percepção da qualidade de vida e bem-estar das pessoas, especialmente para a população de baixa renda no Brasil, a qual enfrenta um desafio primordial de possuir uma moradia digna. De acordo com a pesquisa realizada por Rolnik (2005), a carência habitacional no Brasil é um problema crônico que afeta milhões de famílias de baixa renda.

Frente a essa situação, os programas de microfinanças habitacionais se apresentam como uma solução para as famílias mais pobres, oferecendo uma abordagem promissora para melhorar essas condições, uma vez que oferecem empréstimos de pequeno valor para famílias de baixa renda que desejam melhorar suas condições de moradia. Ao possibilitar o acesso a recursos financeiros, esses programas permitem que as famílias percebam a melhoria da qualidade de vida e bem-estar na medida em que realizam reformas incrementais e construam morádias mais seguras e adequadas.

Contribuição das Microfinanças Habitacionais para o Enfrentamento do Déficit Habitacional

As microfinanças habitacionais têm ganhado destaque como uma ferramenta eficaz no enfrentamento do déficit habitacional e no avanço em direção aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU.

O déficit habitacional é um desafio global que afeta milhões de pessoas em todo o mundo. Segundo a ONU-HABITAT (2015), estima-se que mais de 1 bilhão de pessoas vivem em morádias precárias, superlotadas ou inadequadas. O ODS 11 da Agenda 2030 da ONU estabelece como objetivo "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis". As microfinanças habitacionais desempenham um papel fundamental na realização desse objetivo.

Esses programas oferecem empréstimos de baixo custo para famílias de baixa renda, permitindo que elas construam, reformem ou melhorem suas morádias. Esse acesso

ao financiamento habitacional ajuda a reduzir o déficit habitacional, proporcionando às famílias moradias mais dignas e adequadas (HABITAT FOR HUMANITY, 2019).

Além de enfrentar o déficit habitacional, as microfinanças habitacionais também estão alinhadas com outros ODS. O ODS 1, por exemplo, visa "acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares" e o ODS 10, que atua na "redução das desigualdades". A melhoria das condições de moradia é essencial para reduzir a pobreza e as desigualdades, além de promover o bem-estar das famílias de baixa renda (ONU, 2015).

A promoção de moradias adequadas também está relacionada ao ODS 3, que busca "assegurar uma vida saudável e promover o bem-estar para todos, em todas as idades". Moradias inadequadas estão associadas a problemas de saúde, como doenças respiratórias devido à falta de ventilação e infestação de pragas (WHO, 2010). Ao melhorar as condições habitacionais, as microfinanças habitacionais contribuem para a saúde e o bem-estar das famílias.

Além disso, os programas de microfinanças habitacionais podem promover o desenvolvimento econômico, o que está relacionado ao ODS 8, que visa "promover o crescimento econômico sustentado, inclusivo e sustentável, emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todos". Ao possibilitar que as famílias invistam em suas moradias, esses programas estimulam a economia local, gerando empregos na construção civil e em setores relacionados (CGAP, 2019).

O ODS 6 da Agenda 2030 tem como objetivo "assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos". A água limpa e o saneamento básico são fundamentais para a saúde, a dignidade humana e o desenvolvimento sustentável. No entanto, milhões de pessoas em todo o mundo ainda carecem desse acesso fundamental (ONU, 2015).

As microfinanças habitacionais desempenham um papel crucial na realização desse objetivo. Ao oferecer empréstimos para melhorias habitacionais, como já mencionado nesse estudo, esses programas incluem projetos relacionados à água e saneamento.

Com relação ao déficit habitacional concentrado na população mais pobre, a pesquisadora Zins (2021), revelou em seus estudos que as oportunidades de acesso a recursos financeiros para população de baixa praticamente não existem no Brasil, citando como exceção apenas o programa Minha Casa Minha Vida, que buscou proporcionar moradias acessíveis para a população de baixa renda. No entanto, a eficácia

dessas iniciativas tem sido debatida. Segundo Matias (2016), muitas vezes, esses projetos não consideram adequadamente as necessidades específicas da população de baixa renda, resultando em moradias distantes de empregos e serviços.

Como consequência, famílias de baixa renda acabam por depender unicamente das políticas públicas assistencialistas para atender às suas necessidades fundamentais de habitação adequada. No entanto, esta pesquisa demonstrou que muitos indivíduos, mesmo com renda reduzida, têm a capacidade de construir e aprimorar gradualmente suas moradias com base em seus próprios esforços e recursos.

Vários autores corroboram com a ideia de que as microfinanças habitacionais somado aos programas habitacionais governamentais, podem atuar juntos para atender a população de baixa renda em sua totalidade (BOLNICK, 2018; GONZALEZ; LIMA-SILVA; POZZEBON, 2021; ESCOBAR; GRUBBAUER, 2021; LEHNER; GERSCOVICH, 2021).

Os gestores das IMFs ressaltaram o potencial das microfinanças habitacionais em complementar as políticas habitacionais, atendendo assim uma parcela da população de baixa renda. Esta parcela, mesmo com recursos limitados, consegue, por meio de seu próprio esforço, alcançar o acesso a uma moradia digna.

“[...]Sempre teremos déficit habitacional, pois sempre irão existir famílias que dependerão do Estado para suprir essa necessidade de moradia, mas existem tantas outras, que através de um trabalho consciente e focado, elas têm sim condições de pagar sua própria moradia. Porque se for depender exclusivamente dos órgãos públicos e das filas de espera por uma habitação doada pelas prefeituras ou outros órgãos governamentais, esse déficit nunca vai ser eliminado. Os bancos públicos possuem outros projetos de financiamento habitacional, mas que não conseguem alcançar toda população, em especial, a população de baixa renda atendida pelas IMFs” (GESTOR IMF 1).

“O sistema financeiro tradicional não está preparado para atender a periferia, e as políticas públicas não conseguem dar conta da fila de espera de famílias que precisam de moradias dignas. Então uma parte dessas famílias é sim atendida pelas IMFs, porém existe uma demanda muito maior lá fora e hoje, conseguimos atender apenas uma pequena parte. Mas isso faz a diferença” (GESTOR IMF 3).

“As IMFs não têm condições de resolver o problema de todos, nem o governo tem. Então auxiliamos as pessoas que são merecedoras do nosso voto de confiança, isso fará com que eles sejam gratos e honrem o pagamento das suas dívidas conosco. Geralmente essas pessoas, possuem uma renda “fixa” mais baixa, mas acabam conseguindo pagar empréstimo com rendas complementares, com o famoso “bico” que chamamos,

no final de semana ele corta uma grama, trabalha de auxiliar de pedreiro, faz lanche para vender e é com essa renda que ele paga a parcela do empréstimo todo mês. Com isso, conseguimos contribuir para a redução da pobreza em nosso entorno. No entanto, temos consciência que muitas famílias carentes dependem de um subsídio e de assistencialismo do governo para obterem uma moradia digna” (GESTOR IMF 5).

“Existe espaço para as microfinanças atuarem no cenário habitacional como um todo. Por exemplo, já concedemos empréstimos e fizemos uma campanha para que as famílias legalizassem seus lotes e tivessem segurança de posse. Sabemos que existem políticas públicas habitacionais, mas é muito cheio de regras, nosso público-alvo nem sempre consegue atingir todos os pré-requisitos [...]. É uma fatia da população que não consegue ser atendida pelos programas de financiamento habitacional dos bancos convencionais, ou nós atendemos esses clientes ou eles entrarão em uma fila de espera assistencial governamental. O déficit habitacional no Brasil é imenso e ele sempre vai existir. Mas temos muito espaço para contribuir na melhoria desses indicadores em nossa região” (GESTOR IMF 7).

Todos os gestores das IMFs demonstraram plena consciência de que, diante da alta demanda do déficit habitacional, as microfinanças habitacionais, por si só, não conseguirão atender a todos aqueles que buscam uma moradia adequada, principalmente os indivíduos de baixa renda. Isso se agrava pelo fato de que muitas famílias ainda se encontram em níveis de pobreza que as tornam dependentes de assistencialismo e políticas públicas para obter acesso a uma moradia digna. Portanto, é crucial reconhecer os desafios e limitações das microfinanças habitacionais nesse contexto. Nem todas as famílias de baixa renda têm acesso igualitário a esses programas, e a capacidade de pagamento dos empréstimos deve ser cuidadosamente avaliada para evitar endividamento excessivo (ROEVER *et al.*, 2015).

Em síntese, as microfinanças habitacionais desempenham um papel de grande relevância no enfrentamento do déficit habitacional e na consecução dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos na Agenda 2030 da ONU. Embora seja desafiador quantificar o impacto exato dos programas habitacionais promovidos pelas IMFs na redução do déficit habitacional, dada a alta demanda existente, é inegável que tais iniciativas contribuem para aprimorar as condições de vida das famílias de baixa renda que são atendidas. Além disso, elas fomentam o desenvolvimento econômico e se alinham com diversos ODS, como a erradicação da pobreza, a promoção da saúde, a redução das disparidades sociais e a promoção de um crescimento econômico sustentável.

Perspectivas Futuras e Desenvolvimento dos Programas de Microfinanças Habitacionais

Devido à crescente demanda por soluções de habitação acessíveis, que afeta milhões de brasileiros de baixa renda, as instituições de microfinanças perceberam a oportunidade de entrar no mercado habitacional, através do produto de microfinanças habitacionais. A urbanização é uma tendência mundial que cresce em ritmo acelerado em todo mundo, e por esse motivo, apresenta uma vasta oportunidade para as microfinanças habitacionais, pois a demanda por financiamento supera muito a oferta (HABITAT FOR HUMANITY; 2015).

O desenvolvimento das microfinanças habitacionais no Brasil está relacionado ao fortalecimento das instituições de microfinanças, como as organizações da sociedade civil. Essas instituições desempenham um papel crucial na promoção da inclusão financeira e na oferta de empréstimos habitacionais acessíveis (FERREIRA; CHAVES, 2016).

