

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**BANCOS COMUNITÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO COMO ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO  
TERRITORIAL, MICROCRÉDITO E AUTOCONSTRUÇÃO. CASO: BANCO BEM, VITÓRIA - ES**

Callil João

São Carlos

2016

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**BANCOS COMUNITÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO COMO ESTRATÉGIA  
DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL, MICROCRÉDITO E  
AUTOCONSTRUÇÃO. CASO: BANCO BEM, VITÓRIA-ES**

Callil João

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. Ioshiaqui Shimbo

São Carlos

2016

Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da Biblioteca Comunitária UFSCar  
Processamento Técnico  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

J62b João, Callil  
Bancos Comunitários de Desenvolvimento como  
estratégia de desenvolvimento territorial,  
microcrédito e autoconstrução. Caso : Banco Bem,  
Vitória-ES / Callil João. -- São Carlos : UFSCar,  
2016.  
138 p.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de  
São Carlos, 2014.

1. Banco Comunitário de Desenvolvimento. 2.  
Crédito habitacional. 3. Assessoria técnica a  
autoconstrução. 4. Assentamentos precários. 5.  
Desenvolvimento Territorial. I. Título.



## FOLHA DE APROVAÇÃO

CALLIL JOÃO

Dissertação defendida e aprovada em 11/06/2014  
pela Comissão Julgadora

---

Prof. Dr. Ioshiaqui Shimbo  
Orientador (PPGEU/UFSCar)

---

Prof.ª Dr.ª Carolina Maria Pozzi de Castro  
(PPGEU/UFSCar)

---

Prof.ª Dr.ª Akemi Ino  
(IAU/USP)

---

Prof. Dr. Wagner de Souza Leite Molina  
(DCSo/UFSCar)

---

Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva  
Coordenador do CPG-EU

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE  
TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA  
FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

São Carlos

2016

## **AGRADECIMENTOS**

O trabalho que se desdobrará nas próximas páginas é ínfimo se comparado ao que aprendi durante todo o mestrado. Tive a oportunidade de entrar em contato com novidades que me tornaram, de alguma forma, mais sensível e atento as realidades.

Neste caminho cruzei com situações fantásticas, que me deixa muito grato a todos aqueles que me possibilitaram estas infinidades.

Primeiramente sou grato aos meus pais, que me proporcionaram todas as condições necessárias para concluir este mestrado.

Sou grato também a todos os membros do Grupo de Pesquisa Habis (IAU-USP) e NuMIEcoSol (UFSCar), com que aprendi muito e iniciei minha jornada científica. Um agradecimento especial a Akemi Ino e Ivan Do Valle.

Agradeço a Anelise Sempionato, minha companheira, com que tive (e ainda tenho) horas riquíssimas de conversa sobre meus temas de pesquisa.

Agradeço as trabalhadoras e trabalhadores do Banco Nascente de São Carlos-SP e do Banco Bem de Vitória-ES, por me receberem e possibilitarem o contato com este projeto transformador que sem dúvida desenhará o futuro, chamado Bancos Comunitários de Desenvolvimento.

Por fim, e mais importante, agradeço ao meu orientador Ioshiaqui Shimbo, personalidade ímpar, que hoje o tenho como um mestre e amigo, um educador, sempre motivado em ensinar e investir energia na transformação.

## **RESUMO**

Desde de 1998 vem crescendo o número de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, atualmente existem mais de 100 atuando no território nacional, são um fenômeno recente e existem poucos estudos acumulados sobre os impactos desta iniciativa em seu território de atuação. Além de articulação e mobilização comunitária, fomento de moedas sociais, ações de cultura, meio ambiente, saúde e educação, estes bancos trabalham com serviços de crédito, na maioria das vezes com as linhas de crédito produtivos e consumo, alguns bancos ofertam o crédito habitacional para reforma, ampliação e até produção de novas habitações com assessoramento técnico a autoconstrução. O presente trabalho analisará em específico as relações da produção habitacional por meio do microcrédito habitacional do Banco Bem, de Vitória-ES, e o desenvolvimento do seu território, com a hipótese norteadora de que os Bancos Comunitários de Desenvolvimento, em particular o Banco Bem, promovem o Desenvolvimento Territorial com seus microcréditos habitacionais e assessoria técnica gratuita à autoconstrução, viabilizando melhorias habitacionais, fomentando o comércio de materiais e serviços na cadeia da produção da habitação e por meio da organização e mobilização comunitária decorrente do Fórum de Desenvolvimento Local, sendo uma iniciativa mais adequada a realidade dos aglomerados subnormais e potencial diretriz/modelo para Política Pública Habitacional nesses territórios. Neste contexto a pesquisa tem como objetivo examinar as relações existentes entre o Crédito Habitacional via Banco Comunitário de Desenvolvimento, produção de habitação, assessoria técnica para autoconstrução, Desenvolvimento Territorial e seus diálogos com as Políticas Públicas.

**PALAVRAS-CHAVE:** Banco Comunitário de Desenvolvimento. Crédito habitacional. Assessoria técnica a Autoconstrução. Assentamentos Precários. Desenvolvimento Territorial. Políticas Públicas.

## **ABSTRACT**

Since 1998 it has increased the number of Community Development Banks, there are currently more than 100 operating in the country. They are a recent phenomenon and there are few studies on the cumulative impacts of this initiative in its service territory. In addition is relevant to quote the coordination and community mobilization, promotion of social currency, cultural activities, environment, health and education. These banks work with credit services, most of the time with productive credit lines and consumption, some banks proffer housing credit for renovation, expansion and even production of new housing with the self technical advice. This dissertation will examine in particular the relationship of housing production through the housing microfinance promoting by Banco Bem, Vitória -ES, and the development of its territory, with the guiding hypothesis that the Community Development Banks, in particular the Banco Bem, promote Territorial Development with its housing microcredit and free technical advice to the self, allowing housing improvements, fostering trade in materials and services in the chain of housing production and through community organization and mobilization due to the Local Development Forum. Thus is an initiative more suited to the reality of substandard clusters and potential guideline / model for Public Policy Housing in these territories. In this context, the research aims to examine the relationship between the Housing Credit via Community Development Bank, housing production, technical advice for self, Territorial Development and its dialogues with the Public Policy.

**KEYWORDS:** Community Development Bank. Housing credit. Technical advice to self. Slums. Territorial Development. Public policy.

## LISTA DE FIGURAS

|  |    |
|--|----|
| FIGURA 1: Expansão e Reforma, dados de 2001. ....  | 6  |
| Figura 2: foto panorâmica de parte do Território do Bem, mostrando as ocupações de morro e a situação de algumas habitações. ....  | 33 |
| Figura 3: imagem retirada do caderno “Pesquisa: Saberes, Fazeres e Perfil dos Moradores do Território do Bem” mostrando em vista aérea as 8 comunidades do Território do Bem (delimitado com a linha vermelha). .... | 34 |
| Figura 4: duas fotos tiradas pelo pesquisador com vistas diferentes para parte dos morros que compõe o território do bem, mostrando como as habitações são dispostas e suas imagens características. ....            | 35 |
| Figura 5: da direita para esquerda, sede do Banco Bem e moedas do Banco Bem. ....  | 38 |
| Figura 6: Mapa Cognitivo da produção habitacional nos aglomerados subnormais. ....   | 49 |
| Figura 7: Mapa Cognitivo das características e ações dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento. ....  | 50 |
| Figura 8: Mapa Cognitivo das relações entre os projetos Banco Bem e Bem Morar do Ateliê de Ideias na atuação no Território do Bem. ....  | 52 |
| Figura 9: Fluxograma síntese do pedido de crédito ao encerramento de contrato. ....  | 63 |
| Figura 10: Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem, da solicitação do crédito ao encerramento do contrato de crédito. ....   | 67 |
| Figura 11: Fluxograma do pedido de crédito habitacional no Banco Bem, cadastramento e agendamento de visita. ....  | 69 |
| Figura 12: Fluxograma das visitas da agente de crédito a casa do solicitante e aos vizinhos. ....  | 72 |
| Figura 13: Fluxograma da análise e avaliação do pedido de crédito. ....  | 74 |
| Figura 14: Fluxograma da concessão do crédito. ....  | 76 |
| Figura 15: Fluxograma do assessoramento técnico a autoconstrução. ....   | 78 |
| Figura 16: Fluxograma do monitoramento do crédito. ....  | 79 |
| Figura 17: Fluxograma do encerramento do contrato de crédito e disponibilização do recurso para novos créditos. ....   | 81 |
| Figura 18: fluxograma da atividades desempenhadas pelos assessores do Bem Morar, do aceite a assessoria até acompanhamento da obra. ....   | 86 |

|  |     |
|--|-----|
| Figura 19: imagens de 4 maquetes e perspectivas digitais feitas pelos assessores do Bem Morar para tomadores de crédito. Fonte: Relatórios de Assessoria Técnica do Bem Morar.....   | 87  |
| Figura 20: Fotos das três páginas de um modelo de orçamento preenchido do programa Bem Construir, resultado da parceria do Banco Bem e Bem Morar. Fonte: Pasta de Créditos Quitados do Banco Bem. ....   | 88  |
| Figura 21: Da esquerda para direita, foto de uma planta, imagem digital de uma planta e foto de uma planta, todas feitas pelos assessores do Bem Morar para tomadores de crédito habitacional. Fonte: Relatórios de Assessoria do Bem Morar. ....  | 88  |
| Figura 22: Gráfico de Somatório de Orçamentos por Elemento Construtivo. ....   | 95  |
| Figura 23: foto panorâmica do lote e habitação do TC1. ....  | 98  |
| Figura 24: Da esquerda para direita, primeira foto externa da ampliação, segunda foto do terraço superior com o novo banheiro ainda em construção no fundo e terceira foto da entrada do novo banheiro para seu interior. ....   | 99  |
| Figura 25: Da esquerda para direita, primeira foto mostra o terraço de entrada da casa do familiar, foto tirada da escada que sobe para a casa do TC2; a segunda foto mostra o primeiro lance de escada que dá acesso a obra do TC2; terceira foto, tirada do topo do primeiro lance de escada, mostra o segundo lance de escada da habitação do TC2. ....   | 101 |
| Figura 26: Vista panorâmica da habitação do TC2 em obra. ....  | 102 |
| Figura 27: da esquerda para direita, a primeira foto mostra a escada na porta de acesso a um dos cômodos; a segunda foto mostra a casa em construção do TC2 encostada na casa de seu familiar; a terceira foto mostra uma imagem do topo do segundo lance de escada. ....  | 102 |
| Figura 28: Da esquerda para direita, foto do primeiro pavimento e a laje do segundo; escada de acesso ao segundo pavimento; cozinha e sala do segundo pavimento com piso cerâmico e revestimento nas paredes feitos com o crédito habitacional. ....   | 103 |
| Figura 29: da esquerda para direita, foto da cozinha do segundo pavimento; foto do banheiro do segundo pavimento; foto da cobertura do segundo pavimento. ....   | 103 |
| Figura 30: Da esquerda para direita, a primeira foto mostra a imagem da cozinha com o novo piso e ao fundo a área de serviço ainda em fase de acabamento; a segunda foto mostra a área de serviço com as paredes revestidas e ao fundo do corredor o segundo acesso ao banheiro; a terceira foto mostra a pia do banheiro com as duas portas de acesso. .... | 104 |
| Figura 31: Duas fotos do antigo barraco de madeira onde morava a família do TC5. ....  | 105 |

|  |     |
|--|-----|
| Figura 32: da esquerda para direita, primeiro foto mostra a primeira laje concluída e as paredes sendo levantadas; segunda foto mostra o lote sem muros, a estrutura da primeira laje e a laje concluída e as paredes parcialmente concluídas.....   | 106 |
| Figura 33: Fotos dos dois quartos construídos.....   | 106 |
| Figura 34: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a fachada da casa construída com o primeiro crédito acessado pelo TC5; segunda foto mostra o banheiro construído com o crédito acessado pelo TC5. ....   | 107 |
| Figura 35: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cozinha construída com o segundo crédito acessado pelo TC5; a segunda foto mostra o terraço da segunda laje construída com o segundo crédito acessado pelo TC5. ....   | 107 |
| Figura 36: Da esquerda para direita, a primeira foto mostra o muro construído com o segundo crédito acessado pelo TC5; segunda foto mostra a situação atual da habitação do TC5.....   | 108 |
| Figura 37: Da esquerda para direita, primeira foto mostra no primeiro pavimento a casa que já existia e no segundo pavimento a habitação que foi construída; a segunda foto mostra a escadaria de acesso ao segundo pavimento que foi feita com o crédito; a terceira foto mostra a cozinha que foi feita com os créditos habitacionais acessados pelo TC6. .... | 109 |
| Figura 38: foto panorâmica tirada no interior da habitação construída com os créditos habitacionais.....   | 110 |
| Figura 39: Da esquerda para direita, primeira foto mostra um dos quartos construídos com os créditos; segunda foto mostra o quarto do TC6 construído com o crédito; terceira foto mostra o banheiro, também foi construído com o crédito. ....   | 110 |
| Figura 40: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a laje do segundo pavimento concluída; segunda foto, ao fundo, mostra a escada para o segundo pavimento. ....  | 111 |
| Figura 41: Da esquerda para a direita, primeira foto tirada do segundo pavimento com vista para a escadaria de acesso a segunda laje e parte do terraço do pavimento inferior; terceira foto mostra o pavimento superior ainda em obras, mas com parte da cobertura de fibrocimento já assentada; terceira foto mostra o banheiro concluído. ....                | 111 |
| Figura 42: Da esquerda para a direita, primeira foto mostra o banheiro do primeiro pavimento; a segunda foto mostra a área de serviço do primeiro pavimento e a laje do segundo pavimento; a terceira foto mostra a escadaria de acesso ao primeiro pavimento da habitação do TC8.....   | 112 |

|   |     |
|---|-----|
| Figura 43: Da esquerda para direita, escadaria de acesso ao terceiro pavimento; segunda foto mostra o terceiro pavimento atualmente utilizado como área de lazer e serviço; terceira foto mostra o terceiro pavimento com cerâmicas no piso e paredes.....  | 112 |
| Figura 44: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a escadaria de acesso ao segundo pavimento; a segunda foto mostra a cozinha com cerâmica no piso e paredes, laje revestida de gesso e abertura para acesso a dois outros cômodos; terceira foto mostra a janela que o morador ganhou de presente. ....                                      | 113 |
| Figura 45: da esquerda para direita, foto tirada de cima do lote do TC9 mostrando parte da fundação; a segunda foto tirada do mesmo plano da fundação mostra a parte inferior do lote e parte da fundação.....  | 114 |
| Figura 46: da esquerda para direita, primeira foto mostra o segundo quarto da casa; a segunda foto mostra a sala com o acesso a sacada no fundo; e a terceira foto mostra a área externa (sacada).....  | 116 |
| Figura 47: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cozinha com cerâmica nas paredes e revestimento na laje; segunda foto mostra o banheiro concluído, com piso e paredes com revestimentos cerâmicos; terceira foto mostra um dos dois quartos. Todos os cômodos foram construídos a partir do crédito habitacional acessado pelo TC10. .... | 116 |
| Figura 48: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a sala da habitação do TC11, com as paredes de tijolos de solo-cimento e cobertura de painéis de fibrocimento; segunda foto mostra um dos quartos da casa; terceira foto mostra o banheiro, com cerâmica até a metade da parede.....  | 117 |
| Figura 49: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cobertura da casa, feita com painéis de fibrocimento e madeira; segundo foto mostra a área de serviço da casa, com os “tijolos ecológicos” aparentes; terceira foto mostra uma das fachadas da habitação construída com os dois créditos acessados pelo TC11.....                         | 117 |

## LISTA DE QUADROS

|  |     |
|--|-----|
| QUADRO 1 - Tabela de Bancos Comunitários de Desenvolvimento por ano até 2012. Fonte: Banco Palmas como uma plataforma de desenvolvimento comunitário e Relatórios Anuais Instituto Palmas de Desenvolvimento e Socioeconômica Solidária..... | 15  |
| QUADRO 2 - Estratégias, objetivos, unidades de análise, fontes e evidencia, procedimentos, materiais e equipamentos utilizados nos levantamentos da pesquisa.....  | 31  |
| QUADRO 3: Linha do Tempo da produção da habitação via crédito habitacional do Banco Bem e assessoria técnica a autoconstrução.....   | 56  |
| QUADRO 4 - Valores de orçamentos por categoria de elemento construtivo e crédito de 40 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem.....   | 92  |
| QUADRO 5 - Tabela de representatividade em porcentagem do valor do orçamento por elemento construtivo.....   | 96  |
| QUADRO 6 - Questões sobre os 11 Tomadores de Crédito do Banco Bem Estudados.....   | 119 |

## LISTA DE SIGLAS

**BCD:** Banco Comunitário de Desenvolvimento

**DT:** Desenvolvimento Territorial

**ES:** Economia Solidária

**PP:** Política Pública

## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA DE PESQUISA.....   | 1  |
| 1. POSSÍVEIS RELAÇÕES ENTRE ECONOMIA SOLIDÁRIA, DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL, POLÍTICAS PÚBLICAS E A ATUAÇÃO DOS BANCOS COMUNITÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO NO CRÉDITO HABITACIONAL COM ASSESSORIA TÉCNICA À AUTOCONSTRUÇÃO..... | 3  |
| 1.1. <i>O descaso dos governos e a recorrência da autoconstrução sem assessoria técnica nos assentamentos precários.....</i>  | 5  |
| 1.2. <i>Políticas Habitacionais com princípios de mercado e ineficazes nos assentamentos precários.....</i>   | 10 |
| 1.3. <i>Experiências econômicas solidárias desenvolvendo soluções para as dificuldades das políticas habitacionais.....</i>   | 14 |
| 1.4. <i>Economia Solidária e a diversidade de iniciativas econômicas.....</i>   | 18 |
| 1.5. <i>Finanças Solidárias: democratizando o acesso a recursos financeiros.....</i>  | 20 |
| 1.6. <i>Bancos Comunitários de Desenvolvimento: produção habitacional e Desenvolvimento Territorial por meio da gestão comunitária.....</i>   | 22 |
| 1.7. <i>Banco Bem: uma experiência de crédito habitacional e assessoramento técnico a autoconstrução.....</i>   | 25 |
| 2. PERGUNTAS E HIPÓTESES DE PESQUISA, ESTRATÉGIAS GERAIS, PLANEJAMENTO DA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS.....   | 27 |
| 2.1. <i>Perguntas e hipóteses de pesquisa.....</i>  | 27 |
| 2.2. <i>Estratégia de pesquisa e planejamento da coleta de dados.....</i>   | 29 |
| 2.3. <i>Estudo de caso: o Banco Bem, Vitória - ES.....</i>  | 32 |
| 2.3.1. <i>Características da Poligonal 1 de Vitória – ES: Território do Bem.....</i>  | 32 |
| 2.3.2. <i>Banco Bem: sua origem e atuação no Território do Bem.....</i>   | 36 |
| 2.4. <i>Unidades de Análise: o microcrédito habitacional, assessoramento técnico a autoconstrução e gestão e funcionamento do Banco Bem.....</i>  | 39 |
| 2.5. <i>Fontes de Evidência e procedimento de coleta.....</i>   | 41 |
| 3. BANCO BEM: UMA EXPERIÊNCIA DE CRÉDITO HABITACIONAL COM ASSESSORIA TÉCNICA A AUTOCONSTRUÇÃO, NA PERSPECTIVA DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – AVANÇOS E DIFICULDADES.....  | 44 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 3.1.   | <i>Bancos Comunitários de Desenvolvimento e Economia Solidária como estratégia para Desenvolvimento Territorial e diálogos com Políticas Públicas</i> .....                         | 45  |
| 3.2.   | <i>A atuação do Banco Bem e do Projeto Bem Morar: avanços e dificuldades</i> .....  | 53  |
| 3.2.1. | Eixo de Créditos Habitacionais: avanços e dificuldades .....  | 57  |
| 3.2.2. | Eixo Trabalhadores do Banco Bem: avanços e dificuldades .....   | 59  |
| 3.2.3. | Eixo de Assessoria Técnica do Bem Morar .....   | 60  |
| 3.3.   | <i>O Banco Bem educa o tomador de crédito simultaneamente à produção da habitação, promovendo o desenvolvimento do território</i> .....   | 62  |
| 3.3.1. | Banco Bem: oferta de crédito com princípio educativo .....  | 68  |
| 3.3.2. | O grau de necessidade da família, potencial tomador de crédito, como critério de seleção .....  | 71  |
| 3.3.3. | A compra de materiais no território como um dos critérios para a análise do crédito e processos decisórios mais participativos, na perspectiva do desenvolvimento territorial. .... | 73  |
| 3.3.4. | Banco Bem: Concedendo o crédito habitacional com critérios mais adequados a população do território   | 76  |
| 3.3.5. | As ações do Banco Bem estão além da oferta de crédito habitacional na perspectiva de melhorar as condições habitacionais .....  | 77  |
| 3.3.6. | A participação da vizinhança no monitoramento do crédito .....  | 79  |
| 3.3.7. | E o crédito está disponível novamente .....   | 81  |
| 3.4.   | <i>As funções e ações desempenhadas pelas trabalhadoras do Banco Bem como exemplo de serviço público</i> .....  | 82  |
| 3.5.   | <i>Assessoria técnica gratuita aos tomadores de crédito como condição para melhoria da habitação</i> .....  | 84  |
| 3.6.   | <i>A predominância de obras estruturais de vedação e cobertura no uso dos créditos habitacionais do Banco Bem</i> .....   | 89  |
| 3.7.   | <i>Análise de 11 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem</i> .....   | 97  |
| 3.8.   | <i>A atuação do Banco Bem de acordo com as necessidades, condições e dificuldades de cada tomador de crédito dos 11 casos analisados</i> .....                                      | 118 |
| 4.     | <b>CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS DE CONTINUIDADE</b> .....  | 126 |
|        | <b>Bibliografia</b> .....   | 129 |
|        | <b>ANEXO 1</b> .....  | 133 |
|        | <b>ANEXO 2</b> .....  | 136 |

## **CONTEXTUALIZAÇÃO DO TEMA DE PESQUISA**

Os fatos brutos revelam a situação dos assentamentos precários, em especial os aglomerados subnormais, com a recorrente violência do tráfico e policial, marginalização de seus habitantes, carências de infraestruturas urbanas, vias estreitas, delgadas e íngremes, conexões elétricas e sanitárias irregulares e demandas habitacionais. Dentre os diversos elementos que caracterizam os aglomerados subnormais, a situação habitacional é o foco deste trabalho, com alto grau de densidade, ocupações irregulares e dificuldades de acesso ao financiamento habitacional.

Neste contexto, os habitantes destes territórios assumem a empreitada da construção de suas habitações, com a ajuda de vizinhos, familiares e amigos, trabalhando nos momentos de descanso para construir sua casa. Na maioria dos casos esse processo ocorre sem a presença de um arquiteto ou engenheiro, o que deixa a situação mais precária. Apesar da lei 11.888/08 que regulamenta a Assistência Técnica Gratuita para construção de habitações, são poucas as experiências de municípios até o momento com políticas públicas neste sentido.

As políticas públicas são de diversas naturezas, de saúde, educação, cultura, habitação entre outras. A atenção deste trabalho está nas políticas públicas habitacionais para a população de assentamentos precários, que tem dificuldades para acessar o financiamento da habitação em razão do elevado preço da moradia frente aos baixos salários, altos juros e exigências documentais feitas pelos Bancos Comerciais, em especial a Caixa Econômica Federal, quem operacionaliza, desde a extinção do BNH, a Política Habitacional Nacional.

Para suprir as demandas habitacionais nos assentamentos precários e superar as dificuldades das políticas habitacionais, uma iniciativa chamada de Banco Comunitário de Desenvolvimento cria outra forma de viabilizar a produção da habitação. A primeira experiência deste tipo surge em Fortaleza – CE, em 1998, com o Banco Palmas, atualmente são mais de 100 Bancos Comunitários de Desenvolvimento espalhados pelo país. Estes bancos normalmente estão em comunidades pobres, com alto grau de exclusão e vulnerabilidade da população e ocorrem por meio da gestão comunitária, buscando promover a rede local de produção e consumo, operando dentro dos princípios da Economia Solidária. As ações desenvolvidas pelos Bancos Comunitários de Desenvolvimento vão desde a oferta de crédito em reais (R\$) e moeda social (M\$) até ações no âmbito da saúde, cultura, meio ambiente, articulação e organização comunitária, como os Fóruns de Desenvolvimento Local.

Um das experiências notáveis de Bancos Comunitários de Desenvolvimento é a do Banco Bem, em Vitória-ES, que surge a partir de uma entidade gestora chamada Ateliê de Ideias, que atua dentro de quatro frentes: a de Desenvolvimento Comunitário, por meio de projetos ambientais, como Ecos do Bem, e de organização comunitária, como Fórum Bem Maior; a de Difusão de Tecnologias Sociais que apoia a organização de novos Bancos Comunitários de Desenvolvimento em outros territórios e apoia novas redes de comercialização comunitária; a frente Habitacional, com o projeto Bem Morar de assessoramento técnico a autoconstrução; e por fim, a frente de Finanças Solidárias, representada pelo próprio Banco Bem.

O foco deste estudo é a parceria entre os dois últimos projetos citados, o Banco Bem e o Bem Morar e sua atuação na Poligonal 1, também chamada de Território do Bem. Trata-se de um aglomerado subnormal composto por oito bairros/comunidades de Vitória-ES. É caracterizado pela ocupação de morro, a maioria das habitações autoconstruídas com estrutura de concreto armado, alvenaria de blocos cerâmicos e cobertura de fibrocimento, cenário típico dos aglomerados subnormais.

## **1. POSSÍVEIS RELAÇÕES ENTRE ECONOMIA SOLIDÁRIA, DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL, POLÍTICAS PÚBLICAS E A ATUAÇÃO DOS BANCOS COMUNITÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO NO CRÉDITO HABITACIONAL COM ASSESSORIA TÉCNICA À AUTOCONSTRUÇÃO**

As políticas públicas habitacionais no Brasil têm dificuldades em acessar a população de assentamentos precários, o que faz com que nestes territórios a dinâmica construtiva seja assumida pela autoconstrução, na maioria das vezes sem assessoria técnica. Para iniciar o debate sobre este tema, com alto grau de complexidade, é necessário que a compreensão de cada fenômeno envolvido nos processos estudados seja amplamente observada, considerando a visão de diferentes autores para em seguida construir a compreensão usada neste trabalho. Sendo assim, ao tratar das relações existentes entre políticas públicas habitacionais, autoconstrução e assentamentos precários, é preciso que esteja claro o que se entende por cada um desses elementos.

Em uma análise da literatura observa-se que a política pública pode ser compreendida, segundo Dye (2008), como o que o governo escolhe fazer ou não fazer, já que o fato de não se fazer nada sobre um problema ou questão seria uma possibilidade de ação, portanto também seria Política Pública.

Outros autores, como Evans, Rueschemeyer e Skocpol (1985), acreditam que as políticas públicas extrapolam a autonomia do Estado, pois apesar de ter um certo grau de autonomia própria, é influenciado por pressões internas e externas para se adotar determinada ação. Podendo esses agentes de influência ser os meios de comunicação, a sociedade civil organizada, grupos políticos na liderança, coletivos, interesses de instituições privadas, burocracia, entre outros.

Esta dimensão sistêmica das políticas públicas traz primeiramente uma noção de confluência entre Estado, instituições e sociedade civil, e de forma mais profunda considera as tensões oscilantes existentes entre os governos, partidos, membros de partidos, mídias, grupos, empresas, capital entre outros inúmeros atores e instituições de diferentes naturezas que cruzam interesses e influenciam a sua formulação.

A Política Pública também pode ser compreendida como um campo do conhecimento, com a intenção de colocar o governo em ação e/ou analisar essa ação e, se necessário, propor mudanças. Desta forma existiria apenas no momento que os governos democráticos traduzem

seus propósitos e plataformas eleitorais em programas e ações que produzirão resultados ou mudanças no mundo real (SOUZA, 2006).

Outra dimensão da compreensão sobre Política Pública, não restrita a ações para resoluções de problemas, mas no caso de Deubel (2006), associada à construção da conscientização destes problemas e busca por soluções pelos atores sociais, desmistifica a noção de Política Pública como algo inerente ao Estado, atribuindo a este o papel de feitor da política pública e deixando em segundo plano aquela política que emerge dos atores sociais.

Complementar a esta visão, Giovanni (1998), vê a política pública como mais que uma ação do Estado, representa uma maneira de exercício do poderio social democrático, e neste sentido compreende-se a Política Pública composta por atores sociais capazes de construir a conscientização dos problemas de seu território e superá-los, sendo protagonistas no processo do exercício do poderio social democrático.

Dentro destas compreensões sobre as políticas públicas, pode-se dizer que o Estado e governos fazem política pública, no entanto, nem sempre ela é pública ou consequência da necessidade da maior parcela da população. A política pública do Estado acontece dentro de um grau limitado de sua autonomia. Desta forma, se restrita às ações do Estado, a política pública seria apenas o que este escolhe ou não fazer e esta não é a realidade.

A construção da conscientização dos problemas públicos para a busca por soluções junto aos atores sociais é o exercício do poderio democrático, tendo os atores sociais como protagonistas diretos da política pública, neste caso. Se a formulação da política parte de uma demanda real da população, esta será sempre de caráter público, diferente das impostas pelo Estado, em alguns casos, de caráter duvidoso.

Partindo desta compreensão, e com o foco nas Políticas Habitacionais, vê-se que ao longo da história da Política Habitacional nacional, os processos adotados pelo poder público para atender as necessidades da população de baixa renda por moradia estão distantes de cumprir com seu papel e ainda tem contribuído para uma urbanização com princípios de mercado, segregando áreas do tecido urbano e valorizando-as. Este fato faz com que as cidades tenham seu desenvolvimento de acordo com o interesse do capital e não das necessidades da maior parcela de seus habitantes, deixando os moradores de assentamentos precários às margens das Políticas Públicas Habitacionais.

### **1.1. O descaso dos governos e a recorrência da autoconstrução sem assessoria técnica nos assentamentos precários**

Embora não haja dados precisos sobre a autoconstrução no Brasil, vários setores e autores discorrem sobre o tema, deixando claras as dimensões que esta atividade assume na cadeia de produção de habitações no Brasil.

Para Flavio Villaça (2014), a autoconstrução já é, nos anos 50 a forma predominante de moradia das camadas populares na maioria das grandes cidades do Brasil e a partir da década de 70 fica predominante na maioria das cidades.

Já Amorim (2006) destaca que até os fabricantes de materiais de construção já perceberam o peso da autoconstrução nos seus negócios, superando o consumo do setor imobiliário formal, apontando que a informalidade na construção civil está próximo da metade da produção da habitação construída sem regularização técnica ou legal.

Em *AUTOCONSTRUÇÃO NA CIDADE INFORMAL: Relações com a Política Habitacional e Formas de Financiamento*, Werther Lima Ferraz de Sá (2009), salienta que por meio de uma pesquisa encomendada a Associação Empresarial dos Fabricantes de Material de Construção (ABRAMAT), junto outras fontes (PNAD, CAIXA, Banco Central, MCidades, e empresas do setor) verificou que a autoconstrução já representava 77% da produção de novas unidades habitacionais no Brasil (dados de 2001), com 92% do total produzido por meio de autofinanciado, e 6,8% tinham o apoio governamental para ser produzida. É importante destacar que nem todos esses números são referentes a autoconstrução realizada pela população de baixa renda e em assentamentos informais, mas aponta o peso da autoconstrução de forma geral e a incapacidade do setor formal em atender a grande parte da população brasileira.

São parte integrante do material publicado pela ABRAMAT as figuras abaixo:

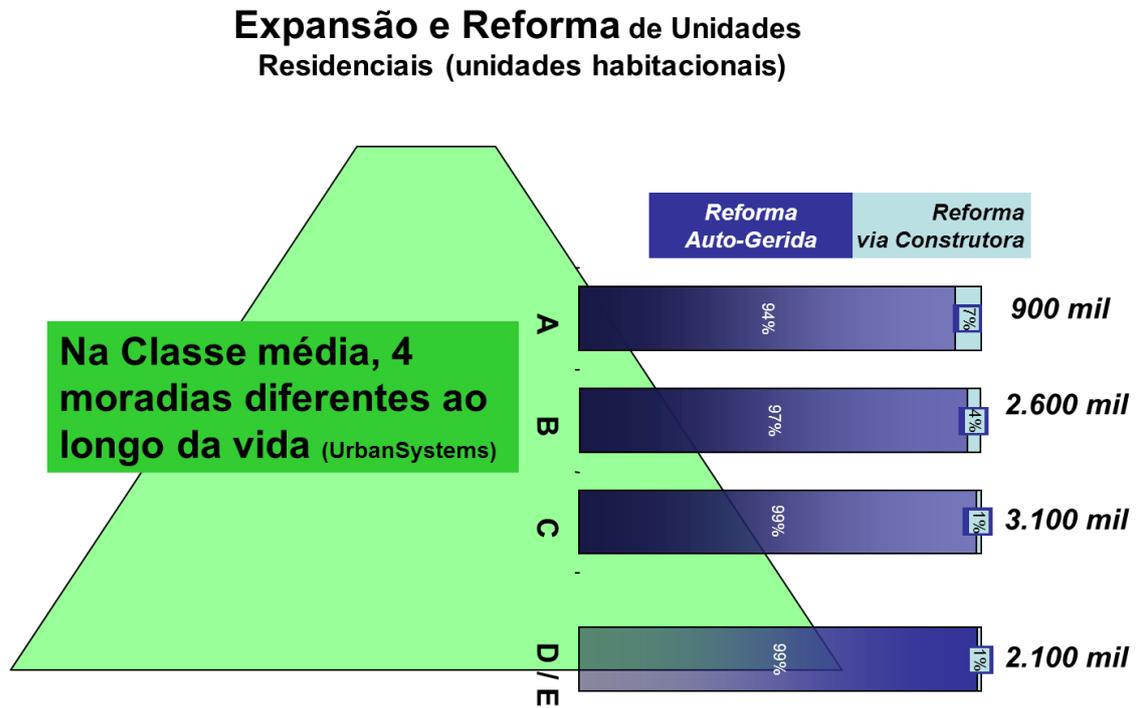


FIGURA 1: Expansão e Reforma, dados de 2001.

Fonte: Construção e Mercado, nº 55, Fevereiro de 2006 e ABRAMAT, 2003.

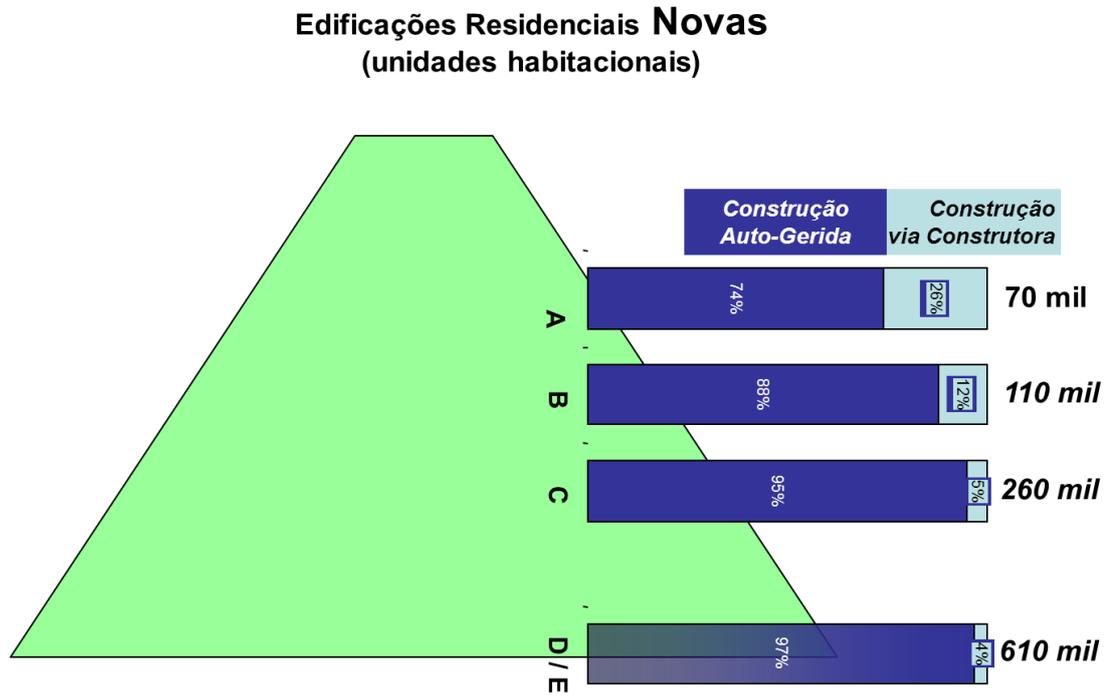


FIGURA 2: Edificações Residenciais Novas, dados de 2001.  
Fonte: Construção e Mercado, nº 55, Fevereiro de 2006 e ABRAMAT, 2003.

Em *Habitação e Poder*, Sérgio de Azevedo (1982) toma como exemplo a Região Metropolitana de Belo Horizonte que “no ano de 1972, segundo o Plambel (órgão de planejamento metropolitano), elas (as habitações autoconstruídas) correspondem a 81% do total de habitações, na sua maioria, por mutirão”.

Devemos considerar ainda, dados indiretos, como os publicados pelo IBGE em 2003, em *Economia Informal Urbana*, onde encontramos, entre mais de 10 milhões de empresas informais, mais de 1,8 milhões de empresas ligadas às atividades de Construção Civil, atuando informalmente no mercado.

A autoconstrução possui grande expressividade nas construções brasileiras, esse processo é caracterizado por ocorrer nos fins de semana ou nas horas de descanso dos próprios moradores, que contam com a ajuda de familiares ou vizinhos e amigos para construção, que ocorre de acordo com a capacidade do morador em adquirir materiais para dar sequência à construção de seu edifício (FERRO, 1979).

A autoconstrução é consequência da falta de recursos e ausência de programas de financiamento habitacional para a população de baixa renda, que constrói sua própria casa sem

a contratação de mão-de-obra qualificada, o que acaba gerando baixo desempenho das estruturas da maioria das habitações, e restringem-se a sistemas de mutirão e autoconstrução, criticadas muitas vezes por excluírem as construtoras, e também por exaurirem o trabalhador, que usa de seu tempo livre para construir sua morada, muito frequente nas periferias urbanas. Outra forma de enxergar essa situação é considerar que a parcela da população que opta pela autoconstrução não exclui as construtoras do mercado, pois são incapazes de arcar com um processo construtivo formal, e essa população muitas vezes por não pertencer ao mercado formal ficam sem opção por não dispor de recursos para pagar pelo trabalho alheio, então fazem uso da autoconstrução. (NOVAES, 1986)

Para Balthazar (2012), a autoconstrução não é meramente o ato de se construir a própria casa. Este processo precisa ocorrer em um contexto específico, pois se considerarmos simplesmente este ato, o fenômeno autoconstrução tornara-se muito abrangente. Tendo em vista que ao longo da história este processo está associado a diversos contextos, como o período de colonização, ou mesmo anterior a este, e atualmente, nas tribos onde a construção de moradias é feita pelos próprios índios.

O contexto específico que a compreensão da autoconstrução de Balthazar (2012) se insere, pode ser complementado por Bonduki (1994) na afirmação que este é um processo construtivo autônomo, centralizando as diversas etapas do processo construtivo (aquisição ou ocupação do terreno; viabilização da obtenção dos materiais; agenciamento da mão de obra, gratuita e/ou remunerada informalmente; e construção da moradia) em um empreendimento do próprio morador, com a intenção de reduzir o custo final do imóvel, eliminando agentes intermediários como financiadores e corretores.

A autoconstrução é um fenômeno urbano recorrente, adotado como principal processo construtivo nos assentamentos precários. Na maioria dos casos acontecem sem assessoria técnica, profissionais trabalhadores, financiamento e materiais construtivos adequados, o que torna a habitação inadequada. Segundo estudos realizados pela Secretaria Nacional da Habitação em 2008, sobre o déficit habitacional no Brasil, considera inadequados os casos: 1) habitações carentes de infraestrutura, são aquelas que não possuem iluminação elétrica, abastecimento de água, fossa ou esgotamento sanitário e coleta de lixo; 2) inadequação fundiária, são aquelas que possuem pelo menos um dos moradores com propriedade parcial ou total, mas que não corresponde a fração ideal do terreno ou total, também se enquadra nessa classificação; 3) inadequação da cobertura acontece quando a moradia tem telhado de lata, palha, zinco, madeira aproveitada ou possui qualquer debilidade que possa prejudicar ou

colocar em risco os moradores; 4) ausência de pelo menos uma unidade sanitária na habitação também a classifica como inadequada.

A falta de recursos e oportunidade de financiamento habitacional e assessoramento técnico a autoconstrução resulta na construção das moradias sem profissionais, seja na parte de projeto e gestão da obra, seja com relação ao trabalho construtivo. Os materiais mais usados são os de menor custo e ofertados nos depósitos próximos de onde o autoconstrutor mora, como também os mais fáceis de serem assentados. Por esses critérios o cenário se constrói desordenadamente, com materiais que muitas vezes não proporcionam condições de conforto, salubridade e segurança aos moradores. Como o caso das coberturas de zinco e fibrocimento, mais baratas e fáceis de assentar do que a cobertura tradicional, com a estrutura feita de madeira e revestida de telha cerâmica.

Para a melhoria dos elementos construtivos nestes territórios a assessoria técnica de um profissional arquiteto ou engenheiro seria fundamental. Como destacado por Mendes e Moretti (2011) sobre a aceitação da autoconstrução da maneira que atual, onde além do trabalhador produzir sua própria habitação, também o faz sem assistência técnica e em muitos casos em sem as condições adequadas de urbanização.

Apesar da lei 11.888/08 que garante assistência técnica pública e gratuita à autoconstrução, são poucos municípios que executam ou tiveram experiência com essa atividade. Há um descaso da maioria dos governos para a execução da Lei de Assistência Técnica pública e gratuita para autoconstrução. Até mesmo na literatura o tema não possui grande representatividade. A Lei garante assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social para famílias com até 3 salários mínimos. Além de buscar viabilizar o direito à moradia, a Lei tem como objetivo qualificar e racionalizar espaços e custos, assim como a regularização da habitação na prefeitura, inserção urbana adequada e evitar ocupações irregulares (Lei Federal 11.888/2008).

Alguns problemas ainda são enfrentados pela Lei 11.888/08, por ainda ser recente, necessita de divulgação, capacitação dos órgãos públicos e prefeituras para sua implantação e incorporação aos planos municipais, e a aderência de profissionais arquitetos e engenheiros. Enquanto seu exercício “caminha a paços lentos” a população dos assentamentos precários, sem acesso aos programas habitacionais governamentais permanecem respondendo as suas demandas habitacionais com seus próprios recursos técnicos e financeiros, ou seja, com a autoconstrução sem assistência ou assessoramento técnico.

A recorrência deste fenômeno, segundo Sá (2009), revela não só as condições em que a população dos assentamentos precários encontraram para produzir sua habitação, mas também a consequência do que não é viabilizado pela ação estatal, revelando não só como a população faz para produzir sua habitação, mas também o que o Estado deixa de construir, com infraestrutura, ações e serviços deficientes, ausentes ou difíceis de serem acessados por esta parcela da população.

Desta maneira, como colocada a situação, a autoconstrução passa a ser a consequência da ineficácia das Políticas Habitacionais perante as demandas habitacionais dos assentamentos precários.

## **1.2. Políticas Habitacionais com princípios de mercado e ineficazes nos assentamentos precários**

As políticas habitacionais, desde o fim do BNH (Banco Nacional da Habitação), têm assumido princípios de mercado, não atendendo as demandas habitacionais da população de assentamentos precários e tendo como principais beneficiados as construtoras e incorporadoras. Em uma breve análise sobre as políticas habitacionais brasileiras percebe-se como este processo ocorreu e ainda ocorre, ao ponto de alguns autores se referirem a uma dinâmica de produção de Habitação Social de Mercado.

A primeira tentativa de Política Habitacional, a Fundação Casa Popular (FCP – 1946 a 1964), foi implementada pelo General Eurico Gaspar Dutra como a tentativa de uma política habitacional nacional, mas seu capital inicial pouco expressivo junto a uma ausência de fonte de renda contínua resultou na sua baixa representatividade na provisão de habitações.

No período entre 1951 e 1954, durante o governo de Getúlio Vargas, com o aumento do êxodo rural e inchaço urbano, algumas medidas foram tomadas para enfrentar de forma mais eficiente à crise habitacional, como a injeção de capital na forma de Dotações Orçamentárias, além de reestruturação interna de administração. Apesar do aumento na produção habitacional neste período, após essas medidas, sua expressividade enquanto política habitacional ainda continuou baixa, com cerca de 18mil unidades.

A primeira Política Habitacional Brasileira formal pode ser considerada como o Banco Nacional de Habitação, BNH (1964-1985), já que sua predecessora, Fundação da Casa Popular (FCP), resultou em poucas unidades construídas. A dinâmica usada pelo BNH segmentava o mercado em níveis de renda familiar, cada qual com sua lei específica, o que resultou em dois programas. Um destinado a “faixa de mercado”, caracterizada por aqueles que ganhavam acima

de seis salários mínimos, neste caso dependiam apenas da atuação privada, tendo como fonte de financiamento o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), sem qualquer participação direta das agências estatais. A outra faixa, inferior a seis salários mínimos, tinha a promoção da habitação no BNH e nas Companhias Habitacionais (COHABs), e a fonte de recursos no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Nestes casos, todas as fases do processo da promoção da moradia eram concentradas nas empresas estatais, exceto unicamente a construção da habitação, onde eram as empresas privadas quem atuavam.

