

UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

TIAGO SOUZA BASTOS

AUTOGESTÃO HABITACIONAL E A DESMERCANTILIZAÇÃO DA MORADIA:
ANÁLISE DOS AVANÇOS E RETROCESSOS NA REGIÃO METROPOLITANA DO
RIO DE JANEIRO

ORIENTADOR: PROF. DR. GERONIMO EMÍLIO DE ALMEIDA LEITÃO

Niterói,

Setembro 2013

TIAGO SOUZA BASTOS

AUTOGESTÃO HABITACIONAL E A DESMERCANTILIZAÇÃO DA MORADIA:
ANÁLISE DOS AVANÇOS E RETROCESSOS NA REGIÃO METROPOLITANA DO
RIO DE JANEIRO

Dissertação de mestrado apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Federal Fluminense, como requisição
parcial para obtenção do grau de Mestre
em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Produção e Gestão
do Espaço Urbano

ORIENTADOR: PROF. DR. GERONIMO EMÍLIO DE ALMEIDA LEITÃO

Niterói,

Setembro 2013

TIAGO SOUZA BASTOS

Dissertação de mestrado apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Federal Fluminense, como requisição
parcial para obtenção do grau de Mestre
em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Produção e Gestão
do Espaço Urbano

Aprovado em Setembro de 2013

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. GERÔNIMO EMÍLIO DE ALMEIDA LEITÃO – Orientador
Universidade Federal Fluminense

Prof^a. Dr^a. FERNANDA FURTADO DE OLIVEIRA E SILVA
Universidade Federal Fluminense

Prof^a. Dr^a. LUCIANA CORRÊA DO LAGO
Universidade Federal do Rio de Janeiro

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, ao meu orientador e grande incentivador Geronimo, por sua disponibilidade e ânimo contagiante na realização desse trabalho.

Às professoras Fernanda Furtado e Luciana Lago, pelas excelentes contribuições e disponibilidade.

Aos queridos professores do PPGAU-UFF, que tanto contribuíram para minha formação.

À CAPES / CNPQ pela bolsa de mestrado.

Um grande agradecimento à Fundação Bento Rubião, por terem aberto seu arquivo institucional para mim, sem à qual não seria possível a realização deste trabalho.

Ao Ricardo, Sandra e Jurema pelas entrevistas e colaborações para a realização desta pesquisa.

Aos moradores de Shangri-lá e integrantes de Esperança, por terem aberto as portas para mim.

Aos companheiros do MNLM RJ pelas sempre enriquecedoras discussões, ações e tudo que construímos. Muito do que está aqui é fruto de nossas reflexões coletivas.

À todos os colegas de trabalho, especialmente aos da Fundação e da Archè. Pelos ideais compartilhados, conhecimentos passados e colaboração sem a qual não haveria chegado até aqui. Há muito de cada um de vocês nesse trabalho.

À minha querida cidade cinza, saudosa no alto da serra e todos os seus sonhadores.

À minha família por tantas contribuições e apoios que não caberiam em uma frase

Aos meus queridos amigos. De todos os cantos. Certamente cada um de vocês em nosso contato somou a mim parte do que sou hoje

Aos tambores de Junho de 2013, pela esperança.

E a todos que ainda insistem em sonhar em uma sociedade mais justa, livre e igualitária.

RESUMO

Este trabalho procura analisar os avanços e retrocessos ocorridos na luta pela desmercantilização da moradia. Possuímos como espectro de análise os processos de habitação autogestionária na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ). Comumente observamos que os Movimentos Sociais Urbanos (MSUs) da região, entoam como palavra de ordem “moradia não é mercadoria” em seus espaços de discussão política. Buscamos analisar se tal assertiva vem se materializando em ações concretas ou se há um dissenso entre a concepção e a *práxis* desse sujeito social. Nossa hipótese é de que a luta pela desmercantilização da moradia passa atualmente por retrocessos e que a lógica dominante de produção habitacional, instaurada pelo programa “Minha Casa Minha Vida – Entidades” é um importante fator para esses retrocessos. Elaboramos um quadro geral de toda a produção habitacional por autogestão na RMRJ (empreendida pelos movimentos nacionais representados na região, MNLM, CMP e UNMP), o qual, além de constar desde suas origens até 2013, procura caracterizar as formas de gestão de uso dessas habitações, dando prioridade a dois casos específicos: Cooperativa Shangri-lá e Grupo Esperança. Estes correspondem respectivamente às origens da autogestão habitacional na RMRJ e sua experiência mais recente já enquadrada no MCMV-E. Procuramos testar nossa hipótese a partir da análise comparativa desses dois estudos de caso. Shangri-lá possui um modelo de propriedade coletiva que conseguiu conferir à moradia um caráter de resistência à lógica mercantil, enquanto Esperança, ao se enquadrar nos moldes do MCMV-E, se estruturou em uma lógica totalmente diversa. Buscamos a partir do referencial teórico, compreender esse processo e sinalizar seus impasses e contradições, como uma metonímia dos dilemas enfrentados pelos MSUs brasileiros nos últimos anos.