Em alguns países, as IMFs são regulamentadas dentro do sistema financeiro, com acesso à poupança e outras fontes de capital oriundas do mercado financeiro, e por esse motivo se apresentam mais bem preparadas para financiar o crescimento da carteira de microfinanças habitacionais e ofertá-lo como produto de primeira prateleira (HABITAT FOR HUMANITY; 2015).

Percebe-se um impacto positivo no desenvolvimento do portfólio dos programas de crédito habitacionais, nas instituições de microfinanças que são regulamentadas, principalmente quando as microfinanças habitacionais são reconhecidas como um produto distinto, pois essa diferenciação permite acompanhar e medir o desempenho do produto, além de ofertar um serviço específico voltado a necessidade do cliente (HABITAT FOR HUMANITY; 2015). A capacidade de medir separadamente o desempenho do produto de microfinanças habitacionais é fundamental para o desenvolvimento e o crescimento desse produto no país (HABITAT FOR HUMANITY; 2015).

No Brasil, as Instituições de Microfinanças (IMFs) não são regulamentadas pelo Banco Central e a legislação que promove o microcrédito não permite que tais instituições ofereçam o microfinanciamento habitacional. Existem dois marcos legais que respaldam o setor de microfinanças: 1) A Lei 10.735/2003, que estipula que todas as instituições financeiras devem destinar 2% de seus depósitos diretos ao microcrédito; e 2) O Programa

de Microcrédito Produtivo Orientado (PNMPO) do governo federal, estabelecido pela Lei 11.110/2005, que aporta recursos para o setor de microcrédito, desde que as instituições cumpram todos os critérios estipulados nesta legislação (ZINS, 2021). No entanto, conforme apontado por esta pesquisadora, ambos os recursos limitam sua utilização apenas ao microcrédito, destinado a apoiar e incentivar as atividades empreendedoras, tanto formais quanto informais.

No que diz respeito à escassez de recursos financeiros que serve como um obstáculo para que as IMFs invistam em uma carteira de microfinanças habitacionais, um estudo conduzido em 2014 identificou que a principal barreira para as IMFs expandirem os produtos de crédito voltados para habitação era a falta de capital destinado especificamente para essa finalidade, a qual abrangesse as particularidades do produto de microfinanciamento habitacional, tais como financiamentos com prazos mais longos e taxas de juros mais baixas (HABITAT FOR HUMANITY; 2015).

Existe uma lacuna sobre os estudos de microfinanciamento habitacional, a literatura aborda somente a habitação de baixa renda ligada a alternativas baseadas no Estado (ZINS, 2021). No entanto, a Habitat for Humanity (2015), acredita que os programas habitacionais do governo podem atuar em conjunto com as IMFs, uma vez que tais programas estimulam os mercados imobiliários ajudando as famílias na aquisição de terrenos ou na construção inicial da casa e por conseguinte, as famílias beneficiadas por esses programas governamentais podem acessar o microfinanciamento habitacional para ampliar, melhorar ou finalizar suas moradias. Para Zins (2021), o microfinanciamento habitacional poderia preencher uma lacuna que nem o MCMV nem o setor privado respondem em escala significativa.

Os gestores das IMFs enfatizaram que a chave para o desenvolvimento e a expansão da carteira de microfinanciamento habitacional reside no acesso a recursos financeiros que possibilitem o financiamento desse novo produto, juntamente com uma regulamentação específica que reconheça o papel das IMFs na luta contra as desigualdades, na redução da pobreza e no enfrentamento do déficit habitacional, principalmente para a população mais vulnerável.

“O produto de crédito voltado à moradia, ainda que precisa evoluir muito mais, por parte das OSCIPs e por parte também dos órgãos reguladores. Existe um movimento que está sendo criado para que isso seja observado também pelos órgãos públicos e pelas áreas ligadas à habitação. Ainda é um ambiente um pouco árido a ser discutido, mas o fato é, as pessoas

precisam ter onde morar e se nós tivermos um padrão rígido, de condição de terreno, moradia, estrutura residencial, nós não iremos avançar. As pessoas são carentes de moradia e precisam de apoio. Esse ainda é um longo caminho que precisa ser trilhado e construído, mas já estamos dando os primeiros passos, para que possamos contribuir para minimizar esse déficit e dar condições de moradia dignas para essas pessoas” (GESTOR IMF 1).

“Mesmo com algumas alterações no formato de algumas linhas de crédito habitacionais, falando em especial de nossa região, estas ainda ficam fora da realidade, pois os valores não são tão elevados, os terrenos e imóveis são supervalorizados e a renda da família é baixa, a conta não fecha! Desta forma, acredito que ainda exista um longo caminho a ser percorrido para que ocorra uma evolução neste quadro e entendo sim, que com formatos diferentes, as instituições de microcrédito precisam de incentivos para que possam evoluir” (GESTOR IMF 2).

“Estamos agora na frente parlamentar comprando uma briga para que haja uma regulamentação mais ampla das microfinanças, que nos permita atender as necessidades do cidadão, que os bancos de desenvolvimento liberem recursos para as IMFs atuarem na concessão de crédito para moradia para população desassistida. Temos outros países que já evoluíram do microcrédito voltado ao negócio para as microfinanças habitacionais, Peru, México, Bolívia e Índia. O Brasil está atrasado. Porque hoje não temos recursos próprios suficientes para fomentarmos essa linha de crédito e os empréstimos oriundos do PNMPO, não nos permitem liberar nessas linhas. Mesmo assim, estamos correndo riscos e atendendo nosso empreendedor que precisa melhorar as suas condições de moradia e que não consegue isso em outro banco, por não ter renda comprovada, garantias reais, terrenos escriturados e intitulados [...]” (GESTOR IMF 3).

“Olhando para nossa instituição, para nós está muito claro que o produto de moradia dentro das microfinanças está crescendo muito, mesmo estando extremamente limitados a nível de recursos e captando com taxas mais altas. Seria ótimo se tivéssemos um banco que concedesse recursos para esta finalidade com taxa mais reduzida e maior prazo. Mas enquanto isso, precisamos trabalhar com o que temos. Certamente não somos melhores que os programas habitacionais do governo, mas as microfinanças são uma opção de atender esse público que não possui garantias, os informais não possuem renda comprovada, a maioria não possui terreno escriturado em seus nomes. Certamente somos uma das poucas opções desse público, pois eles não atendem os critérios dos sistemas de financiamento habitacional tradicional, eles estão às margens desse mercado e nós sabemos como chegar até ele, orientar, incluir e apoiar” (GESTOR IMF 4).

“Para evoluir, as instituições de microfinanças precisam estar incluídas nas políticas públicas, precisamos de mais líderes que se envolvam, que lutem pelo bem-estar das pessoas. Não temos recursos próprios suficientes para alocarmos nos produtos de moradia, precisamos de recursos com taxas mais acessíveis que permitam que o crédito seja

aplicado na moradia e não somente para fomentar o pequeno negócio. Precisamos de uma regulamentação mais ampla, clara e atualizada que amplie o uso dos recursos das microfinanças para melhoria da moradia. Existe uma demanda grande a ser atendida, em muitos outros municípios do Brasil. Uma regulamentação voltada às Microfinanças criou oportunidades para existência de outras IMFs, o que aumentaria nossa atuação e conseqüentemente o impacto do nosso trabalho no enfrentamento do déficit habitacional no Brasil” (GESTOR IMF 5).

“Acredito que se faz necessário que o poder público perceba todo impacto do trabalho das OSCIPs de Microfinanças e que nos tenham como parceiros fortes. No geral, nós estamos ganhando muito espaço, principalmente aqui no Sul, no momento estamos trabalhando muito forte na conscientização e na aproximação com o poder público para que possamos trabalhar fortemente no desenvolvimento social das nossas comunidades” (GESTOR IMF 6).

“A minha percepção de futuro é que só teremos êxito no atendimento da população da base da pirâmide através das IMFs, não vejo interesse e muito menos abertura em outros bancos tradicionais de atender essa fatia da população e nós sabemos fazer isso muito bem. É o nosso negócio, muito embora haja necessidade de uma regulamentação específica para o nosso setor e que os bancos de fomento nos apoiem com recursos com taxas mais reduzidas para que possamos atender nosso público-alvo com taxas bem menores que as praticadas hoje. [...]” (GESTOR IMF 7).

Além disso, a tecnologia desempenha um papel crescente nas microfinanças habitacionais. A digitalização dos serviços financeiros facilita o acesso a empréstimos e o acompanhamento das transações, tornando as microfinanças habitacionais mais eficientes e acessíveis (VONK, 2019). A integração de tecnologias financeiras inovadoras, como a inclusão de fintechs no setor de microfinanças, pode oferecer novas oportunidades de acesso ao crédito habitacional para famílias de baixa renda (FIRJAN, 2021). A expansão da infraestrutura financeira digital também pode melhorar a eficiência dos processos de concessão de empréstimos e permitir que um número maior de pessoas se beneficie das microfinanças habitacionais.

O futuro das microfinanças habitacionais no Brasil promete ser promissor, na visão dos gestores das IMFs, desde que haja: 1) Reconhecimento nas Políticas Habitacionais Públicas: É essencial que as políticas habitacionais públicas reconheçam o potencial das IMFs como agentes eficazes no enfrentamento do déficit habitacional. A colaboração entre o setor público e as IMFs pode ampliar significativamente o alcance desses programas e beneficiar um maior número de famílias em situação de

vulnerabilidade habitacional e 2) Marco Regulatório Adequado: Um marco regulatório que permita às IMFs acessar recursos financeiros adaptados às particularidades do produto de microfinanças habitacionais é crucial. Essa regulamentação deve contemplar financiamentos com prazos mais extensos e taxas de juros condizentes com as necessidades das famílias de baixa renda.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa evidenciou o impacto positivo das microfinanças habitacionais na redução do déficit habitacional e na promoção da qualidade de vida e bem-estar das famílias que tiveram acesso ao crédito na Região Sul do Brasil, especialmente para os trabalhadores informais e as famílias de baixa renda. Essa abordagem se mostrou eficaz para atender a uma população que frequentemente se encontra excluída do sistema bancário tradicional.