Segundo Royer (2009), o BHN durante seus vinte e dois anos de funcionamento financiou a produção de 4,45 milhões de habitações, correspondendo a 25% das habitações construídas no país no seu período de existência, e deste valor apenas 33,1% foi destinada a renda de até 3 salários mínimos, ou seja, 1,47 milhões de habitações para baixa renda em 20 anos.

Com o fim do BNH não houve nenhuma outra política habitacional para assumir o papel, uma mostra disso foi a incorporação das atividades do BNH pela Caixa Econômica Federal, que apesar de seu caráter social, não deixa de ser uma agência bancária comercial com interesses no retorno de capital aplicado e equilíbrio financeiro, o que dificultou os programas habitacionais destinados a baixa renda (SHIMBO, 2010).

Neste contexto as Políticas Habitacionais estreitam seu relacionamento com os Bancos Comerciais, sendo passado a Caixa Econômica Federal a responsabilidade pela administração e execução das políticas habitacionais do país.

Com o enfraquecimento das políticas federais decorrentes do período de reforma de Estado, aprovação da Constituinte (1988) e a diminuição de recursos, forçaram a descentralização das políticas federais, que passam a serem assumidas pelos estados e municípios, o que inclui também o caso das políticas habitacionais.

Em 1995, no governo FHC (1995-2002), surge finalmente uma política habitacional sucessora a do BNH, mas neste período com uma maior participação do setor privado, contribuindo para geração de uma política com princípios de mercado. Sendo um momento crucial para compreensão do cenário atual na política habitacional, devido a consolidação de mecanismos jurídicos e institucionais para se ampliar a produção privada de moradias, inclusive de baixa renda, faz do mercado o ator central das Políticas Habitacionais, que a partir deste momento estariam articulando interesses políticos e econômicos, tendo o Estado como legitimador dos interesses do capital (Shimbo, 2012).

Junto a Política Habitacional do governo FHC, o Instituto Cidadania, coordenado por Ignácio Lula da Silva, lança em 2000 o Projeto Moradia, com a intenção de ampliar o mercado formal para os setores de renda baixa e média baixa, com recursos SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e SFI (Sistema Financeiro Imobiliário), e para renda baixa com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço). Além disso, o projeto enfatizava a necessidade de facilitação de crédito habitacional para as classes média e baixa, assim como mecanismos para baratear a produção de habitações e viabilizar subsídios para as rendas mais baixas. Segundo a proposta, todo esse processo não seria compreendido como um gasto e sim um investimento do Estado, já que contribuiria para o crescimento econômico e geração rápida de empregos no setor da construção civil.

Em 2003, com a entrada de Lula na presidência do país é criado o Ministério das Cidades, que assume a gestão e formulação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, envolvendo habitação, saneamento e transporte urbano. Mesmo sendo responsável pela política habitacional, o Ministério das Cidades depende operacionalmente da Caixa Econômica Federal, que por sua vez é subordinada ao Ministério da Fazenda, e continuou sendo a principal agente financeira dos recursos do FGTS e operadora dos programas habitacionais (Shimbo, 2012).

Neste contexto nasce a nova proposta de política habitacional, tendo como principal conjunto de instrumento o Sistema Nacional de Habitação, que integrava os governos municipais, estaduais e nacional a agentes públicos e privados, estipulando as regras da dinâmica dos recursos necessários a sua implementação.

O Sistema Nacional de Habitação possui nessa proposta dois subsistemas com a intenção de separar os recursos. Um deles é o Subsistema de Habitação de Interesse Social (com recursos oriundos do FGTS, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e outros), onde teria exclusividade dos recursos públicos para a população de baixa renda, e o Subsistema de Habitação de Mercado (captação via Caderneta de Poupanças, instrumentos de atração de investidores institucionais e pessoa física), organizando o mercado privado de habitação para ampliar as forças de captação de recursos e incluir novos agentes na promoção imobiliária.

Em um primeiro momento, o Ministério das Cidades mantém alguns programas do governo FHC, como o PAR, Habitar Brasil, Crédito Associativo, Pró-moradia, PSH e o “Apoio a População”, além de criar o programa de Crédito Solidário. Após esse período inicial, já em 2005 e 2008, outros novos programas são criados, destinados à baixa renda, mais especificamente a população de até 3 salários mínimos, como por exemplo, o Programa Ação Provisão Habitacional de Interesse Social, Programa Urbanização, Regularização e Integração

de Assentamentos Precários e Apoio a População de Moradias, todos movimentando o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social surge com a aprovação da Lei Federal 11.124/2005, onde se cria um novo arcabouço institucional para o Subsistema de Habitação de Interesse Social, que seria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, centralizador dos programas e projetos para urbanização de assentamentos precários, utilizando de recursos orçamentários do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Os estados e municípios que aderiram a esta Lei se comprometem a constituir um Fundo Local de Habitação de Interesse Social e junto a um Grupo Gestor formular o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Neste momento da política e programas habitacionais, segundo Lúcia Shimbo (2010), surge uma contradição, pois o Subsistema de Habitação de Interesse Social nos seus programas destinados a população com renda inferior a 3 salários mínimos tem como proponentes apenas agentes públicos ou entidades sem fins lucrativos, mas para renda superior a 3 salários mínimos abre-se uma brecha, onde os proponentes podem ser empresas do setor da construção civil ou pessoas físicas, possibilitando a entrada de agentes privados, com fins lucrativos, nas linhas de financiamento utilizando fontes de recursos onerosos, oriundo do FGTS. Para a autora, “desta forma, a segmentação das fontes de recursos, anunciada na Política Nacional de Habitação, se dilui, obscurecendo os limites entre dois subsistemas idealizados.”

Sobre essa análise dos programas habitacionais percebe-se a apropriação por parte das grandes construtoras e incorporadoras de recursos públicos, podendo considerá-los os grandes beneficiados com a política habitacional, já que a alternativa para baixa renda nos aglomerados subnormais ainda é a autoconstrução, devido às barreiras do acesso ao crédito habitacional por meio dos Bancos Comerciais, que fazem uma série de exigências, relacionadas a questões documentais da pessoa física a procura do crédito, do vendedor, do imóvel e do responsável técnico, além de outras exigências também feitas, relacionadas ao perfil do sujeito ao crédito. Esta situação é semelhante a já abordada por Silva (1989), apontando que a resposta do Estado nestes casos tem sido insuficiente, excludente, autoritária, dentro da lógica do clientelismo e buscando o lucro.

Segundo Sachs (1999), antes mesmo do governo Lula, já identificava o problema da eficiência da promoção pública sobre as questões habitacionais associado a relação entre o setor público e privado, dentro de uma dinâmica de “privatização do Estado”. Acumulando

benefícios ao setor privado da produção habitacional e deixando às margens da política habitacional a parcela mais pobre da população.

As dificuldades do acesso da população de assentamentos precários ao financiamento habitacional são recorrente. As relações documentais e do perfil do tomador de crédito exigidos pelos Programas Habitacionais dificultam seu acesso, que na maioria das vezes não possuem documentações da terra, renda fixa, relações empregatícias, participação no mercado formal, em alguns casos com retiradas inferiores a um salário mínimo, entre outras dificuldades.

### **1.3. Experiências econômicas solidárias desenvolvendo soluções para as dificuldades das políticas habitacionais**

Toda dificuldade enfrentada pelas políticas e programas habitacionais em acessar a população de assentamentos precários, seja pela falta de vontade política ou dificuldades operacionais do Banco Estatal que administra a política habitacional atual, encontra em experiências recentes de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, a superação de obstáculos na produção habitacional nestes territórios.

Os Bancos Comunitários de Desenvolvimento, enquanto uma das iniciativas de Finanças Solidárias têm se multiplicado em diversos territórios nacionais, ressaltando que sua primeira manifestação foi Fortaleza - CE no ano de 1998. O Segundo Banco Comunitário surge 6 anos mais tarde em Paracuru-CE, e daí em diante, a cada ano novos Bancos Comunitários surgem. Até 2006 as iniciativas se restringiam ao estado do Ceará, a partir daí outros estados fundam seus Bancos Comunitários também. Atualmente a Rede de Bancos Comunitários é composta por 103 iniciativas pulverizadas no país, mas ainda concentradas no Nordeste.

**QUADRO 1 - Tabela de Bancos Comunitários de Desenvolvimento por ano até 2012.**  
**Fonte: Banco Palmas como uma plataforma de desenvolvimento comunitário e Relatórios Anuais Instituto Palmas de Desenvolvimento e Socioeconômica Solidária.**

| Ano   | Quantidade de Novos Bancos Comunitários de Desenvolvimento |
|-------|--|
| 1998  | 1  |
| 2004  | 1  |
| 2005  | 2  |
| 2006  | 6  |
| 2007  | 7  |
| 2008  | 22   |
| 2009  | 12   |
| 2010  | 12   |
| 2011  | 4  |
| 2012  | 36   |
| Total | 103  |

Segundo a SENAES (2012), os Bancos Comunitários de Desenvolvimento são uma metodologia de gestão de serviços financeiros solidários, que tem como finalidade a democratização de recursos financeiros, operando a serviço das necessidades coletivas, gerenciados pela comunidade, de natureza comunitária e associativa. Este tipo de Banco é voltado para geração de trabalho e renda, opera dentro dos princípios da Economia Solidária e possui as seguintes principais características: 1) os Bancos Comunitários de Desenvolvimento são criados espontaneamente pela comunidade, que por sua vez é gestora e proprietária do Banco; 2) atua com duas moedas, a Real (R\$) e a Moeda Social ou circulante local; 3) visão do desenvolvimento endógeno do território por meio de suas linhas de crédito, estimulando uma rede local de produção e consumo; 4) apoia os empreendimentos do território; 5) atua em territórios marginalizados e com alto grau de desigualdade social; 6) trabalha com o público com alto grau de vulnerabilidade social; 7) promove o desenvolvimento local, a apropriação organizada da comunidade, articulando financiamento, produção comercialização e capacitação da população do seu território; 8) oferta serviços financeiros e apoio a comunidade por meio dos princípios econômicos solidários.

Os Bancos Comunitários se diferem dos Comerciais em diversos aspectos, primeiramente pelo fato que suas atuações extrapolam as dimensões econômicas, atuando territorialmente na organização de atividades políticas, sociais, ambientais e culturais. A primeira experiência de Bancos Comunitários de Desenvolvimento no Brasil ocorreu com o Banco Palmas, situado na periferia urbana de Fortaleza - CE.

A estratégia do Banco Palmas é o fortalecimento da rede local de consumidores e produtores, utilizando de créditos para consumo e para produção, incentivando novos empreendimentos econômicos solidários que ofereçam exatamente aquilo que é demandado pela comunidade.

Este Banco tem uma Moeda Social Local Circulante, que seria uma moeda complementar ao Real, esta circula somente no Território de atuação do Banco, e também é estratégica para estimular o consumo e produção no próprio bairro (Costa, 2010).

Assim como o Banco Palmas, atualmente existem 103 Bancos Comunitários no país que compõem a Rede de Bancos Comunitários, também operando dentro dos princípios da economia solidária e atuando para além das atividades dos Bancos Comerciais, fomentando espaços para reflexão e processamento dos problemas da comunidade onde estão inseridos, mutirões de manutenção do Bairro, como coletas de lixo, revitalização de áreas comuns, incentivo e apoio a novos empreendimentos econômicos solidários, compras coletivas, finanças não monetárias, clubes de troca, entre outras iniciativas.

Os Bancos Comunitários normalmente operam com pelo menos 2 linhas de crédito, o crédito consumo e o produtivo, alguns Bancos, como o Banco Palmas e o Banco Bem, o primeiro já apresentado e o segundo situado em Vitória – ES, possuem também o crédito habitação. Além de proporcionar o microcrédito, também se comprometem em auxiliar o morador no planejamento da reforma, no que diz respeito desde a parte orçamentária até a obra propriamente dita, disponibilizando assessoria técnica para evitar que algo não saia como o planejado.

O crédito liberado pelos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, diferentes dos Bancos Comerciais, não precisam de uma vasta documentação da pessoa sujeita ao crédito e tão pouco do imóvel. O Banco neste caso possui uma relação mais pessoal com o cliente, e para a aprovação deste crédito existe uma comissão de crédito, que averigua as condições do sujeito ao crédito junto à comunidade e caso este não esteja em condições de receber o crédito desejado, é função do Banco proporcionar estas condições, trabalhando junto com o morador, auxiliando-o no que for necessário para se obter o crédito que deseja.

Desta forma, por meio de relações com a comunidade, minimizando os processos burocráticos dos Bancos Comerciais, os Bancos Comunitários atuam possibilitando o acesso ao crédito habitacional para os moradores de assentamentos precários e orientam a comunidade nas construções e no processamento de problemas de diversas ordens.

Neste sentido os Bancos Comunitários de Desenvolvimento e seu crédito habitacional, tem fortalecido a cadeia da habitação, incentivando a produção habitacional e consumo local de produtos e serviços nesta cadeia, atuando onde as políticas públicas habitacionais não conseguiram suprir as demandas, viabilizando, mesmo com equipe de trabalhadores e recursos reduzidos e limitados, a produção de habitações com assessoramento técnico gratuito a autoconstrução e o Desenvolvimento Territorial nos assentamentos precários de forma mais adequada as demandas dessa parcela da população.

Os BCD são estratégicos para o Desenvolvimento Territorial, pois além dos serviços financeiros promovem melhorias habitacionais, ambientais, organização comunitária e novas oportunidades de trabalho e renda dentro dos princípios da Economia Solidária. Mais do que organizadores e executores de Políticas Públicas Habitacionais em seus territórios, os Bancos Comunitários de Desenvolvimento também assumem ações de Políticas Públicas culturais, ambientais, educacionais e de saúde, promovendo o Desenvolvimento integrado de seu Território de atuação, sob os princípios da economia solidária, como a autogestão, democracia e cooperativismo.

Segundo Neto e Magalhães (2008), os serviços financeiros oferecidos isoladamente por um banco podem levar o tomador de crédito a uma situação pior do que a que se encontra. Por essa razão é preciso integrar diversas iniciativas para promover o desenvolvimento consistente de uma comunidade. Neste sentido os Bancos Comunitários de Desenvolvimento desenvolvem ações integradas de serviços financeiros associado a processos educativos, fomento a espaços de comercialização de produtos locais, identificação de demandas e potencialidades do território e uso do circulante local, ou moeda social, organizando e articulando o comércio local. A maioria dos moradores de periferias ou assentamentos precários constroem suas relações sociais na comunidade onde moram, mas suas relações econômicas no centro da cidade. Moram em um território e trabalham e compram em outro. Essa dinâmica gera uma situação insustentável e de definhamento da economia e do meio onde moram, diz Costa (2010).

Os Bancos Comunitários de Desenvolvimento vêm para romper com essa dinâmica de definhamento do território, e para isso estes bancos, segundo o mesmo autor, buscam estreitar os laços com seu território. Antes de se implantar esta iniciativa é necessário identificar as

demandas e potencialidades do seu território de atuação, em seguida preparar, sensibilizar e apresentar os princípios da Economia Solidária a comunidade, atores de dentro e fora do território também e somente após essa fase que ocorre a implantação e posteriormente a consolidação dos Banco Comunitários de Desenvolvimento. Em todas as etapas é importante a apropriação e gestão comunitária da iniciativa.

#### **1.4. Economia Solidária e a diversidade de iniciativas econômicas**

A Economia Solidária é um movimento recente que vem crescendo no país, possui como principais princípios a autogestão, democracia e cooperativismo, trabalhadas em um conjunto de iniciativas econômicas que envolvem produção de bens e serviços, distribuição, consumo e finanças solidárias. A Economia Solidária é estratégica para o Desenvolvimento Territorial, pois em suas diversas iniciativas atua de maneira integrada para o desenvolvimento coletivo e comunitário, não em benefício do indivíduo ou grupo em detrimento do todo, transformando demandas em oportunidades.

Para alguns autores que pensam a Economia Solidária como estratégia para o Desenvolvimento Territorial, como articulação entre economia de mercado, economia pública e não mercantil (FRANÇA FILHO, 2006 e LAVILLE, 1994), as iniciativas econômicas solidárias podem ser trabalhadas de forma integrada, aquecendo a economia local, gerando oportunidades e ofertas a população, facilitando o acesso, tanto a produtos e serviços como ao mercado de trabalho, buscando gerar novas atividades econômicas solidárias para atender as demandas locais, a princípio compreendidas como problemas para a comunidade, mas que, no entanto podem se configurar como atividades em potencial.

As iniciativas econômicas solidárias vem com uma proposta diferente da hegemônica capitalista, no sentido de que outros valores e princípios estão presentes, como a autogestão no lugar da heterogestão, o trabalho associado, democrático, não excludente e mutualístico, prezando sempre pelo coletivo e não pelos interesses individuais, a propriedade coletiva dos elementos e processos produtivos ao invés da posse particular, buscando a cooperação e não a competição, buscando-se a distribuição mais igualitária e justa entre os participantes, sem o critério de remuneração por posto de trabalho, pré-estabelecido culturalmente, proporcional ao cargo, com o objetivo focado no desenvolvimento social e no modo de vida da população, considerando as necessidades dos participantes e do território que estão inseridos e não no lucro. Uma breve análise da literatura mostra que a Economia Solidária tem suas origens conceituais historicamente associadas a problemas econômicos e sociais. Atualmente é compreendida de

diferentes maneiras por diversos autores, e possui uma gama de iniciativas, buscando desconstruir os valores do sistema econômico e produtivo hegemônico.

O surgimento dos conceitos da Economia Solidária tem como origem na Europa, junto aos socialistas utópicos sobre o termo cooperativismo revolucionário, manifestada na Inglaterra através dos movimentos sindicais nas cooperativas operárias, que em seguida foram extintas pela classe patrona e pelo governo.

Alguns conceitos da economia solidária surgem na América, mais precisamente nos Estados Unidos no século XIX, como aldeias cooperativas, mas duraram poucos anos. A crise econômica nesse período alimenta a economia social, por declarar as incapacidades da economia capitalista, principalmente com as classes menos abastardas. Neste contexto, novamente na Europa, operários e artesãos se associam para evitar se proletarizar, mas em seguida o Estado acaba com as associações, aproximadamente na década de 50 do século XIX.

No período de 1873 a 1895, a crise ajuda no surgimento de cooperativas agrícolas, em 1929, com a crise do pós Segunda Guerra Mundial, faz com que o Estado implante políticas de economia social, e novamente, na década de 70, em meio à crise econômica ocorre o fechamento de muitas empresas, que são recuperadas através da autogestão dos próprios trabalhadores em combate ao desemprego. Contudo na década de 80 a economia social, prezando o comunitarismo, solidariedade, ecologismo e voluntarismo, se mostra como crítica a ciência econômica, que não considera a dimensão social. (LECHAT, 2001)

Nas raízes das terminologias, Economia Social e Economia Solidária se aproximam muito, porém, pelo primeiro entende-se como uma economia de sujeitos iguais, e o segundo como uma economia de sujeitos desiguais, no sentido de que a economia social culmina em uma economia para iguais e a solidária considera as desigualdades trazendo uma proposta de livre adesão e emancipação dos envolvidos diretamente, como descrito por Noelle Lechat sobre a Revista RECMA (janeiro de 2001).

No Brasil, a Economia Solidária emerge de uma consideração dos cientistas sobre a característica de solidariedade da economia informal e popular. Um ponto de partida para maiores esclarecimentos sobre esta economia no país veio com o Encontro de Cultura e Socioeconômica Solidária 2000, no Rio de Janeiro, e em meados de 1995 nasce a Incubadora Tecnológica de Cooperativas Populares (ITCP), na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Deu-se assim o ponto de partida para várias universidades implantarem incubadoras tecnológicas de cooperativas populares, e ampliar o debate sobre o tema. Desta forma, as

iniciativas de Economia Solidária têm alcançado um crescente espaço de debate nos meios acadêmicos e permitido acúmulos de experiências em diversas cadeias produtivas.

Percebe-se na literatura que ora esta economia é compreendida como uma alternativa a crise do capitalismo, ora como outra economia, com outra organização da produção e compreensão de propriedade social dos meios de produção tendo o Estado como missionário da captação e redistribuição de parte dos ganhos das empresas (SINGER, 2004). Também pode ser compreendida como política no seio da sociedade, já que se dedica a resolução de questões públicas (FRANÇA FILHO, 2007) e como uma nova racionalidade econômica, com ganhos além dos econômicos e vetor da racionalização dos processos produtivos (GAIGER, 2006), sendo além de uma alternativa de trabalho e renda para a população historicamente marginalizada, uma estratégia para o Desenvolvimento Territorial.

Segundo o “Termo de Referência: Política Nacional de Economia Solidária” da SENAES a Economia Solidária é definida da seguinte forma: “(...)conjunto de atividades econômicas – produção de bens e serviços, distribuição, consumo e finanças – organizados e realizados solidariamente por trabalhadores e trabalhadoras na forma coletiva e autogestionária.”

Dentre as iniciativas econômicas solidárias podemos citar algumas como: as Cooperativas de Consumo; Organização e Grupos de Crédito; Fundos Rotativos; Cooperativas de Crédito; Redes de Empreendimentos; Clube, Rede e Feiras de Troca; Cadeias Solidárias; Comércio Justo; Organização Econômica de Comunidades Tradicionais; Banco de Tempo; Agro Indústria Familiar; Empreendimentos de Economia Solidária; Bancos Comunitários de Desenvolvimento entre outras.

De todas estas iniciativas este trabalho focará em uma de finanças solidária, em específico os Bancos Comunitários de Desenvolvimento, compreendendo-os como estratégicos para o Desenvolvimento Territorial, promovendo transformações para além das questões físico/territoriais, abrangendo as dimensões econômicas, culturais, políticas, sociais e ambientais.

### **1.5. Finanças Solidárias: democratizando o acesso a recursos financeiros**

As Finanças Solidárias são um conjunto de iniciativas para democratização do acesso a recursos financeiros operando sobre as necessidades coletivas, podendo citar como exemplo Fundos Rotativos Solidários, Cooperativas de Crédito Solidário, Feiras, Clubes e Sistema de Trocas Solidárias, Banco de Tempo e Bancos Comunitários de Desenvolvimento, entre outras.

Segundo a Secretaria Nacional de Economia Solidária (2012) as Finanças Solidárias são iniciativas que visam atender a demandas de segmentos populacionais e organizações excluídas do acesso a recursos financeiros nos moldes convencionais, distinguindo-se do sistema financeiro hegemônico pelas regras de acesso e funcionamento, que no caso das Finanças Solidárias são definidas solidariamente pelas comunidades e associados:

As iniciativas de Finanças Solidárias propõem ações mais justas e solidárias de acesso a recursos financeiros do que o sistema financeiro hegemônico, neoliberal, especulativo, com princípios de mercado e baseado no lucro. Como destacado na II Conferência Nacional de Economia Solidária (II CONAES), as finanças solidárias assumem uma dinâmica baseada em outros princípios, com só recursos investidos para dinamizar a economia territorial, incentivando a produção, comercialização e consumo de forma mais sustentável, por meio da autogestão, propondo a democratização da gestão dos recursos da poupança, para que este esteja a serviço do próprio trabalhador.

Dentre as várias iniciativas de finanças solidárias pode-se destacar os Fundos Solidários, Cooperativas de Crédito Solidário, Poupança Comunitária, Microcrédito Produtivo e Orientado e os Bancos Comunitários de Desenvolvimento. Todas estas reconhecidas e descritas no Termo de Referência da SENAES (2012).

Os Fundos Rotativos Solidários são considerados uma metodologia de organização que um grupo ou comunidade assume para o financiamento de atividades produtivas com os princípios da Economia Solidária. Normalmente são de cunho associativo e comunitário, utilizado para o financiamento de aquisição de infraestrutura e elementos utilizados para a atividade econômica local, funciona como uma poupança comunitária rotativa, pois os recursos circulam entre os membros do grupo (Construindo Fundos Rotativos Solidários na Região Sudeste, 2012).

As Cooperativas de Crédito Solidário são constituídas por uma sociedade de pessoas, organizadas como instituição financeira que visam incentivar o desenvolvimento social e econômica dos participantes por meio da constituição de uma poupança e assessoria financeira (Bittencourti, 2001).

As Poupanças Comunitárias são poupanças criadas por membros de uma comunidade, normalmente conta com pelo menos três tesoureiros e as contribuições podem variar de acordo com o acordado entre os participantes, podendo se estabelecer valores e frequências fixas de contribuição para todos ou variar de acordo com a possibilidade de cada participante. Mais do que uma forma de poupar recursos, as reuniões do grupo que constituía a Poupanças

Comunitária também podem ser uma forma de prever dificuldades e processá-las para o planejamento de soluções que possam contar também com os recursos poupados. (SENAES, 2012)

O Microcrédito Produtivo e Orientado é uma forma de crédito destinado apenas para pessoas físicas ou jurídicas para fins de produtividade. Este empréstimo é avaliado por uma pessoa ou grupo capacitado e a partir da avaliação são estipulados os valores e formas de pagamento. Além do crédito também é feito um acompanhamento do tomador de crédito para auxiliá-lo nos processos de aquisição ou investimentos realizados com o crédito (SENAES, 2012)

Já os Bancos Comunitários de Desenvolvimento, foco desta pesquisa, são instituições comunitárias autogestionárias, normalmente com trabalhadores associados moradores da comunidade de seu território de atuação, onde os processos decisórios para a liberação e créditos têm a participação de toda a comunidade e/ou das lideranças locais. Estes bancos não se restringem a atividades financeiras como o Microcrédito Produtivo, pois atuam também em diversas áreas, como a de articulação e mobilização comunitárias, como os Fóruns de Desenvolvimento Local, ações de cultura, educação, saúde, entre outras.

#### **1.6. Bancos Comunitários de Desenvolvimento: produção habitacional e Desenvolvimento Territorial por meio da gestão comunitária**

Os BCD são uma experiência recente, que iniciou há 15 anos em Fortaleza - CE e atualmente são mais de 100 bancos que compõe a Rede de Bancos Comunitários. Normalmente possuem linhas de crédito que operam com moeda Real e circulante local, sua gestão é necessariamente comunitária e voltada para o Desenvolvimento de seu Território de atuação, por essa razão pode-se afirmar que desempenham serviços públicos e comunitários.

O crescimento do número de iniciativas de Bancos Comunitários de Desenvolvimento indica sua importância para os territórios pobres, pois promove o Desenvolvimento Territorial por meio de diversas ações, como as culturais, ambientais, de saúde e educação, articulando e mobilizando seus territórios com mutirões de limpeza, separação e reciclagem de resíduos, encontros para processamento de questões relacionadas a uso de drogas, oficinas para educação econômica, financeira, de gestão de empreendimento para os comerciantes, e ações habitacionais, viabilizando o acesso ao financiamento habitacional e assessoramento gratuito a autoconstrução, trazendo melhorias habitacionais e fortalecendo a cadeia de produtos e serviços de seus territórios.

Quando se fala em Desenvolvimento, em alguns casos pode ser compreendido como sinônimo de crescimento, ou este crescimento como uma necessidade para o desenvolvimento, podendo ser associado à variação quantitativa do produto e da renda, assim como a alteração da qualidade do modo de vida, das estruturas e das instituições.

Ao longo da história, Desenvolvimento teve diferentes compreensões, como por exemplo: na década de 50 como Modernização, industrialização, exportação e pólos de desenvolvimentos setoriais; na década de 60 compreendia-se desenvolvimento como sendo Endógeno, fomentando o mercado interno; na década de 70 como Equacionamento das Necessidades Básicas, com políticas de erradicação da miséria e com um enfoque regional; na década de 80 como Ajuste Estrutural, privatizações, liberalização de mercados, cortes em subsídios públicos e controle da inflação; na primeira metade da década de 90 como Desenvolvimento Sustentável, que seria desenvolver economicamente junto a sustentabilidade; na segunda metade de 90 Governança Global, diretrizes do desenvolvimento sustentável por meio de tentativas de regulação internacional. (SIEDENBERG,2008)

Segundo Sidenberg (2008) desenvolver não deve estar associado apenas ao sentido de crescimento quantitativo do produto e da renda, mas compreendendo-o como a alteração qualitativa do modo de vida, das estruturas e das instituições, podendo associá-lo dessa forma a um desenvolvimento que extrapola a dimensão econômica e produtiva, considerando também as variações das condições de vida da população.

Da mesma forma que os conceitos de desenvolvimento variam os de território também, compreendido por Santos e Silveira (2001) como espaço da nação e espaço que possibilita o exercício de diferentes atores.

Já Boisier (2001) o vê de três formas: Território Natural, aquele com presença da natureza sem a interferência humana; Território Equipado, locais intervindos pelo humano, com instalações de sistemas de transporte, obras, estruturas para atividades produtivas, etc.; Território Organizado, com a existências da atividade humana, mas sobre tudo de uma comunidade que se reconhece e tem como referência seu próprio território, exercendo atividades político-administrativas definidas por meio das competências deste território.

Dentro desta última compreensão de Território, associando-a ao Desenvolvimento, no sentido de melhorias na qualidade do modo de vida, e não limitado à dimensão econômica e produtiva, constrói-se uma compreensão do que seria Desenvolvimento Territorial, focado nas particularidades de cada lugar, protagonizado pela população local, que se reconhece e tem como referência seu próprio território. É neste sentido que as iniciativas econômicas solidárias

promovem o desenvolvimento, com a população não somente capacitada na compreensão dos problemas locais, mas também como agentes do processo de desenvolvimento, tem-se o cidadão na condição de transformador do cenário urbano, econômico, social, político, ambiental e cultural. O exercício do cidadão em romper com as dificuldades e problemas, não só de se obter trabalho e renda justa, mas também em contribuir com a comunidade a que pertence, estabelecendo relações colaborativas, democráticas e buscando por meio de seu trabalho suprir as demandas do território, faz dele protagonista do Desenvolvimento Territorial.

Desenvolver o Território, por meio de iniciativas econômicas solidárias, é compreender o território como palco gerador de oportunidades, que se objetivam em trabalho e renda, relações em redes de parceria, sem verticalismos na operacionalização do desenvolvimento, buscando exercer processos cada vez mais democráticos, cooperativos e autogestionários, fazendo com que a própria população de um dado território seja a protagonista nesse processo de transformação, construindo a conscientização sobre os problemas do território e buscando solucioná-los.

Segundo o Termo de Referência da Secretaria Nacional de Economia Solidária (SENAES, 2012), Desenvolvimento Territorial é compreendido como:

(...) considera-se território o espaço físico, geograficamente definido com afinidades socioculturais, caracterizado por critérios multidimensionais tais como: o ambiente, a economia, a sociedade, a formação histórica e cultural, e as instituições políticas, e grupos sociais distintos que se relacionam interna e externamente por meio de processos que indicam identidade e coesão social, cultural e territorial. (...) significa, portanto, o desenvolvimento de todos os membros da comunidade de forma conjunta, unidos pela ajuda mútua e pela posse coletiva de meios essenciais de produção ou distribuição, respeitando os valores culturais e o patrimônio ecológico local. (SENAES, p.8, 2012)

Neste sentido, por meio da identificação das demandas existentes na comunidade que atua, os Bancos Comunitários podem fomentar atividades econômicas complementares às necessidades latentes no seu território.

Um exemplo do apoio dos Bancos Comunitários a incubação de novos empreendimentos econômicos solidários é a experiência do Banco Bem em Vitória-ES, que ao

identificar as demandas por alvenaria na construção, ampliação ou reforma de edifícios no território, apoia um empreendimento para produção de tijolos ecológicos e o tem como parceiro para o crédito habitacional. Esta é uma prática comum no crédito via Bancos Comunitários, o estímulo à compra no território com moeda social, ou até mesmo construindo acordos para priorizar os comércios e serviços do território de alcance da Moeda Social. Desta forma, os Créditos por meio de Bancos Comunitários estimulam não só um ciclo virtuoso de riquezas no território como também o surgimento de novos empreendimentos demandados pela comunidade.

No caso do Crédito Habitacional isso pode ocorrer por meio do estímulo a empreendimentos, econômicos solidários ou não, na cadeia da habitação. Como associar a aquisição de materiais de construção no crédito habitacional às lojas e depósitos de materiais de construção do território, ou até mesmo incentivar o surgimento de novos empreendimentos para comercialização de produtos e serviços na cadeia da habitação.

O crédito habitacional nos Bancos Comunitários de Desenvolvimento é um fenômeno ainda pouco estudado, é uma lacuna no conhecimento científico, o que se conhece sobre eles são apenas algumas experiências. Com base nelas, as relações dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento com o Desenvolvimento Territorial acontecem de diversas formas, mas em específico, por meio do crédito habitacional, ocorre o fortalecimento do comércio local na cadeia da habitação e nas melhorias habitacionais, principalmente quando associado a assessoria técnica à autoconstrução, como é o caso do Banco Bem em Vitória-ES.

### **1.7. Banco Bem: uma experiência de crédito habitacional e assessoramento técnico a autoconstrução**

O Banco Bem é um exemplo de experiência de Bancos Comunitários de Desenvolvimento que além do crédito habitacional, oferta também a assessoria técnica gratuita à autoconstrução para seus tomadores de crédito, viabilizando a reforma/ampliação das moradias já existentes e a produção de novas habitações de forma facilitada às condições da população de seu território, além de promover ações ambientais, educacionais e de articulação política de seu território. O Banco Bem possui uma experiência avançada em seu território, principalmente sobre as ações na cadeia da produção de habitação, sendo um exemplo notável no financiamento habitacional e assessoria técnica a autoconstrução em assentamentos precários.

O Banco Bem surge em 2005 junto com o Ateliê de Ideias na comunidade de São Benedito, Vitória – ES . O Ateliê de Ideias é uma organização de apoio à comunidade que visa articular diversos atores da comunidade em prol do desenvolvimento local sustentável com a estratégia de fortalecer as estruturas e iniciativas de dentro da comunidade. Atualmente a organização atua com quatro frentes chamadas: Núcleo de Finanças Solidárias, Núcleo de Desenvolvimento Comunitário, Núcleo Habitacional, Núcleo de Difusão de Tecnologias Sociais.

Para compreendermos melhor o Banco Bem e o contexto que se insere na comunidade, é necessário antes entendermos melhor a Associação Ateliê de Ideias que nasce em um grupo de mulheres, moradores da comunidade São Benedito, Bairro da Penha e Itararé, que participavam de uma cooperativa de artesanatos, após um ganho significativo com o empreendimento decidem usar esse excedente para empréstimos a outros empreendimentos. A partir desta experiência, somada a de outro Banco Comunitário de desenvolvimento no Ceará (Banco Palmas), funda-se o Banco Bem após uma oficina ministrada pelo coordenados do Banco Palmas.

A princípio, o Banco começa suas atividades com duas linhas de crédito, produtivo, para aumentar a produtividades dos empreendedores locais e o crédito consumo. Em seguida, decorrente das necessidades de melhorias habitacionais na comunidade, surge o crédito habitacional.

O território de atuação do Banco Bem engloba oito comunidades da Grande Vitória – ES, são elas: São Benedito, Bairro da Penha, Itararé, Consolação, Jaburu, Floresta, Bonfim e Engenharia. Definida pela Prefeitura Municipal como “Poligonal 1” e pelo próprio Banco Bem e moradores do seu território de atuação como “Território do Bem”. Trata-se de um aglomerado subnormal, próximo ao conceito de favela, caracterizado pela ocupação de morro com aproximadamente 31mil habitantes em situação de vulnerabilidade. O Banco Bem e seu território de abrangência serão melhor descritos no capítulo **5.1.** deste trabalho.

Neste contexto, a presente pesquisa, tendo como objeto empírico o Banco Bem e seu território de atuação, busca o aumento da compreensão das relações existentes entre fenômenos complexos como crédito habitacional por meio de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, em específico o do Banco Bem, assessoria técnica a autoconstrução, Desenvolvimento Territorial e seus diálogos com a Política Pública.

## **2. PERGUNTAS E HIPÓTESES DE PESQUISA, ESTRATÉGIAS GERAIS, PLANEJAMENTO DA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS**

A literatura e a observação da realidade indicam que a produção de habitação por meio de Bancos Comunitários de Desenvolvimento é recente e ainda com poucos estudos acumulados. A experiência mais antiga deste tipo de banco tem cerca de 15 anos, e o objeto empírico desta pesquisa, o Banco Bem, aproximadamente 8 anos, portanto são experiências em andamento, ricas em questões ainda não abordadas pela ciência.

### **2.1. Perguntas e hipóteses de pesquisa**

Este trabalho não tem a pretensão de responder todas as lacunas existentes sobre o tema, mas sim produzir uma análise crítica sobre a seguinte questão, aqui chamada de pergunta principal da pesquisa: Quais as relações existentes entre Banco Comunitário de Desenvolvimento, em particular o Banco Bem, Desenvolvimento Territorial e seus diálogos com a Política Pública?

A partir desta questão principal foi levantada a hipótese norteadora deste trabalho: Os Bancos Comunitários de Desenvolvimento, em particular o Banco Bem, têm promovido o Desenvolvimento Territorial por meio de diversas ações, dentre elas o financiamento a construção, a reforma e à ampliação de habitação em seu território de atuação, com assessoria técnica gratuita à autoconstrução, promovendo melhorias habitacionais e desenvolvendo, com recursos próprios, relevante serviço público, superando obstáculos que as políticas públicas habitacionais encontram no enfrentamento do déficit habitacional em assentamentos precário.

Com base na pergunta principal e hipótese de pesquisa foi formulado o objetivo principal desta pesquisa, sendo ele: identificar as ações de Desenvolvimento Territorial e de Política Pública desenvolvida pelos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, em particular do Banco Bem de Vitória-ES.

Para facilitar a compreensão da pergunta principal da pesquisa outras 2 perguntas foram elaboradas a partir da decomposição da principal, chamadas aqui de perguntas intermediárias. Cada pergunta intermediária por sua vez possui suas respectivas hipóteses intermediárias e objetivos específicos, sendo os seguintes:

**PERGUNTA INTERMEDIÁRIA 1:** Quais as condições essenciais, potencialidades, dificuldades e limites para produção habitacional por meio do Banco Bem e a assessoria técnica à autoconstrução?

**HIPÓTESE INTERMEDIÁRIA 1:** Com equipe e recursos financeiros limitados, desde 2006 o Banco Bem realizou mais de 1 milhão de reais em crédito, sendo que grande parte deste valor corresponde a créditos habitacionais, viabilizando a produção habitacional em seu território de atuação com baixo índice de inadimplência. A cadeia da produção habitacional do Banco Bem é complexa pela quantidade de processos, entradas e saídas, possui acesso a recursos financeiros e para produção da habitação com alto grau de democracia, como créditos com poucas exigências documentais, juros baixos e assessoria técnica gratuita. Os trabalhadores do Banco Bem executam serviço público e acumulam um grande número de atividades em suas funções, que necessitam de executores com alto grau de motivação e habilidades para o trato com os diversos atores de dentro e fora da comunidade de atuação. Os assessores técnicos a autoconstrução, possuem equipe reduzida, atuam em um território com grande demanda habitacional, e tem como objetivo promover a melhoria das condições habitacionais por meio de elaboração de projetos, desenhos técnicos, especificação de materiais, auxílio na elaboração de orçamentos, acompanhamento de obra e/ou sugestões sobre os processos construtivos.

**OBJETIVOS ESPECÍFICO 1:** Identificar as condições em que o Banco Bem vem atuando desde 2006 referentes a quantidade de trabalhadores associados, funções e atividades desenvolvidas, os valores do fundo do crédito habitacional, empréstimos e inadimplência assim como os principais processos com suas respectivas entradas e saídas, condições essenciais, dificuldades e limites para a produção habitacional por meio do Banco Bem em seu território de atuação.

**PERGUNTA INTERMEDIÁRIA 2:** Quais as variáveis que caracterizam e interferem nos créditos habitacionais do Banco Bem?

**HIPÓTESE INTERMEDIÁRIA 2:** O Banco Bem facilita o acesso ao crédito habitacional aos moradores de seu território, com poucas exigências documentais e juros acessível. A maioria dos materiais e serviços adquiridos pelos tomadores de crédito para produção da habitação são do território, e a maioria das demandas habitacionais dos tomadores de crédito habitacional são para construção de novos cômodos o que indica condições evolutivas das habitações do território.

**OBJETIVOS ESPECÍFICO 2:** Examinar as características e condições dos tomadores de crédito habitacional do Banco Bem e de que maneira estes créditos ocorrem.

A partir destas questões, hipóteses e objetivos explicitados, o presente trabalho, tendo como objeto empírico da pesquisa o Banco Bem e a produção habitacional por meio de uma de suas linhas de crédito, adotou como estratégia de pesquisa o estudo deste caso único.

## 2.2. Estratégia de pesquisa e planejamento da coleta de dados

Dentre as estratégias de pesquisa existentes para se coletar e analisar provas empíricas, o Estudo de Caso foi a escolhida. Apesar desta estratégia focar em apenas um caso específico, o Banco Bem em Vitória-ES, não significa que não pode ser considerado como um caso típico de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, ou seja, tê-lo como representante para auxiliar inclusive na compreensão de outros casos de Bancos Comunitários de Desenvolvimento.

Obviamente todos os casos possuem suas particularidades, e ao se debruçar para o estudo de um caso único significa que este em específico será estudado com mais profundidade, o que novamente não exclui qualquer forma de generalização (Laville e Dionne, 1999). A escolha do Banco Bem para o estudo do crédito habitacional não foi meramente uma oportunidade que surgiu na busca de um objeto empírico, mas também em decorrência do grau avançado da experiência deste banco, que conseguiu associar a viabilização do crédito habitacional e a assessoria técnica a autoconstrução nos aglomerados subnormais de seu território de abrangência, o que o tornar um caso representativo para a análise de como evolui o desenvolvimento do território por meio destas iniciativas.

O estudo de caso enquanto estratégia de pesquisa nada mais é do que uma investigação empírica de um fenômeno contemporâneo em seu contexto real, principalmente quando não está claro os limites entre o fenômeno e seu contexto (Yin, 2001). O fato de estudar um fenômeno inserido em seu contexto, diferente do estudo nas condições de um sistema isolado em um laboratório, é a diversidade das variáveis que interferem no fenômeno de estudo e as múltiplas fontes de evidência.

Segundo Yin (2001), o que facilita o desenvolvimento deste tipo de pesquisa é a proposição prévia de hipóteses que nortearão a coleta de dados (como as levantadas no capítulo 4 desta dissertação), já que a riqueza das variáveis neste contexto pode dificultar a orientação da pesquisa. Desta forma a pesquisa possui três Unidades de Análise – segundo o mesmo autor, a Unidade de Análise ou Unidades de Análise é o que será analisado em um ou mais casos. Neste trabalho elas são: o crédito habitacional do Banco Bem, a gestão e funcionamento do Banco Bem e o assessoramento técnico a autoconstrução para os tomadores de crédito do Banco Bem. Todas se baseiam em várias fontes de evidência e podem ter diversos procedimentos de coleta de dados. No caso desta pesquisa em específico foram utilizadas como fontes de evidência os trabalhadores do Banco Bem, documentos e arquivos do Banco Bem, 11 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem e suas habitações, os assessores técnicos do Bem Morar e o Território do Bem.

O processo de coleta de dados também possui sua diversidade. Nesta pesquisa ocorreu por meio de entrevistas, observação direta, análise de documentos e registros em arquivos. Após as coletas de dados, estes foram triangulados em busca de melhores resultados quanto ao rigor científico do trabalho. Para isso, cada unidade de análise teve três fontes distintas de evidência (ver QUADRO 2).

**QUADRO 2 – Estratégias, objetivos, unidades de análise, fontes e evidência, procedimentos, materiais e equipamentos utilizados nos levantamentos da pesquisa**

| ESTRATÉGIA DE PESQUISA | OBJETO EMPÍRICO       | UNIDADES DE ANÁLISE                 | FONTE DE EVIDÊNCIA                  | PROCEDIMENTO DE COLETA                         | MATERIAIS E EQUIPAMENTOS UTILIZADOS     |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| Estudo de caso único   | Banco Bem, Vitória-ES | Crédito Habitacional                | Trabalhadores do Banco Bem          | Entrevista                                     | -gravador<br>-roteiro de perguntas      |
|                        |                       |                                     |                                     | Observação direta                              | Atenção e senso crítico do pesquisador  |
|                        |                       |                                     | Documentos e arquivos               | Digitalização e exame de documentos e arquivos | -Máquina fotográfica<br>-Computador     |
|                        |                       |                                     | Tomadores de crédito                | Entrevista                                     | -gravador<br>-roteiro de perguntas      |
|                        |                       |                                     |                                     | Observação direta                              | -Atenção e senso crítico do pesquisador |
|                        |                       |                                     | Gestão e Funcionamento do Banco Bem | Trabalhadores do Banco Bem                     | Entrevista                              |
|                        |                       | Observação direta                   |                                     |  | -Atenção e senso crítico do pesquisador |
|                        |                       | Documentos e arquivos               |                                     | Digitalização e exame de documentos e arquivos | -Máquina fotográfica<br>-Computador     |
|                        |                       | Tomadores de crédito                |                                     | Entrevista                                     | -gravador<br>-roteiro de perguntas      |
|                        |                       | Assessoria técnica a autoconstrução | Assessores técnicos                 | Entrevista                                     | -gravador<br>-roteiro de perguntas      |
|                        |                       |                                     | Arquivos                            | Exame de documentos e arquivos                 | -Computador                             |
|                        |                       |                                     | Tomadores de crédito                | Entrevista                                     | -gravador<br>-roteiro de perguntas      |
|                        |                       |                                     |                                     | Observação direta                              | -Atenção e senso crítico do pesquisador |

### **2.3. Estudo de caso: o Banco Bem, Vitória - ES**

O primeiro contato do pesquisador com o Banco Bem foi por meio de buscas na internet sobre a experiência de crédito habitacional em Bancos Comunitários de Desenvolvimento. Em um primeiro momento a experiência do Banco Bem chamou a atenção por associar o microcrédito habitacional ao assessoramento técnico a autoconstrução, resultado da parceria entre dois projetos, o Banco Bem e o Bem Morar, ambos com a mesma entidade gestora, o Ateliê de Ideias.