Palavras chave: Autogestão habitacional; movimentos sociais urbanos; cooperativas habitacionais; desmercantilização da moradia.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Lista de Fotos

Fotos 1 e 2: Primeira visita ao mutirão São Bernardo em São Paulo, 1989.....	56
Foto 3: Associação de Moradores e Amigos de Nova Holanda, 1989	59

Composição página 64 (da esquerda para a direita)

Foto 4: Rua de Nova Holanda em 1989	64
Foto 5: Rua de Nova Holanda em 1992	64
Foto 6: Barraco de madeira de Nova Holanda em 1989	64
Foto 7: Fachada de duas UHs de Nova Holanda em 1992	64
Foto 8: Rua de Nova Holanda em 1992	64

Foto 9 e 10: Visita da delegação carioca a Montevidéu em 1993	67
Foto 11: Cooperativa Shangri-lá em obras	68
Foto 12: Cooperativa Colméia em obras	68
Fotos 13 e 14: Cooperativa Ipiíba	71
Fotos 15 e 16: Cooperativa Hebert de Souza	71
Foto 17: Ocupação Chiquinha Gonzaga	80
Foto 18: Ocupação Manoel Congo	82
Foto 19: Ocupação Mariana Crioula	82
Foto 20: Shangri-lá antes da intervenção	85
Foto 21: Cômodo de madeira em Shangri-lá antes da intervenção	86

Composição página 87 (da esquerda para a direita)

Foto 22: Corredor externo da cooperativa Shangri-lá	87
Foto 23 e 24: Conjunto arquitetônico de Shangri-lá	87
Foto 25: Centro histórico da Colônia Juliano Moreira	106
Foto 26: Assinatura dos contratos de Esperança no PCS em 2007	107

Composição página 111 (da esquerda para a direita)

Fotos 27 e 28: Refeitório do canteiro de obras de Esperança, 2012	111
Foto 29: Unidade habitacional de Esperança em construção, 2012	111
Foto 30: Rua de Esperança em obras, 2013.....	111

Lista de Gráficos

Linha do tempo dos processos de autogestão habitacional da RMRJ entre 1989 a 2013.....	51
Esquema resumo do processo de transferência de UH ocorrido em Shangri-lá.....	96
Unidades habitacionais de Esperança. Planta s/ escala	117
Relação UHs / Parcelamento de Esperança. Planta s/ escala	118

Lista de Tabelas

Tabela de acesso à terra e formas de gestão do uso do espaço nos grupos de autogestão habitacional na RMRJ	84
--	----

LISTA DE SIGLAS

AEIS – Área de Especial Interesse Social
AMANH – Associação de Moradores e Amigos de Nova Holanda
AT – Assessoria Técnica
CAAP – Centro de Assessoria Técnica à Autogestão Popular
CCU – Centro Cooperativista uruguaio
CDRU – Cessão de Direito Real de Uso
CEB – Comunidade Eclesial de Base
CEF – Caixa Econômica Federal
CI – Cooperação Internacional
CMP – Central dos Movimentos Populares
CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COHAB – Companhia de Habitação
COOPMANH – Cooperativa Mista e de Consumo de Nova Holanda
CUEM – Cessão de Uso Especial de Moradia
FCDDHBR - Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião
FDS – Fundo de Desenvolvimento Social
FICONG - Programa de Fortalecimento Institucional e Capacitação de Organizações Não Governamentais
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUCVAM - Federação Unificadora de Cooperativas de Habitação por Ajuda Mútua
GIDUR – Gerência Regional de Desenvolvimento Urbano da CEF
HIS – Habitação de Interesse Social
IAF – Inter American Foundation
INSS – Instituto Nacional do Seguro Social
IPHAM – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Lab-Hab – Laboratório de Habitação
MCidades – Ministério das Cidades
MCMV – programa Minha Casa Minha Vida
MCMV-E – programa Minha Casa Minha Vida – Entidades
MNLM – Movimento Nacional de Luta pela Moradia

MSUs – Movimentos Sociais Urbanos
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
PCS – Programa Crédito Solidário
PEC – Projeto de Emenda Constitucional
PCRJ – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
PSM – programa Produção Social da Moradia
PT – Partido dos Trabalhadores
RFT – Reprodução da Força de Trabalho
RMRJ - Região Metropolitana do Rio de Janeiro
SPU – Secretaria de Patrimônio da União
SMH – Secretaria Municipal de Habitação
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UH – Unidade Habitacional
UNMP - União Nacional por Moradia Popular
UMP-RJ - União por Moradia Popular do Rio de Janeiro