No entanto, é crucial destacar que os resultados evidenciaram que o acesso da população de baixa renda a uma moradia digna por meio de seu próprio esforço ocorre de maneira gradual. Isso se deve à necessidade das Instituições de Microfinanças (IMFs) de respeitar a capacidade financeira das famílias, demandando, assim, que estas busquem mais de um crédito para superar o indicador de déficit habitacional e transformar suas residências em condições dignas.

Adicionalmente a isso, é fundamental ressaltar que uma parcela significativa da população de baixa renda que reside em moradias precárias, enfrenta desafios complexos ao tentar obter acesso a habitações dignas sem o auxílio do Estado. Isso se deve à impossibilidade financeira dessas famílias de arcarem com as parcelas de um empréstimo habitacional, dada a limitação de recursos decorrente da baixa renda. Portanto, a intervenção governamental mantém-se indispensável para abordar eficazmente essas situações.

Com relação ao desenvolvimento do produto de microfinanças habitacionais e sua perspectiva de futuro, os resultados apontaram três limitações cruciais. Em primeiro lugar, destaca-se a necessidade de um maior reconhecimento por parte das políticas habitacionais quanto ao papel fundamental das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional. Em segundo lugar, é essencial que as Instituições de Microfinanças possuam acesso a recursos financeiros que possibilitem o financiamento desse produto, bem como estabelecer um marco regulatório específico que

reconheça e fomente as microfinanças habitacionais no Brasil. Por último, as IMFs precisam assumir um papel proativo na promoção do produto de microfinanças habitacionais.

A pesquisa relevou que as Instituições de Microfinanças emergem como agentes de mudança, apresentando potencial para complementar programas governamentais e promover a inclusão financeira. A análise da trajetória metodológica adotada e dos resultados obtidos, tanto a partir da perspectiva dos clientes quanto dos gestores dessas instituições, oferece uma compreensão abrangente dos efeitos das microfinanças habitacionais na região. O estudo não apenas quantifica mudanças no déficit habitacional, mas também avalia as transformações qualitativas na vida das famílias beneficiadas, contribuindo assim para o debate mais amplo sobre o enfrentamento do déficit habitacional na Região Sul do Brasil.

No entanto, constatou-se um significativo aumento na carência de regularização fundiária para essas famílias. Esse é um elemento crucial para assegurar a posse segura das propriedades e demanda uma análise minuciosa por parte das IMFs.

Uma sugestão para futuras pesquisas seria aprofundar o estudo sobre a oportunidade de orientação e capacitação técnica para as famílias de baixa renda que obtêm o crédito, seja por meio das instituições de microfinanças ou potenciais parceiros.

Isso se torna relevante, uma vez que a pesquisa identificou o alto custo com mão de obra e observou que famílias onde pelo menos um membro possui conhecimentos em construção, e até mesmo executa os serviços, experimentam uma redução significativa nos custos associados à obtenção de uma moradia digna. Portanto, investir em capacitação técnica pode ser uma estratégia valiosa para melhorar o acesso a habitações adequadas para a população de baixa renda.

Conclui-se, portanto, que as microfinanças habitacionais desempenham um papel significativo na promoção da melhoria das condições habitacionais, qualidade de vida e bem-estar social. Ao abordar não apenas as questões econômicas, mas também os aspectos sociais e de saúde, este estudo destacou a importância de estratégias integradas e inclusivas para enfrentar os desafios habitacionais na região, apontando caminhos para políticas mais eficazes e equitativas. Essa abordagem está em consonância consistente com os objetivos delineados na agenda 2030. No entanto, a pesquisa revelou uma participação ainda bastante tímida das Instituições de Microfinanças (IMFs) frente à expressiva demanda por acesso a moradia digna não apenas na Região Sul, mas em todo país.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANAND KUMAR, T. S.; PRASEEDA SANU, V.; NEWPORT, J. K. Operational guidelines for sustainable housing micro-finance in India. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, [s. l.], v. 1, n. 4, p. 303–312, 2008. Disponível em: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/17538270810908614/full/html>.
- FERREIRA, S.; CHAVES, L. O microcrédito e a habitação de interesse social: Uma análise da produção acadêmica. **Revista Cidade, Território e Desenvolvimento**, v. 11, 59-76, 2016.
- FIRJAN. Fintechs e microfinanças: **Uma análise das possibilidades de inovação financeira para o setor de microcrédito**. 2021.
- FISCHER, G. Microfinance and Rural Development: A Case Study of Program in Brazil. **World Development**, V. 31(4), 705-724, 2003.
- FRANTZ, S. O que é renda per capita familiar? Aprenda a calcular. Disponível em: <https://www.serasa.com.br/blog/renda-per-capita-familiar/>. 2023.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO **Carências habitacionais quantitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018 a 2020)**. Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 89, 2023.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Carências habitacionais qualitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018-2020)**. Belo Horizonte, Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 124, 2023.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil. Principais resultados para o período de 2016 a 2019**. Belo Horizonte, Fundação João Pinheiro. P. 76, 2021.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019**. Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 145, 2022
- GIFFORD, R. Environmental psychology: Principles and practice. **Optimal Books**. 2007.
- GIVISIEZ, G. H.; OLIVEIRA, E. L. **Privacidade intradomiciliar: um estudo sobre as necessidades de ampliações em residências**. Revista Brasileira De Estudos De População, v. 20, n. 1, p. 192 – 223, 2013.
- GONZALEZ, L.; LIMA-SILVA, F.; POZZEBON, M. Improving public housing policies that target low-income households: The value of adding proximity to discretion. **Environment and Planning C: Politics and Space**, v. 39, n. 7, p. 1567–1585, 2021. doi: <https://doi.org/10.1177/23996544211041119>

HABITAT FOR HUMANITY. **Habitação, Microfinanças, Produtos e Desenvolvimento: um manual**. 3. ed. 2015.

HABITAT FOR HUMANITY. **Microfinance for Housing**. 1. ed. 2019.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

KAPLAN R; KAPLAN, S. The experience of nature: A psychological perspective. **Cambridge University Press**. 1989.

LEHNER, J. M.; GERSCOVICH, A. Contrasting housing microfinance with the social production of habitat in the city of Buenos Aires, Argentina. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 592–611, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1906484>

MACHADO, A. F.; OLIVEIRA, A. M. H. C. DE.; ANTIGO, M. **Evolução do diferencial de rendimentos entre setor formal e informal no Brasil: o papel das características não observadas**. Revista de Economia Contemporânea, v. 12, n. 2, p. 355–388, 2008.

MARANDOLA JUNIOR. E. Moradia e Qualidade de Vida em Comunidades Carentes: Uma análise das Representações Sociais. **Caderno CRH**, 30(80), 425-442, 2017.

MARQUES, J. N. **Regulação das microfinanças no Brasil: Arcabouço institucional e a articulação a políticas públicas de superação da pobreza**. Dissertação (Mestrado em Direito Econômico e Financeiro) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, p. 100, 2009.

MATIAS, L. F. Minha Casa Minha Vida: Conflitos socioespaciais na produção do espaço urbano. São Paulo: **Editora Unesp**. 2016.

MDS, Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. **Programa Bolsa Família: Orientações para o Ministério Público**. Brasília, 2005.

MDS. **Como Calcular a Renda por Pessoa da Família**. 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/mds/pt-br/acoes-e-programas/assistencia-social/beneficios-assistenciais/como-calcular-a-renda-per-capita-familiar>>. Acesso em: 22 ago. 2023.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **A questão habitacional no Brasil**. Mercator (Fortaleza), v. 16, n. 16, 2017.

NOGUEIRA, M. O. **A problemática do dimensionamento da informalidade na economia brasileira** (Texto para discussão Ipea, 2221). Rio de Janeiro, RJ: Ipea, 2016.

NONATO, D. N.; DIAS, D. M. D. S. **Programa Minha Casa, Minha Vida: Política Pública De (Ex)Inclusão Social Da População Em Situação De Rua**. Revista de Direito Social e Políticas Públicas, v. 2, n. 2, p. 52 – 72, 2016.

OIT. **A OIT e a Economia informal**. Organização Internacional do Trabalho, 2006.

OMS, Organização Mundial de Saúde. **Água, saneamento e higiene em saúde**. 2019

ONU, Organização das Nações Unidas. **Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova Iorque, 2015. Disponível em: <https://sc.movimentoods.org.br/agenda-2030>. Acesso em 15 junho 2022.

ONU-HABITAT. **The State of the World's Cities 2014/2015 - Global Urbanization and the 21st Century**. United Nations Human Settlements Programme, 2015.

RAHMAN, M. A. U., LEY, A. Micro-credit vs. Group savings – different pathways to promote affordable housing improvements in urban Bangladesh. **Habitat International**, V. 106, 2020. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102292>

REBOUÇAS - FILHO, P. J. **Microfinanças como política pública: experiência do crediamigo no combate a pobreza no Crato Ceará**. In: VII Jornada Internacional Políticas Públicas, São Luiz do Maranhão, 2015.

ROEVER, S. *et al.* Does Savings Mediate Changes in Youth's Homeownership Expectations and Behavior? Evidence from a Randomized Child Development Account Experiment. **Journal of Family and Economic Issues**, 36(3), 292-310. 2015

ROLNIK, R. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. **Studio Nobel**, 2005.

SANHUEZA, P. Impact of microfinance on the local microbusiness. **Dimensión Empresarial**, v. 17, n. 2, 2019.

SANTANA, R. B. **Análise dos indicadores De déficit habitacional e Inadequação de domicílios**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de arquitetura e urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, p. 170. 2020.