Após o interesse despertado pela página eletrônica do Banco Bem e outros documentos disponíveis na internet, foi agendada a visita do pesquisador a Vitória-ES para conhecer a experiência e seus impactos no território de atuação do banco. Durante a primeira visita ocorreram diálogos com os trabalhadores do banco, tomadores de crédito habitacional do Banco Bem e assessores técnicos do Bem Morar. Na segunda visita, além do diálogo novamente com os trabalhadores do banco e mais tomadores de crédito o pesquisador também teve acesso a todos os arquivos e documentos do banco, além de matérias publicados sobre o território e o Banco Bem.

#### **2.3.1. Características da Poligonal 1 de Vitória – ES: Território do Bem**

Poligonal 1 é o nome dado pela prefeitura de Vitória-ES para a área que corresponde a 8 Bairros/comunidades localizadas na região central da ilha de Vitória, são elas: Bairro da Penha, Bonfim Consolação, Engenharia, Floresta, Itararé, Jaburu e São Benedito. A junção dos 8 Bairros/Comunidades também é conhecida por “Território do Bem”.

As comunidades foram formadas há aproximadamente 40 anos, por meio da ocupação de morros de pedra da cidade de Vitória- ES, o que faz do território um local com áreas íngremes, acessos dificultados não só pela inclinação, mas também pela sinuosidade e estreiteza de muitas vias. O cenário visto no Morro mostra barracos e construções precárias dominando o ambiente (ver Figura 2), o que evidencia a pobreza e desigualdade social se comparada as construções a beira-mar da cidade.



Figura 2: foto panorâmica de parte do Território do Bem, mostrando as ocupações de morro e a situação de algumas habitações.

Fonte: arquivo do autor.

Segundo estudo realizado pela Prefeitura de Vitória a Poligonal 1 possui uma área ocupada de aproximadamente 1.763.649 m<sup>2</sup>, com cerca de 6950 domicílios com poucos e pequenos cômodos habitados em média por 4 habitantes. A mesma pesquisa indica que a renda média no território é de 1 a 3 salários mínimos, com alto índice de participação das mulheres na renda e na chefia das famílias e estima-se que dos 31.000 habitantes (cerca de 10% da população do município de Vitória-ES), 7.000 vivem abaixo da linha da pobreza. Quanto mais alto sobe-se nos morros percebe que os acessos as casas ficam mais difíceis e as habitações mais precárias.

As demandas educacionais no território são altas, pois existem mais procuras do que vagas nas escolas, além disso há muita repetência das crianças e adolescentes, que estão em situação de vulnerabilidade, expostos a violência do tráfico de drogas e policial, desestruturação das famílias, ausência de creches, unidades públicas de apoio e moradias em condições precárias. A situação na área da saúde também é precária, já que só existem duas Unidades de Saúde pública no território, e com relação ao lazer, cultura e esporte, também não há exceção, as opções existentes são precárias ou insuficientes.

Entre os anos de 2007 e 2008 foi realizada pelo Ateliê de Ideais (entidade gestora do Banco Bem) em aliança com Bem Maior (Fórum de Desenvolvimento Comunitário do Território do Bem), contando também com a parceria da Prefeitura de Vitória-ES, Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) e outras organizações do município de Vitória-ES, uma pesquisa sobre a Poligonal 1, que resultou em um caderno publicado com os títulos “Saberes, Fazeres e Perfil dos Moradores do Território Bem” e “Plano Bem Maior do Território do Bem”. Com base neste material elaborado a partir da entrevista com 884 moradores do território, cada um representando uma pessoa e um domicílio, distribuídos entre as 8 comunidades (ver imagem 2), pode-se enumerar algumas características da área de estudo.

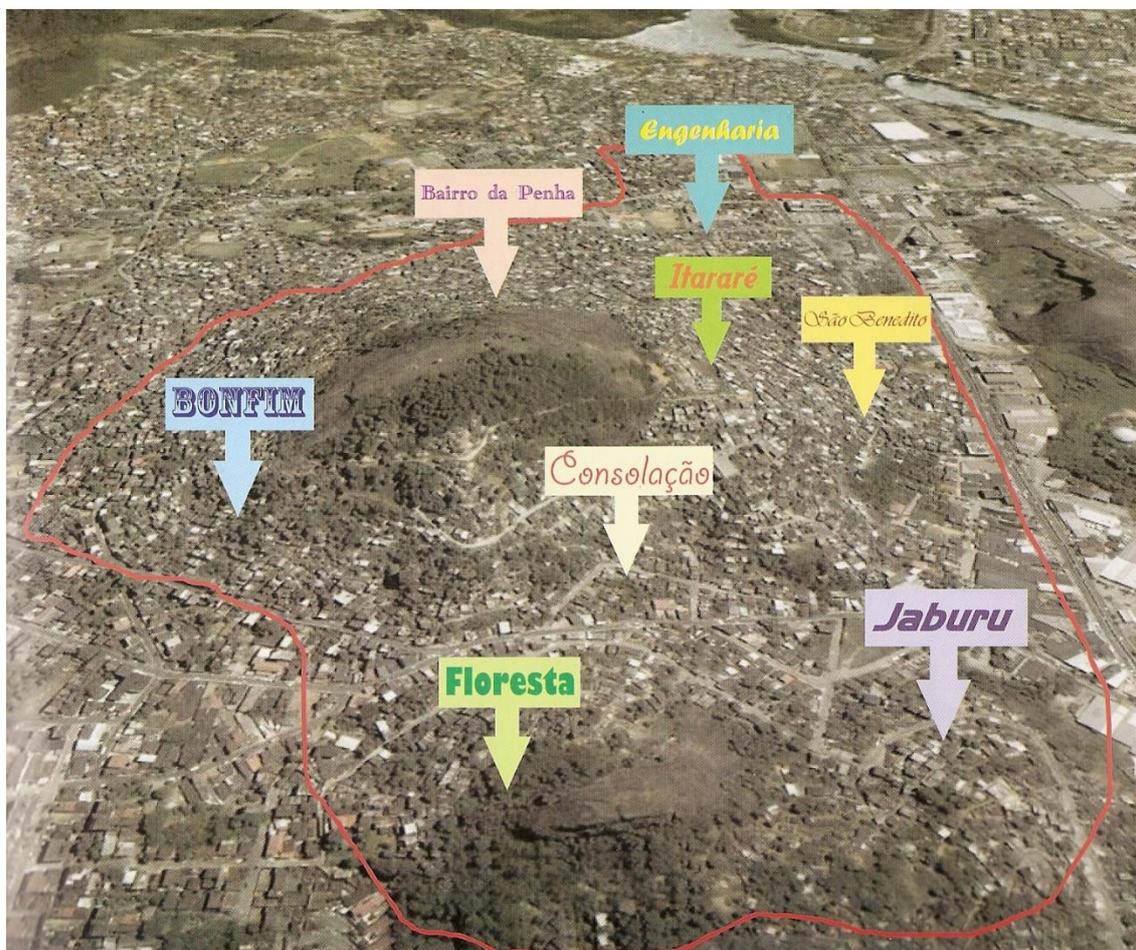


Figura 3: imagem retirada do caderno “Pesquisa: Saberes, Fazeres e Perfil dos Moradores do Território do Bem” mostrando em vista aérea as 8 comunidades do Território do Bem (delimitado com a linha vermelha).

Grande parte da população do território possui 1<sup>o</sup> Grau incompleto, o que corresponde a quase 50% dos moradores, cerca de apenas 10% tem o 1<sup>o</sup> Grau completo, 11% tem o 2<sup>o</sup> Grau incompleto, 17% o 2<sup>o</sup> Grau completo, 2% o 3<sup>o</sup> Grau incompleto, 5% o 3<sup>o</sup> Grau completo e 6% sem escolaridade. Segundo os índices da “Pesquisa: Saberes, Fazeres e Perfil dos Moradores do Território do Bem, 89% dos entrevistados, segundo a amostragem de 884 habitantes espalhados por todo o território da Poligonal 1, não estudam atualmente e apenas 11% estudam. Tais índices revelam as demandas educacionais do território já que são poucos moradores com 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> grau completo.

Com relação a renda das famílias dos entrevistados, a mesma pesquisa mostra que 43,9% possuem de 1 a 2 salários mínimos, 21,9% vivem com menos de 1 salário mínimo, 14,5% de 2 a 3 salários mínimos, 9,3% de 3 a 4 salários mínimos, 5,9% com mais de 4 salários mínimos

e 4,5% não sabem. Sobre a renda dos moradores do território os itens que tem maior peso no orçamento familiar são respectivamente: a alimentação em primeiro lugar, muito à frente do seguinte, que é energia, depois gás, saúde, telefone, vestuário, moradia, água, educação, transporte e por último lazer.

Outro dado revelado pela pesquisa foi que a segunda atividade autônoma mais exercida pelos moradores do território é de pedreiro ou ajudante de obras, logo em seguida da doméstica/diarista, o que mostra o envolvimento de grande parte da população na cadeia da construção civil. Estes mesmos trabalhadores pedreiros são os responsáveis pela construção de suas próprias habitações e dos seus vizinhos.

A maioria das habitações do território são de alvenaria cerâmica furada, com estruturas e concreto armado, na maioria das vezes com pelo menos 2 pavimentos e quando a cobertura não é uma laje para um próximo pavimento são usados painéis de amianto ou fibrocimento como cobertura (ver imagem 3). A “Pesquisa: Saberes, Fazeres e Perfil dos Moradores do Território do Bem” indica que cerca de 91% dos casos das habitações do território são de alvenaria, seguido por 7% de habitações de tabuas de madeira e 2% de alvenaria e tábuas.



Figura 4: duas fotos tiradas pelo pesquisador com vistas diferentes para parte dos morros que compõe o território do bem, mostrando como as habitações são dispostas e suas imagens características.

Fonte: arquivo do autor.

Apesar da maioria das habitações serem de alvenaria e estrutura de concreto armada isso não significa que não sejam precárias.

Em meio a todo este cenário descrito há uma experiência notável, que vem revolucionando a Poligonal 1, é inclusive a razão desta também ser conhecida como “Território do Bem”, consequência da presença do Ateliê de Ideias com seus diversos núcleos de atuação no território, dentre eles o Banco Bem, objeto empírico desta pesquisa.

### **2.3.2. Banco Bem: sua origem e atuação no Território do Bem**

Para compreender melhor o Banco Bem e sua origem é necessário ir ao ano de 2001 quando Leonora Mol, psicóloga especializada na área de psicologia social, começa a trabalhar na ONG de Serviço de Engajamento Comunitário (Secri) e sua primeira atividade foi coordenar o projeto Ateliê de Ideais. Na época, a intenção do projeto era buscar jovens do Morro São Benedito e entorno para fazer customização de roupas. Cerca de 20 jovens foram contatados, mas não quiseram participar, porém suas mães se interessaram e assim deu a origem ao empreendimento “Bem Arte e Moda”.

No final do ano de 2002 o grupo de mulheres que compunham o “Bem Arte e Moda” foi convidado para participar de um bazar na comunidade, mas não tinham recursos suficientes para adquirir matéria prima. Uma empresária fez um empréstimo de R\$300,00 (trezentos reais) para o grupo de mulheres e este ao final do bazar foi convertido em R\$800,00 (oitocentos reais). Dessa forma, quitaram o empréstimo e com o excedente de R\$500,00 (quinhentos reais) decidiram investir no empreendimento.

Em 2003 uma outra iniciativa surge na comunidade, dessa vez era uma marcenaria, composta por cerca de 10 jovens organizados por um grupo de mulheres cujos filhos haviam feito curso de marceneiro. O local e os equipamentos foram cedidos em comodato pela ONG de Serviço de Engajamento Comunitário (Secri) e logo de início foram encomendados cerca de 400 brinquedos pedagógicos de madeira. Os jovens não possuíam todos os recursos necessários para iniciar a atividade, neste momento o empreendimento já existente “Bem Arte e Moda” empresta parte de seu excedente para o grupo de jovens começarem as atividades.

No final deste mesmo ano o projeto Ateliê de Ideias foi institucionalizado como “Associação de Artesão Ateliê de Ideais – Artidéias”, pois assim esperava-se facilitar os processos para captação de recursos. Neste mesmo momento, uma das integrantes do grupo

“Bem Arte e Moda”, após participar de um curso de culinária, decide montar um empreendimento com outras três moradoras da comunidade para produção de alimentos e buffet, com a ajuda do recém-criado Artidéias e do Secri conseguem a concessão de uma cozinha para iniciarem suas atividades, e mais uma vez, sem capital de giro são auxiliados com um empréstimo do grupo “Bem Arte e Moda”.

No ano seguinte, 2004, outro empreendimento surge na comunidade, o “Bem Limpar”, em parceria com o Artidéias, voltado para produção de produtos de limpeza e vassouras de Pet. O “Bem Limpar” e todos os outros grupos criados na comunidade junto ao Artidéias tem seus produtos comercializados na Paróquia Santa Rita de Cassia na Praia do Canto em Vitória-ES desde meados de 2004.

No início de 2005 o Artidéias recebe uma doação de R\$10.000,00 (dez mil reais), enquanto os associados ainda não decidiam o que fazer com a doação, no mesmo semestre assistem uma palestra do Joaquim Melo, coordenador do Banco Palmas de Fortaleza-CE, a primeira experiência de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, que veio a Vitória-ES participar de um seminário oferecido pela prefeitura do município.

Após a palestra os associados do Artidéias ficaram muito empolgados com a experiência de Fortaleza e queriam replica-la em Vitória. Dialogaram com Joaquim Melo e este também empolgado com a ideia sugere um nome para o novo Banco Comunitário de Desenvolvimento: Banco Bené. Os associados não gostaram muito do nome e o modificaram para Banco Bem e em meados de 2005 conseguem trazer o coordenador do Banco Palmas de volta a Vitória-ES para uma oficina de estruturação do Banco Bem com duração de três dias.

Após a oficina e todo processo inicial de organização o Banco Bem é inaugurado em outubro de 2005 com uma área de abrangência limitada a 3 bairros, São Benedito, Bairro da Penha e Itararé. Apenas no início de 2007 amplia sua área de abrangência para além dos três bairros também atendendo o Bairro da Consolação, Jaburu, Bonfim e as comunidades Floresta e Engenharia, compondo atualmente o Território do Bem.

Em março de 2006 o Banco Bem lança sua moeda social (M\$), ou circulante local, a Moeda Bem (ver imagem 4). Esta é válida apenas no território entre os estabelecimentos cadastrados e é lastreada na moeda nacional, o Real. Para adquirir a moeda Bem é necessário que o morador da comunidade acesse um crédito consumo ou troque Real (R\$) por Bem diretamente no Banco Bem.

No início de 2007 o Banco Bem passa a oferecer o serviço de Correspondente Bancário da Caixa Economia Federal. Este serviço beneficia os moradores da comunidade com serviços

bancários comuns, como abrir algumas modalidades de contas e fazer pagamentos de contas diretamente no caixa do Banco Bem, inclusive é possível que as contas sejam pagas com a moeda Bem.

O Banco Bem (ver imagem 4) atualmente dispõe de quatro linhas de crédito, o crédito consumo, que é feito apenas em circulante local, moeda Bem, com o valor limite de R\$50,00 (cinquenta reais) e juros de 0%, o crédito produtivo e habitacional, ambos com limite de R\$5.000,00 (cinco mil reais) divididos em até 24 parcelas com juros de 0,75%, e há também o crédito emergencial, pouco usado pela comunidade, como o próprio nome já diz é um crédito para situações emergências, como por exemplo quando uma casa pega fogo no morro ou algum morador precisa passar por algum procedimento cirúrgico de urgência.

Outra atividade desenvolvida pelo Ateliê de Ideias junto ao Banco Bem é o Fórum de Desenvolvimento Local também chamado de Bem Maior, este tem como objetivo contribuir para organização comunitário do Território do Bem, nele são processadas as demandas e diversas situações da comunidade junto aos próprios moradores da comunidade.



Figura 5: da direita para esquerda, sede do Banco Bem e moedas do Banco Bem.  
Fonte: arquivo do autor.

A comunidade não participa do Banco Bem apenas por meio do Fórum Bem Maior, em diversos processos do banco a relação com a comunidade é essencial, um exemplo está no próprio processo de acesso ao crédito, que apesar das simplicidades documentais exigidas

(comprovante de residência no Território do Bem, CPF, identidade e contato telefônico do cliente) o processo para aprovação do crédito passa pelo “aval solidário” da comunidade, onde as agentes de crédito do banco visitam vizinhos do solicitante de crédito em busca de referências sobre o cliente, ou seja, neste momento depende dos moradores da comunidade dar referências positivas ou negativas sobre o cliente, e estas são determinantes para concessão do crédito. Após o processo de referência existe uma outra etapa que é a reunião do Comitê de Análise de Crédito (CAC), onde as trabalhadoras do banco, também moradoras da comunidade, junto as lideranças locais, se reúnem para analisar caso a caso daqueles que solicitaram o crédito, e mais uma vez a comunidade está presente no processo de decisão do Banco Bem.

É importante ressaltar que o Banco Bem tem como entidade gestora a Associação de Artesão Ateliê de Ideais – Artidéias, e esta por sua vez possui outros núcleos de atuação além do banco, que é o projeto que representa o núcleo de atuação em Finanças Solidárias. Seus outros núcleos de atuação são divididos em Habitacional, representado pelo projeto Bem Morar, que é de assessoria técnica gratuita à autoconstrução e produção de tecnologias sociais para produção de habitações para famílias de baixa renda, que ocorre associada ao crédito habitacional do Banco Bem, tem o Núcleo de Desenvolvimento Comunitário, com o fomento a iniciativas endógenas do território, como o projeto Ecos do Bem que desenvolve um conjunto de ações para tratar as questões do lixo no território, como o Varal Cultural, que promove atividades de formação e culturais, e o Núcleo de Difusão de Tecnologias Sociais, que apoia a implantação das tecnologias sociais desenvolvidas pelo Ateliê de Ideias em outros territórios.

De toda esta gama de atividades produzidas e promovidas pelos núcleos de atuação do Ateliê de Ideias e em especial o Banco Bem, este trabalho tem como foco nas unidades de análise do crédito habitacional do Banco Bem, o assessoramento técnico à autoconstrução, que é oriundo da parceria entre Banco Bem e Bem Morar, e a gestão e funcionamento do Banco Bem na Poligonal 1.

#### **2.4. Unidades de Análise: o microcrédito habitacional, assessoramento técnico a autoconstrução e gestão e funcionamento do Banco Bem**

Os elementos ou fenômenos analisados no presente trabalho, chamados aqui de unidades de análise são: o microcrédito habitacional do Banco Bem, o assessoramento técnico à autoconstrução fornecida pelo Bem Morar e a gestão e funcionamento do Banco Bem em seu território. Estas unidades de análise não são apenas lacunas do conhecimento científico, mas também fundamentais para compreensão do processo de produção da habitação por meio do

microcrédito habitacional de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, tendo em vista que na experiência do Banco Bem com o microcrédito habitacional está associado ao processo de assessoramento técnico a autoconstrução em um contexto de autogestão, não só dos serviços financeiros, como os ofertados pelos Bancos Comerciais, mas das atividades de organização política comunitária, culturais e sociais com graus crescentes de apropriação comunitária.

O microcrédito habitacional do Banco Bem foi analisado por meio de documentos, arquivos do banco, entrevistas com trabalhadores do banco e 11 tomadores de crédito. Os dados coletados revelam desde os processos necessários para viabilização do crédito habitacional até o resultado de algumas habitações feitas com o crédito. Os documentos e arquivos do Banco Bem mostram um panorama geral dos 222 créditos habitacionais feitos pelo banco, explicitando desde valores anuais de empréstimos, rejeições de pedidos de crédito, valores em Reais e Moeda Social emprestados, número de créditos completamente quitados, índice de inadimplência, alguns orçamentos de materiais de construção e composição do fundo do crédito habitacional.

A entrevista com os trabalhadores do Banco Bem possibilitou o aumento da compreensão do fluxo da cadeia de crédito habitacional e produção da habitação, desde o que foi chamado de primeiro processo, que é a solicitação do crédito, até o último, quando volta todo o valor emprestado novamente para o fundo do crédito habitacional.

Os 11 casos analisados por meio de entrevistas com os tomadores de crédito complementam o estudo do fluxo da solicitação do crédito até a quitação do crédito, e também revela as dificuldades no processo construtivo da habitação até as condições de como e onde ocorrem cada passo da produção da habitação.

O assessoramento técnico à autoconstrução ofertado pelo projeto Bem Morar, foi analisado por meio de entrevistas com os assessores técnicos, 11 tomadores de crédito e relatórios de atividades dos assessores. Por meio da entrevista com os assessores técnicos captou-se de que forma ocorrem as assessorias a autoconstrução, ora com a elaboração de plantas detalhadas, croquis e acompanhamentos de obra, ora apenas com sugestões e concelhos aos moradores. Durante a entrevista com os 11 tomadores de crédito percebe-se os graus de importância dos assessores na produção da habitação e as oportunidades e dificuldades de acesso a este serviço, e nos relatórios das atividades dos assessores tem-se os produtos das assessorias prestadas.

Por fim, para compreender a gestão e funcionamento do Banco Bem além das entrevistas com os trabalhadores do banco, o pesquisador teve a oportunidade de observar diretamente o

quotidiano do banco, acompanhando de perto as atividades, como visita de crédito, atendimento ao cliente no banco, monitoria de crédito e atividades administrativas.

Cada atividade observada e acompanhada, cada entrevista, acessos e digitalização de documentos e arquivos, constituem fontes de evidência fundamentais da pesquisa para o processamento dos dados coletados.

## **2.5. Fontes de Evidência e procedimento de coleta**

Para verificar as hipóteses de pesquisa o pesquisador teve duas temporadas de coleta de dados no Banco Bem e Território do Bem em Vitória - ES, uma no início de julho de 2013, com duração de 4 dias, e outra em meados de novembro de 2013, com duração de 5 dias. Durante as visitas foram entrevistados os trabalhadores do Banco Bem, os assessores técnicos do Bem Morar e 11 tomadores de crédito. Também foram examinadas todos as carteiras de crédito do Banco Bem, relatórios anuais do banco e relatórios de assessoramento técnico do Bem Morar. Além das entrevistas e acesso a documentos e arquivos, o pesquisador pode observar diretamente a dinâmica do cotidiano do Banco Bem e a habitação de 11 tomadores de crédito habitacional.

Dentre os documentos analisados pode-se citar: relatórios escritos (como relatórios anuais dos trabalhadores do Banco Bem, relatório de assessoria técnica do Bem Morar), documentos administrativos (como tabelas de cadastramento de clientes, fluxo de caixa, memória de cálculos, diagnósticos operacionais e contratos de crédito), estudos e avaliação formais (como a “Pesquisa: saberes, fazeres e perfil dos moradores do Território do Bem” e “Plano Bem Maior do Território do Bem”) e recortes do jornal local (Calango notícias).

Todos os documentos solicitados ao Banco Bem foram disponibilizados para a pesquisa, pois são de caráter público e todos podem ter acesso, com exceção das Atas das reuniões da Comissão de Análise de Crédito, que são sigilosas para evitar que os pareceres finais sobre os pedidos de crédito não gerem desavenças entre os moradores. A maioria dos documentos foram disponibilizados no formato digital, exceto a primeira edição do jornal “Calango notícias” de setembro de 2013, que foi impressa.

Para a coleta destes documentos foi necessário um primeiro contato com o Banco Bem por e-mail solicitando o acesso a todos estes documentos citados e durante a segunda temporada de visita todo o material foi disponibilizado no computador do Banco Bem e copiado para o computador do pesquisador. O jornal impresso que contém notícias sobre o território e o Banco

Bem foi adquirido pelo pesquisador durante a visita ao centro cultural Varal, localizado no Território do Bem, trata-se de um jornal editado por jovens da comunidade.

Os arquivos analisados foram: carteira de créditos negados, carteiras de fichas de análise de crédito quitados de 2005 até 2013, carteira de fichas de análise de créditos ainda em andamento, cadastro de clientes, planilhas de controle de crédito, orçamentos de materiais de construção e a “Carteira Castigada”. As fichas de análise de crédito são compostas pela ficha de análise socioeconômica do cliente, contrato de crédito e em alguns casos também tem em anexo os orçamentos da obra, esta última, apesar de ser uma exigência do banco que o cliente traga pelo menos 3 orçamentos para o acesso ao crédito, em muitos casos, estes orçamentos são devolvidos para os próprios clientes após uma análise de coerência dos valores solicitados para empréstimo e o orçado.

Na carteira de créditos negados ficam os pedidos que não puderam ser atendidos, ou em decorrência de ausência de referências positivas dos moradores da comunidade perante o solicitante, ou por terem sido negados pela Comissão de Análise de Crédito. Nas carteiras de fichas de créditos quitados ficam todos os créditos fornecidos pelo Banco Bem (neste trabalho foram examinados apenas os créditos habitacionais) e que já foram quitadas todas as parcelas. Da mesma forma, na carteira de créditos ainda em andamento ficam todas as fichas de análise de créditos que ainda estão em andamento, ou seja, os clientes que não terminaram de pagar suas parcelas. Nas tabelas de cadastros de clientes e planilhas de controle de crédito mostram todos os clientes já cadastrados no Banco Bem e a situação global do andamento de todos os créditos. Por fim, a “Carteira Castigada” é uma pasta com as fichas de todos aqueles clientes que estão há mais de 6 meses sem pagar nenhuma parcela de seu crédito em andamento.

Para acessar cada um destes arquivos, primeiramente foi feito um contato por e-mail com o Banco Bem pedindo o acesso a estes materiais. Como a maioria não estava digitalizado e guardados em arquivos físicos, foram necessários dois dias para o acesso, exame e digitalização de todos os arquivos que estavam na sede do banco.

As entrevistas foram feitas com a maioria dos trabalhadores do Banco Bem, envolvendo duas agentes de crédito (sendo que uma delas também assume o papel de caixa para o correspondente bancário), um dos dois agentes de desenvolvimento, a assistente administrativa do banco e a gestora. Além dos trabalhadores associados do banco também foram entrevistados 11 tomadores de crédito e 6 assessores técnicos do Bem Morar, onde apenas dois deles eram assessores técnicos a autoconstrução no Território do Bem, três prestavam assessoria em outros territórios da grande Vitória - ES também com Bancos Comunitários de Desenvolvimento,

sendo eles o Banco Sol, Banco Puã e Banco Abraço, e um dos assessores era da Marcenaria “Bem Simples”, situada também no território do Bem.

Todas as entrevistas foram presenciais e realizadas com base em um roteiro de perguntas (ver ANEXO 1) previamente elaborado pelo pesquisador. O diálogo com os trabalhadores do Banco Bem permitiu o aumento da compreensão dos processos inerentes ao crédito habitacional e ao funcionamento do próprio banco, já a entrevista com os assessores esclareceu questões referentes aos processos de assessoramento, e por fim, durante as entrevistas feitas com cada um dos 11 tomadores de crédito estudados nesta pesquisa possibilitou a coleta de dados referentes também aos processos para acesso ao crédito, processos de autoconstrução e aquisição de materiais e serviços.

Para acessar cada um dos entrevistados ocorreu primeiramente um contato com uma das trabalhadoras e gestora do Ateliê de Ideias que articulou com as trabalhadoras do banco e assessores do Bem Morar um encontro para entrevista. Já os tomadores de crédito, em decorrência da maioria trabalhar fora do território e poucos ficarem em casa durante o dia, as entrevistas foram articuladas em conjunto com as agentes de crédito do banco e ocorreram de acordo com a disponibilidade de cada tomador de crédito naquele momento.

É importante frisar que, dentre os tomadores de crédito disponíveis para entrevista durante a temporada de visita do pesquisador, buscou-se um equilíbrio entre alguns tipos de casos de crédito habitacional, levando em conta os seguintes elementos:

- 1) Casos onde o motivo do acesso ao crédito foi para produção de novas habitações ou para reforma/ampliação;
- 2) Casos onde o cliente acessou apenas um crédito e casos com mais de um acesso ao crédito pelo mesmo cliente;
- 3) Casos que tiveram acesso a assessoramento do Bem Morar e casos que não tiveram acesso;
- 4) Não priorizar os casos de nenhum bairro ou comunidade em específico, e sim buscar a maior abrangência do Território do Bem com casos pulverizados em diversas áreas.

### **3. BANCO BEM: UMA EXPERIÊNCIA DE CRÉDITO HABITACIONAL COM ASSESSORIA TÉCNICA A AUTOCONSTRUÇÃO, NA PERSPECTIVA DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – AVANÇOS E DIFICULDADES**

Dentro destes critérios os 11 casos visitados, além das entrevistas realizadas com os moradores, a observação direta e as fotografias da habitação permitiram examinar os resultados do acesso ao crédito habitacional, ou seja, o que foi feito com cada crédito, quais materiais foram utilizados, as tipologias das construções e o estado que se encontra a obra.

Além da observação direta dos 11 tomadores de crédito visitados, também foi possível acompanhar e observar diretamente o funcionamento do Banco Bem em seu cotidiano, assim como a função de cada trabalhador do banco em algumas situações como: atendimento de caixa, atendimento ao cliente tomador de crédito que vai ao banco para tirar dúvidas, renegociação de parcelas, levar o comprovante de depósito do pagamento da parcela e também visitas das agentes de crédito na moradia de um cliente em potencial para o acesso ao crédito habitacional. Cada uma dessas observações compõe as evidências do estudo de caso do Banco Bem.

Os dados coletados durante as duas temporadas de visita ao Território do Bem foram sistematizados com a ajuda de algumas ferramentas como: Mapas Cognitivos, Linha do Tempo, Fluxograma e tabelas. Cada uma delas será explicitada nos sub-capítulos seguintes, pois algumas possuem na literatura diferentes maneiras de uso e produção. O presente trabalho se baseia nestas ferramentas, porém faz adequações para melhor corresponder às análises que serão feitas a partir dos resultados de cada produto.

Durante o processamento dos dados coletados percebeu-se que o Banco Bem possui desde sua inauguração uma média de 6 trabalhadores em cada ano, sendo que estes desempenham 7 funções, onde cada uma delas apresenta uma grande quantidade de atividades. Todas as atividades desenvolvidas pelos trabalhadores do banco são serviços de caráter público, pois beneficia diretamente e indiretamente não só toda a comunidade de sua área de atuação como também outros territórios. Principalmente no que se refere ao seu território de atuação, o banco tem um papel estratégico para promoção do Desenvolvimento Territorial, democratizando o acesso a recursos financeiros, viabilizando a produção habitacional com assessoria técnica gratuita e fortalecendo o comércio de produtos e serviços da cadeia da construção civil.

### **3.1. Bancos Comunitários de Desenvolvimento e Economia Solidária como estratégia para Desenvolvimento Territorial e diálogos com Políticas Públicas**

Em um primeiro esforço para compreender as relações entre Bancos Comunitários de Desenvolvimento, Economia Solidária, Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas, construía-se alguns Mapas Cognitivos.

O Mapa Cognitivo possui diversos usos e compreensões, segundo Colin Eden e Sue Jones (1981) é uma técnica para construção de gráficos sobre questões subjetivas, que poderiam ser explicadas por meio da indução dos elementos representados no mapa cognitivo.

Já Robert Axelrod (1976) compreende a ferramenta como um modelo descritivo do processos de raciocínio.

O Mapa Cognitivo representado neste trabalho leva este nome pois sua função, como a dos mapas em geral, é mostrar caminhos, obstáculos, condições, pontos de referência e traçar estratégias, mas sendo um mapa cognitivo, busca fazer tudo isso com os conhecimentos. É um primeiro esforço de sistematização para compreensão da situação existente. Esta ferramenta, da maneira que é utilizada aqui, organiza os fenômenos em conjuntos horizontais, indicando que fazem parte de mesmo bloco de elementos, que derivam de outro fenômeno de um bloco anterior. O sentido das sequências de derivação é dado pelas setas, que também indicam relações entre os fenômenos.

No primeiro Mapa Cognitivo apresentado serão relacionados três fenômenos gerais que são as ações de Políticas Públicas, de Economia Solidária e as de Desenvolvimento Territorial.

As ações de Economia Solidária são compreendidas aqui como estratégicas para o Desenvolvimento Territorial, elas se inter-relacionam, e o resultado esperado é o despertar para a importância destas ações serem incorporadas pelas Políticas Públicas. Quando se fala em ações de Economia Solidária há uma gama de possibilidades dentro de suas iniciativas que compõem um bloco no Mapa Cognitivo representado pelas iniciativas voltadas para produção, comercialização e consumo, iniciativas de incubação e educação, e iniciativas de finanças solidárias. Esta última possui um outro bloco de iniciativas que se relacionam com ela, como Fundos Rotativos Solidários, Cooperativas de Crédito Solidário, Poupança Comunitária, Clube de Trocas, Bancos Comunitários de Desenvolvimento, entre outras. Nestas iniciativas, os Bancos Comunitários de Desenvolvimento terão a atenção. A abrangência de suas ações, se relacionam com as de Desenvolvimento Territorial, desde o âmbito das demandas culturais, ambientais, de saúde, articulação política até habitacional.

Em meio às ações dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, este trabalho estudará especificamente as relacionadas ao crédito habitacional, apesar das várias linhas de créditos existentes, demonstradas no bloco de elementos derivados do item “oferta de crédito” (produtivo, emergencial, consumo e habitacional), o habitacional se destaca, podendo ser utilizado para reforma, ampliação e produção de novas habitações com o assessoramento técnico gratuito.

Mesmo não sendo uma ação do Estado nem de governos, o crédito habitacional por meio de Bancos Comunitários de Desenvolvimento promove o Desenvolvimento do seu Território de abrangência, viabilizando melhorias na situação habitacional em comunidades pobres e marginalizadas, onde as Políticas Públicas Habitacionais têm dificuldades para alcançar.

As ações e demandas de Desenvolvimento Territorial, assim como os Bancos Comunitários também abrangem o âmbito cultural, ambiental, de saúde, habitacional, entre outros, como demonstrado em um bloco de elementos que derivam de “ações e demandas” na coluna de “ações de Desenvolvimento Territorial” representado no Mapa Cognitivo das Relações entre a iniciativa Econômica Solidária de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, Desenvolvimento Territorial e diálogos com as Políticas Públicas. Entretanto, o Subsistema Nacional de Habitação de Interesse social não consegue abranger a parcela da população, que sem alternativa, ainda pratica a autoconstrução de suas habitações.

Dentro deste fenômeno da autoconstrução, o comum é que ela ocorra sem assessoramento técnico, no entanto algumas experiências, até mesmo com o exercício da recente Lei de Assistência Técnica Pública e Gratuita para habitação de interesse social (Lei nº 11.888 de 2008), estão viabilizando projetos e acompanhamento de obra para população de assentamentos precários, mas ainda de forma tímida, apenas em poucos municípios do país.

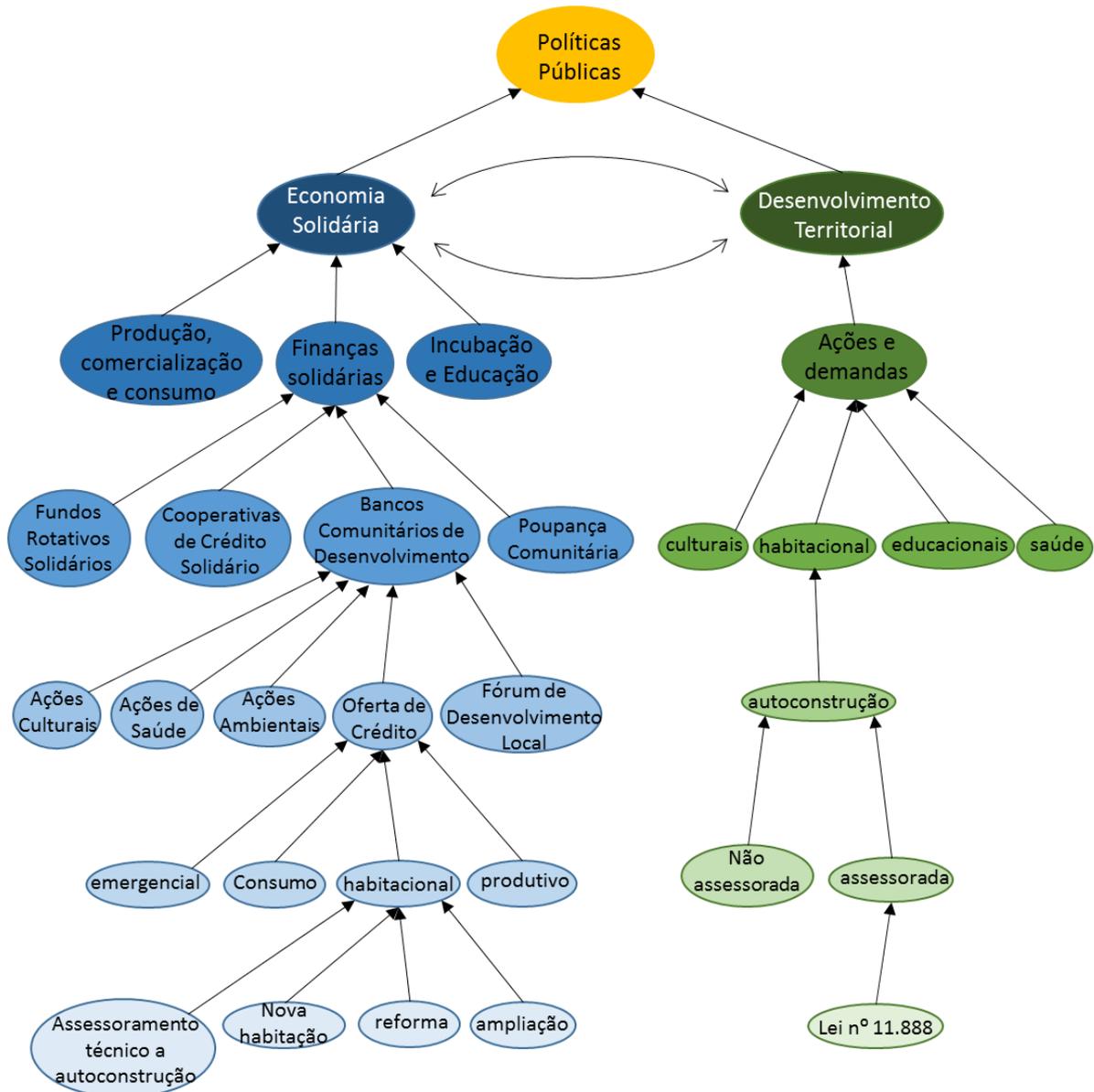


Figura 4: Mapa Cognitivo das Relações entre a iniciativa Econômica Solidária de Bancos Comunitários de Desenvolvimento, Desenvolvimento Territorial e diálogos com as Políticas Públicas.

Fonte: arquivo do autor.

Dentre as Políticas Públicas o foco deste trabalho é a habitacional, primeiramente representada pela Fundação Casa Popular, depois pelo Banco Nacional da Habitação (ver sequência de elipses de baixo para cima, no canto esquerdo do Mapa Cognitivo da Política Pública Habitacional brasileira) que em seguida tem suas funções incorporadas pela Caixa Econômica Federal, construindo a municipalização da Política Pública Habitacional, atualmente representada pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, com administração e execução da Caixa Economia Federal, que por sua vez é um Banco Comercial com interesses financeiros, com juros altos e exigências limitadoras para o acesso ao

financiamento da habitação, o que dificulta o acesso da maioria da população dos assentamentos precários, com suas exigências documentais muitas vezes inacessíveis para esta população destes territórios e o “nome limpo”, que constitui outra dificuldade para os moradores destes territórios (como mostrado na sequência de elipses no Mapa Cognitivo da Política Pública Habitacional brasileira).

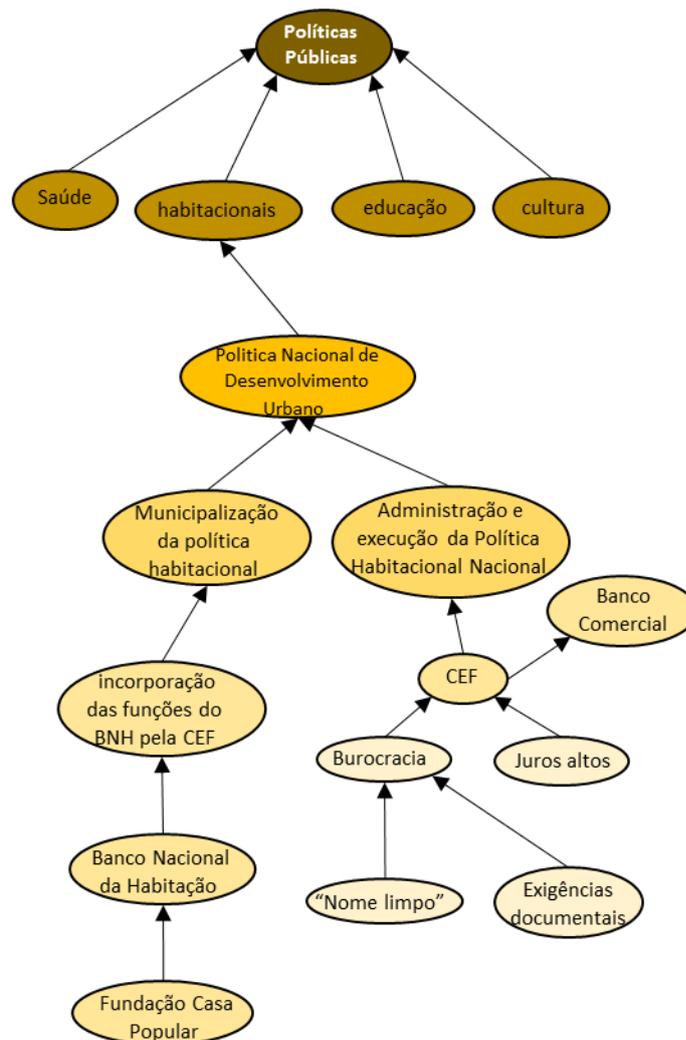


Figura 5: Mapa Cognitivo da Política Pública Habitacional brasileira.

Fonte: arquivo do autor.

Os assentamentos precários, em especial os aglomerados subnormais, são o cenário deste estudo, caracterizados pela violência do tráfico de drogas e policial, demandas de infraestruturas urbanas, com irregularidades na rede elétrica e de saneamento, vias estreitas, íngremes e de difícil acesso, com a população marginalizada e com demandas habitacionais, como demonstradas nas sequências de blocos de elipses relacionadas a dos Aglomerados Subnormais (ver Mapa Cognitivo da produção habitacional nos aglomerados subnormais).

Derivando da elipse das demandas habitacionais está outro conjunto de percepção dos cenários dos aglomerados subnormais, como a ocupação irregular, o adensamento, as precariedades habitacionais e as dificuldades de acesso ao financiamento habitacional, tanto para novas habitações, quanto para reforma e ampliação das habitações já existentes, que por falta de opção acabam ocorrendo por meio da autoconstrução, que podem ser com ou sem assessoramento técnico de um arquiteto ou engenheiro civil, sendo que na maioria das vezes é feita sem a acessória técnica.