SANTOS, A. M. S. P; MEDEIROS. M. G. P; LUFT, R. M. Direito à moradia: Um Direito Social em Construção no Brasil – A Experiência do Aluguel Social no Rio de Janeiro. Brasil. **Planejamento e Políticas Públicas**. n. 46. 2016

SCOTT, A.; GONZALEZ, L.; CHRISTOPOULOS, T. P. The role of microfinance for housing of low-incomes: The case of Baltimore. **Revista de Administracao Mackenzie**, v. 19, n. 1, 2018. doi: <https://doi.org/10.1590/1678-6971/eRAMG180089>

SILVA, C. A. M. DA; ALVES, R. C. **Comparativo de custo entre telhados coloniais e de fibrocimento: Habitação de interesse social no Município de Cruzília-MG**. Fundação de Ensino e Pesquisa do Sul de Minas, 2018.

SILVA, S. P. Microfinanças habitacionais, cooperativas de poupança e crédito e desenvolvimento comunitário em ambiente de baixa renda. **Revista de Desenvolvimento Comunitário**, v. 56, n. 1, p. 141-160, 2021.

UN HABITAT. **Women and housing – Towards inclusive cities**. Un-Habitat, Nairobi, Kenya, 2014.

UN-HABITAT. **Enhancing Urban Safety and Security: A Global Report on Human Settlements 2007**. United Nations Human Settlements Development Programme, Routledge, Abingdon, 2007.

UN-HABITAT. **The value of sustainable urbanization**. World Cities Report, 2021.

VONK, R. A. A Comparative Study of Housing Microfinance in Latin America: Challenges and Lessons Learned. **Habitat International**, V. 88, 101994, 2019.

WAINER, L. S.; VALE, L. J. Wealthier-but-poorer: The complex sociology of homeownership at peripheral Colombia. **Habitat International**, v. 114, 2021. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102388>

WATER.ORG. **Brazil's Water Crisis - Water In Brazil 2020**. Disponível em: <https://water.org/our-impact/where-we-work/brazil/>. 2020.

WILKINSON, R. G; MARMOT, M. Social determinants of health: The solid facts. **World Health Organization**. 2003.

WORLD HEALTH ORGANIZATION, World Health Organization. **Hidden cities: Unmasking and overcoming health inequities in urban settings**. Geneva: World Health Organization, 2010.

WORLD HEALTH ORGANIZATION. **WHO Housing and health guidelines**. Geneva: World Health Organization; 2018.

ZINS, E. **Microfinanças de habitação no Brasil: Um estudo exploratório**. Dissertação - Fundação Getulio Vargas, p. 142, 2021.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessa dissertação, a interdisciplinaridade permeou o amplo cenário das microfinanças e da habitação, integrando diversos domínios das ciências humanas. Essa abordagem enraizou-se em questões cruciais como moradia digna, inclusão social e redução das desigualdades. Adicionalmente, estabeleceu diálogos profícuos com as ciências da saúde, ao explorar aspectos relacionados à qualidade de vida e bem-estar social, assim como com as ciências sociais aplicadas, particularmente nas esferas de políticas habitacionais, desenvolvimento sustentável e crescimento econômico. Esse enfoque interdisciplinar contribuiu para uma compreensão mais holística e abrangente das complexidades envolvidas no inter-relacionamento entre microfinanças e habitação.

Por meio da condução de entrevistas, que visaram analisar o perfil sociodemográfico dos participantes e compreender as transformações ocorridas em suas moradias após a obtenção do crédito concedido por uma instituição de microfinanças, foi possível estabelecer correlações entre essas informações e as características do déficit habitacional conforme critérios da Fundação João Pinheiro, e os padrões de moradia digna, conforme os parâmetros do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais do sistema de direitos humanos da ONU. Essas correlações foram fundamentais para verificar se, de fato, houve uma redução do déficit habitacional e a promoção efetiva de condições habitacionais dignas.

Adicionalmente, por meio de perguntas abertas sobre a satisfação com as melhorias habitacionais, foi examinada a percepção dos usuários de microfinanças em relação à melhoria da qualidade de vida e bem-estar. Isso permitiu uma análise detalhada para compreender qual a situação de vulnerabilidade dos entrevistados, caracterizada por baixa renda ou informalidade, muitas vezes resultando em exclusão do mercado financeiro tradicional.

A análise da perspectiva dos gestores das IMFs permitiu uma compreensão mais aprofundada das percepções sobre o impacto das instituições de microfinanças, no que diz respeito ao produto de microfinanças habitacionais e sua influência na melhoria das condições de moradia, principalmente para a população de baixa renda na Região Sul do Brasil.

Os resultados destacaram a considerável contribuição das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional qualitativo e quantitativo,

especialmente para a população de baixa renda e trabalhadores com fontes de renda informais. Estes indivíduos construíram suas moradias e realizaram melhorias e ampliações de forma incremental, muitas vezes em terrenos compartilhados com familiares. O que permitiu a construção de moradias dignas sem comprometer, na maioria dos casos, o orçamento familiar das famílias mais carentes, ao mesmo tempo que preservou a identidade cultural e os laços familiares. Essa abordagem não apenas restituiu a autoestima e o empoderamento das famílias, como reafirmou o direito de cada cidadão a uma moradia adequada.

No entanto, constatou-se um significativo aumento na carência de regularização fundiária para essas famílias. Esse é um elemento crucial para assegurar a posse segura das propriedades e demanda uma análise minuciosa por parte das IMFs. A pesquisa também revelou que a presença dessas instituições no mercado habitacional ainda é bastante limitada diante da expressiva demanda por acesso à moradia digna.

A pesquisa proporcionou uma visão sobre o desenvolvimento e as perspectivas futuras desses produtos no contexto brasileiro. Ficou evidente que, ao superar algumas limitações das microfinanças habitacionais e ao promover a sinergia entre as políticas habitacionais, com um marco regulatório compatível com o papel das instituições de microfinanças e o total envolvimento das IMFs no desenvolvimento das microfinanças habitacionais como um dos produtos primordiais do setor, poderiam desempenhar um papel fundamental na redução do déficit habitacional e na promoção de condições de vida dignas para a população de baixa renda no Brasil.

Em síntese, este estudo revela impactos significativos tanto no âmbito científico quanto social, em múltiplos níveis, abrangendo desde o âmbito regional até o internacional. A problemática do déficit habitacional, tanto qualitativo quanto quantitativo, transcende fronteiras, manifestando-se de maneira mais acentuada em países subdesenvolvidos e em desenvolvimento. Nesse contexto, busca-se contribuir para o avanço dos estudos sobre microfinanças habitacionais e sua aplicação no enfrentamento do déficit habitacional.

Além disso, o estudo apresenta um impacto positivo adicional ao fornecer informações cruciais que podem embasar políticas habitacionais e regulamentações específicas voltadas para o setor de microfinanças. A compreensão mais profunda gerada por esta pesquisa pode orientar a formulação de estratégias mais eficazes e personalizadas, alinhadas com as necessidades reais das comunidades em busca de condições habitacionais adequadas.

Dessa forma, ao promover a interseção entre microfinanças e habitação, este estudo busca não apenas preencher lacunas acadêmicas, mas também catalisar mudanças tangíveis, oferecendo contribuições significativas para a construção de sociedades mais equitativas e sustentáveis, tanto a nível local quanto global, alinhando-se aos objetivos do desenvolvimento sustentável da Agenda 2030 da ONU.

Portanto, pretende-se apresentar essa pesquisa a todos os gestores das instituições de microfinanças do Sul do Brasil afiliadas à AMCRED, com o propósito de contribuir com o setor de Microfinanças, mais especificamente para o desenvolvimento do produto de microfinanças habitacionais.

Uma sugestão para futuras pesquisas seria aprofundar o estudo sobre a oportunidade de orientação e capacitação técnica para as famílias de baixa renda que obtêm o crédito, seja por meio das instituições de microfinanças ou potenciais parceiros.

Isso se torna relevante, uma vez que a pesquisa identificou o alto custo com mão de obra e observou que famílias onde pelo menos um membro possui conhecimentos em construção, e até mesmo executa os serviços, experimentam uma redução significativa nos custos associados à obtenção de uma moradia digna. Portanto, investir em capacitação técnica pode ser uma estratégia valiosa para melhorar o acesso a habitações adequadas para a população de baixa renda.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS GERAIS

- ABDALLAH ALI, M.; MUGHAL, M.; CHHORN, D. Microfinance and poverty reduction: Evidence from Djibouti. **Review of Development Economics**, v. 26, n. 2, p. 1189-1224, 2022. doi: <https://doi.org/10.1111/rode.12856>.
- ALAWATTAGE, C. et al. Moral economy, performative materialism, and political rhetorics of sustainability accounting. **Critical Perspectives on Accounting**, n. August 2021, p. 102507, 2022. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cpa.2022.102507>.
- ALMEIDA, Isaura Florisa Gottschall de. **Desigualdades e políticas públicas de habitação no Brasil** 2011. 158p. Dissertação (Mestrado em Economia) - Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.
- ALVARENGA, Augusta Thereza de *et al.* Histórico, fundamentos filosóficos e teórico-metodológicos da interdisciplinaridade. Interdisciplinaridade em ciência, tecnologia & inovação. Tradução. Barueri: Manole, 2011.
- ANAND KUMAR, T. S.; PRASEEDA SANU, V.; NEWPORT, J. K. Operational guidelines for sustainable housing micro-finance in India. **International Journal of Housing Markets and Analysis**, [s. l.], v. 1, n. 4, p. 303–312, 2008.
- AZEVEDO, P. V.; SILVA, A. L. A informalidade no mercado de trabalho brasileiro. **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)**. 2018.
- BACHA, E. L. Mercado de trabalho no Brasil: diagnóstico e perspectivas. **Revista Brasileira de Economia**, V. 71(1), 3-22, 2017.
- BANCO MUNDIAL. **Relatório sobre Desenvolvimento Mundial 2005: Um Novo Olhar sobre o Desenvolvimento**. Washington, DC: Banco Mundial, 2005.
- BEHR, D. M. *et al.* Introducing the Adequate Housing Index (AHI) A New Approach to Estimate the Adequate Housing Deficit within and across Emerging Economies. **Policy Research Working Paper**, 2021.
- BHAGAT, A. Governing Refugee Disposability: Neoliberalism and Survival in Nairobi. **New Political Economy**, v. 25, n. 3, p. 439–452, 2020. doi: <https://doi.org/10.1080/13563467.2019.1598963>.
- BNDES. Histórico de atuação do BNDES no microcrédito. Disponível em: <<https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/microcredito/bndes-microcredito/historico-atuacao-bndes-microcredito>>. 2023.
- BOLNICK, J. Poverty no longer compounded daily: SDI's efforts to address the poverty penalty built intas housing microfinance. **Environment and Urbanization**, v. 30, n. 1, p. 141–154, 2018. doi: <https://doi.org/10.1177/0956247817752234>
- BONDINUBA, F. K. *et al.* De/motivations in housing microfinance delivery in Ghana. **Property Management**, v. 35, n. 5, p. 528–544, 2017. doi: <https://doi.org/10.1108/PM-10-2016-0054>

BONDINUBA, F. K. *et al.* Stimulating growth and improving the delivery of housing microfinance interventions: An analysis of critical demand factors. **Journal of Facilities Management**, v. 16, n. 3, p. 238–252, 2018. doi: <https://doi.org/10.1108/JFM-04-2017-0019>

BONDINUBA, F. K. *et al.* The motivations of microfinance institutions to enter the housing market in a developing country. **International Journal of Housing Policy**, v. 20, n. 4, p. 534–554, 2020. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1721411>.

BRASIL. Ministério da Economia. Secretária Especial da Fazenda. Secretária de Avaliação. **Relatório de Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: Ministério da Economia, 2020

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cadastro Único - Cadastros Sociais**. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/servicos/cadastro-unico/Paginas/default.aspx#:~:text=Quem%20deve%20estar%20inscrito%20no>>. 2023.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Programa Minha Casa Vida**. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Cartilha-PMCMV-FAR.pdf>>. 2023.

CATTANEO, M., GALIANI, S., GERTLER, P. J., MARTINEZ, S., & TITIUNIK, R. **Housing, health, and happiness**. *American Economic Journal: Economic Policy*, v. 1, p. 75–105, 2009.

CGAP. **CGAP Annual Report 2019**. Consultative Group to Assist the Poor, 2023.

CHODA, A.; SCHOOF, A.; VERRINDER, N. Improving housing conditions: labelled loans in Kenya and Uganda. **Journal of Development Effectiveness**, p. 1–32, 2022. doi: <https://doi.org/10.1080/19439342.2022.2116077>.

COLLINS, D. *et al.* **Portfolios of the Poor: How the World's Poor Live on \$2 a Day**. Princeton University Press, 2009.

COSTA, A. S. **Inovação e Sustentabilidade nas Políticas Habitacionais**. São Paulo: Editora Habitat, 2022.

DANTAS, M. A. Programa CrediAmigo: uma abordagem de crédito produtivo popular. **Revista de Administração de Empresas**, v. 42, n. 1, p. 84-93, 2002.

DAS, T. Does credit access lead to expansion of income and multidimensional poverty? A study of rural Assam. **Downloaded by University of Sunderland**, v. 21, n. 35, 2018.

DE FAVERI, M. Q.; WATANABE, M. Microcrédito e desenvolvimento local: um estudo com microempreendedoras tomadoras de crédito. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**, 2020.

ESCOBAR, L.; GRUBBAUER, M. Microfinanças habitacionais, cooperativas de poupança e crédito e desenvolvimento comunitário em ambiente de baixa renda.

Revista de Desenvolvimento Comunitário, v. 56, n. 1, p. 141-160, 2021. Escritório em Lisboa, 2019.

FERGUSON, B.; SMETS, P. Financiamento para habitação incremental; situação atual e perspectivas de expansão. **Habitat Internacional**, v. 34, 2009.
doi:10.1016/j.habitatint.2009.11.008

FERREIRA, S.; CHAVES, L. O microcrédito e a habitação de interesse social: Uma análise da produção acadêmica. **Revista Cidade, Território e Desenvolvimento**, v. 11, 59-76, 2016.

FIRJAN. Fintechs e microfinanças: **Uma análise das possibilidades de inovação financeira para o setor de microcrédito**. 2021.

FISCHER, G. Microfinance and Rural Development: A Case Study of Program in Brazil. **World Development**, V. 31(4), 705-724, 2003.

FRANTZ, S. O que é renda per capita familiar? Aprenda a calcular. Disponível em: <<https://www.serasa.com.br/blog/renda-per-capita-familiar/>>. 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil. Principais resultados para o período de 2016 a 2019**. Belo Horizonte, Fundação João Pinheiro. P. 76, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019**. Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 145, 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO **Carências habitacionais quantitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018 a 2020)**. Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 89, 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Carências habitacionais qualitativas das famílias de baixa renda no Brasil: uma análise a partir dos dados do CadÚnico (2018-2020)**. Belo Horizonte, Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações, p. 124, 2023.

GIFFORD, R. Environmental psychology: Principles and practice. **Optimal Books**. 2007.

GIVISIEZ, G. H.; OLIVEIRA, E. L. **Privacidade intradomiciliar: um estudo sobre as necessidades de ampliações em residências**. Revista Brasileira De Estudos De População, v. 20, n. 1, p. 192 – 223, 2013.

GOMES, M. A. **Política Habitacional no Brasil: A Trajetória do Banco Nacional de Habitação (BNH)**. São Paulo: Editora Brasileira, 2018.

GONZALEZ, L.; LIMA-SILVA, F.; POZZEBON, M. Improving public housing policies that target low-income households: The value of adding proximity to discretion. **Environment and Planning C: Politics and Space**, v. 39, n. 7, p. 1567–1585, 2021.
doi: <https://doi.org/10.1177/23996544211041119>

GONZALEZ, L.; RIGHETTI, C.; DI SERIO, L. C. Microcrédito e impacto sobre a geração de renda: o caso do banco real. **Revista de Economia Contemporânea**, v. 18, n. 3, p. 453-476, 2015.

GRUBBAUER, M. Assisted Self-Help Housing in Mexico: Advocacy, (Micro)Finance and the Making of Markets. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 44, n. 6, p. 947–966, 2020. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12916>.

GRUBBAUER, M. Housing microfinance and the financialisation of housing in Latin America and beyond: an agenda for future research. **International Journal of Urban and Regional Research**, 2018.

GRUBBAUER, M.; ESCOBAR, L. World Bank experiments in housing: microfinance for self-organised housing in Mexico in the era of financial inclusion. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 534–558, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1898897>.

HABITAT FOR HUMANITY. **Habitação, Microfinanças, Produtos e Desenvolvimento: um manual**. 3. ed. 2015.

HABITAT FOR HUMANITY. **Microfinance for Housing**. 1. ed. 2019.

HOFMANN, P. Toward equitable urban water supply and sanitation in Dar es Salaam: The dialectic relationship between policy-driven and everyday practices. **Utilities Policy**, v. 78, p. 101395, 2022. doi: [10.1016/j.jup.2022.101395](https://doi.org/10.1016/j.jup.2022.101395).

HOSSAIN, B.; NAIMUL WADOOD, S. Impact of urban microfinance on the livelihood strategies of borrower slum dwellers in the Dhaka city, Bangladesh. **Journal of Urban Management**, [s. l.], v. 9, n. 2, p. 151–167, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2019.12.003>.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

KAPLAN R; KAPLAN, S. The experience of nature: A psychological perspective. **Cambridge University Press**. 1989.

LEHNER, J. M.; GERSCOVICH, A. Contrasting housing microfinance with the social production of habitat in the city of Buenos Aires, Argentina. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 592–611, 2021.

LIMA, R. M. Desafios Contemporâneos nas Políticas Habitacionais Urbanas. **Revista de Desenvolvimento Urbano**, v. 18, n. 1, p. 45-62, 2023.

MACHADO, A. F.; OLIVEIRA, A. M. H. C. DE.; ANTIGO, M. **Evolução do diferencial de rendimentos entre setor formal e informal no Brasil**: o papel das características não observadas. **Revista de Economia Contemporânea**, v. 12, n. 2, p. 355–388, 2008.

MARAIS, L.; CLOETE, J. Housing policy and private sector housing finance: Policy intent and market directions in South Africa. **Habitat International**, v. 61, p. 22–30, 2017. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.01.004>.

MARANDOLA J. E. **Moradia e Qualidade de Vida em Comunidades Carentes: Uma análise das Representações Sociais**. Caderno CRH, v. 30, n. 80, p. 425-442, 2017.

MARQUES, J. N. **Regulação das microfinanças no Brasil: Arcabouço institucional e a articulação a políticas públicas de superação da pobreza**. Dissertação (Mestrado em Direito Econômico e Financeiro) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, p. 100, 2009.

MARTINS, J. R. **A Caixa Econômica Federal e a Política Habitacional: Uma Análise dos Desafios e Oportunidades Pós-Transição**. Brasília: Editora Nacional, 2021.

MATIAS, L. F. **Minha Casa Minha Vida: Conflitos socioespaciais na produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora Unesp. 2016.

MDS, Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. **Programa Bolsa Família: Orientações para o Ministério Público**. Brasília, 2005.

MDS. **Como Calcular a Renda por Pessoa da Família**. 2021. Disponível em: <<https://www.gov.br/mds/pt-br/acoes-e-programas/assistencia-social/beneficios-assistenciais/como-calcular-a-renda-per-capita-familiar>>. Acesso em: 22 ago. 2023.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. de R. **A questão habitacional no Brasil**. Mercator (Fortaleza), v. 16, n. 16, 2017.