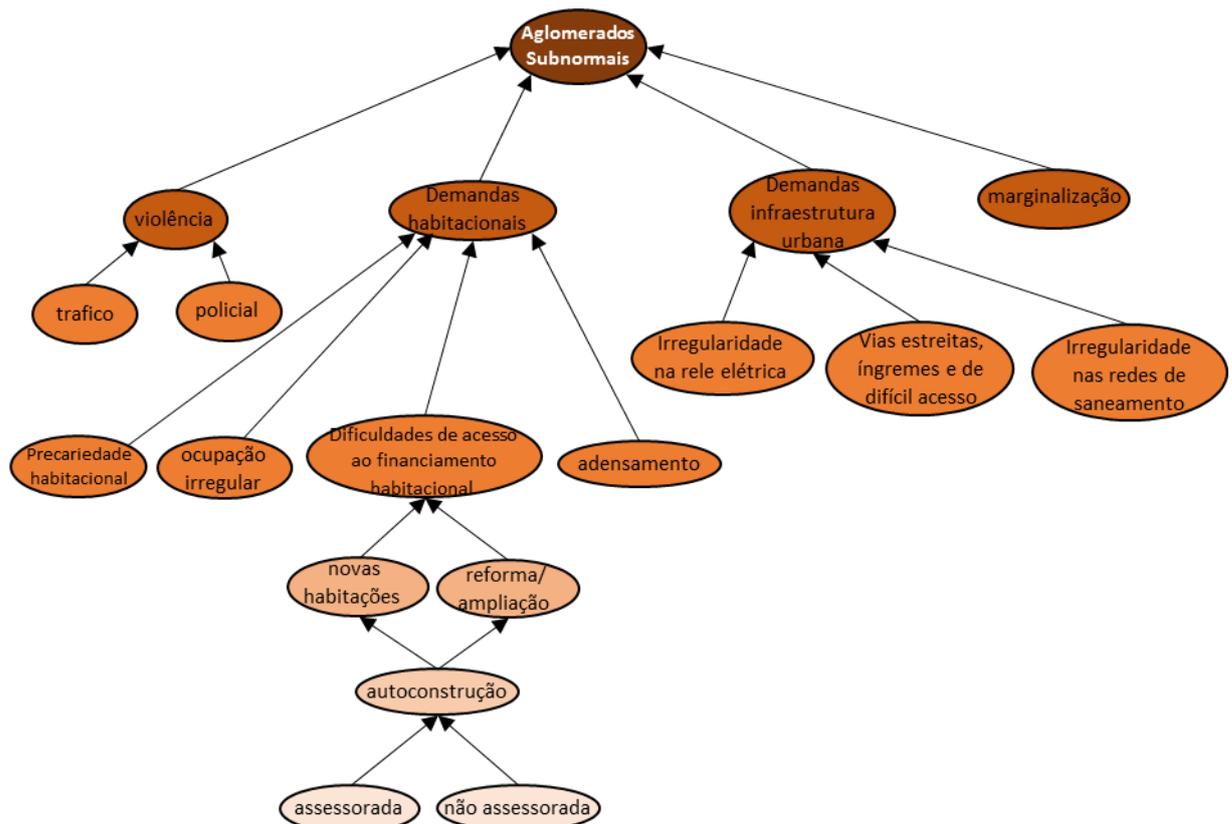


Figura 6: Mapa Cognitivo da produção habitacional nos aglomerados subnormais  
Fonte: Arquivo do autor.

Neste contexto, algumas experiências notáveis de Bancos Comunitários de Desenvolvimento têm surgido. Atualmente há mais de 100 Bancos Comunitários espalhados pelo país compondo uma rede de Bancos Comunitários, dentre elas, apenas para exemplificar, podemos citar o caso do Banco Palmas em Fortaleza - CE, como o primeiro caso deste tipo de banco, e também o Banco Bem em Vitória - ES, objeto empírico desta pesquisa.

A Rede de Bancos Comunitários de Desenvolvimento é composta por bancos que operam dentro dos princípios da Economia Solidária, promovendo a rede local de produção e consumo, com a gestão da comunidade de onde atuam, normalmente caracterizada por territórios com alto grau de vulnerabilidade social, exclusão e pobreza. Os Bancos Comunitários

de Desenvolvimento ofertam serviços e ações relacionadas à cultura, saúde, meio ambiente, articulação e organização comunitária por meio de Fórum de Desenvolvimento Local e serviços de crédito com moeda Real (R\$) e social (ver Mapa Cognitivo das características e ações dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento).

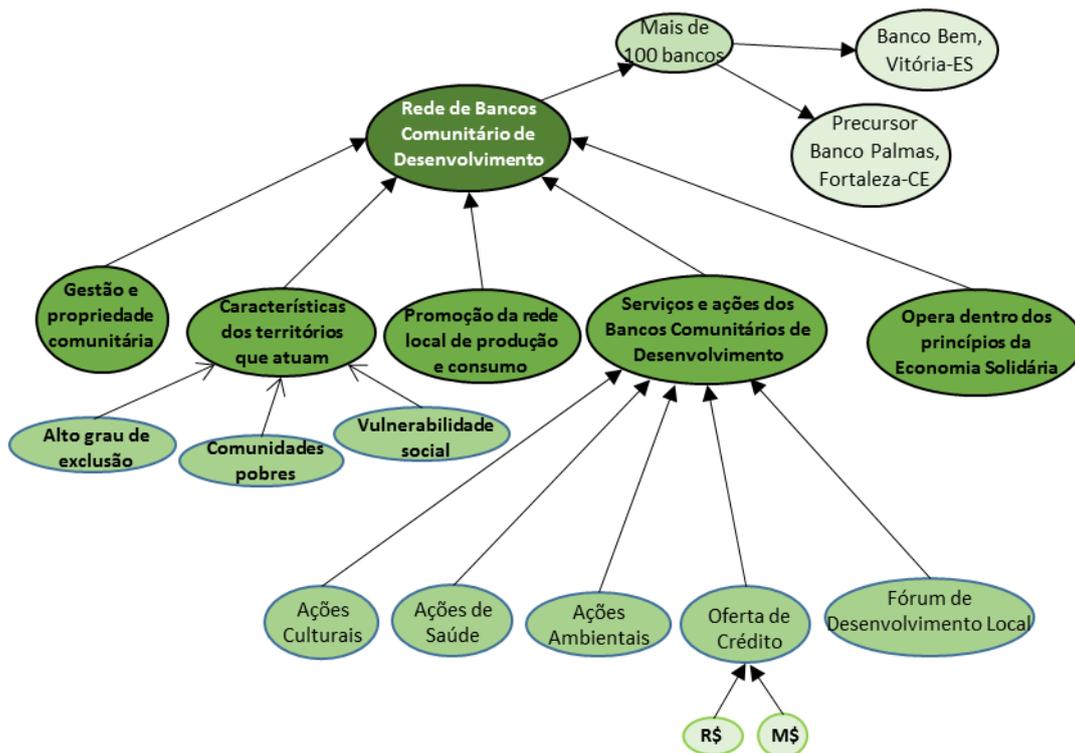


Figura 7: Mapa Cognitivo das características e ações dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento  
Fonte: arquivo do autor.

Por fim, o último Mapa Cognitivo (ver Mapa Cognitivo das relações entre os projetos Banco Bem e Bem Morar do Ateliê de Ideias na atuação no Território do Bem) busca representar as relações do Banco Bem com o contexto do seu território. O mapa parte dos Núcleos de Atuação do Ateliê de Ideias, sendo eles organizados em um nível horizontal de elipses. A extrema esquerda deste mapa apresenta o Núcleo de Desenvolvimento Comunitário, com projetos como o Ecos do Bem, que trata a questão do lixo e meio ambiente na comunidade, e o Fórum Bem Maior, que promove a organização, articulação e mobilização comunitária. No mesmo nível há a elipse na extrema esquerda representando o Núcleo de Difusão de Tecnologias Sociais, com os projetos de apoio tanto aos novos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, quanto à organização de novas redes de comercialização comunitária. A esquerda e no centro encontra-se uma elipse representando o Núcleo de Finanças Solidária que tem como projeto o Banco Bem e ao lado a elipse representando o Núcleo de Atuação

Habitacional, representado pelo projeto Bem Morar. É em específico a relação entre estes dois últimos projetos que esta pesquisa aprofunda-se.

Dentre as linhas de crédito ofertada pelo Banco Bem (produtivo, consumo habitacional e emergencial), a habitacional especificamente é o elo entre a oferta de assessoria técnica e a autoconstrução, ofertada pelo Bem Morar. Ambos os projetos atuam no Território do Bem (apesar do Bem Morar também atuar em outros territórios, este trabalho lida somente com a relação entre este projeto e o Território do Bem), ou Poligonal 1, caracterizado pela ocupação do Morro de Pedra, no qual a maioria das habitações é caracterizada por estrutura de concreto armado, alvenaria cerâmica furada e cobertura de fibrocimento.

A linha de crédito habitacional do Banco Bem oferece condições de acesso ao financiamento da habitação mais adequado a população do território, com crédito de até R\$5.000,00 (cinco mil Reais), parcelados em até 24 vezes, com juros de 0,75%, exigências documentais facilitadas e aprovação comunitária de cada crédito solicitado. Além destas questões, o crédito habitacional dá preferência ao Território do Bem, sendo prioridade a aquisição de produtos e serviços da comunidade, incentivando o uso de um circulante local, também chamado de moeda social, só válido no Território do Bem.

Junto ao crédito habitacional, o projeto Bem Morar oferta, para aqueles que acessaram o crédito, assessoria técnica gratuita à autoconstrução, com profissionais arquitetos, engenheiros, técnicos em edificações ou estagiários graduando em arquitetura. Estes profissionais fazem desde a elaboração de projetos, acompanhamento de obra até sugestões na disposição dos cômodos ou no processo construtivo.

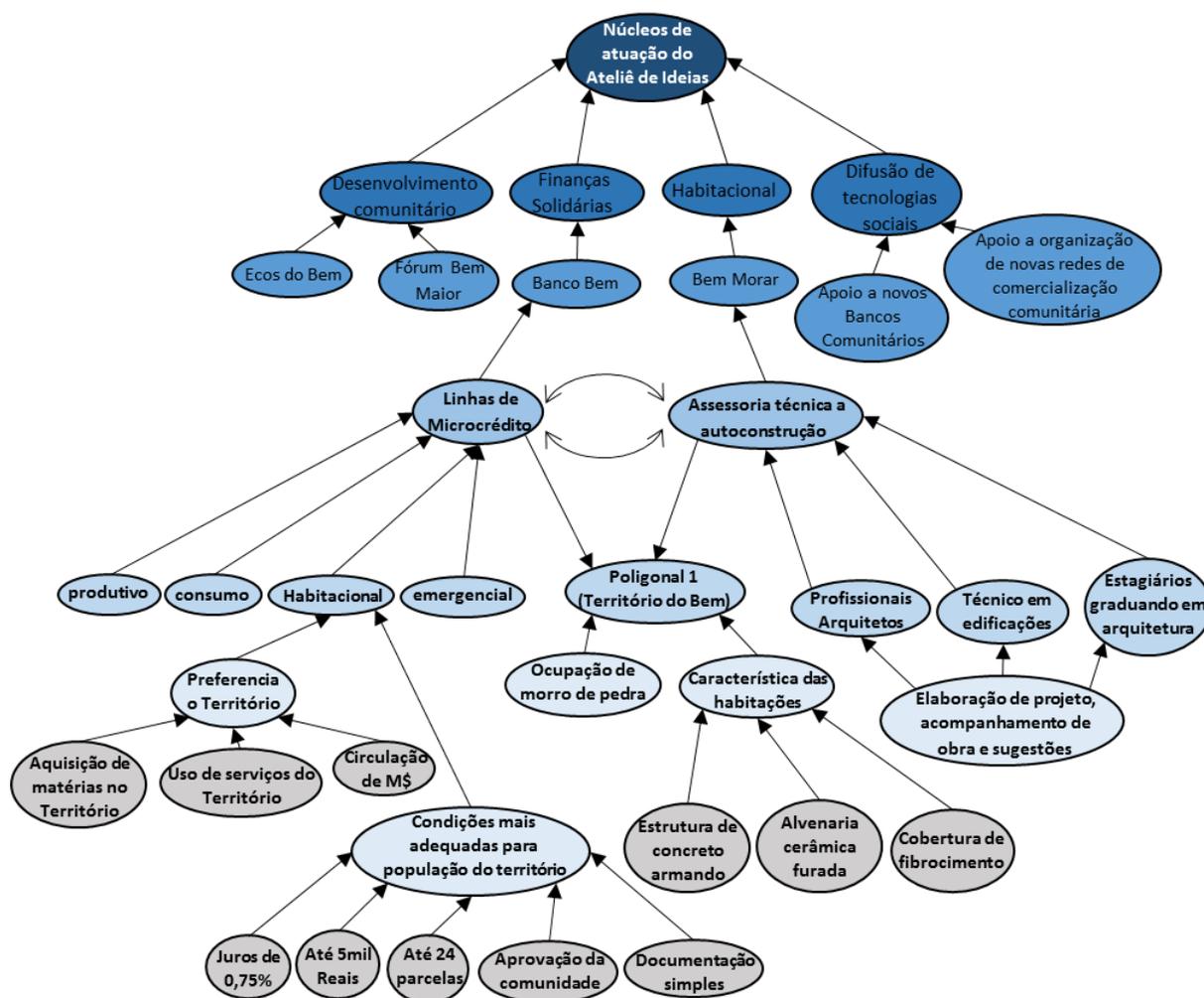


Figura 8: Mapa Cognitivo das relações entre os projetos Banco Bem e Bem Morar do Ateliê de Ideias na atuação no Território do Bem

Fonte: arquivo do autor.

Os Mapas Cognitivos apresentados indicam as relações que esta pesquisa trabalhou entre os fenômenos estudados, primeiramente compreendendo a Economia Solidária como estratégica para o Desenvolvimento Territorial, mas se aprofundando especificamente na iniciativa dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, que atuam em territórios pobres promovendo a democratização de recursos financeiros, com ações integradas de cultura, educação, meio ambiente, saúde e serviços financeiros, vendo-os como promovedores de ações de Desenvolvimento Territorial, seja nas melhorias do meio ambiente com projetos de limpeza do território e gestão de resíduos, no fortalecimento do comércio local com o uso da moeda social, ou com as melhorias habitacionais com o crédito habitacional e assessoria técnica à autoconstrução.

Os diálogos desta iniciativa com as Políticas Públicas ocorrem, uma vez que os Bancos Comunitários de Desenvolvimento assumem ações de interesse público e coletivo, promovendo

acesso a oportunidades, seja na questão habitacional, de trabalho e renda ou simplesmente de articulação e mobilização comunitária.

### **3.2. A atuação do Banco Bem e do Projeto Bem Morar: avanços e dificuldades**

O Banco Bem, mesmo com recursos limitados, durante oito anos de atuação na Poligonal 1 em Vitória - ES, concedeu cerca de 874 créditos, somando um total de R\$1.050.205,72 (um milhão, cinquenta mil, duzentos e cinco reais e setenta e dois centavos), beneficiando aproximadamente 3950 moradores do território, o que corresponde a aproximadamente 12,5% da população do Território do Bem.

Dos 874 empréstimos, 454 foram de crédito consumo, somando um valor de R\$28.809,00 (vinte e oito mil, oitocentos e nove reais), 222 de créditos habitacionais, somando um valor de R\$ 634.658,00 (seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito reais) e 198 em créditos produtivos, somando R\$390.168,92 (trezentos e noventa mil, cento e sessenta e oito reais e noventa e dois centavos)<sup>1</sup>.

O valor total de créditos habitacionais concedidos pelo Banco Bem representa cerca de 60% do valor de todos os empréstimos, o que indica uma grande demanda pela produção habitacional na comunidade. Para compreender melhor esse fato e a dinâmica envolvida na produção da habitação por meio deste crédito, foi construída uma linha do tempo desde o início do banco em 2005 até o ano de 2013.

A linha do tempo, segundo material organizado pela Caritas Brasileira, Centro de Formação em Economia Solidária e Brasilocal, é uma ferramenta que favorece a visualização da evolução de fatos e processos, podendo ser também um instrumento de reconstrução da trajetória de qualquer experiência:

“Assim, pode ser útil também para se reconstituir a caminhada de uma experiência de economia solidária e de seu contexto. Essa reconstituição é fundamental no processo de sistematização. Sem fazer isso fiará mais difícil realizar a reaproximação crítica do que tenha sido vivenciado.”

A Linha do Tempo construída neste trabalho observa eixos temáticos referentes ao crédito habitacional do Banco Bem, trabalhadores do Banco Bem e assessoria técnica a autoconstrução ofertada pelo Bem Morar.

---

<sup>1</sup> Neste caso, os créditos emergenciais concedidos pelo banco estão enquadrados em uma das três linhas, consumo, produtivo e/ou habitacional, pois apesar de se tratar de uma linha de crédito, o emergencial é utilizado apenas em casos muito especiais como, por exemplo, quando uma casa pega fogo e os moradores precisam de crédito para construir uma nova, acessa-se o crédito emergencial, mas com a finalidade do crédito habitacional.

O eixo de Créditos Habitacionais foi dividido em 12 sub-eixos, sendo eles: **Número de solicitações**, que observará a quantidade de solicitações de crédito habitacional feitas em cada ano; **Número de créditos finalizados**, que observará a quantidade de créditos habitacionais referentes a um determinado ano que já tiveram todas suas parcelas quitadas; **Número de créditos em andamento**, que observará a quantidade de créditos habitacionais que ainda estão em andamento, ou seja, são créditos que ainda têm parcelas a serem quitadas (a soma dos créditos em andamento e os já finalizados correspondem a todos os créditos habitacionais feitos pelo Banco Bem, que totalizam os 222 créditos nesta linha); **Número de créditos negados**, que observará, dentre os créditos habitacionais solicitados, quantos foram negados em cada ano; **Número de clientes com parcelas irregulares**, que observará a quantidade de clientes que estão com parcelas irregulares com base no tempo máximo do Banco Bem de 24 meses para quitar o crédito habitacional; **Número de clientes na “Carteira Castigada”**, que observará a quantidade de clientes que estão há mais de seis meses sem pagar suas parcelas; **Valor total de empréstimos**, que observará o valor total em reais de créditos habitacionais feitos em cada ano; **Valor total de créditos em moeda social**, que observará o valor referente a cada ano de créditos habitacionais feito em moeda social; **Valor de crédito ainda em andamento**, que observará em cada ano o valor referente aos créditos que ainda não foram quitados; **Somatório dos valores de créditos já quitados**, que observará o valor daqueles créditos que já tiveram todas as suas parcelas pagas e o valor emprestado já voltou completamente para o fundo do Banco Bem; **Fundo do crédito habitacional**, que observará o valor acumulativo que o fundo do crédito habitacional teria em cada ano, desconsiderando portanto os valores emprestados; **Fonte do fundo**, que observará a origem do fundo habitacional recebido em cada ano e seu valor de referência, sendo que caso indique fonte própria, significa que é oriundo de doações ao Banco Bem, ou quando estiver indicado “PMV”, significa que é oriundo da Prefeitura Municipal de Vitória-ES, quando estiver indicado “Petrobrás”, significa que é oriundo de editais da Petrobrás, quando estiver indicado “IAF”, significa que é oriundo do Inter-American Foundation<sup>2</sup>, quando estiver indicado “Citi”, significa eu é oriundo do Citi Foundation<sup>3</sup>, e por fim, quando estiver indicado “Inst. EDP”, significa que é oriundo do Instituto de Energias de Portugal<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Agência norte-americana independente que financia projetos de desenvolvimento empreendidos organizações não-governamentais na América Latina e no Caribe.

<sup>3</sup> Fundação com o objetivo de promover o ganho de poder econômico e a inclusão financeira das populações de baixa renda nas localidades onde a organização atua para a melhoria da qualidade de vida dessas comunidades (<https://www.citibank.com.br/institucional/sustentabilidade.html>).

<sup>4</sup> Instituto que apoia diversas iniciativas em comunidades por meio de editais públicos.

O segundo eixo da linha do tempo, Trabalhadores do Banco Bem, foi dividido em 7 sub-eixos: **Número de trabalhadores do Banco Bem**, que observará a quantidade de trabalhadores que o Banco Bem teve em cada ano; **Envolvidos na gestão geral**, que observará quantos dos trabalhadores do Banco Bem estavam envolvidos na gestão geral das atividades do banco em cada ano; **Agentes de Crédito**, que observará quantos dos trabalhadores do Banco Bem assumiram a função de Agente de Crédito em cada ano; **Agentes de Desenvolvimento Local**, que observará quantos trabalhadores do banco estavam assumindo a função de Agentes de Desenvolvimento Local em cada ano; **Assistente administrativo**, que observará quantos dos trabalhadores do banco estavam assumindo a função de assistente administrativo em cada ano; **Envolvidos na articulação fora do Território**, que observará quantos dos trabalhadores do Banco Bem estavam envolvidos na articulação com atores de fora do Território do Bem em cada ano.

Por fim, o ultimo eixo da Linha do Tempo, Assessoria técnica a autoconstrução do Bem Morar, possui 3 sub-eixos, sendo eles: **Assessor arquiteto/engenheiro**, que observará quantos profissionais arquitetos ou engenheiros estavam envolvidos com a assessoria técnica a autoconstrução no Bem Morar em cada ano; **Estagiário da graduação**, que observará quantos estagiários graduandos estavam envolvidos com a assessoria técnica a autoconstrução no Bem Morar em cada ano; e **Técnico em edificações**, que observará quantos técnicos em edificações estavam envolvidos com assessoria técnica a autoconstrução pelo Bem Morar em cada ano.

Os sub-eixos escolhidos para o eixo de Créditos habitacionais, foram selecionados para relacionar as demandas pelo crédito habitacional do Banco Bem, com a quantidade de créditos que o banco consegue atender, o valor que dispõe no fundo para esta linha de crédito, a fonte deste recurso e a quantidade de inadimplência em cada ano. Todos estes elementos casados ao eixo de Trabalhadores do Banco Bem e de Assessoria técnica a autoconstrução do Bem Morar, permite observar a quantidade de trabalhadores e assessores que o projeto dispõe, quantas funções são divididas entre eles em cada ano e o que estes conseguem fazer pela produção da habitação no território de atuação do banco. Pensando na observação destes elementos a Linha do Tempo da Produção da Habitação via Crédito Habitacional do Banco Bem foi construída (ver tabela Linha do Tempo da produção da habitação via crédito habitacional do Banco Bem e assessoria técnica a autoconstrução).

**QUADRO 3: Linha do Tempo da produção da habitação via crédito habitacional do Banco Bem e assessoria técnica a autoconstrução:**

Fonte: arquivo do autor.

|                                       |  |                    |              |                       |                      |                 |                      |                      |                      |                      | $\Sigma$             |   |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---|
| Créditos Habitacionais                | Nº de solicitações                         | 8                  | 6            | 45                    | 36                   | 51              | 25                   | 19                   | 35                   | 22                   | 247                  |   |
|                                       | Nº de Créditos finalizados                 | 1                  | 4            | 35                    | 30                   | 46              | 23                   | 12                   | 4                    | 2                    | 157                  |   |
|                                       | Nº de cred. Em andamento                   | 0                  | 0            | 1                     | 2                    | 3               | 2                    | 7                    | 30                   | 20                   | 65                   |   |
|                                       | Nº de cred. negados                        | 7                  | 2            | 9                     | 4                    | 2               | 0                    | 0                    | 1                    | 0                    | 25                   |   |
|                                       | Nº client. c/ parcelas irregular*          | 0                  | 0            | 1                     | 2                    | 3               | 2                    | 7                    | 0                    | 0                    | 15                   |   |
|                                       | Nº clientes na "Carteira Castigada"        | 0                  | 2            | 2                     | 1                    | 1               | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | 6 |
|                                       | Valor total de empréstimos                 | R\$ 600            | R\$ 2.830    | R\$ 78.791,00         | R\$ 85.547           | R\$ 68.709,00   | R\$ 84.490,80        | R\$ 78.740           | R\$ 138.650          | R\$ 96.300           | R\$ 634.658          |   |
|                                       | Valor total de crédito em M\$              | R\$ 100,00         | R\$ 400,00   | R\$ 3.500             | R\$ 2.400            | R\$ 2.500       | R\$ 2.100            | R\$ 1.900            | R\$ 3.400            | R\$ 1.900            | R\$ 18.200           |   |
|                                       | Valor de cred. Ainda em andamento          | R\$ 0              | R\$ 0        | R\$ 3.250             | R\$ 9.436            | R\$ 8.600       | R\$ 9.095            | R\$ 34.000           | R\$ 129.000          | R\$ 80.500           | R\$ 273.881          |   |
|                                       | $\Sigma$ do valor dos créditos já quitados | R\$ 600,00         | R\$ 2.830,00 | R\$ 68.274,55         | R\$ 55.024           | R\$ 66.433,03   | R\$ 73.594,05        | R\$ 44.740           | R\$ 12.150           | R\$ 10.000           | R\$ 333.646          |   |
| Fundo do crédito Habitacional**       | R\$ 600,00                                 | R\$ 3.670          | R\$ 75.010   | R\$ 96.908            | R\$ 96.908           | R\$ 121.908     | R\$ 202.980          | R\$ 202.980          | R\$ 222.980          | R\$ 222.981          |                      |   |
| Fonte do fundo                        | R\$600 (Própria)                           | R\$3.070 (Própria) | 71.340 (PMV) | R\$21.898 (Petrobrás) | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | R\$25.000 (IAF) | R\$81.000 (Citi/IAF) | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | R\$20.000 (Inst.EDP) | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |                      |   |
| Trabalhadores do Banco Bem            | Nº de trabalhadores do BCD                 | 2                  | 2            | 6                     | 7                    | 7               | 7                    | 7                    | 8                    | 7                    |                      |   |
|                                       | Envolvidos na Gestão Geral                 | 1                  | 1            | 1                     | 1                    | 1               | 1                    | 1                    | 1                    | 1                    |                      |   |
|                                       | Agentes de Crédito                         | 2                  | 2            | 3                     | 2                    | 2               | 2                    | 2                    | 3                    | 2                    |                      |   |
|                                       | Agentes de Desenvol. Local                 | 0                  | 0            | 1                     | 2                    | 2               | 2                    | 2                    | 2                    | 2                    |                      |   |
|                                       | Atendentes de Caixa                        | 0                  | 0            | 2                     | 2                    | 2               | 2                    | 2                    | 2                    | 2                    |                      |   |
|                                       | Assistente ADM                             | 0                  | 0            | 1                     | 1                    | 1               | 1                    | 1                    | 1                    | 1                    |                      |   |
| Envol. Articulação fora do território | 0  | 0                  | 1            | 1                     | 1                    | 1               | 1                    | 1                    | 1                    |                      |                      |   |
| Assessoria Tec. Bem Morar             | Assessor Arq./Engenheiro                   | 0                  | 0            | 0                     | 2                    | 2               | 1                    | 1                    | 1                    | 1                    |                      |   |
|                                       | Estagiario graduando                       | 0                  | 0            | 0                     | 0                    | 3               | 3                    | 3                    | 3                    | 3                    |                      |   |
|                                       | Tecnico em edificação                      | 0                  | 0            | 1                     | 1                    | 1               | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    |                      |   |
|                                       |  | <b>2005</b>        | <b>2006</b>  | <b>2007</b>           | <b>2008</b>          | <b>2009</b>     | <b>2010</b>          | <b>2011</b>          | <b>2012</b>          | <b>2013</b>          |                      |   |

\* Estas inadimplências são com referência ao prazo máximo de 24meses para quitar todas as parcelas.

\*\* Este fundo é o acumulo de tudo que entrou no fundo do crédito hab. desde 2005, considerando os créditos que ainda não voltaram o dinheiro para o Banco

### **3.2.1. Eixo de Créditos Habitacionais: avanços e dificuldades**

A experiência de 8 anos de atuação do Banco Bem indica um aproveitamento de quase 3 vezes o valor de seu fundo para crédito habitacional, com 222 créditos habitacionais realizados e apenas 2,7% de inadimplência. Mesmo com recursos limitados para o fundo habitacional, o que se apresenta como uma das dificuldades que o banco enfrenta, pois, todos os anos o número de solicitações foi superior aos números de pedidos de créditos atendidos, o Banco conseguiu otimizar seus recursos de tal maneira que o mesmo fosse usado três vezes em 8 anos.

Os dados sistematizados no eixo Créditos Habitacionais foram obtidos a partir de documentos e arquivos do Banco Bem (como as tabelas de cadastramento de clientes, tabelas de fluxo de caixa, memória de cálculos, diagnósticos operacionais, contratos de crédito, carteira de créditos negados, carteiras de fichas de análise de crédito quitados de 2005 até 2013, carteira de fichas de análise de créditos ainda em andamento, fichas de cadastro de clientes, planilhas de controle de crédito e a “Carteira Castigada”).

Este primeiro eixo indica valores referentes ao crédito habitacional do Banco Bem desde o ano de 2005 até 2013. Percebe-se que com relação ao número de solicitações de crédito habitacional, os dois primeiros anos estão abaixo da média dos 9 anos analisados do banco. O Banco Bem é fundado no final de 2005, este fato justifica o baixo número de solicitações em 2005. O ano seguinte, 2006, foi uma fase ainda de implantação do banco na comunidade, onde grande parte dos moradores desconhecia os serviços de crédito do banco. Os anos de 2010, 2011 e 2013 também ficaram abaixo da média nos números de solicitação de créditos habitacionais e 2009 este índice quase dobrou a média de 27,4 solicitações.

Os números de créditos finalizados e ainda em andamento de cada ano, somados indicam os números de solicitações anuais atendidas. Os créditos indicados como finalizados são aqueles que atualmente encontram-se na pasta de créditos quitados do Banco Bem, e os ainda em andamento são aqueles que ainda não tiveram todas as parcelas quitadas. Desta forma percebe-se que a média de créditos habitacionais atendidos anualmente no Banco Bem é de 13,4, mas pode-se observar na linha do tempo que os dois primeiros anos estão abaixo da média, assim como os 3 últimos anos, pois ao longo dos 9 anos analisados acumulou-se 101 créditos ainda em andamento, dos 222 créditos habitacionais fornecidos pelo banco. Para que novos empréstimos ocorram é necessário que o fundo do banco tenha uma quantidade segura de recursos, e como estes valores são limitados a doações e recursos oriundos de editais públicos e convênios, é necessário que

os tomadores de crédito quitem suas parcelas para que novos créditos sejam liberados. Este equilíbrio entre o fundo do banco e os créditos habitacionais liberados é fundamental para continuidade do projeto.

Diferente dos Banco Comerciais, o Banco Bem não busca garantir o retorno do crédito fornecido por meio de rígidas exigências documentais durante os processos de acesso ao crédito, nem por meio de juros altos para compensar as inadimplências. O Banco Bem possui uma taxa de tomadores de crédito habitacional com parcelas irregulares de 6,7% desde a fundação do banco, e taxa de inadimplência baseada na carteira castigada de 2,7 somando todos os créditos ofertados até final de 2013.

O fundo do crédito habitacional nos dois primeiros anos foi constituído apenas por doações, uma no valor de R\$600,00 (seiscentos reais) e outra no valor de R\$3.070,00 (três mil e setenta reais). Já em 2007 a Prefeitura Municipal de Vitória investe no fundo de crédito habitacional do Banco Bem uma quantia de R\$71.340,00 (setenta e um mil, trezentos e quarenta reais), o que permite que mais empréstimos sejam realizados além dos 5 créditos habitacionais ocorridos até aquele momento. Logo em 2007 foram realizados 36 créditos habitacionais, aumentando 720% o número de empréstimos habitacionais.

No ano de 2008, para somar ao fundo já existente, por meio de um edital da Petrobras, o Banco Bem consegue mais R\$21.898,00 (vinte e um mil, oitocentos e noventa e oito reais), seguido por 2009 sem recursos adicionados ao fundo, 2010 com mais R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) oriundos do Inter-American Foundation, 2011 com mais R\$81.000,00 (oitenta e um mil reais) do Citi Foundation e Inter-American Foundation, 2012 sem novos recursos somados ao fundo de crédito habitacional e 2013 mais R\$20.000,00 (vinte mil reais) do Instituto de Energias de Portugal, totalizando um fundo de crédito de R\$222.981,00 (duzentos e vinte dois mil, novecentos e oitenta e um reais).

Com o valor total do fundo do crédito habitacional (R\$222.981,00) o Banco Bem realizou 222 créditos que somam um valor de R\$634.658,00 (seiscentos e trinta e quatro mil e seiscentos e cinquenta e oito reais), quase três vezes o valor do fundo crédito. Isto é possível devido ao retorno do valor emprestado com as parcelas quitadas, disponibilizando novamente recursos para o fundo do crédito habitacional e novos empréstimos.

O valor do somatório dos créditos ainda em andamento, R\$273.881,00 (duzentos setenta e três mil, oitocentos e oitenta e um reais), que é superior ao valor do fundo do

crédito habitacional (R\$222.981,00), é justificado pois se baseia nos valores totais de contratos de créditos presentes na pasta de créditos habitacionais ainda em andamento, o que não significa que todos os tomadores de crédito não pagaram nenhuma parcela, pelo contrário, muitos créditos possuem grande parte das parcelas já quitadas.

Os créditos já quitados, representados por aqueles com todas as parcelas quitadas, somam um valor de R\$333.646,00 (trezentos e trinta e três mil, seiscentos e quarenta e seis reais), que mostra que o valor total do fundo de crédito (R\$222.981,00) já foi emprestado e retornado para o fundo do banco em quase uma vez e meia.

Do valor total em reais de créditos habitacionais fornecidos pelo Banco Bem, cerca de R\$18.200,00 (dezoito mil e duzentos reais) foram em moeda social (moeda Bem), circulante local válido apenas no Território do Bem. Para cada crédito habitacional feito, R\$100,00 (cem reais) são trocados por moeda social, esta é uma das estratégias adotadas pelo Banco Bem para incentivar o comércio de produtos e serviços no território, além de um acordo com cada tomador de crédito habitacional para dar preferência ao comércio de produtos e serviços na cadeia da habitação existentes no território.

### **3.2.2. Eixo Trabalhadores do Banco Bem: avanços e dificuldades**

Desde o início das atividades do Banco Bem percebe-se um acúmulo de funções entre seus trabalhadores, pois sempre o número de funções desempenhadas é superior ao número total de trabalhadores. Apesar do número de trabalhadores ter aumentado ao longo dos 8 anos, ainda assim continuaram os acúmulos de funções.

Os dados sistematizados no eixo de trabalhadores do Banco Bem foram obtidos a partir de entrevistas feitas presencialmente com os trabalhadores do Banco Bem durante a visita do pesquisador até a sede do Banco Bem, situado na Poligonal 1 do município de Vitória - ES. Os sub-eixos desse eixo corresponde as 7 funções desempenhadas pelos trabalhadores do Banco Bem, que serão melhor descritas no item **3.4.** deste trabalho.

No primeiro e segundo ano do Banco Bem havia apenas 2 trabalhadoras que dividiam a função de Agente de Crédito e uma delas estava na Gestão Geral das atividades do banco. No terceiro ano o banco teve seis trabalhadores, destes uma que assumiu a função de Gestão Geral, um de Agente de Desenvolvimento Local, uma de articuladora fora do território de atuação do banco, e três de Agentes de Crédito, sendo que duas desta última também assumiam a função de caixa do banco, e a terceira, neste mesmo ano, passa a assumir a função de Assistente Administrativa e deixa de ser Agente de Crédito.

Nos próximos 4 anos (2008, 2009, 2010 e 2011) e no ano de 2013, são sete trabalhadores, uma ainda assumindo a função de Gestora Geral, duas Agentes de Crédito que também são atendentes de caixa do banco, dois Agentes de Desenvolvimento Local, uma trabalhadora desempenhando a função de articulação fora do território do Banco Bem e uma Assistente Administrativa.

O ano de 2012 o banco teve seu número máximo de trabalhadores, eram 8 envolvidos nas atividades do Banco Bem, sendo que uma na Gestão Geral, três Agentes de Crédito, destas três, duas também faziam a função de caixa do banco, dois Agentes de Desenvolvimento Local, uma Assistente Administrativa e uma articuladora fora do território de atuação do banco. É importante ressaltar que nem todos os trabalhadores do Banco Bem ao longo do ano são os mesmos, a Linha do Tempo está considerando apenas a quantidade de trabalhadores e funções ocupadas, de um ano para outro os trabalhadores que representam algumas das funções podem ter sido substituídos por outros novos trabalhadores, o mesmo vale para o Eixo de Assessoria Técnica do Bem Morar.

### **3.2.3. Eixo de Assessoria Técnica do Bem Morar**

Somente após dois anos de atividade que o Banco Bem conseguiu viabilizar a assistência técnica gratuita por meio do Bem Morar e desde então o número de assessores mostra-se sempre inferior ao número de créditos em andamento. Apesar da conquista em conseguir viabilizar a assessoria técnica gratuita a autoconstrução, o número de assessores ainda é insuficiente perante ao número de créditos em andamento.

Os dados sistematizados no eixo de assessoria técnica do Bem Morar também foram obtidos a partir de entrevistas feitas presencialmente com os assessores e com as trabalhadoras do Banco Bem. Os sub-eixos desse eixo corresponde às 3 categorias de assessores técnicos à autoconstrução do Bem Morar, a de profissional arquiteto ou engenheiro, de técnico em edificação e estagiário graduando do curso de arquitetura e urbanismo, que serão melhor descritas no item **3.5.** deste trabalho.

A assessoria técnica à autoconstrução feita pelo Bem Morar inicia no ano de 2007 com apenas um técnico em edificações, no ano seguinte (2008) dois novos profissionais arquitetos/engenheiros juntam-se ao técnico em edificações para a integrar a equipe de assessoria técnica do Bem Morar. No ano de 2009, para somar a equipe entram 3 estagiários graduandos do curso de arquitetura e urbanismos, ficando então a equipe com seis assessores técnicos a autoconstrução.

Os anos seguintes (de 2010 a 2013) o técnico em edificações deixa de integrar a equipe, assim como um dos arquitetos/engenheiros, ficando apenas três estagiários e um arquiteto.

Atualmente a equipe do Bem Morar presta assessoria técnica também a outros territórios de atuação do Ateliê de Ideais, que extrapola a área de atuação do Banco Bem, atingindo também outros bairros e municípios vizinhos que compõe a Grande Vitória.

A Linha do Tempo da produção da habitação via crédito habitacional do Banco Bem e assessoria técnica a autoconstrução mostra de 2006 a 2013 a evolução de recursos financeiros para o fundo de crédito habitacional, quantidades de créditos, valores de empréstimos anuais, equipe de trabalhadores do Banco Bem e equipe de assessores do Bem Morar. Esta evolução representada na linha do tempo indica que mesmo com equipe e recursos limitados a equipe de trabalhadores do Banco Bem e assessores do Bem Morar viabilizam desde 2006 a produção habitacional em seu território de atuação com baixa taxa de inadimplência.

Além dos trabalhadores do Banco Bem e Bem Morar realizarem trabalhos públicos beneficiando direta e indiretamente os moradores das 8 comunidades de Vitória-ES que compõem o Território do Bem, ainda dependem de participação em editais e convênios para constituição do fundo do banco e remuneração dos trabalhadores. O Banco Bem, com recursos limitados para o fundo habitacional viabilizou até 2013 quase uma vez e meia o valor que arrecadou para seu fundo de crédito habitacional baseado apenas nos créditos já quitados, se considerar os créditos em andamento com suas parcelas já quitadas o índice seria ainda maior, o que indica não só a confiança de sua comunidade de abrangência em seus serviços e ações, mas também o retorno da comunidade dos valores emprestados com o crédito habitacional para novamente compor o fundo do crédito e ser disponibilizado para novos créditos.

Os anos mostrados na Linha do Tempo onde o número de empréstimos ficaram abaixo da média do banco podem ser justificados pela falta de recursos no fundo do crédito habitacional, o que poderia ser diferente caso o Banco Bem não dependesse de editais e convênios e tivesse recursos públicos, como os da Caixa Econômica Federal, para viabilizar a produção da habitação em seu território de atuação, que apesar da quantidade e valor elevado de créditos habitacionais concedidos pelo Banco Bem, as demandas habitacionais em seu território ainda são grandes.

### **3.3. O Banco Bem educa o tomador de crédito simultaneamente à produção da habitação, promovendo o desenvolvimento do território**

O Banco Bem, assim como os demais BCD, privilegiam seu território de atuação com seus serviços adaptados às necessidades de sua população. Oferecendo condições que viabilizam não só o crédito habitacional e a autoconstrução, mas toda a produção da habitação associada a um processo educativo e de assessoramento por meio dos trabalhadores do Banco Bem, diferente da realidade dos Bancos Comerciais. Uma das diferenças, além do serviço diferenciado, é a participação da população do território nas diferentes etapas da produção da habitação autoconstruída.

Para facilitar a apresentação destes processos e sua compreensão, foi elaborado um fluxograma síntese, explicitando a sequência de cada processo, com suas respectivas entradas e saídas (ver Figura 9 Fluxograma síntese do pedido de crédito ao encerramento de contrato).

O Fluxograma é uma ferramenta que auxilia a compreensão de um ou mais fenômenos estudados aqui. Trata-se de uma ferramenta de representação esquemática de processos e pode ser representada de diferentes formas e graus de detalhamento.

Comumente é empregado segundo um padrão de simbologia da ANSI (American National Standards Institute), baseado em símbolos também utilizados na linguagem de programação. Este trabalho, no entanto, utilizará uma simbologia baseada na da ANSI, mas com algumas diferenças e também linguagem própria.

Para facilitar a compreensão dos Fluxogramas elaborados nesta pesquisa há uma legenda dos símbolos utilizados no final de cada Fluxograma. Em seguida, todos os processos e etapas serão descritos e sinalizados para que o leitor não se perca na complexidade do que será apresentado, possibilitando relacionar o conteúdo explicitado no fluxograma com sua descrição detalhada no texto.

A cadeia do microcrédito e produção habitacional do Banco Bem, como já dito, é complexa. Composta por 7 processos (Figura 9: Fluxograma síntese do pedido de crédito ao encerramento de contrato) e 33 etapas (Figura 10: Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem, da solicitação do crédito ao encerramento do contrato de crédito), que neste capítulo serão descritos um a um.

Os 7 processos foram definidos de acordo com os espaços (local e instâncias) onde ocorrem e quais os atores envolvidos em cada um deles.

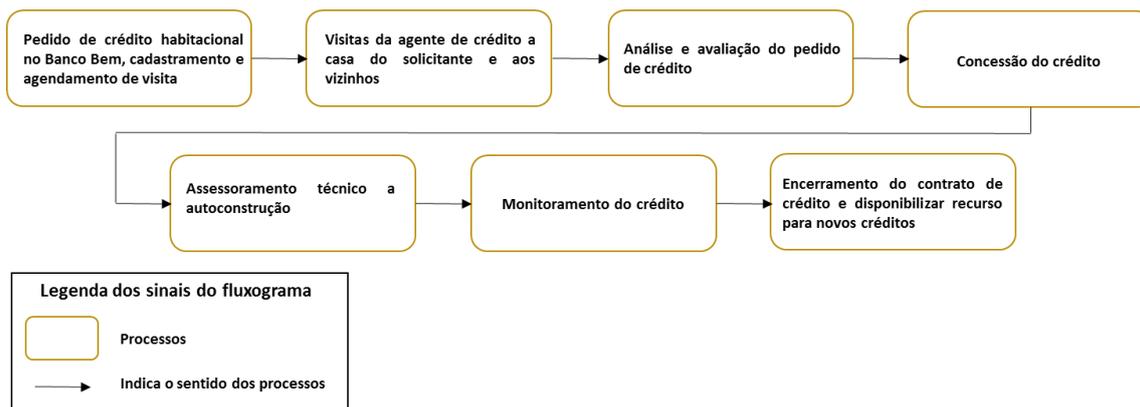


Figura 9: Fluxograma síntese do pedido de crédito ao encerramento de contrato.

Fonte: arquivo do autor.

O primeiro processo (Pedido de crédito habitacional no Banco Bem, cadastramento e agendamento de visita) ocorre na sede do Banco Bem e envolve as atendentes que estão na sede do Banco naquele momento e o solicitante.

O Segundo processo (Visita da agente de crédito à casa do solicitante e aos vizinhos) ocorre no Território do Bem, mais especificamente, nas proximidades do lote do solicitante, envolvendo neste processo o próprio solicitante, aqueles com quem divide o espaço de moradia e alguns de seus vizinhos.

O terceiro processo (Análise e avaliação do pedido de crédito) ocorre na sede do Banco Bem e em espaços deliberativos, como o Comitê de Análise de Crédito e o Fórum Bem Maior, envolvendo neste processo os trabalhadores do Banco, assessores do Bem Morar, membros da comunidade e o solicitante.