MOSTAGI, N. C. *et al.* Banco Palmas: inclusão e desenvolvimento local. **Interações**, v. 20, n. 1, p. 111-124, 2019. doi: <http://dx.doi.org/10.20435/inter.v0i0.1653>

NOGUEIRA, M. O. **A problemática do dimensionamento da informalidade na economia brasileira** (Texto para discussão Ipea, 2221). Rio de Janeiro, RJ: Ipea, 2016.

NONATO, D. N.; DIAS, D. M. D. S. **Programa Minha Casa, Minha Vida: Política Pública De (Ex)Inclusão Social Da População Em Situação De Rua**. Revista de Direito Social e Políticas Públicas, v. 2, n. 2, p. 52 – 72, 2016.

OIT. **A OIT e a Economia informal**. Organização Internacional do Trabalho, 2006.

OLIVEIRA, A. R. *et al.* Desafios na Implementação de Políticas Habitacionais para a População de Baixa Renda. **Cadernos de Pesquisa em Políticas Públicas**, v. 15, n. 3, p. 78-96, 2019.

OLIVEIRA, J. A. Impactos Sociais da Falta de Moradia Adequada. **Saúde em Foco**, v. 36, n. 3, p. 112-129, 2021.

OLIVEIRA, J. A. Impactos Sociais e Econômicos das Políticas Habitacionais. **Revista de Desenvolvimento Sustentável**, v. 15, n. 2, p. 78-96, 2022.

OLUJIMI, J. *et al.* The willingness of cooperative societies to sponsor house ownership in Akure, Nigeria. **Heliyon**, v. 7, n. 5, 2021. doi: <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06950>.

OMS, Organização Mundial de Saúde. **Água, saneamento e higiene em saúde**. 2019

ONU, Organização das Nações Unidas. **Transformando Nosso Mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Nova Iorque, 2015. Disponível em: <https://sc.movimentoods.org.br/agenda-2030>. Acesso em 15 junho 2022.

ONU-HABITAT. **The State of the World's Cities 2014/2015 - Global Urbanization and the 21st Century**. United Nations Human Settlements Programme, 2015

PEREIRA, L. M. Inclusão Social nas Políticas Habitacionais: Um Desafio Contemporâneo. **Cadernos de Pesquisa em Políticas Públicas**, v. 18, n. 3, p. 78-96, 2019.

PEREIRA, L. M. **Programa Minha Casa, Minha Vida: Desafios e Perspectivas**. São Paulo: Editora Contemporânea, 2020.

RAHMAN, M. A. U., LEY, A. Micro-credit vs. Group savings – different pathways to promote affordable housing improvements in urban Bangladesh. **Habitat International**, V. 106, 2020. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102292>

REBOUÇAS - FILHO, P. J. **Microfinanças como política pública: experiência do crediamigo no combate a pobreza no Crato Ceará**. In: VII Jornada Internacional Políticas Públicas, São Luiz do Maranhão, 2015.

ROEVER, S. *et al.* Does Savings Mediate Changes in Youth's Homeownership Expectations and Behavior? Evidence from a Randomized Child Development Account Experiment. **Journal of Family and Economic Issues**, 36(3), 292-310. 2015

ROLNIK, R. A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. **Studio Nobel**, 2005.

SANHUEZA, P. Impact of microfinance on the local microbusiness. **Dimensión Empresarial**, v. 17, n. 2, 2019.

SANTANA, R. B. **Análise dos indicadores De déficit habitacional e Inadequação de domicílios**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de arquitetura e urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, p. 170. 2020.

SANTOS, A. M. S. P; MEDEIROS. M. G. P; LUFT, R. M. Direito à moradia: Um Direito Social em Construção no Brasil – A Experiência do Aluguel Social no Rio de Janeiro. Brasil. **Planejamento e Políticas Públicas**. n. 46. 2016

SANTOS, F. **Descentralização e Participação Comunitária nas Políticas Habitacionais**. São Paulo: Editora Contemporânea, 2023.

- SANTOS, F. P. **Urbanização e Políticas Habitacionais no Brasil Pós-Guerra**. São Paulo: Editora Contemporânea, 2019.
- SANTOS, J. P. **Desenvolvimento e perspectivas das microfinanças habitacionais no Brasil**. Tese de Doutorado, Universidade Federal, Rio de Janeiro. 2018.
- SCOTT, A.; GONZALEZ, L.; CHRISTOPOULOS, T. P. The role of microfinance for housing of low-incomes: The case of Baltimore. **Revista de Administracao Mackenzie**, v. 19, n. 1, 2018. doi: <https://doi.org/10.1590/1678-6971/eRAMG180089>
- SHELBY, H. Empowerment or responsibility? Collective finance for slum upgrading in Thailand. **International Journal of Housing Policy**, v. 21, n. 4, p. 505–533, 2021. doi: <https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1840906>.
- SILVA, C. A. M. DA; ALVES, R. C. **Comparativo de custo entre telhados coloniais e de fibrocimento: Habitação de interesse social no Município de Cruzília-MG**. Fundação de Ensino e Pesquisa do Sul de Minas, 2018.
- SILVA, C. L. **Direito à Moradia: Uma Análise da Legislação Brasileira**. São Paulo: Editora Jurídica, 2018.
- SILVA, M. F. **Habitação e Urbanização no Brasil: O Papel do Programa "Casa Popular" nas Décadas de 1930 e 1940**. Rio de Janeiro: Editora Nacional, 2010.
- SILVEIRA, C. Microfinanças habitacionais: desafios e oportunidades para o setor no Brasil. **Revista Brasileira de Microfinanças**, v.17, p. 112-130, 2021.
- SINHAROYY, S. S.; PITTLUCK, R.; CLASEN, T. Review of drivers and barriers of water and sanitation policies for urban informal settlements in low-income and middle-income countries. **Utilities Policy**, v. 60, 2019. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jup.2019.100957>.
- SOARES, M.; MELO SOBRINHO, A. **Microfinanças - o papel do Banco Central do Brasil e a importância do cooperativismo de crédito**. 2. ed., Brasília: BCB, 2008.
- SOEDERBERG, S. Universal Access to Affordable Housing? Interrogating an Elusive Development Goal. **Globalizations**, v. 14, n. 3, p. 343–359, 2016. doi: <https://doi.org/10.1080/14747731.2016.1253937>.
- SOUZA, A. B. Desafios na Implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida. **Cadernos de Desenvolvimento Social**, v. 15, n. 1, p. 67-85, 2019.
- SOUZA, A. B. Desafios na Implementação de Políticas Habitacionais. **Revista de Administração Pública**, v. 54, n. 1, p. 123-140, 2020.
- SOUZA, A. G.; SILVA, G. A. Microcrédito: Uma Análise Sobre a Efetividade do Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado. **Revista de Administração Pública**, v. 44, n. 5, p. 1323–1350, 2010.

SOUZA, M. T.; SILVA, M. D.; CARVALHO, R. **Integrative review: what is it? How to do it?** Einstein (São Paulo), v. 8, n. 1, p. 102–106, 2010.

SOUZA, R. M. **O BNH e a Política Habitacional no Brasil: Uma Análise Histórica.** Rio de Janeiro: Editora Contemporânea, 2015.

TRIBOUILLARD, C.; MAGALHÃES ELOY, C. Mulheres no mercado de financiamento habitacional brasileiro. Disponível em: <<https://blogs.iadb.org/brasil/pt-br/mulheres-no-mercado-de-financiamento-habitacional-brasileiro/>>. 2023;

UN HABITAT. **Women and housing** – Towards inclusive cities. Un-Habitat, Nairobi, Kenya, 2014.

UN-HABITAT. **Enhancing Urban Safety and Security: A Global Report on Human Settlements 2007.** United Nations Human Settlements Development Programme, Routledge, Abingdon, 2007.

UN-HABITAT. **The value of sustainable urbanization.** World Cities Report, 2021.

VONK, R. A. A Comparative Study of Housing Microfinance in Latin America: Challenges and Lessons Learned. **Habitat International**, V. 88, 101994, 2019.

WAINER, L. S.; VALE, L. J. Wealthier-but-poorer: The complex sociology of homeownership at peripheral Colombia. **Habitat International**, v. 114, 2021. doi: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102388>

WATER.ORG. **Brazil's Water Crisis - Water In Brazil 2020.** Disponível em: <<https://water.org/our-impact/where-we-work/brazil/>>. 2020.

WERU, J. *et al* The Akiba Mashinani Trust, Kenya: a local fund's role in urban development. **Environment and Urbanization**, v. 30, n. 1, p. 53–66, 2018. doi: <https://doi.org/10.1177/0956247817750963>.

WILKINSON, R. G; MARMOT, M. Social determinants of health: The solid facts. **World Health Organization**. 2003.

WORLD HEALTH ORGANIZATION. **Hidden cities: Unmasking and overcoming health inequities in urban settings.** Geneva: World Health Organization; 2010.

WORLD HEALTH ORGANIZATION. **WHO Housing and health guidelines.** Geneva: World Health Organization; 2018.

YUNUS, M. **Banker to the Poor: Micro-Lending and the Battle Against World Poverty.** New York: PublicAffairs, 2003.

ZINS, E. **Microfinanças de habitação no Brasil: Um estudo exploratório.** Dissertação - Fundação Getulio Vargas, p. 142, 2021.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Questionário a ser aplicado para o estudo de caso dos clientes dos programas habitacionais da IMF 1.

Código:	
INFORMAÇÕES SOBRE O CRÉDITO ADQUIRIDO JUNTO A IMF	
1. O empréstimo realizado na IMF, no período de 2020-2021, foi para qual finalidade?	
2. O valor que você recebeu de empréstimo foi suficiente para finalidade pretendida? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não, o valor liberado foi a menor	
3. Tiveram dificuldades em seu orçamento familiar devido a despesa com a parcela do empréstimo para habitação? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
4. Caso esse pedido de crédito fosse negado na IMF, qual seria sua alternativa? <input type="checkbox"/> Solicitaria o empréstimo à outra instituição financeira <input type="checkbox"/> Solicitaria o empréstimo à familiares/amigos <input type="checkbox"/> Solicitaria o empréstimos à terceiros/agiotas <input type="checkbox"/> Optaria por não solicitar o empréstimo	
5. Já teve uma solicitação de crédito para habitação negada em uma instituição financeira? <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim. Qual motivo?	
DADOS SOCIOECONÔMICOS	
6. Qual renda mensal (total) do grupo familiar? Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
7. Quantas pessoas no seu domicílio contribuem para renda mensal? Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
8. Quais as fontes de renda do grupo familiar? Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito

<input type="checkbox"/> Rendimento do Trabalho com vínculo CLT <input type="checkbox"/> Rendimentos do Trabalho Autônomo/informal <input type="checkbox"/> Rendimentos do Trabalho Autônomo/MEI <input type="checkbox"/> Pensão alimentícia <input type="checkbox"/> Benefício previdenciário <input type="checkbox"/> Outro _____	<input type="checkbox"/> Rendimento do Trabalho com vínculo CLT <input type="checkbox"/> Rendimentos do Trabalho Autônomo/informal <input type="checkbox"/> Rendimentos do Trabalho Autônomo/MEI <input type="checkbox"/> Pensão alimentícia <input type="checkbox"/> Benefício previdenciário <input type="checkbox"/> Outro _____
9. Você ou alguém do seu grupo familiar utiliza a residência para exercer alguma atividade remunerada?	
Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
10. Quantas pessoas moram no domicílio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE DOMICILIAR	
11. Domicílio com mais de uma família?	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
12. Este domicílio é do tipo:	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Habitação em casa de cômodos <input type="checkbox"/> Estrutura Residencial Permanente Degradada ou Inacabada	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Habitação em casa de cômodos <input type="checkbox"/> Estrutura Residencial Permanente Degradada ou Inacabada
13. Qual o material que predomina na construção das paredes externas deste domicílio?	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Alvenaria com revestimento <input type="checkbox"/> Alvenaria sem revestimento <input type="checkbox"/> Madeira apropriada para construção	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Alvenaria com revestimento <input type="checkbox"/> Alvenaria sem revestimento <input type="checkbox"/> Madeira apropriada para construção

<input type="checkbox"/> Taipa sem revestimento	<input type="checkbox"/> Taipa sem revestimento
<input type="checkbox"/> Madeira aproveitada de Tapumes, embalagens, andaimes	<input type="checkbox"/> Madeira aproveitada de Tapumes, embalagens, andaimes
<input type="checkbox"/> Palha	<input type="checkbox"/> Palha
14. Qual o material que predomina na cobertura (telhado) do domicílio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
<input type="checkbox"/> Telha	<input type="checkbox"/> Telha
<input type="checkbox"/> Laje de concreto	<input type="checkbox"/> Laje de concreto
<input type="checkbox"/> Madeira apropriada para construção	<input type="checkbox"/> Madeira apropriada para construção
<input type="checkbox"/> Zinco ou chapa metálica	<input type="checkbox"/> Zinco ou chapa metálica
<input type="checkbox"/> Madeira aproveitada	<input type="checkbox"/> Madeira aproveitada
<input type="checkbox"/> Palha	<input type="checkbox"/> Palha
<input type="checkbox"/> Outro Material	<input type="checkbox"/> Outro Material
15. Qual o material que predomina no piso do domicílio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Carpete
<input type="checkbox"/> Cerâmica, lajota ou pedra	<input type="checkbox"/> Cerâmica, lajota ou pedra
<input type="checkbox"/> Tacos ou tábua corrida	<input type="checkbox"/> Tacos ou tábua corrida
<input type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Cimento
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Terra	<input type="checkbox"/> Terra
<input type="checkbox"/> Outro material (<i>Especifique</i>)	<input type="checkbox"/> Outro material (<i>Especifique</i>)
16. Qual o número de cômodos no seu domicílio, incluindo banheiro(s) e cozinha(s)?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
17. Quantos cômodos estão servindo permanentemente de dormitório para os moradores deste domicílio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
18. Quantos banheiros ou sanitários (com chuveiro) de uso exclusivo dos moradores existem neste domicílio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
19. Utiliza banheiro de uso comum a mais de um domicílio, com chuveiro e vaso sanitário, inclusive os localizados no terreno?	

Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
20. De que forma é feito o escoadouro dos banheiros ou sanitários (Para onde vai o esgoto do banheiro)?	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Rede geral de esgoto ou pluvial <input type="checkbox"/> Fossa séptica <input type="checkbox"/> Fossa rudimentar ou buraco <input type="checkbox"/> Vala <input type="checkbox"/> Direto para rio, lago ou mar <input type="checkbox"/> Outra (<i>Especifique</i>)	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Rede geral de esgoto ou pluvial <input type="checkbox"/> Fossa séptica <input type="checkbox"/> Fossa rudimentar ou buraco <input type="checkbox"/> Vala <input type="checkbox"/> Direto para rio, lago ou mar <input type="checkbox"/> Outra (<i>Especifique</i>)
21. Este domicílio dispõe ou faz uso de reservatório, caixa d'água, cisterna, para armazenar a água?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
22. Este domicílio é?	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Próprio - já pago <input type="checkbox"/> Próprio – ainda pagando <input type="checkbox"/> Alugado <input type="checkbox"/> Cedido por familiar <input type="checkbox"/> Cedido de outra forma <input type="checkbox"/> Outra condição	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Próprio - já pago <input type="checkbox"/> Próprio – ainda pagando <input type="checkbox"/> Alugado <input type="checkbox"/> Cedido por familiar <input type="checkbox"/> Cedido de outra forma <input type="checkbox"/> Outra condição
23. Se alugado, qual o valor mensal do aluguel?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
24. O terreno em que está localizado este domicílio é próprio?	
Antes da concessão do Crédito	Após a concessão do Crédito
25. Como você avalia a localização do seu domicílio relacionado ao acesso aos meios de transporte, à educação, ao trabalho e aos serviços de saúde?	
Antes da concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Muito Ruim <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Normal	Após a concessão do Crédito <input type="checkbox"/> Muito Ruim <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Normal

- Bom
 Muito bom

- Bom
 Muito bom

26. Como você avalia o acesso aos serviços de infraestrutura básica: água tratada; energia elétrica; coleta de lixo e esgotamento sanitário?

Antes da concessão do Crédito

- Muito Ruim
 Ruim
 Normal
 Bom
 Muito bom

Após a concessão do Crédito

- Muito Ruim
 Ruim
 Normal
 Bom
 Muito bom

27. O crédito habitacional adquirido junto a IMF, contribuiu de alguma forma para melhoria da sua qualidade de vida e bem-estar?

- Nada
 Pouco
 Moderadamente
 Bastante
 Completamente

28. Quão satisfeito(a) você estava com as condições do local onde mora/morava antes do empréstimo habitacional?

Antes da concessão do Crédito

- Muito Insatisfeito
 Insatisfeito
 Nem satisfeito/Nem insatisfeito
 Satisfeito
 Muito Satisfeito

Após a concessão do Crédito

- Muito Insatisfeito
 Insatisfeito
 Nem satisfeito/Nem insatisfeito
 Satisfeito
 Muito Satisfeito

APÊNDICE B - Questionário a ser aplicado para o estudo de caso dos gestores das IMF da região sul do Brasil.

Código
A) IDENTIFICAÇÃO
1. Qual sua função na Instituição de Microfinanças (IMF)?
2. Quais os estados de atuação da Instituição de Microfinanças (IMF)? <input type="checkbox"/> PR <input type="checkbox"/> RS <input type="checkbox"/> SC
B) CRÉDITO HABITACIONAL
3. Quais produtos de crédito destinados a moradia são ofertados pela Instituição de Microfinanças (IMF)? <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Reforma <input type="checkbox"/> Saneamento <input type="checkbox"/> Outros _____
4. Há quanto tempo a Instituição de Microfinanças (IMF) trabalha com esses produtos?
5. Qual foi o valor e a quantidade de empréstimos para moradia concedidos em 2020 e 2021?
6. Sobre a quantidade de empréstimos destinados a moradia, qual percentual (%) de clientes eram famílias de baixa renda (renda familiar per capita de até meio salário-mínimo)?
7. O que motivou a Instituição a ofertar, através das microfinanças, crédito para moradia?
8. Você acredita que o crédito para moradia adquirido junto a uma Instituição de Microfinanças (IMF), contribui de alguma forma para melhoria da sua qualidade de vida e bem-estar, especialmente, para população de baixa renda?
9. Qual sua opinião sobre o impacto das microfinanças habitacionais no enfrentamento do déficit habitacional e para o atingimento dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU?
10. Como você avalia o desenvolvimento do produto de microfinanças habitacionais no Brasil e como você acredita que eles evoluirão no futuro?

APÊNDICE C - Declaração de Ciência e Concordância das Instituições Envolvidas



UNIVERSIDADE DO PLANALTO CATARINENSE

**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA DAS INSTITUIÇÕES
ENVOLVIDAS**

Lages, 06 de junho de 2023.

Com objetivo de atender às exigências para obtenção do parecer do Comitê de Ética em Pesquisa – CEP – UNIPLAC, os representantes legais das instituições envolvidos no projeto intitulado **“PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS NO ACESSO À MORADIA DIGNA: UMA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL”** declaram estarem cientes e de acordo com seu desenvolvimento nos termos propostos, lembrando aos pesquisadores que na execução do referido projeto de pesquisa serão cumpridos os termos da Resolução 510/16 do Conselho Nacional de Saúde.