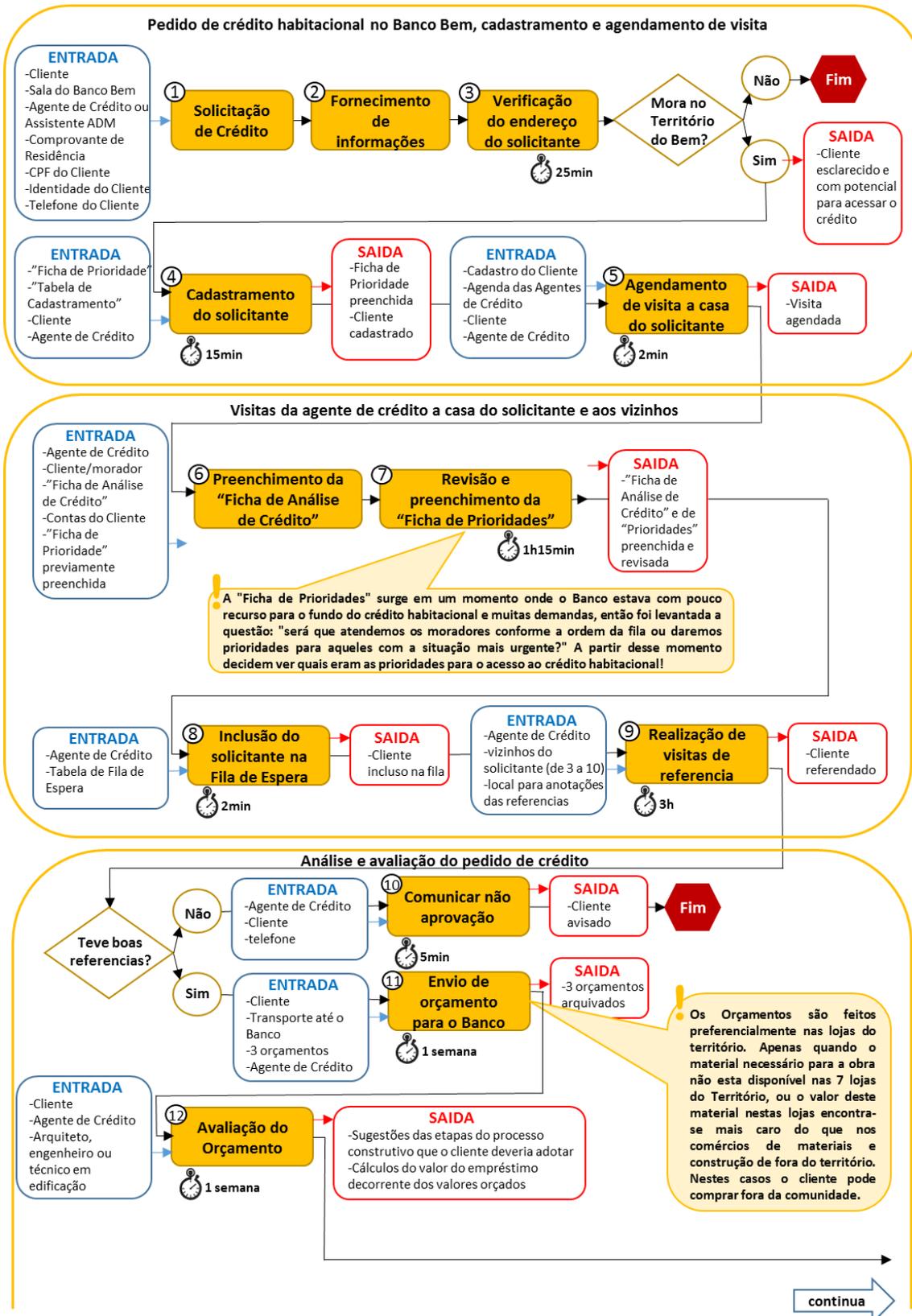
O quarto processo (Concessão do crédito) ocorre na sede do Banco Bem e envolve apenas o cliente e os trabalhadores do Banco Bem.

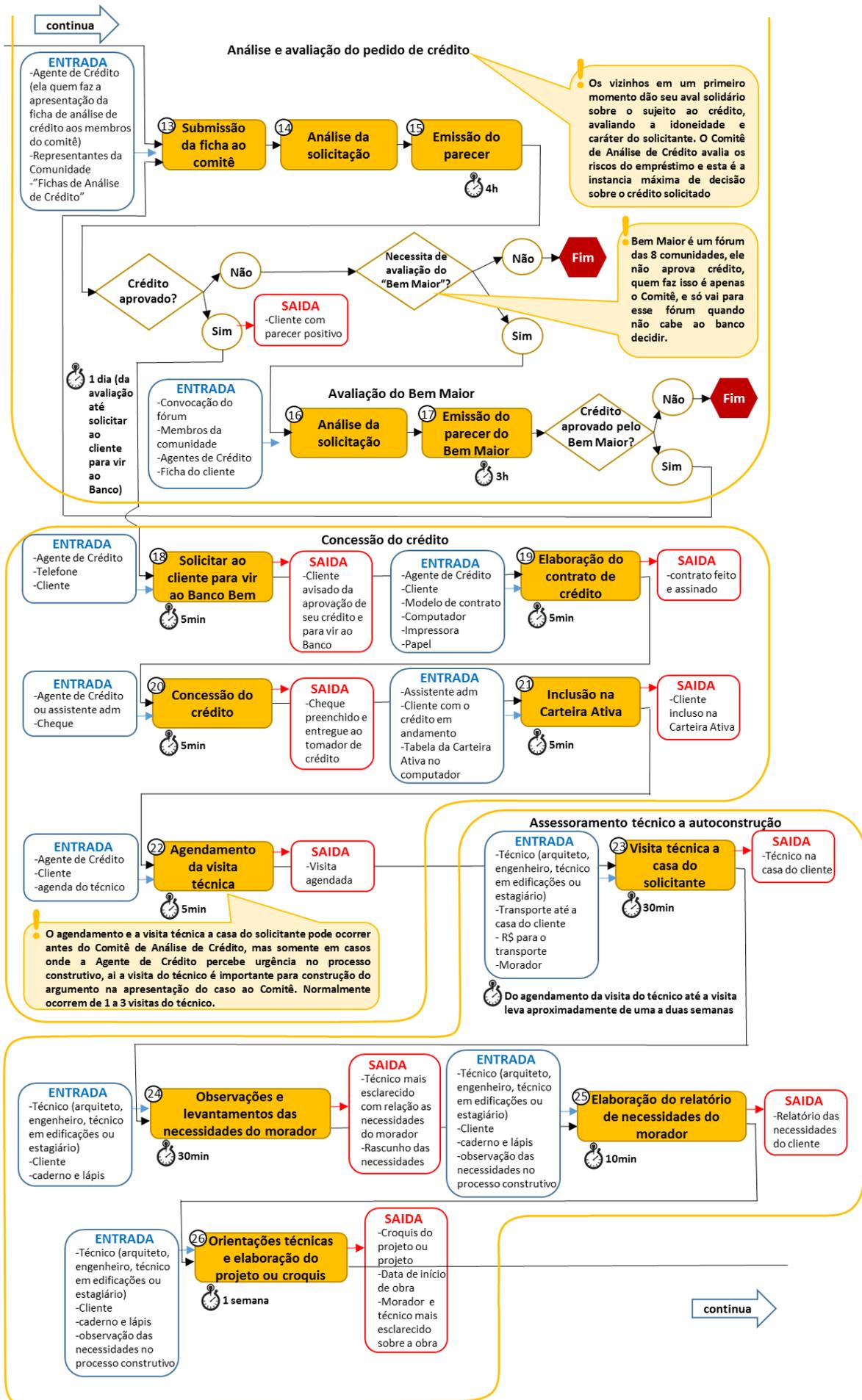
O quinto processo (Assessoramento técnico a autoconstrução) ocorre no lote do solicitante, envolvendo o assessor técnico e o cliente.

O sexto processo (Monitoramento do crédito) é um dos mais complexos, como pode-se constatar em seu fluxograma detalhado (Figura 16: Fluxograma do monitoramento do crédito), pois varia com as condições de cada cliente, podendo repetir processos exaustivamente, e em alguns poucos casos, não chegar ao sétimo e último processo.

O sétimo processo (Encerramento do contrato de crédito e disponibilizar recurso para novos créditos) ocorre na sede do Banco Bem e envolve apenas os trabalhadores do Banco e o cliente.

Para compreender melhor a complexidade do crédito habitacional por meio do Banco Bem é importante explicitar cada processo com suas respectivas entradas e saídas, o que totalizam 33 etapas, de acordo com a Figura 10 (Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem, da solicitação do crédito ao encerramento do contrato de crédito).





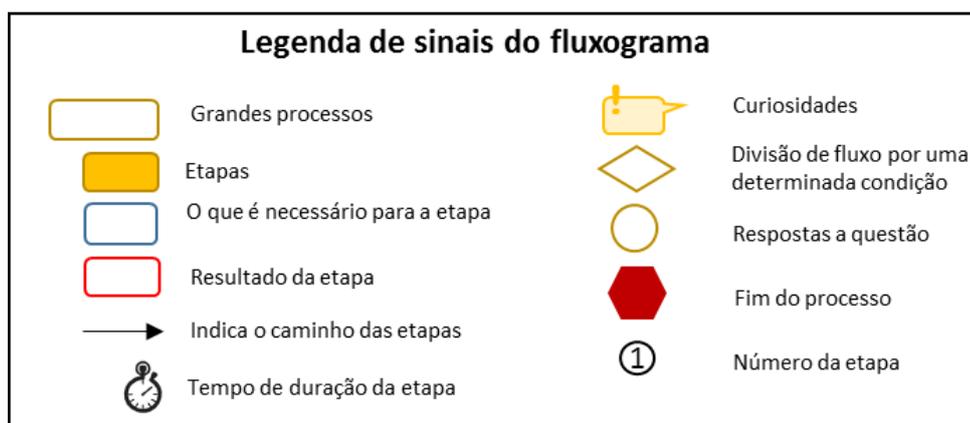
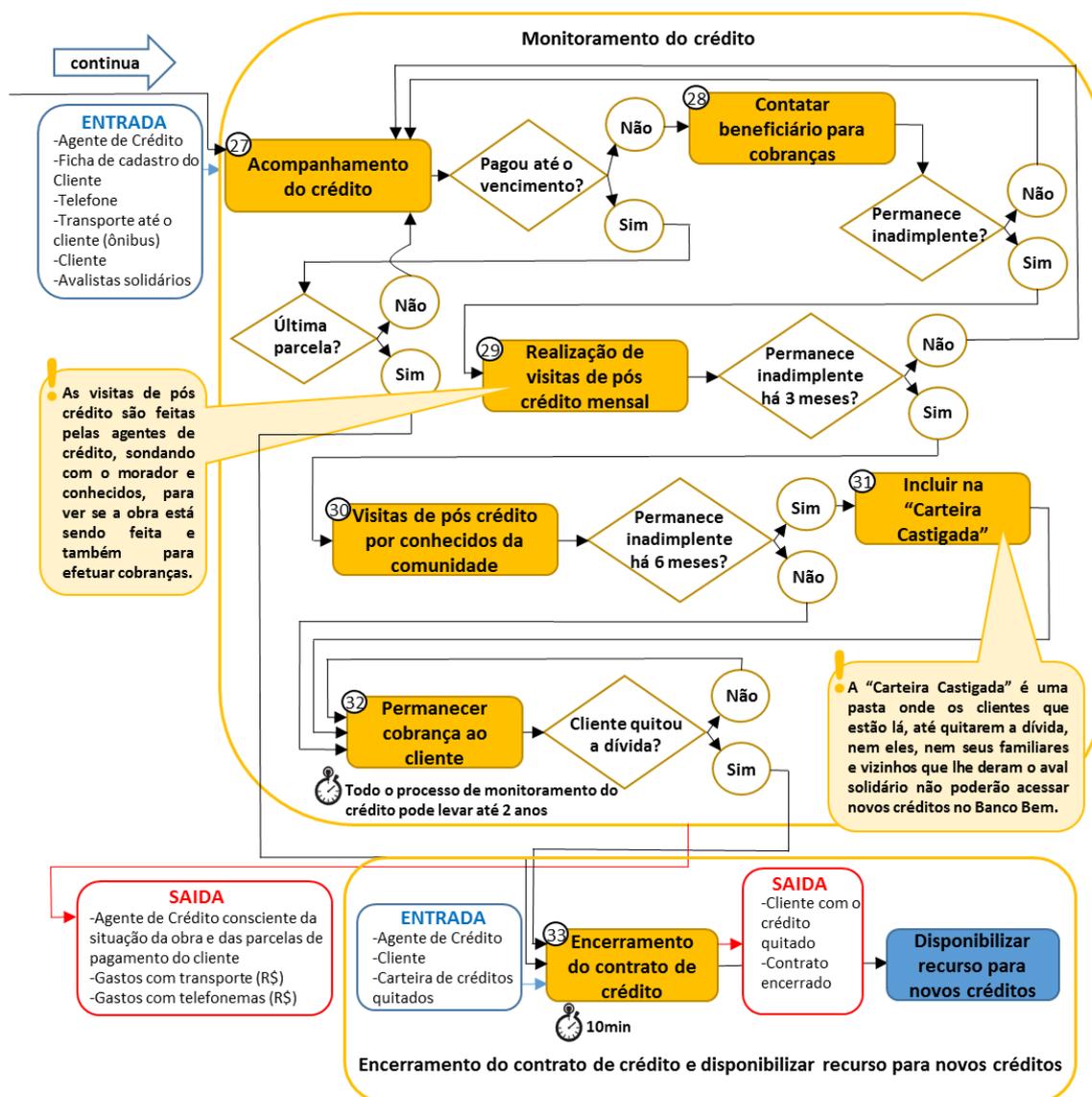


Figura 10: Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem, da solicitação do crédito ao encerramento do contrato de crédito.

Fonte: arquivo do autor.

O Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem, mostra os processos desde a solicitação do crédito habitacional até o encerramento do contrato

de crédito habitacional, explicitando as entradas e saídas, assim como os caminhos e bifurcações de cada situação durante a produção habitacional. Esta ferramenta indica a complexidade da cadeia da produção habitacional do Banco Bem pela quantidade de processos, entradas e saídas, necessidades e condições essenciais para sua ocorrência.

Apesar de sua complexidade, são justamente o conjunto destes processos e sub-processos, como o aval solidário da comunidade, a participação de líderes do território no Comitê de Análise de Crédito e a possibilidade de participação de todas as pessoas da comunidade por meio do Fórum de Desenvolvimento Local (Bem Maior) que proporciona aos clientes um acesso aos recursos financeiros diferente dos Bancos Comerciais e de forma mais democrática.

Todos os processos explicitados no Fluxograma da cadeia produtiva da habitação por meio do Banco Bem são executados por trabalhadores do banco. O Banco Bem possui uma média de 6 trabalhadores operacionalizando não só o crédito habitacional em si, mas todo um conjunto de atividades de monitoramento, assessoramento (junto ao Bem Morar) e viabilização da produção da habitação de forma mais acessível aos moradores e seu território de abrangência. Este território, que se caracteriza como um aglomerado subnormal, habitado por uma parcela da população com dificuldades de acesso a Política Pública Habitacional, ao financiamento da habitação por meio dos Banco Comerciais, mas que o Banco Bem, com uma cadeia de complexos processos e uma média de 6 trabalhadores, consegue viabilizar a melhoria das condições habitacionais com assessoramento técnico gratuito à autoconstrução.

O primeiro processo que será apresentado detalhadamente é o fluxograma do Pedido do crédito habitacional no Banco Bem e cadastramento e agendamento da visita de crédito e de referência.

### **3.3.1. Banco Bem: oferta de crédito com princípio educativo**

Desde o início (primeira etapa: Pedido de crédito habitacional no Banco Bem, cadastramento e agendamento de visita), o Banco Bem mostra-se vinculado ao Território e atento aos processos educativos com os moradores que solicitam o crédito. Os trabalhadores do Banco, procuram esclarecer ao solicitante do crédito toda a dinâmica de funcionamento do Banco, seus princípios e papel no Território. Este primeiro contato do solicitante com o Banco, não tem finalidade meramente de instrução e de exigências documentais, como comumente ocorre nos Bancos Comerciais, uma vez que é um

processo educativo e de acolhimento do sujeito ao crédito, com duração aproximada de 40 minutos.

Todo este processo inicial ocorre na sede do Banco Bem, onde o sujeito busca informações sobre o crédito habitacional e é esclarecido pelas trabalhadoras do banco e caso este sujeito seja um potencial tomador de crédito, pode ser feito o cadastro e agendamento da visita até sua moradia;

Normalmente tanto as atendedoras do banco quanto o sujeito ao crédito são da comunidade, ou seja, possuem laços com o Território do Bem. Caso o sujeito ao crédito não seja morador da comunidade, este é o ponto limite do processo, pois não conseguirá acessar o crédito. O empréstimo do Banco Bem é concedido apenas aos moradores do seu território de abrangência.

Para analisar mais detalhadamente este processo, será utilizado um fluxograma que explicita cada etapa envolvida, assim como suas entradas, saídas e tempo médio (ver Figura 11). Este mesmo esquema de representação será utilizado nos agrupamentos dos processos seguintes (cada processo enumerado nas figuras serão posteriormente descritos).

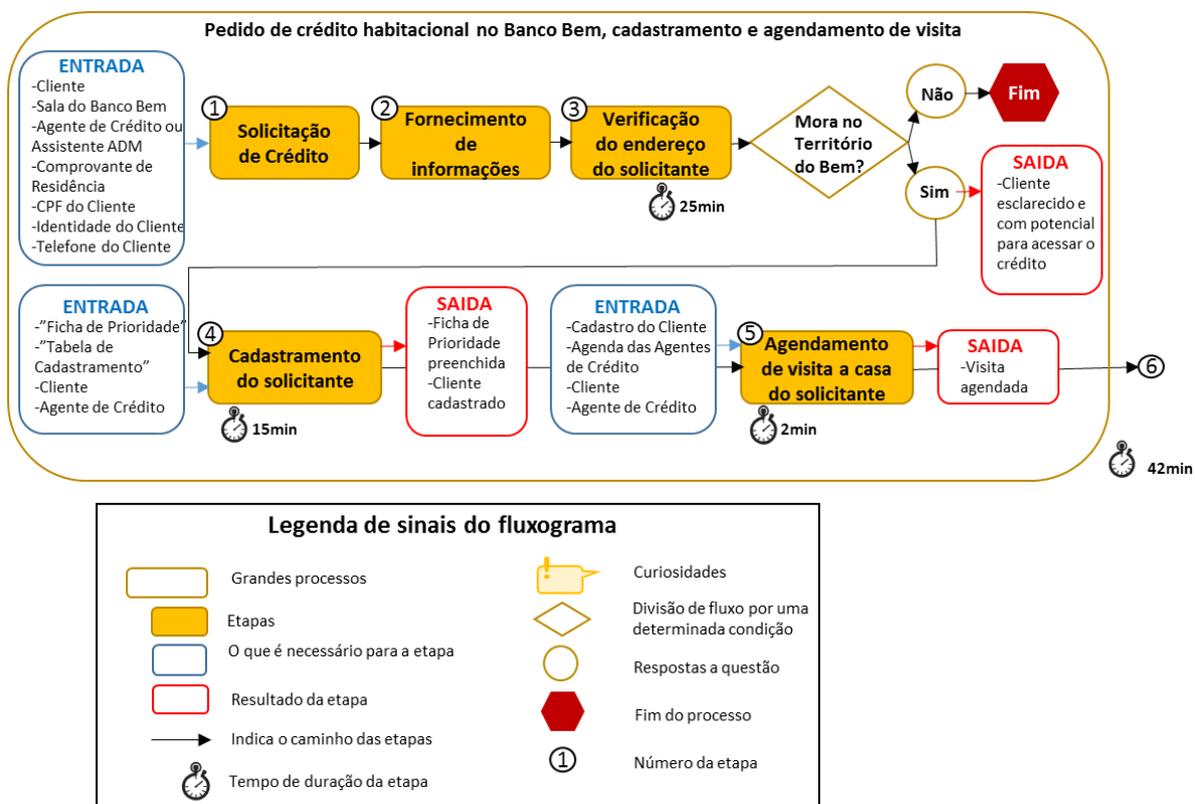


Figura 11: Fluxograma do pedido de crédito habitacional no Banco Bem, cadastramento e agendamento de visita.

Fonte: arquivo do autor.

Primeiramente, para que ocorra o pedido de crédito no Banco Bem é necessário que o cliente vá até a sede do banco para solicitar o crédito (etapa 1) e seja atendido por uma agente de crédito ou pela assistente administrativa. Durante o atendimento do cliente a trabalhadora do banco irá fornecer as informações (etapa 2) sobre o banco e o crédito habitacional (foco de análise deste trabalho), em seguida são pedidos alguns documentos do cliente como, comprovante de residência, CPF, identidade e um contato telefônico. A partir desses documentos, há a verificação do endereço do solicitante (etapa 3), se o cliente não for morador do Território do Bem não há possibilidade de acesso ao crédito, caso ele seja, passa a ser um cliente esclarecido e com potencial para acessar o crédito habitacional. Todo este processo costuma durar em média 25 minutos.

O próximo passo é o cadastramento do solicitante (etapa 4), onde a agente de crédito junto com o cliente iniciam o preenchimento digital da “Tabela de cadastramento”, que é uma tabela que fica no computador e é organizada entre os 8 bairros que compõe o território de atuação do Banco Bem. Nesta tabela são preenchidos os seguintes dados do solicitante: nome completo, endereço, telefones, número de identidade, CPF, renda familiar, quantidade de beneficiados com o crédito, o motivo do crédito, objetivo e a data do cadastramento.

Após o cadastramento inicia-se o preenchimento da “ficha de prioridade”, trata-se de uma ficha onde é descrita a situação do solicitante e de sua moradia, este documento serve para definir prioridades na hora de conceder o crédito, ou seja, a fila para acessar o crédito no Banco Bem não é simplesmente em função da ordem de pedido, mas também em função do grau de necessidade do acesso ao crédito para reforma, ampliação ou construção da habitação. Alguns pedidos de crédito onde a habitação do cliente está em situação de risco, como desabamento por exemplo, mesmo que o cliente tenha feito o pedido recentemente, se não houver ninguém na fila do crédito habitacional com mais urgência do que este cliente, o seu acesso será priorizado. Todo este processo de cadastramento leva aproximadamente 15 minutos e tem como saída ambas as fichas, tanto a de cadastramento, quanto a de prioridade, previamente preenchidas. Com o cadastro do cliente concluído a agente de crédito confere em sua agenda de atividades uma data para agendar a visita a casa do solicitante (etapa 5), o que é feito em 2 minutos.

Neste primeiro agrupamento de processos os atores envolvidos são apenas 2, uma das trabalhadoras do banco e o sujeito ao crédito. Todos estes processos, que ocorrem dentro da sede do Banco Bem, tem duração média de 42 minutos. Não basta apenas entregar um folheto com as informações sobre o banco e suas linhas de crédito, muito

menos entregar uma ficha de cadastramento para o solicitante ao crédito a fim de que ele a preencha. Trata-se de diálogo de aproximadamente 42 minutos, onde a agente de crédito explica o que é o Banco Comunitário de Desenvolvimento, como funciona, seu papel no território, apresenta as linhas de crédito e, junto ao cliente, preenche seu cadastramento.

O tempo médio deste agrupamento de processos se equipara ao tempo de uma aula, que neste caso se aproxima inclusive a uma aula particular, ou seja, um atendimento com dedicação de aproximadamente 42 minutos para que o solicitante ao crédito saia do Banco Bem esclarecido e com os próximos processos encaminhados. Cabe, em uma análise mais aprofundada, a comparação do atendimento do Banco Bem com o atendimento dos Bancos Comerciais, principalmente quando o perfil do sujeito ao crédito corresponde ao de um morador de assentamentos precários. As discrepâncias entre uma forma de atendimento e outra podem indicar algumas variáveis que impactam no acesso ao crédito da parcela da população que não acessa, ou tem dificuldades em acessar as políticas públicas habitacionais.

Como o foco deste trabalho não é fazer a análise comparativa entre o Banco Bem e os Bancos Comerciais, nos ateremos aqui em analisar as relações do Banco Bem com o Desenvolvimento Territorial, que desde estes primeiros processos indica forte vínculo com seu território, pois apenas os moradores da Poligonal 1 podem acessar o crédito no Banco Bem. Além do acesso restrito aos moradores de seu território de abrangência, é importante destacar que as agentes de crédito que atuam nestes primeiros processos são moradoras do território e estão familiarizadas com as comunidades e as demandas de sua população.

A aproximação da população do território às atividades do Banco Bem evidenciam seu comprometimento com o desenvolvimento territorial, gerando não apenas trabalho e renda para a população local, como também possibilitando a participação de agentes de crédito e trabalhadores do banco mais conscientes da realidade do território, por serem moradores das comunidades de abrangência do banco.

### **3.3.2. O grau de necessidade da família, potencial tomador de crédito, como critério de seleção**

Nesta etapa (Visitas da Agente de Crédito à casa do solicitante e aos vizinhos), a Agente de Crédito vai até a moradia do solicitante averiguar os dados cadastrais e preencher as fichas necessárias para dar sequência à concessão do crédito. O Banco Bem não utiliza de sorteio ou ordem cronológica de cadastro como principal critério para

concessão do crédito, uma vez que a prioridade do atendimento é solidária ao grau de necessidade de cada cliente. Para isso existe a “Ficha de Prioridades”, preenchida pela Agente de Crédito durante a visita a casa do solicitante. Este é o documento que esclarece o grau de necessidade dos pedidos.

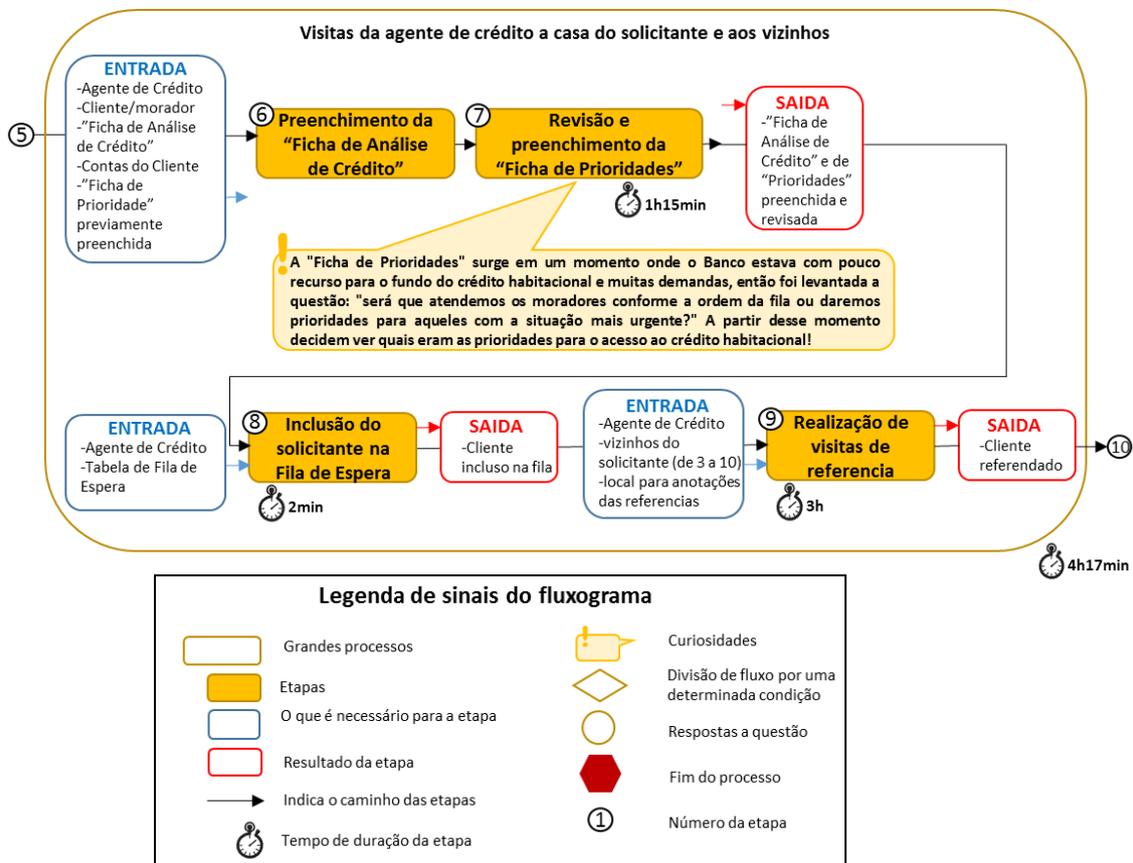


Figura 12: Fluxograma das visitas da agente de crédito a casa do solicitante e aos vizinhos.  
Fonte: arquivo do autor.

Durante a visita a casa do solicitante, a agente de crédito junto ao morador começa o preenchimento da ‘ficha de análise de crédito’ (etapa 6) e verifica as contas do cliente para fazer um levantamento dos seus gastos mensais e conferir os dados já preenchidos na “ficha de prioridade” (etapa 7). Esta visita dura em média 1 hora e 15 minutos.

Após os dados e a situação de sua habitação serem conferidos pela agente de crédito, o cliente é incluído na fila de espera (etapa 8), que é uma tabela com a relação de todos aqueles que desejam acessar o crédito habitacional no Banco Bem. É um processo simples, dura apenas 2 minutos.

A partir desse momento as agentes de crédito iniciam as visitas de referência (etapa 9), onde são visitados de 3 a 10 vizinhos do solicitante a fim de levantar referências do potencial tomador de crédito. Durante essas visitas as agentes ficam sabendo a opinião de cada vizinho sobre a conduta e caráter do cliente, se ele é honesto, se tem dívidas na

comunidade, se faz uso de drogas, como é sua relação com a família e amigos, enfim, de certa forma, nesta fase, são coletadas uma série de referências para ver se o cliente é “merecedor” do crédito. O conjunto de visitas pode durar até 3 horas.

### **3.3.3. A compra de materiais no território como um dos critérios para a análise do crédito e processos decisórios mais participativos, na perspectiva do desenvolvimento territorial.**

Nesta terceira etapa (Análise e avaliação do pedido de crédito), novamente, o compromisso do Banco Bem com seu território é evidenciado por priorizar a compra dos materiais de construção nas lojas do território e ter na decisão do empréstimo a participação ativa da comunidade. Os atores do Território estão presentes em todas as etapas da produção da habitação por meio do crédito do Banco Bem, mais nesta em especial, pois deixa clara a participação da população nas instâncias deliberativas do crédito e nas parcerias com as lojas de materiais do território para a aquisição dos materiais necessários às obras financiadas.

As visitas de referências são feitas pelas Agentes de Crédito aos vizinhos do solicitante do crédito em busca do aval solidário. Com as fichas preenchidas, os dados confirmados e os pareceres da vizinhança sobre o solicitante do crédito, inicia-se o “Comitê de Análise de Crédito” onde os membros da comunidade e as trabalhadoras do banco se reúnem para definir se liberam o crédito ou não. Caso o parecer seja positivo, este processo já segue direto para o “etapa 6”, porém, caso não seja aprovado o crédito, mas depender do julgamento da comunidade, o caso é encaminhado para o Fórum da comunidade, neste caso chamado de “Bem Maior”;

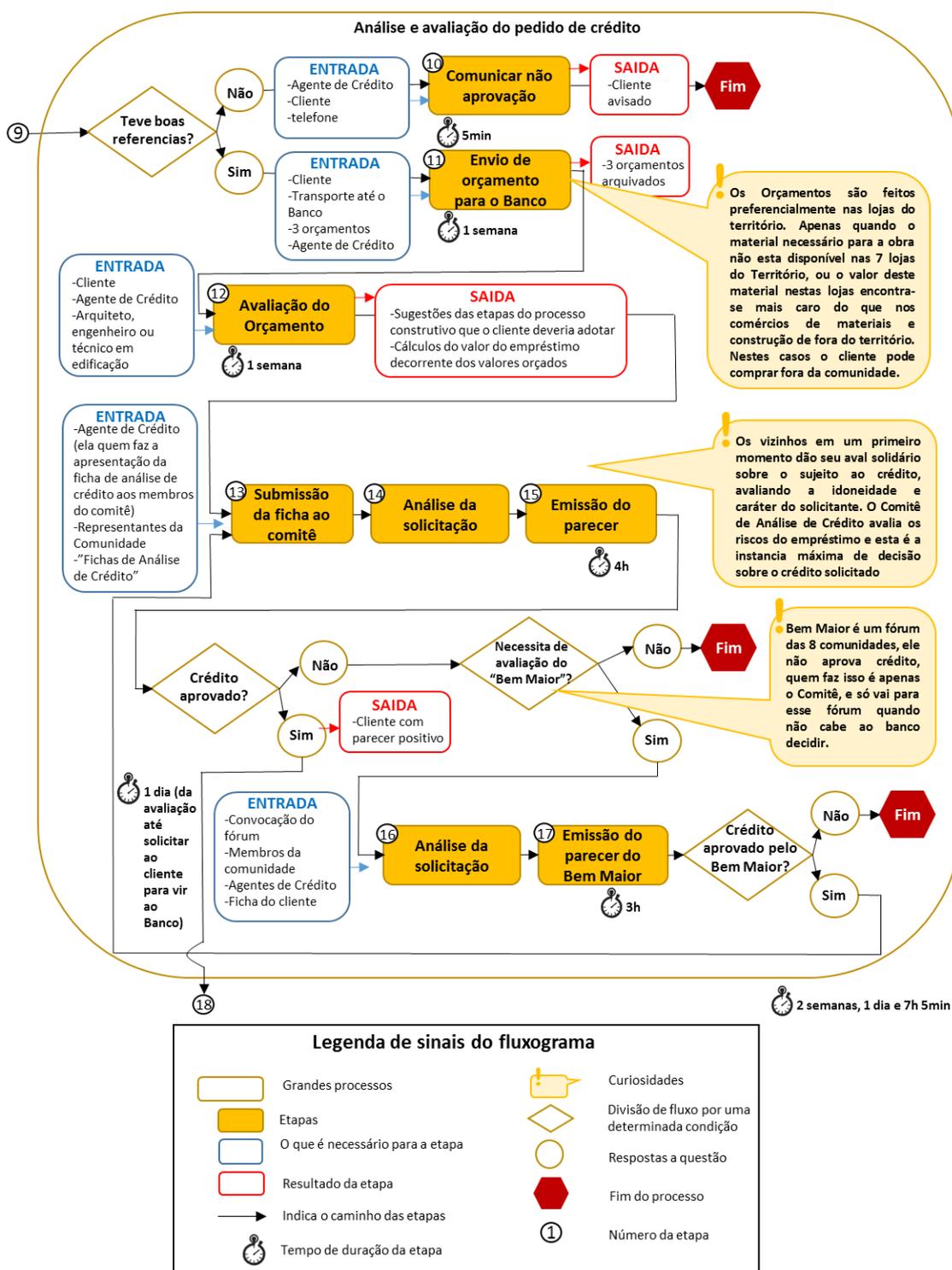


Figura 13: Fluxograma da análise e avaliação do pedido de crédito  
Fonte: arquivo do autor.

Caso os vizinhos não forneçam boas referências, as agentes de crédito comunicam a reprovação do pedido de crédito (etapa 10) e o processo se encerra. Normalmente isso é feito por meio de uma ligação telefônica e costuma durar 5 minutos. Entretanto, caso as referências sejam positivas o próximo passo é o envio de orçamento para o Banco Bem

(etapa 11), onde o cliente deve ir até o banco para apresentar 3 orçamentos da reforma, ampliação ou construção que pretende fazer para as agentes de crédito. Os clientes, em média, costumam demorar uma semana para levar os orçamentos até o banco.

Com os orçamentos no banco, ele é avaliado (etapa 12) pela agente de crédito e um assessor técnico arquiteto, engenheiro ou técnico em edificações. Nesta avaliação é estudada as quantidades de materiais que o cliente quer comprar, ou seja, analisa-se a coerência destes materiais com a obra que será realizada. Os preços dos produtos também são levados em consideração, bem como o que será necessário para a execução da obra. Enfim, avalia-se o grau de coerência do que foi orçado com o que será executado e de que forma pode-se melhorar o orçamento. É neste momento que junto ao cliente as agentes de crédito podem propor sugestões e estimar mais precisamente o valor do possível empréstimo. Este processo também costuma durar uma semana.

Após todos estes processos anteriores, a ficha de análise de crédito do cliente já acumulou dados suficientes para ser avaliada pelo Comitê de Análise de Crédito (CAC). Este comitê é composto por representantes da comunidade e trabalhadoras do banco, sendo, portanto, a instância máxima de decisão da concessão dos créditos. Com os pareceres solidários dos vizinhos, fichas de prioridade e dados acumulados no cadastro do cliente, a agente de crédito faz a submissão da ficha do cliente ao Comitê (etapa 13), que em seguida é analisada pelos presentes (etapa 14) e, por fim, o CAC emite um parecer (etapa 15). Todo este grande processo tem a duração de 4 horas.

Entretanto, caso o crédito não seja aprovado pelo CAC ainda há uma outra instância que é chamada de “Bem Maior”. Nada mais é do que o Fórum de Desenvolvimento Local (uma reunião com duração aproximada de 3 horas, onde todos da comunidade podem participar, discutir e processar diversas questões da comunidade). Ressalta-se que nem todos os casos são encaminhados para esta segunda instância, sendo encaminhados para o “Bem Maior” apenas as casos que o CAC julga não ser capaz de avaliar. Caso não houver necessidade de avaliação pelo “Bem Maior” o pedido de crédito é negado, mas caso haja necessidade dessa avaliação, o processo do cliente é inserido na pauta da reunião do Fórum de Desenvolvimento Local para ser analisado pela comunidade (etapa 16) e ter emitido um parecer (etapa 17). No caso da comunidade julgar que o pedido de crédito não deva ser revisado, então é mantido o parecer do CAC e o crédito continua negado. Acaso a comunidade julgue necessário uma segunda avaliação do CAC, a ficha de crédito volta a ser analisada pelo Comitê de Análise de Crédito e, então, é emitido um novo parecer, que também pode ser positivo ou novamente negativo,

mas, independente do caráter do parecer, neste momento é definitivo, ou seja, não é encaminhado novamente para o “Bem Maior”.

Ocorrendo tudo bem com as avaliações para concessão de crédito e o pedido sendo aceito, o solicitante é chamado até o banco para fazer o seu contrato de crédito, assinar e retirar o cheque com seu empréstimo;

### 3.3.4. Banco Bem: Concedendo o crédito habitacional com critérios mais adequados a população do território

Após assessorar o cliente na elaboração do orçamento de sua obra e junto à comunidade deliberar sobre a concessão do crédito, o Banco Bem concede o crédito ao solicitante. Exigindo apenas documentações simples como CPF, comprovante de residência, documento de identidade e número de telefone. Um dos critérios mais importantes para a análise do crédito é a conduta do solicitante (nas suas relações familiares, relações com a vizinhança e de confiabilidade) e sua real necessidade de empréstimo.

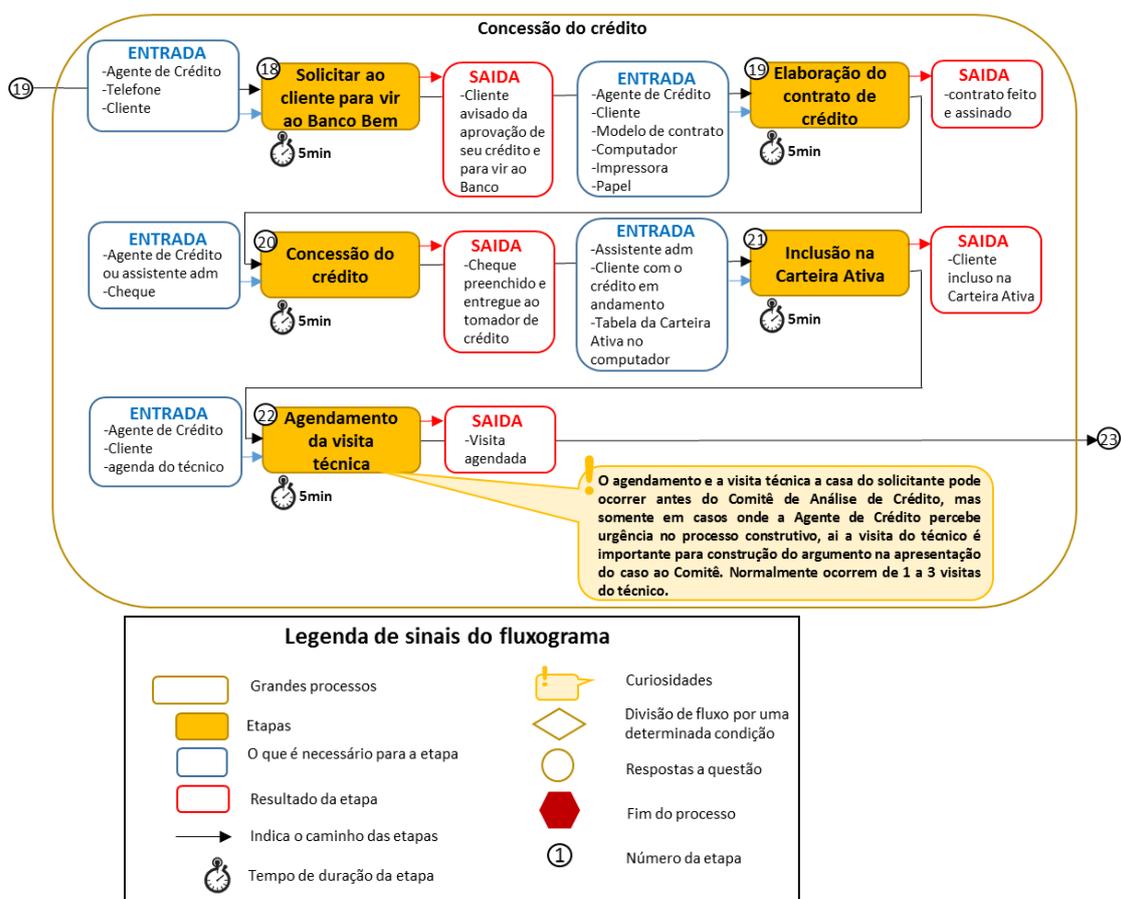


Figura 14: Fluxograma da concessão do crédito  
Fonte: arquivo do autor.

O crédito sendo aprovado pelo CAC a agente de crédito entra em contato com o cliente, normalmente por telefone, e pede que venha ao banco (etapa 18). Esse processo leva aproximadamente 5 minutos. Assim que o cliente chega na sede do banco, seu contrato de crédito é elaborado (etapa 19) e impresso em duas vias, uma fica com o cliente, para monitoramento das datas de vencimentos das parcelas e outra cópia fica no banco, para controle dos créditos. Também é um processo simples que leva apenas 5 minutos.

Com o contrato assinado é concedido o empréstimo (etapa 20) ao cliente em um cheque do Banco Bem com o valor de seu crédito, deste valor o cliente deverá descontar R\$100,00 (cem reais) e trocá-los pela moeda social. Dessa forma, fica garantido o aumento do circulante local no território.

Logo após o empréstimo o cliente é incluso na carteira ativa (etapa 21), que é uma tabela onde todos os clientes com crédito em andamento estão presentes para monitoramento, e em seguida é agendada a visita técnica (etapa 22). Todos os processos enumerados acima duram em média 5 minutos.

### **3.3.5. As ações do Banco Bem estão além da oferta de crédito habitacional na perspectiva de melhorar as condições habitacionais**

Após a concessão do crédito, iniciam-se as visitas técnicas, onde os assessores vão até a moradia do tomador de crédito para fornecer orientações, elaborar projetos arquitetônicos e fazer acompanhamento de obra. A assessoria técnica à autoconstrução é resultado da parceria entre o Banco Bem e o Bem Morar, ambos projetos do Ateliê de Ideias. O Bem Morar foi pensado exclusivamente para aumentar a qualidade das construções do Território após o Banco Bem perceber que não basta apenas viabilizar o crédito, é preciso realizar o desenvolvimento do Território melhorando as condições habitacionais da sua população.

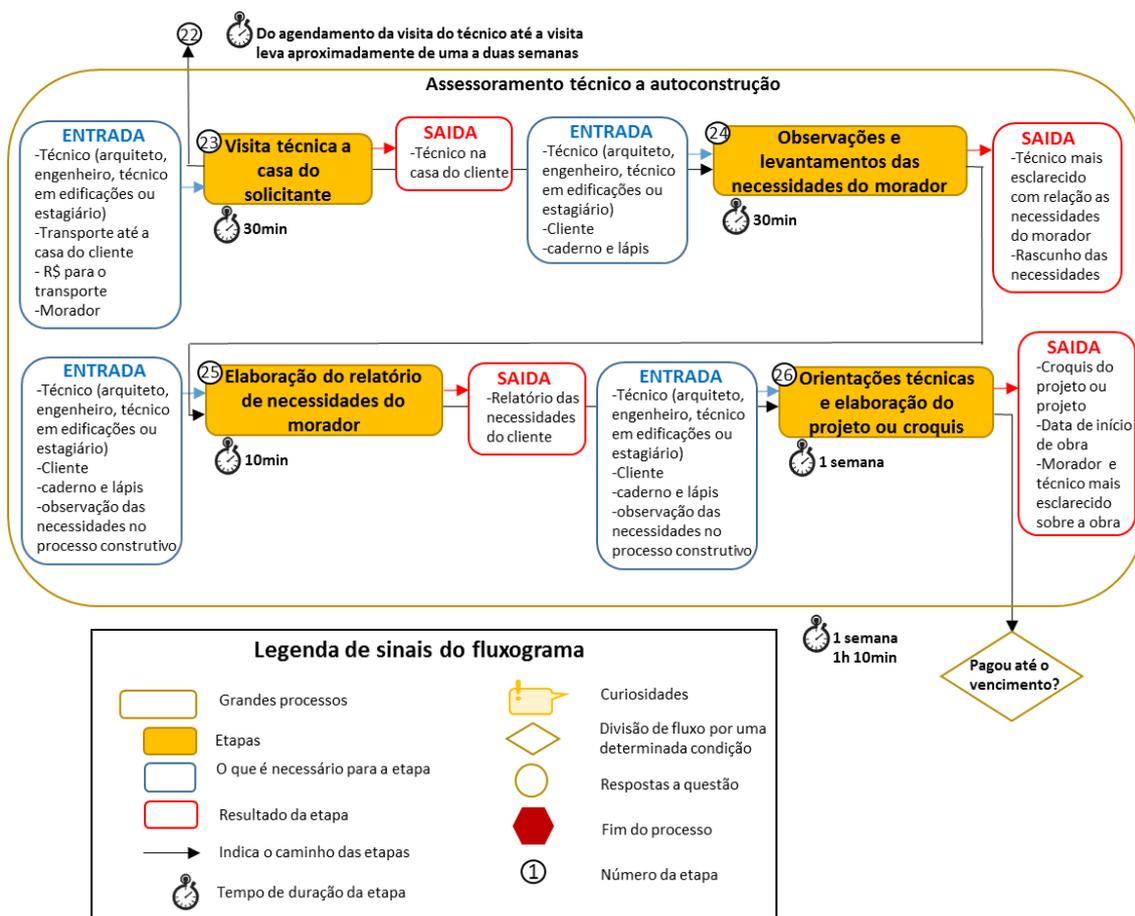


Figura 15: Fluxograma do assessoramento técnico a autoconstrução  
Fonte: arquivo do autor.

A visita técnica à casa do solicitante (etapa 23) é realizada pelo assessor técnico, que normalmente é um arquiteto, engenheiro, técnico em edificações ou um estudante de arquitetura. Nessa visita o assessor junto ao tomador de crédito observam as necessidades da obra e de seu processo construtivo (etapa 24), elaboram um relatório das necessidades do cliente (etapa 25) e, em seguida, são feitas as orientações técnicas e elaboração do projeto ou croquis da obra (etapa 26). Esta visita não ocorre em todos os casos, pois as demandas por assessoria são maiores que as disponibilidades de assessores e muitas vezes não há tempo hábil para visitar todos os tomadores de crédito. Em alguns casos também ocorrem de o tomador de crédito não querer assessoria, pois já possui uma ideia muito clara do que quer fazer e de como realizar. Quando a assessoria acontece pode gerar alguns produtos, desde croquis do projeto da reforma, ampliação ou construção da nova habitação até plantas e projetos executivos. Muitos casos também se limitam a apenas sugestões e conselhos dos assessores.

### 3.3.6. A participação da vizinhança no monitoramento do crédito

Durante todo o período de pagamento das parcelas e obra as Agentes de Crédito ficam responsáveis por monitorar a situação de cada cliente, averiguando as datas de vencimento das parcelas, se estão em dia, se a obra está ocorrendo da forma esperada e se o tomador de crédito está cumprindo com os acordos, até a última parcela. Além do monitoramento das agentes de crédito, caso haja alguma dificuldade de diálogo com o cliente, quem assume do diálogo é a comunidade por meio daqueles vizinhos que referenciaram o cliente durante sua avaliação. Este monitoramento por meio da comunidade reafirma e legitima a apropriação da mesma sobre os processos do Banco Bem, demonstrando que a população não está presente apenas nos processos de referência e deliberação, mas também no monitoramento.

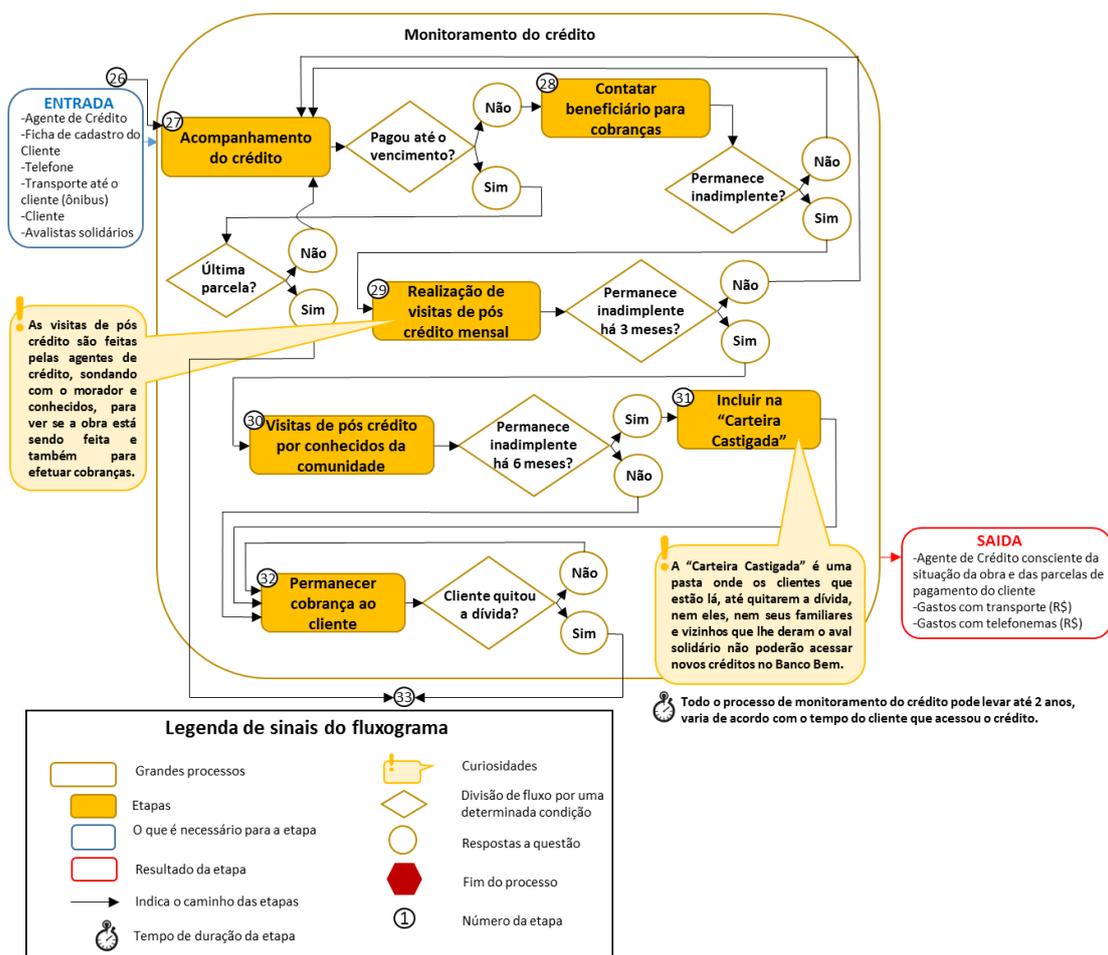


Figura 16: Fluxograma do monitoramento do crédito.

Fonte: arquivo do autor.

Durante todo o período de andamento do crédito, ou seja, enquanto o tomador de crédito não quitar todas as parcelas, é feito o monitoramento do crédito. Este é um grande processo que inclui outros 6 processos, o primeiro deles é o acompanhamento do crédito

(etapa 27), onde a agente de crédito, constantemente junto às suas fichas de cadastro dos clientes, confere se os tomadores de crédito estão em dia com o pagamento de suas parcelas. Se estiverem em dia, este acompanhamento perdura até a última parcela quando, por fim, se encerra o contrato de crédito (etapa 33). Caso extrapole a data de vencimento a agente de crédito contata o beneficiário para cobrança (etapa 28), normalmente por telefone. Caso após o contato o cliente quitar a parcela atrasada, então as agentes de crédito fazem o acompanhamento do crédito (etapa 27) normalmente pela ficha do cliente novamente, mas se o beneficiário permanecer inadimplente a agente de crédito fará as visitas de pós crédito mensalmente (etapa 29) até ser quitado.

É importante esclarecer que todo este processo de cobrança não é algo desgastante para ambas as partes, pois tem caráter educativo, onde as agentes de crédito, conscientes das dificuldades diversas dos moradores da comunidade, buscam compreender a situação do cliente e ajudá-lo a resolver, pensando em alternativas que facilitem as condições de pagamento das parcelas, auxiliando o tomador de crédito a melhor administrar e gerir sua economia e finanças do lar. Já houveram casos interessantes, onde o cliente não tinha condições de quitar suas parcelas do crédito e foi feita uma troca de serviço entre o cliente e o banco para equivaler as parcelas remanescentes, ou seja, este processo de cobrança é sempre encarado de forma pedagógica e busca-se processar e solucionar os problemas com as alternativas mais diversas.

As visitas de pós crédito mensal (etapa 29) ocorrem durante 3 meses, se neste período o cliente quitar suas parcelas atrasadas, então volta ao acompanhamento do crédito (etapa 27) normalmente, se não quitar ocorrem as visitas de pós crédito por conhecidos da comunidade (etapa 30). Estes conhecidos normalmente são aqueles vizinhos que deram o aval solidário antes do crédito ser concedido. Quando o aval solidário ocorre, e este é positivo, significa que o vizinho confia naquele que será o futuro beneficiário e caso este não quite o crédito, o avalista solidário, assim como o tomador de crédito, não poderá acessar qualquer crédito no Banco Bem até que todo o crédito anterior seja quitado. Portanto, nas visitas de “pós crédito” realizada por conhecidos da comunidade (etapa 30) indica que é também do interesse dos visitantes que o tomador de crédito que está em débito quite suas parcelas corretamente.

Se após os diálogos dos vizinhos com o beneficiário ele ainda não quitar as parcelas atrasadas, então sua ficha é incluída na “carteira castigada” (etapa 31) e permanece a cobrança ao cliente (etapa 32). Caso o beneficiário, após diálogo com os vizinhos, quitar as parcelas atrasadas, então apenas permanece a cobrança (etapa 32) até

quitar todas as parcelas e, por fim, encerrar o contrato de crédito (etapa 33), onde o cliente e a agente de crédito dão baixa no contrato e o arquivam na carteira de créditos quitados. O encerramento do crédito dura normalmente 10 minutos, mas todo o processo de monitoramento pode durar 2 anos ou mais, dependendo de quantas parcelas o cliente vai usar para quitar o crédito e se ele respeitará as datas estipuladas no contrato ou não.

Com o encerramento do contrato de crédito encerra-se o ciclo do crédito habitacional e abre-se a possibilidade para que novos créditos sejam acessados, pois o dinheiro volta para o fundo do banco e pode ser disponibilizado novamente.

### 3.3.7. E o crédito está disponível novamente

Após o tomador de crédito quitar a última parcela há o encerramento do contrato de crédito (etapa 33), todo o recurso emprestado retorna para o banco e assim novos créditos poderão ocorrer (fim do processo). O fim de cada contrato de crédito indica também o início de um novo processo e comprova a viabilidade do crédito habitacional por meio dos BCD.

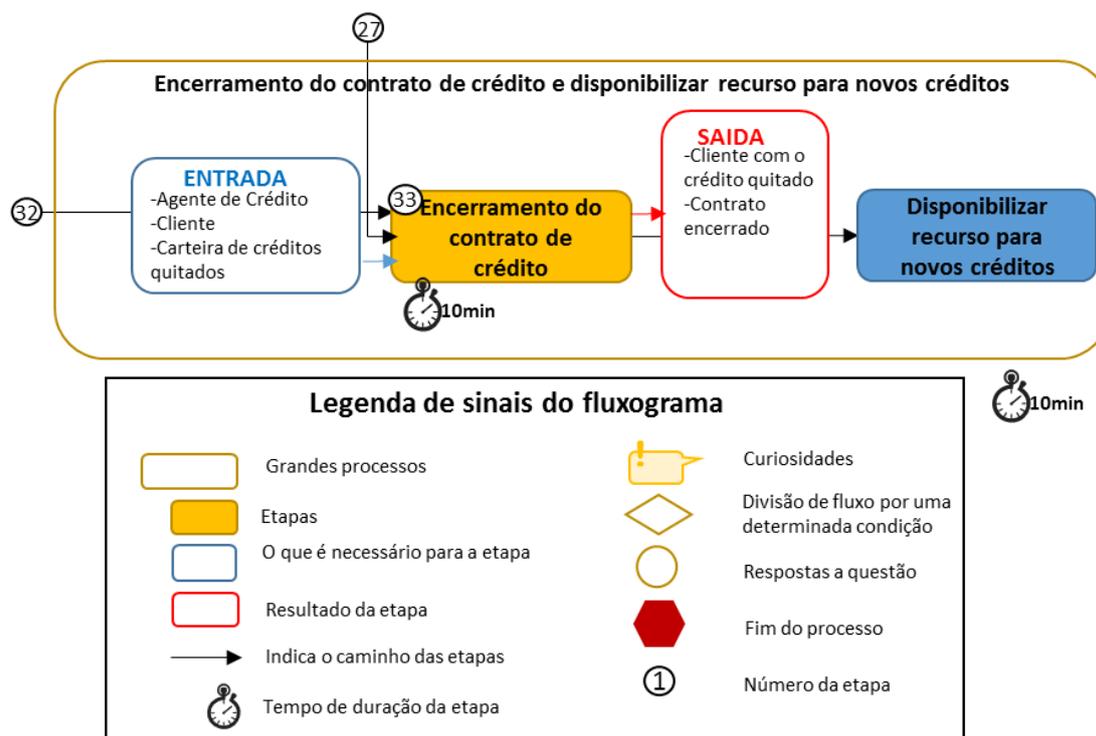


Figura 17: Fluxograma do encerramento do contrato de crédito e disponibilização do recurso para novos créditos.

Fonte: arquivo do autor.

### 3.4. As funções e ações desempenhadas pelas trabalhadoras do Banco Bem como exemplo de serviço público

São seis as funções realizadas pelos trabalhadores do Banco Bem. Elas estão divididas em: Gestão, Assistente Administrativa, Agente de Crédito, Atendente de Caixa, Agente de Desenvolvimento e Articulação. Algumas destas funções ao longo da história do banco já foram desempenhadas pelo mesmo trabalhador, ou seja, em alguns casos um trabalhador pode assumir mais de uma função, como atualmente ocorre com as agentes de crédito que também assumem os atendimentos de caixa. A quantidade de trabalhadores do banco impacta na quantidade de funções que cada um pode assumir.

Cada função assumida pelos trabalhadores do Banco Bem está associada a algumas atividades, que também podem ser atribuições de mais de uma das seis funções. As atividades foram descritas pelos próprios trabalhadores em entrevistas feitas durante a visita do pesquisador ao Território do Bem. No caso das **Agentes de Crédito**, que desde o início do banco até hoje, pelo menos duas trabalhadoras ocuparam esta função a cada ano, realizando as seguintes atividades: atendimento ao cliente de crédito, fornecimento de informações sobre as linhas de crédito e funcionamento do banco, esclarecimento de dúvidas do cliente, cadastramento do cliente, agendamento da visita de crédito, visita de crédito a casa do solicitante, análise socioeconômica do cliente, preenchimento da “ficha de análise de crédito” e “ficha de prioridade”, inclusão do solicitante do crédito na tabela de “fila de espera” para o acesso ao crédito, visita de referência na comunidade, assessoria para elaboração de orçamento do cliente para acesso ao crédito, apresentação da ficha do cliente ao Comitê de Análise de Crédito (CAC), elaboração do contrato de crédito, monitoramento do crédito, o que inclui acompanhar as datas de vencimento dos pagamentos de cada cliente, contatar o beneficiário para cobranças, visitas de pós crédito, e, por fim, encerramento do contrato de crédito.

Os **Agentes de Desenvolvimento**, assim como as Agentes de Crédito, desempenham a maioria de suas atividades circulando pelo Território do Bem, que representa 1.763.649m<sup>2</sup> em terreno irregular, com escadarias e caminhos delgados.

São os Agentes de Desenvolvimento quem fazem o diálogo com as lideranças formais e informais do território, articulação e mobilização comunitária, diálogos com os comerciantes para cadastramento e parceria com o Banco Bem, garantem a circulação e monitoramento da moeda social (moeda Bem), participam de reuniões comunitárias, e organizam projetos, pesquisas na comunidade e o Fórum de Desenvolvimento Local.

Atualmente esta função é desempenhada por dois trabalhadores que se dedicam inteiramente a ela.

A **Assistente Administrativa**, diferente das Agentes de Crédito e dos Agentes de Desenvolvimento, tem a maioria e suas atividades desenvolvidas na sede do próprio Banco Bem, como por exemplo, na ausência de uma agente de crédito, é ela quem faz o primeiro contato com o cliente sujeito ao crédito, fornecendo informações sobre as linhas de crédito, funcionamento do banco e cadastramento do cliente. Ela também organiza os documentos e arquivos do banco, como as pastas de créditos quitados, “carteira castigada” e atas de reuniões dos trabalhadores do banco. A organização tanto das tabelas de crédito, quanto do cadastramento dos clientes nos arquivos digitais também é assumida pela Assistente Administrativa, junto às baixas dos créditos quitados e despesas do banco nas planilhas digitais. Os cheques efetuados de cada crédito e o monitoramento dos depósitos e/ou descontos dos mesmos, os pagamentos das despesas e funcionários do banco, contabilidade, prestação de contas, relatórios, e atualizações de dados e informações sobre o Banco Bem também são funções desempenhadas pela Assistente Administrativa.

A função de **Atendente de Caixa** é desempenhada também pelas trabalhadoras Agentes de Crédito, suas atividades basicamente são auxiliar e executar o pagamentos de contas de clientes no correspondente bancário, cadastramento e abertura de novas contas simples no correspondente bancário e serviço de caixa. Como atualmente existe apenas um caixa para estas atividades e duas Agentes de Crédito, elas revezam a função de Atendente de Caixa.

A **Gestora** do Banco Bem faz o monitoramento e prestação de contas dos convênios, controle das contas bancárias dos convênios e fundos do Banco Bem, e a redação de projetos para arrecadação de fundos, já a função de **Articulação**, como o próprio nome já diz, faz articulação com parceiros e potenciais parceiros, mas não como os Agentes de Desenvolvimento, que fazem articulação dentro do território de atuação do Banco Bem, mas com parceiros de fora do território, como secretarias, prefeitura, governo, entre outros. A trabalhadora do banco que atualmente assume a função de articuladora também auxilia em algumas atividades de gestão, como redação de projetos para arrecadação de fundos para o banco e gestão financeira.

Os trabalhadores do Banco Bem acumulam grande número de atividades em suas funções, que necessitam de executores com alto grau de motivação, habilidades para o trato com os diversos atores de dentro e fora de sua comunidade de atuação e acúmulos

de experiência em Economia Solidária. O fato da maioria dos trabalhadores do Banco Bem serem moradores de seu território de atuação é fundamental, pois possuem identidade com o território e a motivação em desenvolvê-lo, assim como facilita na compreensão da realidade do ambiente onde trabalham e na forma em lidar com os clientes, que são moradores do território também.

Muitas das atividades dos trabalhadores do Banco Bem entram em contato direto com os moradores da comunidade, seja na articulação com o comércio e lideranças locais, nas mediações do Fórum de Desenvolvimento Local, nas visitas de crédito ou nas visitas de aval solidário. Em alguns momentos este contato chega a ter certo grau de intimidade, onde o cliente pode contar particularidades sobre sua situação familiar, ou até mesmo os vizinhos deste cliente. O fato dos trabalhadores do banco serem moradores do território facilita não apenas a compreensão das situações de seus clientes, mas também a confiança que este pode depositar no trabalhador do banco.

Apesar do Banco Bem não ser uma instituição do Estado ou de governos, os serviços e as ações que desenvolvem são de caráter público. O banco preza pelo bem estar de seu território de atuação e está à disposição da sua população, assim como os assessores do projeto Bem Morar, que também executam serviço público e gratuito, promovendo melhorias habitacionais no Território do Bem.

### **3.5. Assessoria técnica gratuita aos tomadores de crédito como condição para melhoria da habitação**

Os assessores técnicos à autoconstrução, apesar de trabalharem junto ao Ateliê de Ideias e ao Banco Bem, oferecendo assessoria para os tomadores de crédito habitacional, fazem parte de um outro projeto, o Bem Morar, que tem como objetivo oferecer assessoria técnica gratuita aos tomadores de crédito habitacional.

Por meio de entrevista com a atual equipe de assessores, trabalhadores do Banco Bem, tomadores de crédito habitacional do Banco Bem e relatórios de assessoria técnica à autoconstrução, feitos pelos próprios assessores, percebe-se que esta atividade é algo ainda recente e em experimentação.

A assessoria técnica do Bem Morar começa após a história de acesso a um crédito habitacional para construção de parte de um edifício, que por falta de orientação veio a desmoronar. Então as trabalhadoras do Banco Bem viram que não adianta somente ofertar o crédito e viabilizar o acesso ao recurso financeiro, é necessário que esteja integrado à

execução correta da obra, e para isso viram a necessidade da assessoria técnica à autoconstrução, para evitar novos acidentes.

No início, em 2007, o Bem Morar era representado apenas por um técnico em edificações, que também assumia a função de pedreiro. A intenção do projeto neste período era que os próprios moradores assumissem a obra junto ao técnico em edificações, desempenhando a função do que equivaleria a assistente de pedreiro, mas nem sempre pode ocorrer desta forma, pois muitos dos tomadores de crédito trabalhavam durante o dia e não poderiam se dedicar à construção da própria casa junto ao assessor.

Este fato evidencia que muitas vezes o tempo de disponibilidade do assessor é diferente do tempo dos moradores, que acabam se dedicando à obra em seus momentos de descanso do trabalho, feriados e fins de semana. Como as demandas eram muitas para apenas um profissional trabalhar em cada obra assessorada pelo Bem Morar, em 2008 dois novos profissionais engenheiros integram a equipe e em 2009 um profissional arquiteto e urbanista. Neste último ano o técnico em edificações deixa de integrar a equipe, uma vez que as famílias, em muitos casos, já tinham seus próprios pedreiros, sendo familiares, vizinhos ou amigos do próprio morador.

Desde então, cada família contrata ou constrói os acordos com seu próprio pedreiro, assim como o cronograma, que é a família quem combina com o pedreiro. Os assessores técnicos do Bem Morar, a partir do momento que a família acessa o crédito e aceita receber a assessoria técnica, o processo todo acontece em 7 etapas possíveis (ver Figura 18: Fluxograma das atividades desempenhadas pelos assessores do Bem Morar, do aceite a assessoria até acompanhamento da obra). Primeiramente fazer a visita ao sítio da obra (etapa 2), durante esta visita ele faz a avaliação do desejo do morador e as possibilidades de atuação do assessor (etapa 3), caso o morador ainda não tenha um desenho ou projeto do que quer construir o assessor pode assumir esta tarefa (etapa 4), mas nem todos os casos os moradores querem elaboração de plantas ou desenhos técnicos. Com ou sem o projeto feito o assessor também pode auxiliar na especificação dos materiais que serão utilizados na obra (etapa 5), este é um passo importante para a elaboração do orçamento (etapa 6). Este orçamento pode ser construído tanto com a assessoria das próprias Agentes de Crédito do Banco Bem como com os assessores do Bem Morar, mas em alguns casos os tomadores de crédito assumem sozinhos esse processo, ou porque já possuem alguma noção de orçamento, construção e aquisição de materiais, ou simplesmente para agilizar essa etapa pois há urgência em construir e não poderiam esperar a assessoria.

Por fim, com a obra já em andamento, os assessores podem fazer visitas de acompanhamento da obra e orientações (etapa 7). Todas estas etapas da assessoria do Bem Morar podem ocorrer inteira ou parcialmente, dependem da situação do cliente e sua vontade.

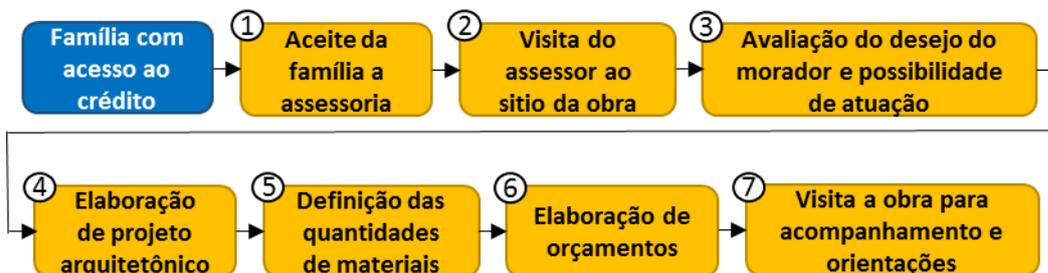


Figura 18: fluxograma da atividades desempenhadas pelos assessores do Bem Morar, do aceite a assessoria até acompanhamento da obra.

Fonte: Arquivo do autor.

Atualmente a equipe do Bem Morar é composta por um profissional arquiteto e urbanista, que é o coordenador do grupo, e pelo menos 3 estagiários, normalmente graduandos do curso de Arquitetura e Urbanismo. O projeto Bem Morar não se restringe mais ao Território do Bem, pois o Ateliê de Ideias, com a disseminação dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento na Grande Vitória - ES, tem em atividade mais 3 bancos em outros territórios, também com crédito habitacional e assessoria técnica à autoconstrução, são eles: Banco Sol, situado no Bairro de Vista Dourada, município de Cariacica-ES; Banco Puã, situado no Bairro Nova Palestina em Vitória – ES; e Banco Abraço, situado no Bairro Planalto Serrano em Serra - ES.

Cada assessor assume a responsabilidade pela assessoria técnica à autoconstrução do território de atuação de um dos bancos. No caso deste trabalho o foco é o Território do Bem. As atividades desempenhadas pelos assessores variam, primeiramente com a quantidade de demandas por assessoria, como o Território do Bem é vasto, composto por 8 bairros ou comunidades, e as demandas habitacionais são muitas, nem sempre a assessoria consegue atender a todos no tempo desejado, alguns tomadores de crédito ficam sem acesso à assessoria do Bem Morar devido à urgência de construir, não podendo esperar a disponibilidade do assessor, altamente requisitado e com equipe limitada. Também existem casos onde o próprio tomador de crédito não requer a assessoria técnica a autoconstrução.

Dos casos de tomadores de crédito que acessam a assessoria do Bem Morar, alguns são atendidos com projetos arquitetônicos (ver Figura 19), plantas, cortes,

maquetes eletrônicas (ver figura 21), definição dos materiais, elaboração de orçamentos e acompanhamento de obra, já outros casos são atendidos apenas com sugestões do assessor. Para elaboração de orçamentos, o Banco Bem e Bem Morar possuem uma lista



Figura 19: imagens de 4 maquetes e perspectivas digitais feitas pelos assessores do Bem Morar para tomadores de crédito. Fonte: Relatórios de Assessoria Técnica do Bem Morar.

Fonte: arquivo dos assessores do Bem Morar.

modelo com os materiais mais utilizados nas obras, para orientar o tomador de crédito durante o processo de orçamento (ver Figura 20). A maneira que o assessor procede na atuação de cada caso varia com as demandas de cada tomador de crédito.

**PROGRAMA BEM CONSTRUIR**  
PROJETO MORADIA  
QUADRO ORÇAMENTÁRIO

FAMÍLIA BENEFICIÁRIA: [redacted] DATA: 09.09.07

**MATERIAL**

| Nº | MATERIAL                       | UNID. | QUANT. | PREÇO UNIT. | VALOR TOTAL |
|----|--------------------------------|-------|--------|-------------|-------------|
|    | 1 tijolo ecológico 23x11,5x5,5 | PC    | 600    | 2,50        | 1.500,00    |
|    | Bloco de concreto 40x40cm      | PC    | 01     | 5,50        | 5,50        |
|    | Cimento                        | ME    | 30     | 17,00       | 510,00      |
|    | Areia Média                    | ME    | 04     | 45,00       | 180,00      |
|    | Areia fina                     | ME    | 01     | 45,00       | 45,00       |
|    | Brita número 1                 | ME    | 01     | 60,00       | 60,00       |
|    | Argamassa cimento areia        | ME    | 04     | 7,00        | 28,00       |
|    | Releante para argolo           | ME    |        |             |             |
|    | Pigmento xadrez p/ piso        | ME    |        |             |             |
|    | Arame oxidado                  | ME    | 02     | 7,00        | 14,00       |
|    | Telha                          | ME    | 40     | 7,00        | 280,00      |
|    | Preço de transporte p/ telha   | ME    | 01     | 6,00        | 6,00        |
|    | Preço 17 x 21                  | ME    | 01     | 6,00        | 6,00        |
|    | Laje preenchida                | ME    |        |             |             |
|    | Calbro 8x8 x 3 MTS             | PC    | 30     | 6,80        | 204,00      |
|    | Calbro                         | PC    |        |             |             |
|    | Taipa - 180x9 2x5 x 0,30       | PC    | 10     | 6,00        | 60,00       |
|    | Ripão                          | PC    |        |             |             |
|    | Vergalhão 1/2                  | ME    | 14     | 16,60       | 232,40      |
|    | Vergalhão 3/16                 | ME    | 10     | 5,40        | 54,00       |
|    | Vergalhão 3/2                  | ME    | 16     | 3,30        | 52,80       |
|    | Barrotergial                   | ME    | 16     | 7,80        | 124,80      |
|    | Pisos (cerâmica) 50x50         | ME    | 36     | 2,80        | 100,80      |
|    | Pisos (cerâmica) 30x30         | ME    | 200    | 0,78        | 156,00      |
|    | Lajeota                        | ME    |        |             |             |

**LOUCAS METAIS OU TROS**

|  |                                    |    |    |        |        |
|--|------------------------------------|----|----|--------|--------|
|  | Vasso sanitário/bidêto c/ assento  | PC | 01 | 117,00 | 117,00 |
|  | Lavatório c/ cunha                 | PC | 01 | 47,00  | 47,00  |
|  | Submetido                          | PC | 01 | 8,00   | 8,00   |
|  | Chuveiro de PVC                    | PC |    |        |        |
|  | Pia 1,00 m - F69A                  | PC | 01 | 28,80  | 28,80  |
|  | Tanque fibra 02 bocas              | PC | 01 | 36,00  | 36,00  |
|  | Válvula p/ lavatório               | PC | 01 | 2,50   | 2,50   |
|  | Válvula p/ tanque                  | PC | 03 | 2,50   | 7,50   |
|  | Válvula p/ pia                     | PC | 01 | 2,50   | 2,50   |
|  | Torneira plástica                  | PC | 04 | 3,00   | 12,00  |
|  | Registro de metal p/ lavatório     | PC | 01 | 2,00   | 2,00   |
|  | Registro plástico 20mm             | PC | 02 | 4,50   | 9,00   |
|  | Caixa de descarga completa         | PC |    |        |        |
|  | Caixa Dagua p/560ltros             | PC | 01 | 180,00 | 180,00 |
|  | Bola p/ caixa p/ água 2            | PC | 01 | 4,00   | 4,00   |
|  | Parafuso p/ fixação vaso sanitário | PC | 02 | 2,00   | 4,00   |
|  | Parafuso p/ fixação lavatório      | PC | 02 | 2,00   | 4,00   |
|  | Rabicho de PVC p/ lavatório        | PC | 01 | 4,40   | 4,40   |
|  | Flange 20x1/2                      | PC | 02 | 6,00   | 12,00  |
|  | Papelaria                          | PC | 01 | 4,00   | 4,00   |

**AGUA E ESGOTO**

|  |                    |    |    |      |       |
|--|--------------------|----|----|------|-------|
|  | Joocho azul 20x1/2 | PC | 06 | 3,50 | 21,00 |
|  | T de 20mm          | PC | 04 | 0,90 | 3,60  |

**ELETRICA**

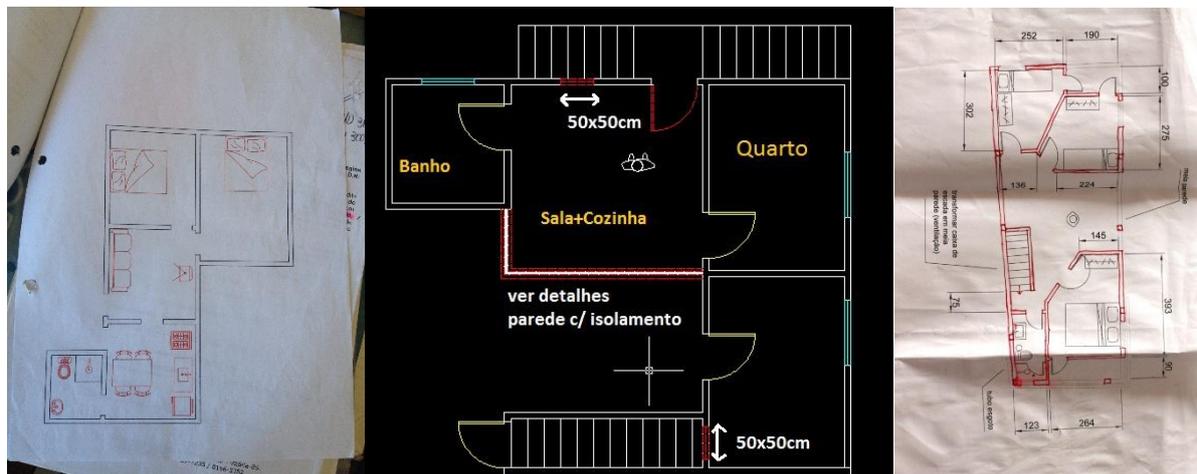
|  |                                |    |    |       |       |
|--|--------------------------------|----|----|-------|-------|
|  | Fio rígido 2,50mm              | ME | 01 | 12,00 | 12,00 |
|  | Interruptor simples de embutir | PC | 05 | 2,40  | 12,00 |
|  | Tomada simples de embutir      | PC | 03 | 2,80  | 8,40  |
|  | Caixa de PVC 2x4               | PC | 03 | 2,20  | 6,60  |
|  | Bocal c/ rabicho               | PC | 03 | 2,20  | 6,60  |
|  | Lâmpada incandescente 40w      | PC | 05 | 2,00  | 10,00 |
|  | Fio isolante, pelo de 20m      | PC | 01 | 2,00  | 2,00  |
|  | Margueteira p/ eletrodos d 3/4 | ME | 30 | 0,50  | 15,00 |

**PINTURA**

|  |                         |    |    |       |       |
|--|-------------------------|----|----|-------|-------|
|  | Tinta PVA               | ME | 01 | 20,00 | 20,00 |
|  | Tinta esmalte sintético | ME | 01 | 16,00 | 16,00 |
|  | Rolo de li              | ME | 01 | 14,00 | 14,00 |
|  | Pincel                  | ME | 01 | 2,00  | 2,00  |
|  | Agua roz                | ME | 01 | 4,00  | 4,00  |

Valor total de material: 3758,15  
Mão de Obra: R\$ 4.70,15  
Total geral: R\$ 4.970,15

**Figura 20:** Fotos das três páginas de um modelo de orçamento preenchido do programa Bem Construir, resultado da parceria do Banco Bem e Bem Morar. Fonte: Pasta de Créditos Quitados do Banco Bem. Fonte: arquivos Banco Bem.



**Figura 21:** Da esquerda para direita, foto de uma planta, imagem digital de uma planta e foto de uma planta, todas feitas pelos assessores do Bem Morar para tomadores de crédito habitacional. Fonte: Relatórios de Assessoria do Bem Morar. Fonte: arquivos Bem Morar.

Os assessores do Bem Morar, com equipe reduzida, em um território com grande demanda habitacional, promovem melhorias nas condições habitacionais por meio de elaboração de projetos, desenhos técnicos, especificação de materiais, auxílio na elaboração de orçamentos, acompanhamento de obra e/ou sugestões sobre os processos construtivos aumentando a segurança e qualidade da habitação, tornando mais eficiente e menos onerosa a construção da habitação para os tomadores de crédito habitacional.

Os assessores do Bem Morar desempenham um papel importante em sua relação com o crédito habitacional do Banco Bem, não apenas na produção habitacional, mas no estado de satisfação dos tomadores de crédito. No início do banco, quando ainda não

havia assessores para autoconstrução e ocorria um acidente na obra de um dos tomadores de crédito como, por exemplo, desabamento de uma parede, este tomador, muitas vezes pela urgência em finalizar a construção de seu novo cômodo, ao invés de pagar as parcelas do crédito que fora desperdiçado com o desabamento da parede, optava por investir em mais material e construí-la novamente, gerando nesta dinâmica um tomador de crédito com parcelas irregulares ou inadimplente.

A associação entre os dois projetos, Banco Bem e Bem Morar, são complementares, tanto pela oportunidade de acesso ao financiamento habitacional proporcionada pelo Banco Bem e pela melhoria nos processos construtivos proporcionado pelo Bem Morar, quanto pela capacidade de redução de situações indesejadas nas obras e consequente satisfação dos clientes em ficarem em dia com as parcelas.

### **3.6. A predominância de obras estruturais de vedação e cobertura no uso dos créditos habitacionais do Banco Bem**

Apesar das necessidades de reformas serem predominantes no levantamento da situação das habitações do território no Território do Bem, o levantamento de 40 orçamentos de tomadores de crédito mostra que a maior parte dos gastos são com materiais para estrutura, vedação e cobertura, representando mais de 50% dos gastos nas obras.

Junto às pastas de fichas de crédito dos tomadores de crédito habitacional do Banco Bem foram encontradas 40 fichas de clientes com orçamentos de materiais. Estes documentos são necessários para acessar o crédito habitacional, todo cliente tem que apresentar ao banco três orçamentos de materiais de construção correspondente ao que será usado em sua obra, e com base nestes documentos e outros valores, como transporte dos materiais até o lote do cliente, mão-de-obra do pedreiro, eletricitista, encanador, também podem ser considerados para estipular o valor do crédito habitacional de cada cliente.

No início das atividades do Banco Bem era preciso entregar os orçamentos para as agentes de crédito, mas ao longo do tempo percebeu-se que os tomadores de crédito necessitam do orçamento impresso dos materiais para conferir a entrega dos materiais e os valores, então o banco não exige mais que os clientes deixem orçamentos para arquivo em suas pastas e sim apenas a apresentação para elaboração do valor de crédito, e em seguida é devolvido para o cliente. Por esse motivo junto às pastas de crédito habitacional

havia apenas 40 clientes com os orçamentos junto às suas fichas, os demais clientes tiveram os orçamentos devolvidos para controle de quantidade e valores dos materiais.

Alguns clientes, mesmo os mais recentes, ainda têm os orçamentos arquivados junto a suas fichas de crédito, nestes casos podem ocorrer o arquivo dos documentos se o cliente possui mais de uma cópia do mesmo orçamento, então fica um para o banco e outro para o controle do cliente.

Dos três orçamentos feitos pelo cliente apenas um servirá para o cálculo do valor de crédito. São exigidos três orçamentos em lojas ou depósitos de materiais diferentes para fazer a apuração dos preços dos materiais, normalmente opta-se por fazer a compra naquela loja ou depósito com os valores mais baixos. Nem sempre as lojas e depósitos escolhidos são do Território do Bem, mas na maioria das vezes sim, exceto em ocasiões onde o orçamento fica realmente mais baixo que as lojas do território ou quando precisa-se de algum produto que não se encontra no território.

Para a sistematização dos dados, de cada uma das 40 fichas dos clientes com orçamentos arquivados foi escolhido apenas um dos orçamentos de cada cliente para análise. No caso dos clientes com mais de um orçamento arquivado junto a sua ficha o escolhido foi de acordo com o crédito aprovado ou o mais barato, pois o banco aprova o crédito em função do orçamento com o valor mais baixo e preferencialmente das lojas do Território do Bem, foi este o critério para escolha do orçamento nos casos onde mais de um foram arquivados em uma única ficha de cliente.

Os materiais orçados foram organizados em categorias de elementos construtivos para facilitar a análise, dispostos na tabela em 6 categorias: a primeira abrange materiais de estrutura, vedação e cobertura; a segunda apenas esquadrias; a terceira instalações hidráulicas; quarta instalações elétricas; quinta materiais provisórios e sexta pintura e revestimento.

Os materiais foram classificados de acordo com as seguintes categorias de elementos construtivos:

- **Estruturas, vedação e cobertura:** areias, cimentos, lajotas, telhas de amianto, britas, forros, ferragens, barro, alvenarias, telhas de fibrocimento, caibros, ripas e telhas cerâmicas;
- **Esquadrias:** Janelas, portas, fechaduras, vidros e dobradiças;
- **Instalações hidráulicas:** torneiras, encanamentos e ligações, ralos, pias, válvulas, caixas d'água, vasos sanitários, registros, caixas de descarga, caixas sifonadas e adesivos para canos de PVC;

- **Instalações elétricas:** Fiação, condutores de fiação, tomadas, interruptores, caixas luz, lâmpadas e fita isolante;
- **Materiais provisório:** Pregos, arames, lixas, escoras, fretes, lonas e parafusos;
- **Revestimento e pintura:** Cal para pintura, tintas, bandejas para pintura, rolos para pintura, pisos, massa corrida, rejuntas, diluentes de tinta e pigmentos.

De acordo com essas categorias os materiais, valores de orçamentos e valores de crédito foram organizados na seguinte tabela (Quadro 4 de valores de orçamentos por categoria de elemento construtivo e crédito de 40 tomadores de crédito habitacional do BancoBem):

**QUADRO 4 - Valores de orçamentos por categoria de elemento construtivo e crédito de 40 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem.**

Fonte: arquivo do autor.