Josiane Aparecida Vieira Moreira
Mestranda no Curso de Ambiente e Saúde
Universidade do Planalto Catarinense - UNIPLAC

Assinatura do Responsável pela Instituição Proponente
Universidade do Planalto Catarinense - UNIPLAC

Geórgia Waltrick Michielin Schmidt
Elaine Amaral Fernandes
Associação Brasileira para o Desenvolvimento da Família – BANCO DA
FAMÍLIA

APÊNDICE D - Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE)



UNIVERSIDADE DO PLANALTO CATARINENSE

**TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO - TCLE
(510/2016 CNS/CONEP)**

Você está sendo convidado (a) a participar do projeto de pesquisa intitulado
**“PAPEL DAS INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS NO ACESSO À
MORADIA DIGNA: UMA ANÁLISE DO DÉFICIT HABITACIONAL”**

O objetivo deste trabalho é analisar o papel das Instituições de Microfinanças para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil. Para realizar o estudo será necessário que se disponibilize a participar respondendo algumas questões que serão feitas a partir de uma entrevista intermediada por um questionário, que abordará perguntas sobre o crédito adquirido através de uma instituição de Microfinanças entre o período de 2020 e 2021, previamente agendadas a sua conveniência. Serão aplicadas questões voltadas ao crédito adquirido para moradia, renda familiar, quantidade de moradores, características da sua moradia antes e após o crédito e a sua e a percepção sobre quais as mudanças ocorridas após a obtenção do empréstimo e se houve alguma contribuição, de forma positiva ou negativa, para qualidade de vida e bem-estar dos moradores. Para a instituição e para sociedade, esta pesquisa servirá como parâmetro para analisar o papel das instituições de microfinanças para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil.

De acordo com a resolução 510/2016: “Toda pesquisa com seres humanos envolve risco em tipos e gradações variados”. A sua participação terá risco mínimo, podendo ocorrer algum tipo de desconforto emocional ou constrangimento referente às perguntas, o que também pode provocar abalo físico. Caso isso ocorra, você será encaminhado imediatamente à clínica escola da Universidade do Planalto Catarinense, além do apoio e atenção prestados pelos pesquisadores durante o processo, que será de forma totalmente gratuita ao pesquisado.

As informações coletadas serão utilizadas unicamente com fins científicos, sendo garantidos o total sigilo e confidencialidade, mediante a assinatura ou anuência (através

de mensagem de texto ou voz) deste termo, o qual receberá uma cópia. Mesmo após assinar ou concordar com este documento o participante tem o direito de pleitear indenização por reparação de danos que apresente nexos causal com a pesquisa.

Quanto aos benefícios da pesquisa, estes se referem ao fato de que o entrevistado poderá contribuir para o desenvolvimento de produtos de crédito voltados a habitação, bem como, compartilhar experiências ocorridas a partir do acesso as microfinanças habitacionais. O que permitirá o aprimoramento dessa nova modalidade de crédito que ainda não está consolidada no mercado habitacional no Brasil, a qual poderá trazer benefícios aos usuários do programa, as instituições de microfinanças e a comunidade, podendo atuar na melhoria das condições habitacionais, qualidade de vida e bem-estar. Você terá o direito e a liberdade de negar-se a participar desta pesquisa total ou parcialmente ou dela retirar-se a qualquer momento, sem que isto lhe traga qualquer prejuízo com relação ao seu atendimento nesta instituição, de acordo com a Resolução CNS nº 510/16 e complementares.

Para qualquer esclarecimento no decorrer da sua participação, estarei disponível através do telefone: (49) 9 9940-2037 ou pelo endereço Rua José da Graça Aranha, nº 1239, bairro Caravágio – Lages/SC. Se necessário também poderá entrar em contato como Comitê de Ética em Pesquisa (CEP) da Universidade do Planalto Catarinense UNIPLAC, Av. Castelo Branco, 170, bloco 1, sala 1226, Lages SC, (49) 32511086, E-mail: cep@uniplaclages.edu.br. Desde já agradecemos!

Eu _____ CPF _____
declaro que após ter sido esclarecido(a) pelo(a) pesquisador(a), lido o presente termo e entendido tudo o que me foi explicado, concordo em participar da Pesquisa.

Nome e assinatura do participante

Lages, _____ de _____ de _____

Responsável pelo projeto: Josiane Aparecida Vieira Moreira

Endereço para contato: Rua José Pereira da Graça Aranha, nº 1239, bairro Caravágio – Lages/SC.

Telefone para contato: 49 9940-2037. **E-mail:** josiane@uniplaclages.edu.br

ANEXOS

ANEXO I - Parecer de aprovação do Projeto de Pesquisa pelo Comitê de Ética de Pesquisa da UNIPLAC.

UNIVERSIDADE DO PLANALTO
CATARINENSE - UNIPLAC



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS E OS PROGRAMAS HABITACIONAIS NA REGIÃO SUL DO BRASIL

Pesquisador: JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 70661523.0.0000.5368

Instituição Proponente: Universidade do Planalto Catarinense - UNIPLAC

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: **6.155.681**

Apresentação do Projeto:

Dissertação de mestrado com o título: INSTITUIÇÕES DE MICROFINANÇAS E OS PROGRAMAS HABITACIONAIS NA REGIÃO SUL DO BRASIL

Objetivo da Pesquisa:

Analisar o papel das Instituições de Microfinanças para melhoria das condições habitacionais na Região Sul do Brasil.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

Riscos:

De acordo com a resolução 510/2016: "Toda pesquisa com seres humanos envolve risco em tipos e gradações variados". A sua participação terá risco mínimo, podendo ocorrer algum tipo de desconforto emocional ou constrangimento referente às perguntas, o que também pode provocar abalo físico. Caso isso ocorra, você será encaminhado imediatamente à clínica escola da Universidade do Planalto Catarinense, além do apoio e atenção prestados pelos pesquisadores durante o processo, que será de forma totalmente gratuita ao pesquisado. As informações coletadas serão utilizadas unicamente com fins científicos, sendo garantidos o total sigilo e confidencialidade, mediante a assinatura ou anuência (através de mensagem de texto ou voz) deste termo, o qual receberá uma cópia. Mesmo após assinar ou concordar com este documento o participante tem o direito de pleitear indenização por reparação de danos que apresente nexos

Endereço: Av. Castelo Branco, 170 - Prédio da Reitoria - 2º andar, sala 10

Bairro: Universitário

CEP: 88.509-900

UF: SC

Município: LAGES

Telefone: (49)3251-1086

E-mail: cep@uniplaclages.edu.br

Continuação do Parecer: 6.155.681

causal com a pesquisa.

Benefícios:

Quanto aos benefícios da pesquisa, estes se referem ao fato de que o entrevistado poderá contribuir para o desenvolvimento de produtos de crédito voltados a habitação, bem como, compartilhar experiências ocorridas a partir do acesso as microfinanças habitacionais. O que permitirá o aprimoramento dessa nova modalidade de crédito que ainda não está consolidada no mercado habitacional no Brasil, a qual poderá trazer benefícios aos usuários do programa, as instituições de microfinanças e a comunidade, podendo atuar na melhoria das condições habitacionais, qualidade de vida e bem-estar.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

O projeto está de acordo com a Resolução 510/2016

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

Vide conclusões ou pendências e lista de inadequações.

Recomendações:

Vide conclusões ou pendências e lista de inadequações.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Sem pendências

Considerações Finais a critério do CEP:

O desenvolvimento da pesquisa, deve seguir os fundamentos, metodologia e preposições, do modo em que foram apresentados e avaliados por este CEP, qualquer alteração, deve ser imediatamente informada ao CEP-UNIPLAC, acompanhada de justificativa.

O pesquisador deverá observar e cumprir os itens relacionados abaixo, conforme descrito na Resolução nº 466/2012.

- a) Desenvolver o projeto conforme delineado;
- b) Elaborar e anexar na Plataforma Brasil os relatórios parcial e final;
- c) Apresentar dados solicitados pelo CEP ou pela CONEP a qualquer momento;
- d) Manter os dados da pesquisa em arquivo, físico ou digital, sob sua guarda e responsabilidade, por um período de 5 anos após o término da pesquisa;
- e) Encaminhar os resultados da pesquisa para publicação, com os devidos créditos aos pesquisadores associados e ao pessoal técnico integrante do projeto; e
- f) Justificar fundamentalmente, perante o CEP ou a CONEP. Interrupção do projeto ou a não publicação dos resultados.

Endereço: Av. Castelo Branco, 170 - Prédio da Reitoria - 2º andar, sala 10	
Bairro: Universitário	CEP: 88.509-900
UF: SC	Município: LAGES
Telefone: (49)3251-1086	E-mail: cep@uniplacages.edu.br

**UNIVERSIDADE DO PLANALTO
CATARINENSE - UNIPLAC**



Continuação do Parecer: 6.155.681

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1970710.pdf	19/06/2023 23:39:24		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	projeto_microfinancas_habitacionais.docx	19/06/2023 23:34:14	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito
Outros	questionario_clientes_e_questionario_gestores.docx	19/06/2023 23:31:51	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE.docx	19/06/2023 23:26:49	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito
Declaração de concordância	declaracao_instituicoes_envolvidas.pdf	19/06/2023 23:23:28	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito
Declaração de Pesquisadores	declaracao_pesquisador.pdf	19/06/2023 23:22:45	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito
Folha de Rosto	folha_de_rosto.pdf	19/06/2023 23:22:40	JOSIANE APARECIDA VIEIRA MOREIRA	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

LAGES, 30 de Junho de 2023

Assinado por:

**Elisa Maria Rodriguez Pazinato Telli
(Coordenador(a))**

Endereço: Av. Castelo Branco, 170 - Prédio da Reitoria - 2º andar, sala 10

Bairro: Universitário

CEP: 88.509-900

UF: SC

Município: LAGES

Telefone: (49)3251-1086

E-mail: cep@uniplaclages.edu.br