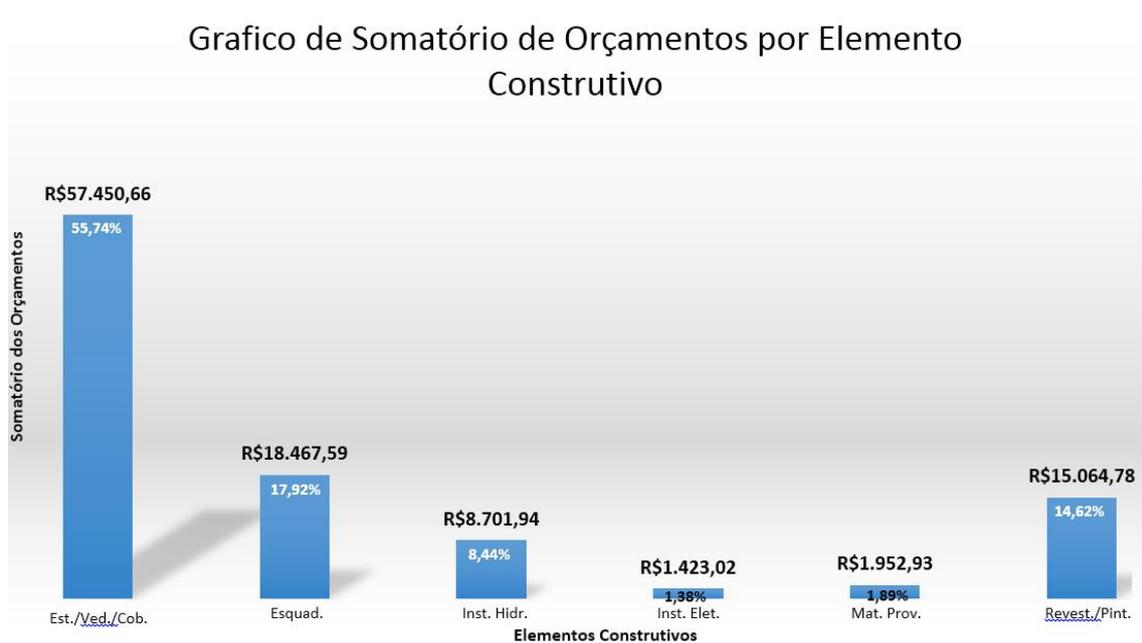
| TOMADOR DE CRÉDITO | VALOR ORÇADO/ELEMENTO CONSTRUTIVO* |            |            |           |           |            | VALOR DO ORÇAMENTO | VALOR DO CRÉDITO | SALDO       |
|--------------------|------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|--------------------|------------------|-------------|
|                    | Est./Ved./Cob                      | Esquad.    | Inst. Hid. | Inst. El. | Mat.Prov. | Rev./Pint. |                    |                  |             |
| <b>CASO 1</b>      | R\$1048,00                         | R\$745,75  | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$20,00  | R\$417,25  | R\$2231,00         | R\$3250,00       | R\$1019,00  |
| <b>CASO 2</b>      | R\$672,00                          | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00    | R\$672,00          | R\$1302,00       | R\$630,00   |
| <b>CASO 3</b>      | R\$590,82                          | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$6,18   | R\$0,00    | R\$597,00          | R\$1100,00       | R\$503,00   |
| <b>CASO 4</b>      | R\$2384,20                         | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$78,00  | R\$0,00    | R\$2462,20         | R\$2463,00       | R\$0,80     |
| <b>CASO 5</b>      | R\$571,00                          | R\$945,00  | R\$382,00  | R\$180,00 | R\$0,00   | R\$0,00    | R\$2078,00         | R\$2600,00       | R\$522,00   |
| <b>CASO 6</b>      | R\$2436,25                         | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$24,00  | R\$0,00    | R\$2460,25         | R\$2460,00       | -R\$0,25    |
| <b>CASO 7</b>      | R\$695,85                          | R\$242,12  | R\$268,24  | R\$210,97 | R\$20,44  | R\$1531,26 | R\$2968,88         | R\$3750,00       | R\$781,12   |
| <b>CASO 8</b>      | R\$593,00                          | R\$306,00  | R\$216,00  | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$534,80  | R\$1649,80         | R\$1918,00       | R\$268,20   |
| <b>CASO 9</b>      | R\$1018,30                         | R\$1264,00 | R\$1092,0  | R\$0,00   | R\$3,50   | R\$437,00  | R\$3815,50         | R\$3815,00       | -R\$0,50    |
| <b>CASO 10</b>     | R\$1304,25                         | R\$624,21  | R\$408,82  | R\$313,65 | R\$18,95  | R\$746,81  | R\$3416,69         | R\$3325,00       | -R\$91,69   |
| <b>CASO 11</b>     | R\$2410,20                         | R\$542,20  | R\$641,95  | R\$142,80 | R\$14,00  | R\$0,00    | R\$3751,15         | R\$2500,00       | -R\$1251,15 |
| <b>CASO 12</b>     | R\$686,70                          | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$10,76  | R\$0,00    | R\$697,46          | R\$1677,00       | R\$979,54   |
| <b>CASO 13</b>     | R\$1492,60                         | R\$429,00  | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$585,00  | R\$2506,60         | R\$2500,00       | -R\$6,60    |

|                |            |            |           |           |           |            |            |            |             |
|----------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>CASO 14</b> | R\$1651,20 | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$24,00  | R\$0,00    | R\$1675,20 | R\$3791,70 | R\$2116,50  |
| <b>CASO 15</b> | R\$0,00    | R\$505,00  | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00    | R\$505,00  | R\$600,00  | R\$95,00    |
| <b>CASO 16</b> | R\$380,00  | R\$1368,30 | R\$545,70 | R\$170,00 | R\$6,00   | R\$888,90  | R\$3358,90 | R\$2642,00 | -R\$716,90  |
| <b>CASO 17</b> | R\$0,00    | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$360,00  | R\$360,00  | R\$2927,00 | R\$2567,00  |
| <b>CASO 18</b> | R\$1878,70 | R\$210,60  | R\$0,00   | R\$107,00 | R\$63,00  | R\$0,00    | R\$2259,30 | R\$1923,00 | -R\$336,30  |
| <b>CASO 19</b> | R\$3675,5  | R\$912,00  | R\$679,50 | R\$148,60 | R\$195,00 | R\$292,25  | R\$5902,85 | R\$2500,00 | -R\$3402,85 |
| <b>CASO 20</b> | R\$1545,9  | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$28,00  | R\$0,00    | R\$1573,90 | R\$3000,00 | R\$1426,10  |
| <b>CASO 21</b> | R\$1213,50 | R\$777,80  | R\$253,00 | R\$150,00 | R\$0,00   | R\$578,50  | R\$2972,80 | R\$4436,00 | R\$1463,20  |
| <b>CASO 22</b> | R\$405,00  | R\$211,00  | R\$158,40 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$436,00  | R\$1210,40 | R\$2211,00 | R\$1000,60  |
| <b>CASO 23</b> | R\$840,00  | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$257,72  | R\$1097,72 | R\$1500,00 | R\$402,28   |
| <b>CASO 24</b> | R\$1621,27 | R\$1407,70 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$0,00    | R\$3028,97 | R\$3000,00 | -R\$28,97   |
| <b>CASO 25</b> | R\$1005,3  | R\$489,60  | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$10,00  | R\$948,68  | R\$2453,58 | R\$3638,76 | R\$1185,18  |
| <b>CASO 26</b> | R\$3116,00 | R\$839,40  | R\$364,00 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$1456,00 | R\$5775,40 | R\$5000,00 | -R\$775,40  |
| <b>CASO 27</b> | R\$783,00  | R\$0,00    | R\$252,00 | R\$0,00   | R\$285,00 | R\$982,00  | R\$2302,00 | R\$5000,00 | R\$2698,00  |
| <b>CASO 28</b> | R\$2984,00 | R\$202,00  | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$20,70  | R\$0,00    | R\$3206,70 | R\$5000,00 | R\$1793,30  |
| <b>CASO 29</b> | R\$2132,00 | R\$0,00    | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$182,00 | R\$304,80  | R\$2618,80 | R\$5000,00 | R\$2381,20  |
| <b>CASO 30</b> | R\$1002,70 | R\$486,70  | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$8,00   | R\$1071,20 | R\$2568,60 | R\$3000,00 | R\$431,40   |
| <b>CASO 31</b> | R\$1102,50 | R\$279,90  | R\$127,00 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$670,50  | R\$2179,90 | R\$5000,00 | R\$2820,10  |
| <b>CASO 32</b> | R\$1938,92 | R\$790,66  | R\$337,68 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$105,51  | R\$3172,77 | R\$5000,00 | R\$1827,23  |
| <b>CASO 33</b> | R\$1054,50 | R\$304,00  | R\$442,95 | R\$0,00   | R\$0,00   | R\$615,25  | R\$2416,20 | R\$5000,00 | R\$2583,80  |

|                  |                    |                    |                   |                   |                   |                    |                     |                     |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>CASO 34</b>   | R\$3291,00         | R\$594,00          | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$65,40          | R\$32,70           | R\$3983,10          | R\$2000,00          | -R\$1983,10        |
| <b>CASO 35</b>   | R\$5.521,50        | R\$0,00            | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$680,50         | R\$0,00            | R\$6202,00          | R\$5000,00          | -R\$1202,00        |
| <b>CASO 36</b>   | R\$0,00            | R\$305,00          | R\$1062,00        | R\$0,00           | R\$40,00          | R\$1230,00         | R\$2637,00          | R\$5000,00          | R\$2363,00         |
| <b>CASO 37</b>   | R\$484,00          | R\$456,65          | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$149,5          | R\$351,65          | R\$1441,80          | R\$5000,00          | R\$3558,20         |
| <b>CASO 38</b>   | R\$1921,00         | R\$1109,00         | R\$380,00         | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$0,00            | R\$3410,00          | R\$5000,00          | R\$1590,00         |
| <b>CASO 39</b>   | R\$2000,00         | R\$0,00            | R\$860,00         | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$231,00          | R\$3091,00          | R\$5000,00          | R\$1909,00         |
| <b>CASO 40</b>   | R\$0,00            | R\$2120,00         | R\$230,00         | R\$0,00           | R\$0,00           | R\$0,00            | R\$2350,00          | R\$3000,00          | R\$650,00          |
| <b>SOMATÓRIO</b> | <b>R\$57450,66</b> | <b>R\$18467,59</b> | <b>R\$8701,94</b> | <b>R\$1423,02</b> | <b>R\$1952,93</b> | <b>R\$15064,78</b> | <b>R\$103060,42</b> | <b>R\$132829,46</b> | <b>R\$29769,04</b> |

\*Significado das abreviações: **Est./Ved./Cob.:** Estrutura, vedação e cobertura; **Esquad.:** Esquadria; **Inst. Hid.:** Instalação hidráulica; **Inst. El.:** Instalação Elétrica; **Mat. Prov.:** Material Provisório; **Rev./Pint.:** Revestimento e pintura

A Tabela de valores de orçamentos por categoria de elemento construtivo e crédito de 40 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem mostra primeiramente os valores do somatório de cada material que compõe o orçamento de cada um dos 40 casos analisados por categorias de elementos construtivos. Desta forma percebe-se que o maior valor nos orçamentos de materiais são para aqueles relacionados a estruturas, vedação e cobertura, atingindo cerca de 55,74% do valor total dos 40 casos estudados, ou seja, mais da metade do valor orçado dos créditos estudados são possivelmente para construção de novos cômodos, seguido pelas esquadrias, revestimento e pintura, instalações hidráulicas, elétricas e por último materiais provisórios (ver Figura 22: Gráfico de Somatório de Orçamentos por elemento Construtivo).



**Figura 22:** Gráfico de Somatório de Orçamentos por Elemento Construtivo.  
Fonte: arquivo do autor.

O Território do Bem, como já descrito no item 2.3. desta dissertação, é um aglomerado subnormal, onde a maioria das construções possuem mais de um pavimento. A realidade destes espaços adensados é a construção evolutiva de suas habitações, onde conforme ocorre o crescimento da família novos cômodos são construídos para abrigar a todos, assim como a possibilidade do proprietário alugar os cômodos excedentes e tirar renda desta atividade. A representatividade dos elementos de estrutura, vedação e cobertura no orçamento dos 40 casos analisados indicam as demandas habitacionais para novas habitações, ou o que é mais comum no território, novos cômodos (ampliação).

Dentre os 40 casos analisados 42,5% dos tomadores de crédito possuem de 60% a 100% do valor de seu orçamento referente a materiais de estrutura, vedação e cobertura, sendo que 20% dos tomadores de crédito possuem de 90% a 100% do valor do seu orçamento referente a esta mesma categoria de elementos construtivo. O valor das categorias de esquadrias e revestimentos/pintura indicam que 40% dos tomadores de crédito analisados possuem menos de 10% do valor de seus orçamentos referente a esquadrias e 50% dos tomadores de crédito analisados possuem menos de 10% do valor de seus orçamentos referente a revestimento e pintura. Estes dados (ver Quadro 5 de representatividade em porcentagem do valor do orçamento por elemento construtivo) reforçam os do gráfico do **Somatório de Orçamentos por Elemento Construtivo** e da tabela anterior, indicando novamente que elementos de estrutura, vedação e cobertura representarão o maior gasto no processo construtivo na maioria dos casos estudados no Território do Bem.

**QUADRO 5 - Tabela de representatividade em porcentagem do valor do orçamento por elemento construtivo.**

Fonte: arquivo do autor.

| % DE VALOR<br>DO<br>ORÇAMENTO | VALOR ORÇADO/ELEMENTO CONSTRUTIVO |            |         |            |            |            |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|---------|------------|------------|------------|
|                               | Est./Ved./Cob                     |            | Esquad. |            | Rev./Pint. |            |
|                               | Quantidade                        | % do total | Quant.  | % do total | Quant.     | % do total |
| <b>0 a 10%</b>                | 4                                 | 10%        | 16      | 40%        | 20         | 50%        |
| <b>10 a 20%</b>               | 1                                 | 2,5%       | 13      | 32,5%      | 4          | 10%        |
| <b>20 a 30%</b>               | 3                                 | 7,5%       | 2       | 5%         | 7          | 17,5%      |
| <b>30 a 40%</b>               | 6                                 | 15%        | 4       | 10%        | 4          | 10%        |
| <b>40 a 50%</b>               | 4                                 | 10%        | 3       | 7,5%       | 3          | 7,5%       |
| <b>50 a 60%</b>               | 5                                 | 12,5%      | 0       | 0%         | 1          | 2,5%       |
| <b>60 a 70%</b>               | 4                                 | 10%        | 0       | 0%         | 0          | 0%         |
| <b>70 a 80%</b>               | 1                                 | 2,5%       | 0       | 0%         | 0          | 0%         |
| <b>80 a 90%</b>               | 4                                 | 10%        | 0       | 0%         | 0          | 0%         |
| <b>90 a 100%</b>              | 8                                 | 20%        | 2       | 5%         | 1          | 2,5%       |

Outro aspecto observado na **Tabela de valores de orçamentos por categoria de elemento construtivo e crédito de 40 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem** é que na maioria dos casos o valor do orçamento é inferior ao valor do crédito acessado, isso ocorre pois o valor do crédito nem sempre abrange apenas o valor do

material, pode estar incluso também a mão-de-obra e transporte, que em alguns casos pode chegar a 100% do valor do material. Há outros casos em que o valor do orçamento não é o mesmo do crédito acessado, mas desta vez o valor orçado sendo superior ao valor do crédito acessado pode ocorrer quando o tomador de crédito já possui uma poupança ou economias que o ajudaram na compra dos materiais, não sendo necessário nestes casos o crédito cobrir todo o valor dos materiais. Por estes motivos a maioria dos saldos entre o valor do orçamento e do crédito acessado é positivo ou negativo.

A análise dos 40 orçamentos indica que maioria das demandas habitacionais dos tomadores de crédito habitacional do Banco Bem são para construção de novos cômodos o que indica também as condições evolutivas das habitações do território. O crédito acessado pela maioria dos tomadores de crédito envolve materiais relacionados à estruturas, vedação e cobertura de uma edificação. Para compreender melhor o contexto e as demandas habitacionais do Território do Bem foram estudados 11 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem, que serão abordados nos dois sub-capítulos seguintes.

### **3.7. Análise de 11 tomadores de crédito habitacional do Banco Bem**

Outra unidade de análise fundamental para esta pesquisa foram os onze tomadores de crédito habitacional do Banco Bem, suas fichas de crédito e habitações. A escolha dos onze beneficiários não foi totalmente sob o controle do pesquisador, pois muitos tomadores de crédito durante o dia ficam fora de casa a trabalho, e poucos puderam disponibilizar um momento de seu dia de serviço para a visita e coleta de dados.

Apesar desta situação um tanto aleatória das visitas, buscou-se, dentre os tomadores de crédito disponíveis, a maior variedade de situações de crédito habitacional possível, dando preferência às visitas que pudessem equilibrar as seguintes características entre os créditos: situações onde o beneficiário acessou apenas um crédito no Banco Bem; situações onde foram acessados mais de um crédito no Banco Bem pelo mesmo beneficiário; tomadores de crédito que acessaram créditos no Banco Bem e em Bancos Comerciais; créditos que foram acessados para reforma/ampliação de uma habitação já existente; créditos que foram acessados para construção de novas moradias; e créditos com valores variados, de R\$1200,00 a R\$5000,00 (valor máximo de crédito no Banco Bem).

### Tomador de Crédito 1 (TC1)

O Tomador de Crédito 1 estava com um dos membros da família com dificuldades para descer e subir escadas e precisava de um banheiro mais próximo do quarto deste enfermo, mas não tinha condições de arcar com uma ampliação na as habitação naquele momento, então de soube por meio de outros membros da comunidade sobre o Banco Bem e seu crédito habitacional. O TC1 fez a solicitação do crédito habitacional no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) no Banco Bem e em dois meses acessou o crédito para a construção do banheiro.

A opção pelo crédito no Banco Bem em detrimento a outros bancos comerciais foi em decorrência da taxa de juros de 0,75%, muito inferior à dos outros bancos, e também pela simplicidade das exigências documentais. O Valor de R\$5.000,00 foram pagos em 24 parcelas (número máximo de parcelas possível no Banco Bem) de R\$249,25 (duzentos e quarenta e nove reais e vinte cinco centavos). Com os juros o valor total a ser pago foi para R\$5.982,10 (cinco mil novecentos e oitenta e dois reais e dez centavos).

O TC1 acessou apenas este crédito e não utilizou o assessoramento técnico a autoconstrução do Bem Morar, pois um dos membros da família já tinha prática com construção civil e a obra do banheiro não exigia muito trabalho. Os materiais adquiridos para a obra foram de lojas situadas no Território do Bem e o transporte foi feito pela loja até a casa do cliente. O que o tomador de crédito comprou de materiais foi basicamente ferragens, cimento, brita, areia, lajota, tijolo cerâmico furado e encanamentos.

Este caso, apesar da habitação ser em terreno inclinado, no meio do morro, diferente da maioria das existentes no Território do Bem (ver Figura 23), o TC1 tem sua habitação próxima a uma via de fácil acesso, portanto não precisou arcar com um transporte especial para os materiais. As lojas de materiais do território fazem a entrega de seus produtos apenas onde seus veículos de entrega podem transitar com facilidade, becos estreitos e regiões que dependem de escadarias não tem o serviço de entrega.



Figura 23: foto panorâmica do lote e habitação do TC1.  
Fonte: arquivo do autor.

Outra particularidade deste caso foi o curto tempo entre o pedido de crédito e o acesso. Este fato depende basicamente de dois fatores, um seria a prioridade do crédito, como envolvia uma questão de saúde o crédito foi priorizado; outra seria a disponibilidade de recursos no fundo do banco para fazer o empréstimo. A relação entre essas duas variáveis determina o tempo de espera para o acesso ao crédito.

Já o tempo de obra depende, neste caso, da disponibilidade e habilidade do morador em executar o serviço, que acaba ocorrendo apenas nos momentos de descanso do trabalho. Como pode perceber (ver Figura 24) a obra ainda está em andamento, se reparar próximo à escadaria na encosta do morro há pilares de concreto armado com uma laje sobre a estrutura com um cômodo de tijolos cerâmico furado e ainda com algumas escoras de madeira. Esta é a ampliação feita com o crédito habitacional do Banco Bem para a construção de um banheiro que se encontra em fase de execução da cobertura e acabamentos internos.



Figura 24: Da esquerda para direita, primeira foto externa da ampliação, segunda foto do terraço superior com o novo banheiro ainda em construção no fundo e terceira foto da entrada do novo banheiro para seu interior.

Fonte: arquivo do autor.

### **Tomador de Crédito 2 (TC2)**

O Tomador de Crédito 2 mora na casa de um familiar, pois ainda está construindo sua casa, a obra já acontece há dois anos e três meses. Diferente do caso anterior este acessou o crédito habitacional para construção de uma nova moradia. Até o momento da visita o TC2 já havia acessado 2 créditos habitacionais, ambos no Banco Bem. O primeiro demorou quatro meses para acessar desde o pedido e foi no valor de R\$3.240,00 (três mil,

duzentos e quarenta reais), já o segundo demorou apenas um mês, do pedido até o acesso ao crédito, e foi no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Este beneficiário soube do crédito habitacional do Banco Bem por meio de conhecidos que já haviam acessado o crédito no banco e estavam satisfeitos com o resultado; optou pelo crédito habitacional do Banco Bem não só pelas referências positivas mas também pela baixa taxa de juros (0,75%) e facilidades nas exigências documentais, se comparado aos Bancos Comerciais.

O primeiro crédito foi quitado em 20 parcelas de R\$188,15 (cento e oitenta e oito reais e quinze centavos), o que totaliza R\$3.762,25 (três mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos), o segundo em 18 parcelas de R\$297,99 (duzentos e noventa e sete reais e noventa e nove centavos), totalizando R\$5.363,79 (cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e setenta e nove centavos).

Sem o assessoramento técnico, com apenas as dicas e sugestões dadas pela agente de crédito, o TC2 contratou o serviço de um morador da comunidade que trabalha como pedreiro para fazer sua obra. Segundo o tomador de crédito seria inviável contratar pedreiros de fora do território, pois o valor que cobram é o dobro do cobrado pelos pedreiros moradores da comunidade; por compreenderem a realidade de seus vizinhos, estes pedreiros reduzem o valor do seu dia de serviço para viabilizar a obra. Os materiais de construção também foram adquiridos nas lojas do território, como brita, lajota, areia, cimento, ferragens, madeira, tijolo cerâmico furado, encanamentos e caixa d'água. Ainda não foram comprados todos os materiais, segundo o TC2 ainda há parte do valor do crédito guardado para compra de mais materiais (materiais de cobertura e acabamentos) e mão-de-obra para finalizar a habitação.

Diferente do caso anterior, o acesso ao lote do TC2 acontece apenas por longas escadas íngremes e corredores estreitos, o que impossibilita a entrega dos materiais pela loja. Este caso, como muitos outros do território, dependem do serviço de pessoas da comunidade para levar os materiais até o lote do tomador de crédito. O que é cobrado para este serviço é de 100% do valor do material, o que acaba encarecendo muito as obras com este tipo de lote.

O TC2 com o primeiro crédito conseguiu fazer a fundação da casa, pilares, vigas, dois lances de escada e a primeira laje, obviamente nesta primeira etapa também está incluso a mão de obra e o transporte dos materiais. A situação desta habitação é muito comum no Território do Bem, onde existe uma primeira habitação, normalmente de um parente, e bem próxima a esta inicia-se a construção de uma segunda habitação. No caso

do TC2 existe a habitação de um familiar que possui dois pavimentos, e o beneficiário esta construído a sua habitação encostada ao segundo pavimento da habitação do familiar, por isso a necessidade de dois lances de escada (ver Figura 25).

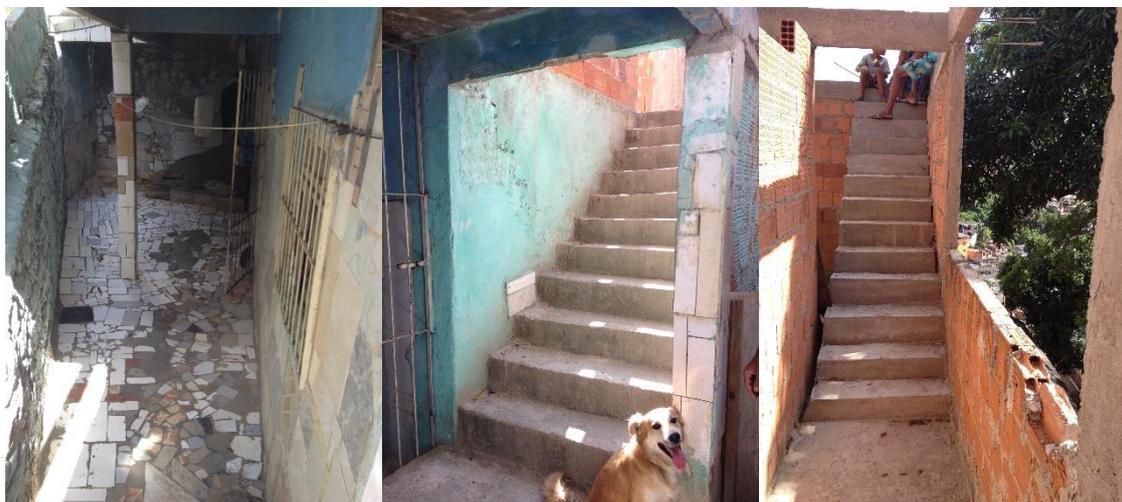


Figura 25: Da esquerda para direita, primeira foto mostra o terraço de entrada da casa do familiar, foto tirada da escada que sobe para a casa do TC2; a segunda foto mostra o primeiro lance de escada que da acesso a obra do TC2; terceira foto, tirada do topa do primeiro lance de escada, mostra o segunda lance de escada da habitação do TC2.

Fonte: arquivo do autor.

O tomador de credito já levantou todas as paredes de sua habitação, pretende ter dois quartos, uma cozinha com área de serviço e um banheiro que ainda está em fase de estudo para definir em qual ponto da área já construída ele encaixará o banheiro. Percebe-se que a ausência do assessoramento técnico, neste caso, implicou em uma construção com todas as paredes já levantadas, porém sem um local definido e planejado para ter um banheiro, e como pode ser visto na imagem 25 uma escada foi construída atravessando uma porta de acesso a um dos cômodos da casa. Será que a presença de um assessoramento técnico poderia ter resultado em uma outra solução para esta escada e a definição do melhor local para o banheiro?



Figura 27: da esquerda para direita, a primeira foto mostra a escada na porta de acesso a um dos cômodos; a segunda foto mostra a casa em construção do TC2 encostada na casa de seu familiar; a terceira foto mostra uma imagem do topo do segundo lance de escada.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 26: Vista panorâmica da habitação do TC2 em obra.

Fonte: arquivo do autor.

### **Tomador de Crédito 3 (TC3)**

O Tomador de Crédito 3 ficou sabendo do crédito habitacional do Banco Bem em uma reunião que ocorreu na comunidade e foi conhecer o banco. Acabou optando pelo crédito no Banco Bem em decorrência dos juros baixos (0,75%) e a simplicidade dos documentos exigidos. Após aproximadamente um ano desde a solicitação o TC3 acessou um crédito de R\$5.000,00 (cinco mil reais), que foram pagos em 24 parcelas de R\$228,45 (duzentos e vinte oito reais e quarenta e cinco centavos), totalizando um valor de R\$5.482,16 (cinco mil quatrocentos e oitenta e seis reais e dezesseis centavos).

O crédito foi usado para acabamentos, como revestimentos internos, assentamento de piso, cobertura no segundo pavimento e esquadrias. A habitação já possuía o primeiro pavimento com todas as paredes de alvenaria cerâmica furada e a laje do segundo pavimento. Com o crédito realizou a cobertura e o revestimento interno do primeiro e segundo pavimento (ver Figura 28 e 29). O serviço de pedreiro foi independente do crédito, o morador usou suas economias pessoais para pagar o serviço.



Figura 28: Da esquerda para direita, foto do primeiro pavimento e a laje do segundo; escada de acesso ao segundo pavimento; cozinha e sala do segundo pavimento com piso cerâmico e revestimento nas paredes feitos com o crédito habitacional.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 29: da esquerda para direita, foto da cozinha do segundo pavimento; foto do banheiro do segundo pavimento; foto da cobertura do segundo pavimento.

Fonte: arquivo do autor.

Este caso em especial os materiais não foram adquiridos nas lojas do território, o que é raro ocorrer, os contratos de créditos sempre vêm com o acordo de priorizar as lojas da comunidade, apenas em casos onde os materiais necessários para a obra não se encontram nas lojas do território, ou quando o orçamento das lojas de fora da comunidade são melhores que as de dentro do território é possível comprar fora. No caso do TC3 foi a segunda opção. Os materiais adquiridos foram pisos cerâmicos, madeira, areia, brita, telha de fibrocimento e cimento, e como em muitos casos, pelo lote estar em um local de difícil acesso, precisou ser pago um alto valor pelo transporte dos materiais.

#### **Tomador de Crédito 4 (TC4)**

O TC4 necessitava de mais um banheiro na sua casa, pois o que já existia, sempre que alguém precisasse utilizá-lo teria de passar por seu quarto. O fato de haver apenas um banheiro na habitação não era o problema, pois os moradores acreditam que um banheiro

é o suficiente para a família, o problema estava no fato de sempre que algum morador precisasse utilizá-lo teria de entrar no quarto de um dos moradores. Diante dessa situação, o TC4 soube por intermédio de outros moradores da comunidade que já haviam acessado o crédito do Banco Bem e foi conhecer a proposta. Em decorrência dos juros baixos, o TC4 optou por fazer o pedido de crédito e após aproximadamente um ano e dois meses acessou o crédito no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), que foram divididos em 17 parcelas de R\$314,36 (trezentos e quatorze reais e trinta e seis centavos), totalizando R\$5344,22 (cinco mil, trezentos e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos).

Apesar do TC4 ter recebido orientações do assessor técnico do Bem Morar sobre a construção do banheiro, a orientação que prevaleceu foi a do pedreiro do território que assumiu a obra. O pedreiro sugeriu que ao invés de construir mais um banheiro o morador optasse por fazer mais uma porta de acesso ao banheiro já existente, assim ele ficaria com outra possibilidade de acesso que não precisasse de passar pelo quarto para utilizá-lo. Acatando a sugestão, o TC4 fez mais uma abertura para o banheiro já existente e utilizou o crédito para a reforma de sua cozinha e área de serviço, fazendo o revestimento das paredes e colocando piso na cozinha (ver Figura 30)

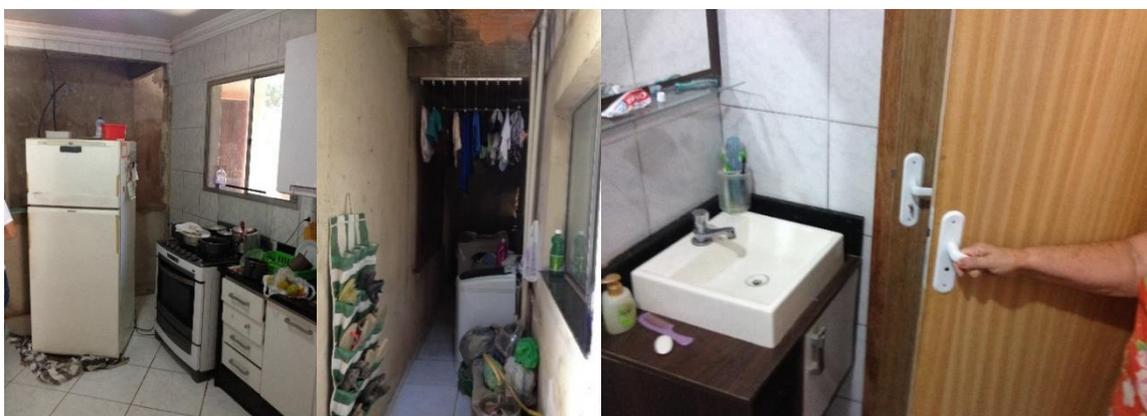


Figura 30: Da esquerda para direita, a primeira foto mostra a imagem da cozinha com o novo piso e ao fundo a área de serviço ainda em fase de acabamento; a segunda foto mostra a área de serviço com as paredes revestidas e ao fundo do corredor o segundo acesso ao banheiro; a terceira foto mostra a pia do banheiro com as duas portas de acesso.

Fonte: arquivo do autor.

Todos os materiais utilizados para a obra foram adquiridos no território e o transporte foi feito pela loja. Os materiais foram basicamente: cimento, areia, tijolos cerâmicos furados, lajotas, pisos cerâmicos, porta e esquadria de madeira.

### Tomador de Crédito 5 (TC5)

O TC5 morava em um barraco de madeira com a família (ver Figura 31) e precisava de recursos para iniciar a construção de sua casa. Neste momento ficou sabendo por meio de um familiar que estava tentando acessar o crédito produtivo do Banco Bem que também existia o crédito habitacional e foi até o banco conferir. Após todas as informações sobre o crédito do Banco Bem, o TC5, em decorrência das facilidades nas exigências documentais e juros baixos (75%), fez a solicitação do crédito.



Figura 31: Duas fotos do antigo barraco de madeira onde morava a família do TC5.  
Fonte: arquivos do Banco Bem.

Desde o pedido até o acesso ao primeiro crédito passou-se um ano e dois meses, neste período o morador com suas próprias economias iniciou a obra, fez a fundação, pilares, vigas e a primeira laje (ver Figura 32). Todos os materiais foram comprados nas lojas do território e a mão-de-obra na construção foi do próprio morador e alguns familiares.



Figura 32: da esquerda para direita, primeiro foto mostra a primeira laje concluída e as paredes sendo levantadas; segunda foto mostra o lote sem muros, a estrutura da primeira laje e a laje concluída e as paredes parcialmente concluídas.

Fonte: arquivo do autor.

Após o acesso ao primeiro crédito o morador, junto aos familiares, construiu dois quartos e um banheiro, o que possibilitou sair do barraco e ir para a casa (ver Figura 33). Para esta etapa foram adquiridos nas lojas do território: ferragens, caixa d'água, areia, brita, cimento, tijolos cerâmicos furados, encanamentos, fiação, conduítes elétricos e lajotas. O crédito foi no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), divididos em 17 parcelas de R\$200,40 (duzentos reais e quarenta centavos), totalizando R\$3406,33 (três mil, quatrocentos e seis reais e trinta e três centavos).



Figura 33: Fotos dos dois quartos construídos.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 34: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a fachada da casa construída com o primeiro crédito acessado pelo TC5; segunda foto mostra o banheiro construído com o crédito acessado pelo TC5.

Fonte: arquivo do autor.

Com o segundo crédito acessado 8 meses após o primeiro, no valor de R\$3.581,63 (três mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e três centavos) parcelado em 18 vezes de R\$227,65 (duzentos e vinte e sete reais e sessenta e cinco centavos), totalizando R\$4.097,25 (quatro mil e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos), foi construída a cozinha, a segunda laje, a cobertura da segunda laje e um muro cercando todo o lote da habitação pois os moradores estavam enfrentando problemas de violência no local (ver Figura 35).



Figura 35: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cozinha construída com o segundo crédito acessado pelo TC5; a segunda foto mostra o terraço da segunda laje construída com o segundo crédito acessado pelo TC5.

Fonte: arquivo do autor.

Durante o processo construtivo o morador recebeu orientações do assessor técnico do Bem Morar como, por exemplo, a respeito dos tamanhos e disposições dos cômodos da casa. Foi sugerido pelo assessor técnico que o morador reduzisse o tamanho dos quartos e aumentasse a área da cozinha e da sala, pois estes últimos são cômodos onde os moradores passam a maior parte do dia. Outra sugestão acatada foi com relação a disposição do banheiro, que a princípio iria ficar na frente da casa e após o diálogo com o assessor o morador ficou convencido que seria melhor colocá-lo no fundo da casa por uma questão de circulação.

Segundo o TC5 a construção ainda não foi concluída e pretendem acessar mais um crédito para finalizá-la.



Figura 36: Da esquerda para direita, a primeira foto mostra o muro construído com o segundo crédito acessado pelo TC5; segunda foto mostra a situação atual da habitação do TC5.  
Fonte: arquivo do autor.

### **Tomador de Crédito 6 (TC6)**

O TC6 acessou cinco créditos no Banco Bem, o primeiro foi para construir uma laje na sua antiga habitação (atualmente o TC6 não mora mais nessa habitação), pois estava com infiltração. Este primeiro crédito levou aproximadamente um ano para ser acessado desde sua solicitação. Seu valor foi de R\$2.088,20 (dois mil e oitenta e oito reais e vinte centavos), divididos em 11 parcelas de R\$206,10 (duzentos e seis reais e dez centavos), que totalizam R\$2.267,08 (dois mil duzentos e sessenta e sete reais e oito centavos).

Os outros quatro créditos foram para construção de sua nova habitação, que iniciou a partir da laje de cobertura da habitação de seus pais. O segundo crédito, do pedido até o acesso, demorou aproximadamente um ano e foi no valor de R\$2.000,00

(dois mil reais), divididos em onze parcelas de R\$197,40 (cento e noventa e sete reais e quarenta centavos), que totalizaram R\$2.171,35 (dois mil cento e setenta e um reais e setenta e cinco centavos). Este crédito foi utilizado para construção das estruturas e paredes de sua habitação e de outros familiares que compartilham o mesmo pavimento. Os demais créditos, de R\$2.000,00 (dois mil reais), R\$5.000,00 (cinco mil reais) e R\$3.000,00 (três mil reais), que foram parcelados respectivamente em:

3<sup>o</sup> crédito) 11 parcelas de R\$197,39 (cento e noventa e sete reais e trinta e nove centavos), totalizando R\$2.171,32 (dois mil cento e setenta e um reais e trinta e dois centavos);

4<sup>o</sup> crédito) 24 parcelas de R\$249,25 (duzentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos), totalizando R\$5.982,06 (cinco mil novecentos e oitenta e dois reais e seis centavos);

5<sup>o</sup> crédito) 24 parcelas de R\$137,05 (cento e trinta e sete reais e cinco centavos), totalizando R\$3.289,30 (três mil duzentos e oitenta e nove reais e trinta centavos).

Estes três últimos créditos foram utilizados para cobertura, acabamento, como revestimentos, pisos cerâmicos, esquadrias e instalações elétricas e sanitárias (ver Figura 36, 37 e 38). Todos os materiais utilizados na obra foram adquiridos no território, como areia, ferragens, cimento brita, pisos cerâmicos, tijolos cerâmicos furados, fiações, encanamentos, lajota, caixa d'água, cerâmicas de banheiro e esquadrias. A obra contou com o acompanhamento e projeto do assessor técnico do Bem Morar e foi realizada por um pedreiro do território e um dos membros da família do TC6 que tinha conhecimento de eletricista para realizar as instalações elétricas. O processo construtivo levou aproximadamente 9 meses.

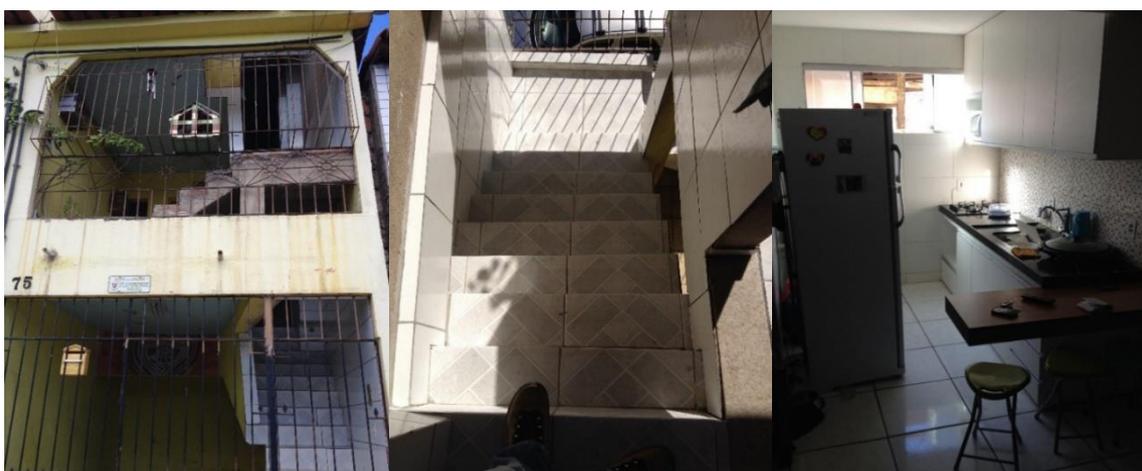


Figura 37: Da esquerda para direita, primeira foto mostra no primeiro pavimento a casa que já existia e no segundo pavimento a habitação que foi construída; a segunda foto mostra a escadaria de acesso ao segundo pavimento que foi feita com o crédito; a terceira foto mostra a cozinha que foi feita com os créditos habitacionais acessados pelo TC6.

Fonte: arquivo do autor.

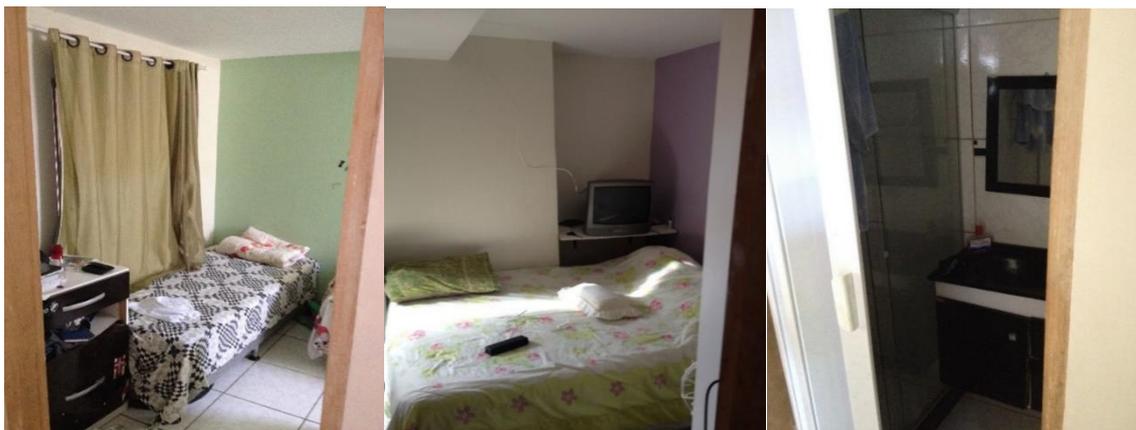


Figura 39: Da esquerda para direita, primeira foto mostra um dos quartos construídos com os créditos; segunda foto mostra o quarto do TC6 construído com o crédito; terceira foto mostra o banheiro, também foi construído com o crédito.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 38: foto panorâmica tirada no interior da habitação construída com os créditos habitacionais.  
Fonte: arquivo do autor.

### **Tomador de Crédito 7 (TC7)**

O TC7 necessitava de ampliar a sua casa para acomodar melhor sua família, então soube por meio das trabalhadoras do Banco Bem que havia o crédito habitacional sendo ofertado e em decorrência dos juros baixos (0,75%) optou pelo crédito no Banco Bem em detrimento aos Bancos Comerciais. Desde o pedido do crédito até acessá-lo demorou cerca de um ano e meio, quando finalmente acessou o primeiro crédito no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) que foi quitado em 24 parcelas de R\$249,25 (duzentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos), o que totalizou R\$5.635,00 (cinco mil seiscentos e trinta e cinco reais).

Com o primeiro crédito foi feita a laje do segundo pavimento, pilares, vigas e a escada. Com o segundo crédito, também no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e nas mesmas condições que o primeiro, levantou-se as paredes, assentou a cobertura do segundo pavimento e fez o banheiro (ver Figura 41). Todos os materiais adquiridos foram nas lojas do território e a entrega não foi feita pela loja e sim por moradores do território

devido ao difícil acesso ao lote. Os materiais comprados foram: tijolo cerâmico furado, cimento, areia, brita, ferragens, telha de fibrocimento e madeira.



Figura 40: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a laje do segundo pavimento concluída; segunda foto, ao fundo, mostra a escada para o segundo pavimento.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 41: Da esquerda para a direita, primeira foto tirada do segundo pavimento com vista para a escadaria de acesso a segunda laje e parte do terraço do pavimento inferior; terceira foto mostra o pavimento superior ainda em obras, mas com parte da cobertura de fibrocimento já assentada; terceira foto mostra o banheiro concluído.

Fonte: arquivo do autor.

Este caso em específico, dentre os estudados, não teve assessoramento técnico devido ao período de troca do profissional. Toda a obra foi feita inicialmente por um morador e em seguida por um vizinho do território, que continua trabalhando na obra, pois até o momento ainda não foi concluída.

### **Tomador de Crédito 8 (TC8)**

O TC8 morava em um barraco precário e com riscos à saúde do morador. Como já conhecia as atividades do Banco Bem desde o início, solicitou o crédito habitacional. Como os recursos disponíveis no fundo do crédito habitacional na época eram escassos,

o TC8 ficou aproximadamente dois anos e meio esperando o crédito, até que se acidentou em seu barraco e o Banco Bem colocou o morador em prioridade para o acesso ao crédito.

O primeiro crédito foi no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e foram pagos em 16 parcelas de R\$352,20, que totalizaram R\$5.635,00. Este primeiro foi utilizado para compra de materiais e construção do primeiro pavimento, ou seja, fundação, pilares e vigas de concreto armado, levantar as paredes e assentar a cobertura (ver Figura 42). Com exceção da mão-de-obra, que foi de um pedreiro da comunidade e paga com as economias do morador, todos os materiais foram adquiridos com o crédito habitacional.



Figura 42: Da esquerda para a direita, primeira foto mostra o banheiro do primeiro pavimento; a segunda foto mostra a área de serviço do primeiro pavimento e a laje do segundo pavimento; a terceira foto mostra a escadaria de acesso ao primeiro pavimento da habitação do TC8.

Fonte: arquivo do autor.

O segundo crédito foi acessado por meio de Banco Comercial, e utilizado para construção da segunda laje (ver Figura 43). Segundo o morador a fila para o acesso ao crédito no Banco Bem estava com longa espera e optou por acessar o crédito em Banco Comercial, o que futuramente se arrependeu devido à alta taxa de juros e as longas parcelas.



Figura 43: Da esquerda para direita, escadaria de acesso ao terceiro pavimento; segunda foto mostra o terceiro pavimento atualmente utilizado como área de lazer e serviço; terceira foto mostra o terceiro pavimento com cerâmicas no piso e paredes.

Fonte: arquivo do autor.



Figura 44: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a escadaria de acesso ao segundo pavimento; a segunda foto mostra a cozinha com cerâmica no piso e paredes, laje revestida de gesso e abertura para acesso a dois outros cômodos; terceira foto mostra a janela que o morador ganhou de presente.  
Fonte: arquivo do autor.

O terceiro e segundo crédito foram acessados no Banco Bem, aproximadamente dois anos após acessar o primeiro. Ambos os créditos foram no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e tiveram as mesmas condições de juros e parcelas do primeiro. Os dois últimos créditos foram utilizados para construção do terceiro pavimento todo, estruturas, acabamentos e cobertura (ver Figura 43).

Todos os materiais adquiridos com os dois últimos créditos também foram comprados em lojas do território, com exceção de algumas esquadrias que o morador ganhou de presente. Os materiais foram basicamente: Tijolo cerâmico furado, pisos cerâmicos, telha de fibrocimento, laje, cimento, areia, brita, cerâmicas de banheiro, tubulações hidráulicas, conduítes elétricos, fiação e algumas esquadrias. O processo construtivo não contou com assessoramento do Bem Morar, apenas com os serviços de um pedreiro vizinho. O morador não pôde esperar o assessoramento técnico do Bem Morar, pois havia muita fila para o assessoramento na época e a urgência para construir a habitação e deixar de pagar o aluguel era grande.

### **Tomador de Crédito 9 (TC9)**

O TC9 reside com um membro da família e não possui sua própria habitação. Soube do crédito habitacional do Banco Bem por meio de outros moradores do território. Apesar de ainda morar no barraco, já acessou dois créditos no Banco Bem, o primeiro no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais), parcelados em 10 vezes de R\$208,34 (duzentos e oito reais e trinta e quatro centavos). O segundo crédito foi acessado enquanto ainda tinha um saldo devedor de R\$1.215,00 (mil duzentos e quinze reais) referentes ao primeiro

crédito. Então foi feito um novo contrato de crédito, considerando o que havia remanescente, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais).

O tempo de espera entre o pedido e o acesso ao primeiro crédito foi de aproximadamente um ano e meio, e para acessar o segundo crédito a espera foi de menos de um ano. O TC9 optou pelo crédito no Banco Bem em decorrência dos juros e das simplicidades nas exigências documentais.

Com os dois créditos o morador conseguiu fazer as movimentações de terra necessárias para a fundação da casa e fez também a fundação (ver figura 45). Os materiais, todos adquiridos no território, foram basicamente blocos, cimento, areia, brita, ferragens e madeira. Como o lote do TC9 é de difícil acesso, o morador teve de pagar o transporte dos materiais a parte, pois a loja não faz a entrega nesses becos, o que acaba encarecendo a obra, dobrando o valor dos materiais.



Figura 45: da esquerda para direita, foto tirada de cima do lote do TC9 mostrando parte da fundação; a segunda foto tirada do mesmo plano da fundação mostra a parte inferior do lote e parte da fundação. Fonte: arquivo do autor.

O próprio morador é pedreiro, e usa do tempo livre para construção da sua habitação que já há um ano encontra-se na fundação. Além dos investimentos adquiridos com o crédito no Banco Bem, o morador relatou que também utilizou de suas próprias economias e somam cerca de R\$7.000,00 (sete mil reais) gastos até o momento apenas com a fundação. Os assessores técnicos do Bem Morar acompanham a obra desde o início e auxiliam com sugestões acatadas pelo TC9.

### **Tomador de Crédito 10 (TC10)**

O TC10 primeiramente foi em busca do acesso ao crédito em Bancos Comerciais, no entanto, os documentos exigidos para acessar o crédito nesses bancos ele não dispunha, e os juros também eram alto. Por meio das relações que tinha com as trabalhadoras do

Banco Bem na comunidade, soube do crédito habitacional que o banco oferecia e pela simplicidade nas exigências documentais e juros baixos, fez a solicitação do crédito no Banco Bem.

O primeiro crédito foi acessado em um prazo de aproximadamente seis meses desde a solicitação. Na circunstância, a casa do TC10 havia queimado em um incêndio acidental no morro, o que é muito comum devido a precariedade das instalações elétricas e a proximidade entre as habitações facilita o alastramento do fogo. Este crédito foi no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) e por se tratar de um crédito emergencial teve juros de 0% que foi parcelado em 10 vezes de R\$120,00 (cento e vinte reais). Com este crédito foram levantados dois quartos e um banheiro sobre a laje que já existia.

O próximo crédito foi acessado aproximadamente seis meses após o primeiro e o terceiro cerca de um ano depois do segundo. Os valores foram R\$2.487,00 (dois mil quatrocentos e oitenta e sete reais) e R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), respectivamente, divididos ambos em 10 parcelas com juros de 0,75%.

Com os dois últimos créditos foram feitas as paredes que integraram os três cômodos construídos com o primeiro crédito e os acabamentos (ver Figura 46 e 47). Tanto o serviço de pedreiro e transporte dos materiais até o lote, que não pode ser feito pela loja, foram pagos com as economias do próprio morador. Os materiais adquiridos com os créditos nas lojas do território foram: lajota, cimento, ferragens, pisos cerâmicos, areia, brita e alvenaria cerâmica furada. Todo o processo construtivo, apesar de gerido pelo proprietário, foi executado por um pedreiro da comunidade e com acompanhamento dos assessores técnicos do Bem Morar.

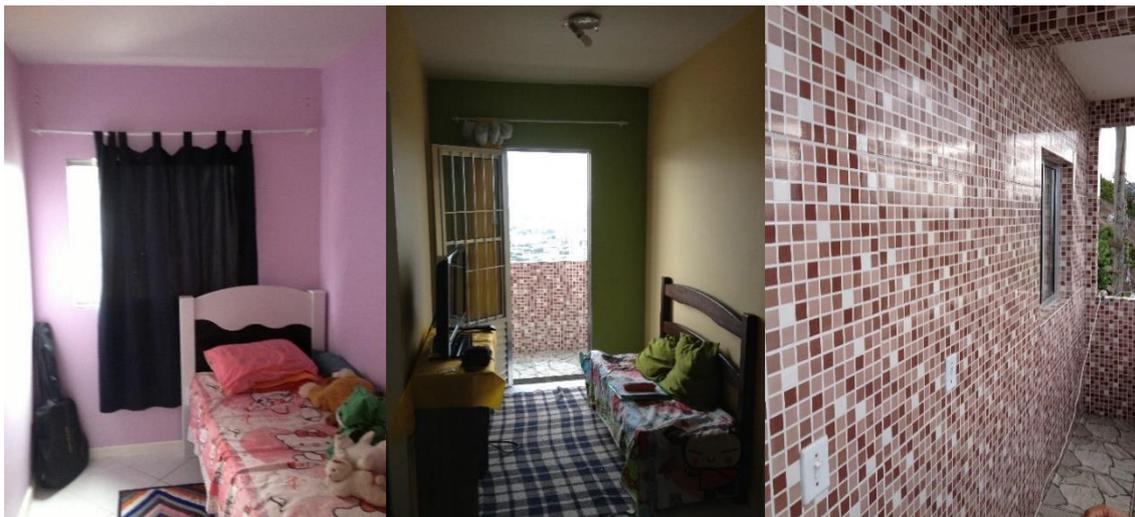


Figura 46: da esquerda para direita, primeira foto mostra o segundo quarto da casa; a segunda foto mostra a sala com o acesso a sacada no fundo; e a terceira foto mostra a área externa (sacada).

Fonte: arquivo do autor.



Figura 47: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cozinha com cerâmica nas paredes e revestimento na laje; segunda foto mostra o banheiro concluído, com piso e paredes com revestimentos cerâmicos; terceira foto mostra um dos dois quartos. Todos os cômodos foram construídos a partir do crédito habitacional acessado pelo TC10.

Fonte: arquivo do autor.

### **Tomador de Crédito 11 (TC11)**

O TC11, assim como o TC10, optou pelo crédito habitacional do Banco Bem, pois anteriormente havia tentado acessar em Bancos Comerciais e não conseguiu devido as exigências documentais que não possuía. Outro motivo foram as condições dos juros, que os do Banco Bem eram mais acessíveis a sua condição. O TC11 soube do crédito do Banco Bem por uma amiga da comunidade, que era uma das trabalhadoras do banco, e fez a solicitação do crédito, que demorou pouco menos de um ano para acessá-lo.

Este caso em particular tem alguns elementos especiais, pois a casa toda foi construída com o acesso a dois créditos no Banco Bem, um de R\$5.000,00 (cinco mil reais), quitados em 24 parcelas de R\$249,25 (duzentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos) e outro de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), dividido em 9 parcelas de R\$282,82 (duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos). Além disso, o que torna este caso especial com relação aos outros é que toda a casa foi construída com tijolos de solo-cimento, chamados de tijolos ecológicos (ver Figura 47 e 48), fabricados por um empreendimento social assessorado pela entidade gestora do Banco Bem, o Ateliê de Ideias. Também contou com assessoramento técnico do Bem Morar, desde projeto até acompanhamento de obra. Todos os materiais e serviços foram pagos com o crédito, com a exceção da fundação, que foram com as economias do próprio TC11.



Figura 49: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a cobertura da casa, feita com painéis de fibrocimento e madeira; segundo foto mostra a área de serviço da casa, com os “tijolos ecológicos” aparentes; terceira foto mostra uma das fachadas da habitação construída com os dois créditos acessados pelo TC11.

Fonte: arquivo do autor.

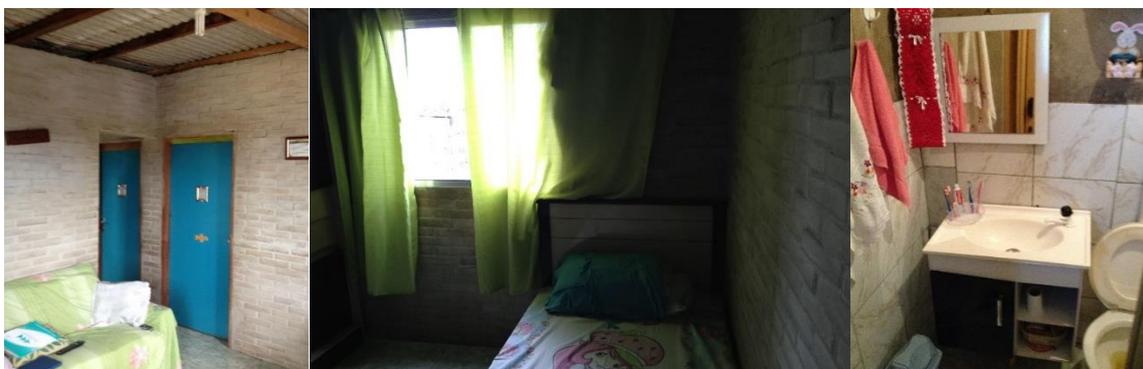


Figura 48: Da esquerda para direita, primeira foto mostra a sala da habitação do TC11, com as paredes de tijolos de solo-cimento e cobertura de painéis de fibrocimento; segunda foto mostra um dos quartos da casa; terceira foto mostra o banheiro, com cerâmica até a metade da parede.

Fonte: arquivo do autor.

### **3.8. A atuação do Banco Bem de acordo com as necessidades, condições e dificuldades de cada tomador de crédito dos 11 casos analisados**

Apesar das semelhanças entre os casos de tomadores de crédito do Banco Bem, cada caso é um caso, com suas particularidades. Mesmo com a diversidade de casos, o Banco Bem consegue estar adequado à situação de cada tomador de crédito. Trata-se de um Banco que além de dar condições para que cada tomador de crédito consiga viabilizar sua obra, também se adapta e flexibiliza às diversas situações dos seus tomadores de crédito. Se um morador necessita de crédito emergencial, este é viabilizado, ou se necessita de reduzir o valor de suas parcelas, também é possível.

Durante o estudo dos 11 tomadores de crédito os elementos observados foram orientados por um roteiro de perguntas que foram inseridas durante uma entrevista/diálogo entre o pesquisador e o tomador de crédito (ver ANEXO 2). Para triangulação das informações coletadas na entrevista também foram pesquisados alguns dados em documentos do Banco Bem, observação direta junto a fotografias tiradas pelo pesquisador e diálogos com as trabalhadoras do banco e os assessores do Bem Morar. A sistematização de todas as informações coletadas foi a Tabela de Tomadores de Crédito Habitacional do Banco Bem visitados, separando os casos em 11 linhas na tabela que cruzam com os elementos observados em cada caso dispostos nas seguintes colunas: Tomadores de crédito; Por que optou pelo crédito do Banco Bem?; Quantos créditos acessou no Banco Bem?; Quantos créditos acessou em Bancos Comerciais?; Qual o motivo do acesso ao crédito?; O que foi feito com o crédito? Tempo aproximado de espera do pedido até o acesso ao crédito?; Qual o valor do crédito?; Qual o número de parcelas?; Qual o juro e a taxa administrativa (TA) cobrada?; Que assessoramento técnico à autoconstrução recebeu?; Os materiais foram adquiridos dentro ou fora do Território? Quem trabalhou na construção?; Todas as colunas dispostas em forma de questão foram baseadas no mesmo roteiro de pesquisa aplicado a cada um dos 11 tomadores de crédito visitados.

**QUADRO 6 - Questões sobre os 11 Tomadores de Crédito do Banco Bem Estudados**

| <b>TOMADORES DE CRÉDITO (TC)</b> | <b>Por que optou pelo crédito do Banco Bem?</b>     | <b>Quantos créditos acessou no Banco Bem?</b> | <b>Quantos créditos acessou em Bancos Comerciais?</b> | <b>Qual o motivo do acesso ao crédito?</b> | <b>O que foi feito com o crédito?</b> | <b>Tempo aprox. de espera do pedido até o acesso ao crédito?</b> | <b>Qual o valor do crédito?</b> | <b>Qual o número de parcelas?</b> | <b>Qual o juros e a taxa administrativa (TA) cobrada?</b> | <b>Que assessoramento técnico a autoconstrução recebeu?</b> | <b>Os materiais foram adquiridos dentro ou fora do Território?</b> | <b>Quem trabalhou na construção?</b> |
|----------------------------------|---|---|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|
| <b>TC1</b>                       | Juros baixos  | 1   | 0   | Reforma/<br>Ampliação                      | Est, V, IH                            | 2 meses  | R\$5.000,00                     | 24                                | Juros 0,75% e TA de 1%                                    | Não teve  | Dentro   | Morador                              |
| <b>TC2</b>                       | Juros baixos  | 2   | 0   | Nova Habitação                             | Est, Esc, M, T                        | 4 meses  | R\$3.240,00                     | 20                                | Juros 0,75% e TA de 1%                                    | Não teve  | Dentro   | Pedreiro do Território               |
|                                  |   |   |   |  | Est, V, M, T                          | 1 mês  | R\$5.000,00                     | 18                                |   |   |  |                                      |
| <b>TC3</b>                       | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 1   | 0   | Reforma/<br>Ampliação                      | C, A, Esq, T                          | 12 meses   | R\$5.000,00                     | 24                                | Juros 0,75% e TA de 1%                                    | Orientações no processo construtivo                         | Fora   | Pedreiro do Território               |
| <b>TC4</b>                       | Facilidade nas exigências                           | 1   | 0   | Reforma/<br>Ampliação                      | A, Esq, M                             | 14 meses   | R\$5.000,00                     | 17                                | Juros 0,75% e TA de 1%                                    | Orientações no processo construtivo                         | Dentro   | Pedreiro do Território e morador     |

|           |   |             |    |                   |                              |          |             |    |                        |                                     |        |                                  |
|-----------|---|-------------|----|-------------------|------------------------------|----------|-------------|----|------------------------|-------------------------------------|--------|----------------------------------|
|           | documentais e juros baixo                           |             |    |                   |                              |          |             |    |                        |                                     |        |                                  |
| TC5       | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 2           | 0  | Nova Habitação    | Est, V, IE, IH, T            | 14 meses | R\$3.000,00 | 17 | Juros 0,75% e TA de 1% | Orientações no processo construtivo | Dentro | Morador e familiares             |
|           |   |             |    |                   | Est, V, IE, IH, T, C         | 0 meses  | R\$3.581,63 | 18 |                        |                                     |        |                                  |
| TC6       | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 5           | 0  | Reforma/Ampliação | Est, M                       | 12 meses | R\$2.088,20 | 11 | Juros 0,75% e TA de 1% | Orientações no processo construtivo | Dentro | Pedreiro do Território e morador |
|           |   |             |    | Nova Habitação    | Est, V, IE, IH               | 12 meses | R\$2.000,00 | 11 |                        |                                     |        |                                  |
|           |   |             |    |                   | A, Esq, M                    | 12 meses | R\$2.000,00 | 11 |                        |                                     |        |                                  |
|           |   |             |    |                   | A, Esq, M                    | 24 meses | R\$5.000,00 | 24 |                        |                                     |        |                                  |
| A, Esq, M | 36 meses  | R\$3.000,00 | 24 |                   |                              |          |             |    |                        |                                     |        |                                  |
| TC7       | Juros baixos  | 2           | 0  | Reforma/Ampliação | Est, V, IE, IH, Esc, C, M, T | 18 meses | R\$5.000,00 | 24 | Juros 0,75% e TA de 1% | Não teve                            | Dentro | Pedreiro do Território           |
|           |   |             |    |                   | Est, V, IE, IH, Esc, C, M, T | 34 meses | R\$5.000,00 | 24 |                        |                                     |        |                                  |
| TC8       | Juros baixos  | 3           | 1  | Nova Habitação    | Est, V, IE, IH, T            | 24 meses | R\$5.000,00 | 16 | Juros 0,75% e TA de 1% | Não teve                            | Dentro | Pedreiro do Território           |
|           |   |             |    |                   | Est, V, IE, IH, T            | 24 meses | R\$5.000,00 | 16 |                        |                                     |        |                                  |
|           |   |             |    |                   | Est, V, IE, IH, T            | 16 meses | R\$5.000,00 | 16 |                        |                                     |        |                                  |

|      |   |   |   |                |                              |          |              |    |                        |   |        |                        |
|------|---|---|---|----------------|------------------------------|----------|--------------|----|------------------------|---|--------|------------------------|
| TC9  | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 2 | 0 | Nova Habitação | Est, T                       | 18 meses | R\$2.000,00  | 10 | Juros 0,75% e TA de 1% | Orientações no processo construtivo           | Dentro | Morador e amigos       |
|      |   |   |   |                | Est, T                       | 5 meses  | R\$3.000,00* | 14 |                        |   |        |                        |
| TC10 | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 3 | 0 | Nova Habitação | V, M                         | 6 meses  | R\$1.200,00  | 10 | Juros 0% e TA de 0%    | Projeto e orientações no processo construtivo | Dentro | Pedreiro do Território |
|      |   |   |   |                | A, Esq, IE, IH, Est, T, M    | 6 meses  | R\$2.487,00  | 10 | Juros 0,75% e TA de 1% |   |        |                        |
|      |   |   |   |                | A, Esq, IE, IH, Est, T, M    | 11 meses | R\$2.500,00  | 10 |                        |   |        |                        |
| TC11 | Facilidade nas exigências documentais e juros baixo | 2 | 0 | Nova Habitação | Est, V, Esq, A, IE, IH, C, M | 16 meses | R\$5.000,00  | 24 | Juros 0,75% e TA de 1% | Projeto e orientações no processo construtivo | Dentro | Pedreiro do Território |
|      |   |   |   |                | Est, V, Esq, A, IE, IH, C, M | 3 meses  | R\$2.500,00  | 9  | Juros 0,25% e TA de 1% |   |        |                        |

\*Este contrato de crédito foi no valor de R\$3.000,00, mas está incluso R\$1.215,00 de saldo devedor do crédito anterior.

\*\*Significado das abreviações: **Est**-corresponde a estruturas, como pilares e vigas de concreto armado e lajes; **V**-corresponde a paredes de vedação feitas com tijolos cerâmicos furados; **Esc**-corresponde a construção de escada; **A**-corresponde a acabamentos como revestimentos, assentamento de pisos cerâmicos e cerâmicas de banheiro; **Esq**-corresponde a esquadrias; **IE**-corresponde a instalações elétricas, como fiação, conduites, tomadas, interruptores e bocais; **IH**-corresponde a instalações hidráulicas, como encanamentos e ralos; **C**-corresponde a cobertura, normalmente de painéis de fibrocimento; **T**-corresponde a transporte dos materiais até o lote por moradores do território; **M**-Corresponde a mão-de-obra de pedreiro.

Dos 11 casos entrevistados dentre os tomadores de crédito habitacional do Banco Bem percebe-se que todos souberam do Banco Bem por alguém da comunidade e é unânime, dentre os sujeitos ao crédito, a opção do Banco Bem pelo valor dos juros de 0,75% e, uma parcela não menos expressiva, que junto a questão dos juros também observam a facilidade nas exigências documentais, que os Bancos Comerciais não fazem. Segundo os agentes de crédito muitos moradores do Território do Bem não possuem todos os documentos exigidos pelos Bancos Comerciais e também tem dívidas ou atrasos de pagamentos de contas, o que impedem o acesso ao crédito nestes bancos. Já o Banco Bem possui um sistema de crédito adaptado às limitações documentais dos moradores de seu território e não faz da posse de dívidas um impedimento para o acesso ao crédito. São poucos moradores do território que acessam créditos em Bancos Comerciais, temos como exemplo o caso do Tomador de Crédito 8, que acessou um crédito em Banco Comercial e segundo seu relato se arrependeu, pois as parcelas se prolongaram por muito tempo e o juros muito altos.

Dentre os 11 casos, sempre que o motivo do acesso ao crédito é para construção de uma nova moradia, é necessário o acesso a mais de um crédito habitacional, o que já é sabido, mesmo entre as trabalhadoras do banco, que o crédito de R\$5.000,00 é pouco para construção de uma nova moradia, por isso mesmo, se o tomador de crédito tem uma boa conduta, paga suas parcelas sem atraso, o acesso a outros créditos vem sem muito tempo de espera, em alguns casos até antes de finalizar todas as parcelas do primeiro crédito já é liberado o acesso ao segundo, que incorpora o saldo devedor das parcelas remanescentes do primeiro (como o caso do Tomador de Crédito 9 – TC9).

O fato do Banco Bem liberar créditos habitacionais até o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mesmo sabendo que com este valor não se finaliza a construção de uma nova habitação é estratégico, pois mesmo com toda a metodologia para a análise de crédito antes de ser concedido, ainda assim é difícil saber e prever exatamente as dificuldades que o tomador de crédito pode enfrentar para quitar todas as parcelas, com o limite de 5mil, caso o tomador tenha problemas em pagar as parcelas, não precariza tanto a situação do cliente e tão pouco o fundo do banco. Se o tomador de crédito se mostrar sem dificuldades em pagar a maioria das parcelas, este já é um potencial tomador de crédito para acessar rapidamente os próximos créditos.

Independente do motivo do acesso ao crédito, seja para construção de novas habitações ou reforma/ampliação, a aquisição de matérias como cimento, ferragens, brita, areia e lajotas é muito frequente, utilizados para construção do que definiu-se na tabela

dos tomadores de crédito (Tabela 6) como “Est”, ou seja, estrutura. Seja para uma nova habitação, ou apenas a construção de um banheiro, a estrutura de pilares e vigas de concreto armado é recorrente, assim como as lajes de lajotas. Dentre os casos estudados consegue-se levantar as seguintes proporções do que foi construído: cerca de 74% dos créditos foram utilizados para aquisição de materiais para construção de estruturas, 60% para pagar mão de obra, 60% também utilizaram para viabilizar o transporte dos materiais até o seu lote, 52% para materiais de construção para vedações verticais, 52% com materiais de instalações elétricas, 47% para instalações hidráulicas, 39% para aquisição de esquadrias, também 39% para materiais de acabamento, 26% para painéis de cobertura de fibrocimento e 13% para construção de escada.

Os 11 tomadores de crédito visitados ao todo acessaram 23 créditos, sendo que 3 acessaram apenas um crédito, 6 acessaram dois créditos, 2 acessaram três créditos e 1 acessou cinco créditos, variando o valor de R\$1.200,00 a R\$5.000,00. Aqueles que acessaram apenas um crédito foram para reforma/ampliação, e todos no valor de R\$5.000,00. Todos os tomadores que acessaram o crédito para construção de uma nova habitação acessaram mais de um crédito, que somam de R\$6.000,00 a R\$15.000,00. Praticamente todos os casos apresentaram condições de juros de 0,75% e taxa administrativa de 1% sobre o valor total do crédito, com exceção dos Tomadores de Crédito 10 e 11, que tiveram condições diferenciadas em um de seus créditos acessados. O TC10 devido à condição emergencial que se encontrava após a queima de sua casa em um incêndio, teve seu crédito no Banco Bem com 0% de juros. Já o TC11, em um dos créditos que acessou, por estar construindo uma casa nova toda feita com tijolos de solo-cimento produzidos por um empreendimento social incubado pela entidade gestora do Banco Bem (o Ateliê de Ideias) e também pela dificuldade financeira, os juros ficaram de 0,25%. Essas peculiaridades evidenciam uma característica não só do Banco Bem, mas dos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, como são de posse da comunidade do território onde atuam para viabilizar o desenvolvimento e não para obter o lucro, cabe algumas flexibilidades de acordo com cada caso. Da mesma forma, que não é exclusividade do Banco Bem, as parcelas variam até 24 vezes de acordo com a escolha do cliente.

Alguns acordos entre o banco e os tomadores de crédito são importantes para o território de atuação do Banco Bem como, por exemplo, o uso de serviços e compra de materiais no território para fortalecer a economia local. Cada contrato de crédito vem com o acordo entre banco e cliente para dar preferência para as lojas de materiais do território

na hora da aquisição dos materiais para a obra, mas também há a flexibilidade, caso o cliente não encontre o material desejado nas lojas do território ou consiga um orçamento melhor fora do território, possui liberdade para comprar em outra loja, como foi o caso do TC3, o único dentre os 11 casos visitados que comprou seus materiais de construção fora do território, mas que o serviço de pedreiro, assim como todos os 11 visitados, foi de moradores da comunidade, sejam eles os próprios moradores, familiares, amigos ou pedreiros vizinhos.

A assessoria técnica à autoconstrução ofertada pelo Bem Morar não consegue atender todas as demandas, isso ocorre por alguns motivos, primeiramente pelo número limitado de assessores, e dada a amplitude do território e o difícil acesso a alguns lotes, a equipe de assessores não consegue atender a todas as demandas. Outra razão é o período de troca de equipe, ou seja, quando vence o convênio de contratação dos estagiários as novas contratações não são instantâneas, leva-se um tempo e neste intervalo a equipe fica ainda mais reduzida. Outro motivo da ausência de assessoramento à autoconstrução em alguns casos também ocorre por opção do tomador de crédito ou do pedreiro que assumiu a obra, pois acreditam ter uma ideia muito clara do que será feito durante a construção e não sentem a necessidade de assessoramento técnico. Dos 11 tomadores de crédito visitados apenas 4 não tiveram assessoramento técnico à autoconstrução, os outros 7 tiveram, sendo que apenas 2 com elaboração de projetos e os demais somente orientações nas etapas da obra.

A descrição de cada caso, desde o observado durante a visita do pesquisador aos lotes de cada tomador de crédito até os dados coletados em entrevista indicam a preferência pelas condições do crédito habitacional no Banco Bem em detrimento a outros bancos (Banco Comerciais), a preferência aos serviços e produtos do território, e o processo de autoconstrução como hegemonia no processo construtivo no Território do Bem, assessorada ou não assessorada.

O Banco Bem facilita o acesso ao crédito habitacional aos moradores de seu território, com poucas exigências documentais, que é substituído por um complexo processo de aprovação comunitária do crédito, e juros acessível, assim como a assessoria técnica pública e gratuita a autoconstrução, porém esta não atinge todos os tomadores de crédito habitacional. A maioria dos materiais e serviços adquiridos pelos tomadores de crédito para produção da habitação são do território, tendo poucos casos onde se adquiriu materiais em lojas e depósitos de fora do Território do Bem, assim como a maioria dos créditos habitacionais são para produção de novos cômodos, e aqueles tomadores de

crédito que acessam o financiamento, especificamente para produção de novas moradias, necessitam de mais de um crédito para contruí-la.

#### 4. CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS DE CONTINUIDADE

Os resultados desta pesquisa indicam uma experiência de produção habitacional possivelmente sem precedentes no país. Onde um Banco Comunitário de Desenvolvimento por meio dos princípios da Economia Solidária não só viabiliza o crédito habitacional para uma parcela da população que está historicamente às margens da política habitacional, como a educa, assessora e contribui para o desenvolvimento de seu território de atuação.

Os recursos do fundo do crédito habitacional, apesar de escassos e até o momento limitados a R\$ 222.981,00, nestes 8 anos de atuação do Banco Bem, o que foi concedido em crédito habitacional supera em três vezes este valor. O fato da equipe do Banco Bem, com uma média de 6 trabalhadores, conseguir viabilizar, em recursos financeiros, 3 vezes o valor disponível no fundo em créditos habitacionais, com taxa de inadimplência de 2,7% ao longo de 8 anos, indica certo grau de eficácia e eficiência.

O que seria importante investigar é se em algum momento os Bancos Comerciais tiveram este grau de eficiência ou se seria possível compara-los aos Bancos Comunitários de Desenvolvimento, em especial com a experiência do Banco Bem. Para tanto indica-se as seguintes questões:

Há precedentes sobre a viabilização de créditos com este grau de eficiência e eficácia nas experiências de Bancos Comerciais no país? Quais as prováveis explicações desta eficiência e eficácia? Seria a ausência de interesse do Banco Bem na especulação financeira? Seria a presença ativa da comunidade em vários processos do banco? Seria o fato do Banco Bem pensar nas pessoas do seu território? Por que a experiência do Banco Bem seria uma experiência eficiente e eficaz se comparado aos Bancos comerciais? Há interesse dos Bancos Comerciais em atenderem a parcela da população que os Bancos Comunitários de Desenvolvimento atendem?

De qualquer maneira, não é o intuito deste trabalho fazer uma análise comparativa entre a experiência do Banco Bem com os Bancos Comerciais, mas esta questão merece uma investigação aprofundada para se fazer um exame crítico da atuação dos Bancos Comerciais. Talvez nela estejam algumas explicações para a compreensão das dificuldades de acesso da população dos assentamentos precários ao financiamento habitacional por meio dos Bancos Comerciais e diretrizes gerais para Políticas Públicas para microcrédito habitacional.

As condições oferecidas pelo Banco Bem para o acesso ao crédito foram detalhadas no item **3.3.** desta dissertação, onde além das condições de acesso ao crédito, também é detalhado o processo de produção da habitação até o encerramento do contrato de crédito.

Percebe-se que as exigências documentais do Banco Bem mostram-se mais viável para os moradores do Território do Bem do que a dos Bancos Comerciais, o que sugere outras questões: Quando se trata de um território consolidado e sem regularização fundiária, quais são as condições que o Estado, as Leis e as Políticas Públicas oferecem a sua população para o acesso a habitação de qualidade? Não seria função do Estado oferecer estas condições a população? Quais respostas os Bancos Comunitários de Desenvolvimento dão a situação de descaso do Estado com as habitações de seus territórios de atuação?

Além de oferecer condições adequadas aos moradores do seu território de atuação para o acesso ao crédito habitacional, o Banco Bem, desde a solicitação do crédito, tem um papel educativo presente em vários processos analisados como: a maneira como o Banco faz a apresentação dos seus princípios e papel no território, durante todos os processos da produção da habitação, auxilia o tomador de crédito no planejamento de suas finanças, na elaboração do orçamento e, junto ao Bem Morar, oferece condições de se construir com assessoramento técnico gratuito.

O financiamento da habitação não é o limite de atuação do Banco Bem. O acesso ao recurso financeiro é apenas uma das etapas, que somada aos processos educativos e todas as condições para se melhorar as habitações do seu território, coloca o Banco Bem na perspectiva do Desenvolvimento Territorial, no sentido de melhorar as condições de vida de sua população.

As moedas circulantes locais e as parcerias com o comércio do território, em especial (no caso deste estudo) com as lojas de materiais de construção e também com priorização dos serviços de trabalhadores moradores do território, se configuram como um incentivo para que as riquezas circulem preferencialmente no território.

O respeito com os valores e características locais e o desenvolvimento não associado ao crescimento quantitativo do produto e da renda, mas no desenvolvimento qualitativo do modo de vida da população de seu território é o que indica a atuação do Banco Bem e o coloca na perspectiva do desenvolvimento territorial de Sidenberg (2008).

Outros indicativos de que a finalidade do Banco Bem não é apenas financiar a habitação e sim contribuir com o desenvolvimento de seu território e a parceria com o

Bem Morar. Mesmo com recursos humanos e financeiros limitados, a equipe do Banco Bem junto à equipe do Bem Morar, vem promovendo o desenvolvimento de seu território, viabilizando a produção habitacional com assessoramento técnico gratuito desde antes da existência da Lei Federal que deveria garantir este serviço (Lei Nº 11.888, de 24 e dezembro de 2008).

A parceria entre o Banco Bem e o Bem Morar surge após um desabamento da obra de um dos tomadores de crédito. Para solucionar o problema o Banco Bem oferece novamente o crédito para este morador e passa a oferecer a população a assessoria técnica à autoconstrução gratuitamente, buscando evitar estes acidentes e aumentar a qualidade das obras.

Apesar da Lei Federal (Lei Nº 11.888, de 24 e dezembro de 2008) que garante a assistência técnica pública e gratuita, o Banco Bem em conjunto com o Bem Morar vem viabilizando a assessoria técnica gratuita simultaneamente à oferta de crédito habitacional desde 2007, um ano antes da Lei Federal de Assistência Técnica, como condições para a melhoria da habitação de seus tomadores de crédito. Outra dificuldade a ser superada nos assentamentos precários é a questão da regularização fundiária.

O Banco Bem atua articulando a economia de mercado, a economia pública e a não mercantil, que se objetiva ao estabelecer parceria com as lojas de materiais do território, ter parte do seu fundo oriundo de recursos públicos e promover a produção da habitação para a população que esta as margens da habitação de mercado simultaneamente ao aquecendo da economia local, gerando oportunidades e ofertas para população de seu território e facilitando acesso a produtos e serviços. É neste tipo de atuação que está inserida a compreensão de Economia Solidária como estratégia para o Desenvolvimento Territorial de Laville (1994) e França Filho (2006).

Esta experiência estudada neste trabalho, durante 8 anos, vem se consolidando e fortalecendo. Com o fundo do crédito e o número de integrantes da equipe ainda insuficiente, mas crescente ao longo do tempo. Um único Banco Comunitário de Desenvolvimento, situado no centro de um território com grande demanda habitacional, com todas as limitações de recursos já mencionadas, consegue articular e mobilizar os diferentes atores do território viabilizando seu Desenvolvimento. Sem dúvidas, trata-se de uma experiência que merece atenção e estudos mais aprofundados. Quem sabe também replicá-la em outros territórios e fortalecer o movimento de Bancos Comunitários de Desenvolvimento que a cada ano cresce no país.

## Bibliografia

Ateliê de Ideias. Disponível em: <<http://www.ateliedeideias.org.br/>>. Acesso em: 20 jun. 2013, 16:30:30.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e o poder - da função da casa popular ao Banco Nacional de Habitação**. Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, última edição: 1982, Zahar Editores, ISBN: 978-85-7982-055-7.

AXELROD, Robert. **The mathematics of cognitive maps**. In: AXELROD, Robert (Org.) – Structure of decision – the cognitive maps of social elites. Princeton, Princeton University Press, 1976, pp. 343-348.

BALTHAZAR, Renata Davi Silva. **A permanência da autoconstrução: um estudo de sua prática no Município de Vargem Grande Paulista**. Dissertação FAU-USP, São Paulo, 2012.

BITTENCOURT. **Cooperativas de Crédito Solidário: constituição e funcionamento**. Estudos NEAD 4. Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agencia de Desenvolvimento Solidário. 2001.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo**. São Paulo, FAU-USP, Tese de Doutorado, 1994.

BOISIER, S. **Desarrollo (local): ¿ De qué estamos hablando ?** In: MADOERY, O.; VÁZQUEZ BARQUERO, A. (Eds.), Transformaciones globales, Instituciones y Políticas de desarrollo local. Rosario: Editorial Homo Sapiens, 2001.

Cáritas Brasileira. **Construindo Fundos Rotativos Solidários na Região Sudeste**. CNFS; SENAES; TEM e Governo Federal, 2012.

CONAES. **II Conferencia Nacional de Economia Solidária – Pelo direito de produzir e viver em cooperação de maneira sustentável**. Documento Final. Brasília, 2010.

COSTA, Adriano Borges. **Banco Palmas como uma plataforma de desenvolvimento comunitário**. Novos Paradigmas de Produção e consumo – experiências inovadoras. Instituto Polis, São Paulo, 2010, p.250-292.

**DEFICIT HABITACIONAL NO BRASIL 2008**. Fundação João Pinheiro. 129p.

DEUBEL, A. R. **Políticas Públicas: Formulación, Implementación e Evaluación**. Bogotá: Ediciones Aurora, 2006.

DI GIOVANNI, G. **Sistemas de proteção social; uma introdução conceitual**. In: OLIVEIRA, M. A. (Org.), Reforma do Estado & Políticas de Emprego no Brasil. Campinas: Instituto de Economia, UNICAMP, 1998.

- DYE, Thomas R. **Understanding Public Policy**. 12th ed. New Jersey, Pearson/Prentice Hall, 2008.
- EDEN, Colin, JONES, Sue e SIMS, David. **Messing about in problems – an informal structure approach to their identification and management**. Oxford, Pergaman Press, 1983, 122p.
- EVENS, Peter B.;RUESCHEMEYER, Dietrich; SKOCPOL, Theda. **Bringing the State Back in**. Cambridge University Press, New York, 2002.
- FRANÇA FILHO, Genauto Carvalho de. **Políticas Públicas de Economia Solidária no Brasil: características, desafios e vocação**. In: FRANÇA FILHO, G.C.; LAVILLE, J-L.; MEDEIROS, A.; MAGNEN, J-P. (orgs) **Ação Pública e Economia Solidária: uma perspectiva internacional**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2006.
- \_\_\_\_\_. **Teoria e Prática em Economia Solidária**. Problemática, Desafios e Vocação. Civitas-Revista de Ciências Sociais. 7: 155-174 p. 2007.
- FERRO, Sergio. **A casa popular**. Publicação do Grêmio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1979.
- GAIGER, Luiz. **A racionalidade dos formatos produtivos autogestionários**. Revista Sociedade e Estado, XXI(2): 513-44. Brasília, Universidade de Brasília, 2006.
- IBGE. **Economia Informal Urbana**. 2005, Rio de Janeiro, ISBN: 85-240-3806-3 (meio impresso).
- Instituto Palmas de Desenvolvimento e Socioeconômica Solidária. **Relatório Anual 2012**. Fortaleza, 2012.
- LAVILLE, Christian; DIONNE, Jean; adaptado por SIMAN, Lana Mara. **A Construção do Saber: manual de metodologia de pesquisa em ciências humanas**. Belo Horizonte. EditoraUFMG, 1999. Pg.156.
- LAVILLE, Jean-Louis (dir.). **L'économie solidaire: une perspective internationale**. Paris: Desclée de Brouwer. 1994.
- LECHAT, N.M.P., GAIGER, L.I., GALLO, A.R., VALÊNCIO, L.S., DAKUZAKU, R.Y., SHIMBO, I., EID, F., MASCIO, C.C., TAUILI, J.R., DEBACO, E.S., CORRÊA, L.O.R., MANCE, E.A., CRUZ, A.. **Economia Solidária**, Vol. 1.
- MELO NETO, Joaquim João; MAGALHÃES, Sandra. **Bairro pobres, ricas soluções: Banco Palmas, ponto a ponto**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2008.
- MENDES, Vera Lúcia Serralha e MORETTI, Ricardo. **Autoconstrução – reflexões sobre a demanda de assistência técnica a partir de estudo de casos em Uberlândia – MG**. Habitat e Sociedad. N<sup>o</sup>3, noviembre de 2011, p. 93-105.

NOVAES, Henrique Tahan. **A Relação Universidade -Movimentos Sociais na América Latina: habitação popular agroecologia e fábricas recuperadas.** Dissertação. Política Científica e Geociência, Instituto de Geociências. Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2010.

NOVAES, Celso Carlos. **Edificações Habitacionais Tipologias de Subsistema Estrutural – Um Enfoque Qualitativo.** Dissertação. Escola de Engenharia de São Carlos. Universidade de São Paulo. São Carlos, 1986.

RABELO, Patrícia Fraga; LYRIO FILHO, Arnaldo de Magalhães; AMORIM, Sergio Leusin. **Ontology, Management of Project Process, and Information Technologies.** ECPPM 2006. Proceedings. E-business and e-working in architecture, engineering and construction -2006. Valencia, 2006.

ROTH DEUBEL, A. N. **Políticas públicas: formulación, implementación y evaluación.** Bogotá, Colômbia:Ediciones Aurora, 2006.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da Política Habitacional: limites e perspectivas.** Tese FAU-USP, São Paulo, 2009.

SÁ, Walther Lima Ferraz de. **Autoconstrução na Cidade Informal: Relações com a Política Habitacional e Forma de Financiamento.** Universidade Federal de Pernambuco. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimneto Urbano (Dissertação de Mestrado). Recife, 2009.

SACHS, Céline. **São Paulo – Políticas Públicas e Habitação Popular.** Edusp. São Paulo, 1999.

SANTOS, M. A. e SILVEIRA, M. L. **O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI.** Rio de Janeiro: Record, 2001.

SENAES. **Edital de Chamada Pública SENAES/MTE n.º 01/2012 – Rede Nacional de Centros de Formação e Apoio a Assessoria Técnica em Economia Solidária. REDE CFES, ANEXO I, TERMO DE REFERÊNCIA.** Brasília, 2012.

SHIMBO, L.Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência enre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese EESC-USP, São Carlos, 2010.

\_\_\_\_\_. **Habitação Social de Mercado – a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Aarte, Belo Horizonte, 2012.

SIEDENBERG, D. R. **A Gestão do Desenvolvimento: ações entre a realidade e a utopia.** In: D. F. Becker e M. L. Wittmann (Org.). **Desenvolvimento Regional: abordagens interdisciplinares.** Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2008.

SILVA, Maria Ozanira da Silva e. **Política Habitacional Brasileira – Verso e Reverso**. Cortes Editora, São Paulo, 1989, p.33.

SINGER, P. I. **Desenvolvimento capitalista e desenvolvimento solidário**. Estudos Avançados, v.18, n.51. 2004.

SOUZA, C. **Políticas Públicas: uma revisão da literatura**. Revista Sociologias, Porto Alegre, ano 8, nº 16, jul/dez 2006.

VIEIRA, Fabiano Mourão. **Coerência e Aderência da Economia Solidária: um Estudo de Caso dos Coletivos de Produção do MST em Mato Grosso do Sul**. **Dissertação. Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade**. Universidade de São Paulo. São Paulo. São Paulo, 2005.

VILLAÇA, Flavio – “**O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**” Disponível em [http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/cidadao\\_habita.pdf](http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/cidadao_habita.pdf) acessado em 01 de maio de 2014.

YIN, Robert K.. **Estudo de Caso: planejamento e método**. Porto Alegre. Bookman, 2001. Pg.28

## ANEXO 1

| <b>ROTEIRO DE PERGUNTAS PARA OS TRABALHADORES DO BANCO BEM</b> |              |
|--|--------------|
| <b>Nome do Pesquisador:</b>                                    | <b>Data:</b> |
| <b>Nome do Entrevistado:</b>                                   |              |
| <b>Localidade:</b>   |              |
| <b>Email:</b>  | <b>Tel.:</b> |

**Qual a área de abrangência do Banco Bem?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Qual a população que ele atende (quantidade de habitantes)?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Quais as linhas de crédito do Banco Bem?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Quando surge o crédito habitacional?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Como e por que surge a linha de crédito habitacional?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Quais as condições que o Banco Bem oferece para o tomador de crédito habitacional (em termos de valor, formas de pagamento, moeda R\$ ou M\$, juros e renegociações em caso de dificuldade de se cumprir os acordos iniciais)?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Por que estes que acessaram o crédito habitacional do Banco Bem não acessaram os créditos dos Bancos Comerciais?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Quantos créditos habitacionais já foram concedidos pelo Banco Bem?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Qual o motivo mais frequente para busca do crédito habitacional (construção de nova moradia, reforma, ampliação...)?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**O que é necessário para se acessar o crédito habitacional do Banco Bem?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Qual o valor mínimo e máximo do crédito habitacional do Banco Bem?**

|  |
|--|
|  |
|--|

**Quais as formas de pagamentos e como funcionam os juros nos créditos habitacionais do Banco Bem?**

**Qual a porcentagem de inadimplência no crédito habitacional do Banco Bem?**

**Qual o encaminhamento do Banco Bem em caso de inadimplência?**

**Quais os serviços que o Banco oferece para os tomadores de crédito (exemplo: auxílio para orçamentos, assessoria técnica para projeto, construção,...)?**

**Existe algum acordo (formal ou informal) para quem acessa o crédito habitacional, como, por exemplo, o valor do crédito deve ser gasto em parte ou totalmente no território do Banco Bem, em empreendimentos econômicos solidários ou esta questão é livre e a critério do tomador de crédito?**

**Existe uma relação de onde os tomadores de crédito utilizam o crédito, se são em empreendimentos do território de atuação do Banco Bem ou fora, se utilizam R\$ ou M\$?**

**Existe um catálogo ou lista de empreendimentos na cadeia da produção da habitação que são parceiros ou conveniados ao crédito habitacional do Banco Bem? Esta relação é formalizada (por meio de contrato)?**

**Existe uma relação de materiais ou serviços adquiridos/acessados pelos tomadores de crédito habitacional? Se houver, quais são eles?**

**O crédito habitacional do Banco Bem sempre vem acompanhado de assessoria técnica?**

**Quem são esses assessores técnicos, qual a formação?**

**Que tipo de assessoria eles fornecem?**

**Como é feita a remuneração desses assessores?**

## ANEXO 2

| <b>ROTEIRO DE PERGUNTAS PARA TOMADORES DE CRÉDITO<br/>HABITACIONAL</b> |              |
|--|--------------|
| <b>Nome do Pesquisador:</b>  | <b>Data:</b> |
| <b>Nome do Entrevistado:</b>   |              |
| <b>Localidade:</b>   |              |
| <b>Email:</b>  | <b>Tel.:</b> |

**Como soube do crédito habitacional do Banco Bem?**

**Por que optou pelo crédito do Banco Bem e não o crédito habitacional dos Bancos Comerciais?**

**O que foi necessário para que acessasse o crédito habitacional do Banco Bem (documentos, entrevista...)?**

**Qual foi a razão do pedido de crédito habitacional (reforma, construção, ampliação...)?**

**Quando foi feito o pedido do crédito habitacional no Banco Bem?**

**Quando foi concedido e acessou o crédito?**

**O crédito foi concedido em circulante local (M\$) ou em Reais (R\$)?**

**Qual foi o valor e as condições de pagamento (parcelas, juros,...)?**

**Os acordos feitos com o Banco Bem foram atendidos de ambas as partes, ou precisaram ser refeitos (como novas parcelas, outras formas de pagamento)?**

**Se foram refeitos, como foi esse processo?**

**Houve assessoramento oferecido pelo Banco Bem, se sim em quais fases (elaboração de orçamento, projeto, construção) e como foi este processo?**

**Quem foram os assessores em cada etapa, ou em apenas na que teve assessoramento?**

**Os assessores foram importantes nesse processo? Se sim, de que forma?**

**Os materiais adquiridos para construção foram comprados no território?**

**Quais foram os materiais?**

**Qual o razão de escolha destes matérias em detrimento de outros (exemplo: tijolos baianos e ao invés de “Tijolo Ecológico”; telha de fibrocimento ao invés de telha cerâmica)?**

**Esta aquisição foi em R\$ ou M\$?**

**Durante o processo construtivo foi usado algum serviço do território (exemplo: pedreiro, eletricista, encanador ou outro)? Se sim, quais?**

**Como foi a remuneração deste serviço, em R\$ ou M\$?**

**Os serviços ou materiais que adquiriu foram de Empreendimentos Econômicos Solidários? Se sim, quais?**

**Durante a aquisição de materiais ou serviços, houve preferência por aqueles de dentro ou fora do território? Por que?**

**Como foi o processo construtivo (tempo de duração, frequência de construção, pessoas envolvidas...)?**

**O resultado da construção foi satisfatório?**

**Mudaria alguma coisa neste processo?**

**Está satisfeito com o crédito habitacional que acessou?**

**Tem alguma sugestão com relação a ele?**