SUMÁRIO

Introdução	11
Habitação e Autogestão	16
Questão de estudo e hipóteses	21
Aspectos metodológicos	24
 1. A construção da moradia-mercadoria	 29
1.1. Fundamentos da mercantilização da terra e habitação	29
1.2. A mercantilização na RMRJ, da moradia mercadoria à moradia capital	38
 2. Autogestão habitacional na RMRJ, contexto histórico.....	 47
2.1 Origens da autogestão habitacional no Brasil	52
2.2. Antecedentes da autogestão habitacional na RMRJ – Nova Holanda (1989-1992)	58
2.3. Fase 1 – Cooperação Internacional (1992 – 2003)	64
2.3.1 A tentativa de estabelecimento de uma política pública (1992-1995) ...	64
2.3.2. Primeiro ciclo de cooperativas habitacionais por C.I. (1995-1999)	68
2.3.3. Segundo ciclo de cooperativas habitacionais por C.I. (1999- 2003).....	69
2.4. Fase 2 – Programas nacionais de autogestão habitacional (2003 – 2013)..	73
2.4.1. O governo Lula e Dilma e os programas de financiamento.....	73
2.4.2. Autogestão habitacional e ocupações urbanas (2004 – 2013)	80
 3. O processo Shangri-lá – Esperança sob a ótica da desmercantilização da moradia	 85
3.1. Histórico da Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá.....	85
3.2. O caso de Shangri-lá e a propriedade coletiva	88
3.3. Histórico do Grupo Esperança.....	102
3.4. Grupo Esperança e as formas de gestão de propriedade no MCMV-E	111
 4. Considerações finais	 127
 Referências bibliográficas	 131

INTRODUÇÃO

Essa dissertação é fruto de um processo de diversas frentes, pois que as perguntas que aqui serão postas, antes de tudo, são resultantes de uma atuação colaborativa com os movimentos sociais de luta por moradia da região metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) desde 2010, dentro e fora da Academia.

Assim que obtive minha graduação em Arquitetura e Urbanismo, possuía como interesse a área de atuação de colaborar na construção da cidade pretendida pelos movimentos sociais. Em minhas concepções de recém-formado, havia uma cidade sendo construída pelas empreiteiras, pela especulação imobiliária e pelos agentes do capitalismo global em geral. Via, no entanto, um gérmen de outra espacialidade e relações sendo elaborada pelos movimentos atuantes nas lutas pelo direito à moradia. Diante dessa perspectiva, acabei me envolvendo com a construção dessa “outra” cidade, através da produção de habitação por autogestão. No decorrer da caminhada, me deparei com as contradições e impasses que sempre se colocam quando os véus da romantização caem, e achei importante investigá-las. Com esse intuito, realizei essa dissertação de mestrado, a fim de estudar os impasses e contradições decorrentes do processo.

Como assessor técnico dos movimentos de moradia, já possuía desde o princípio uma rede estabelecida entre lideranças de movimentos sociais, outras assessorias técnicas em que trabalhei e militantes em geral conectados com o objeto de estudo. Essa rede, desde o início dos trabalhos, se colocou tanto como uma grande facilidade quanto um risco. O acesso às fontes documentais, entrevistas e todos os dados de que necessitava me eram amplamente facilitados, no entanto, minha relação de proximidade com o meu objeto impunha uma série de difíceis relações entre pesquisador-objeto de pesquisa. Não afirmamos aqui que acreditamos em uma pesquisa neutra, de forma alguma, mas minha trajetória, ao analisar processos dos quais também me incluí na caminhada, geraram um risco de uma aproximação demasiada com o objeto, que poderia obliterar certos aspectos analíticos, como críticas aos processos estudados. Imagino que boa parte dessa

dificuldade tenha sido transposta, mas é bom considerar que esse trabalho foi compreendido por alguém que participou e tomou parte dos processos descritos.

Quanto à minha trajetória: estagiei e trabalhei na Fundação Centro de Defesa de Direitos Humanos Bento Rubião no período entre 2010 e 2011, me retirando quando ingressei no mestrado. Nesse período, obtive contato com todos os grupos de autogestão habitacional da União por Moradia Popular (UMP-RJ), citados nesse trabalho, estabelecendo uma rede de relações com diversas lideranças e integrantes dos grupos. A partir de 2011 iniciei uma colaboração mais próxima com o Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLM). Embora minha atuação se centrasse mais em uma ocupação fora da cidade, travei contato com as ocupações Manoel Congo e Mariana Crioula. Os locais estudados em profundidade, Shangri-lá e Esperança, foram justamente aqueles com os quais não mantive relações profissionais diretas, embora tenha tangencialmente acompanhado alguns processos por interesse pessoal, desde 2010. O objeto, portanto, e os locais a que me reporto, foram apropriados por mim em diversas visitas que precederam o trabalho de campo dessa dissertação.

Ao discutirmos Autogestão Habitacional na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ) e a desmercantilização da moradia, optamos por dividir nossas análises da seguinte forma:

No capítulo 1 construímos o objeto teórico que servirá de suporte a nossas análises. Ao discutirmos a “desmercantilização”, precisamos compreender teoricamente o que significa o termo “mercadoria” e como, conseqüentemente, se dá a emancipação da moradia como um bem de uso. Valemo-nos de teóricos como Samuel Jaramillo, Queiróz Ribeiro, Lobato Correa, Moysés Rodrigues, Botelho, Harvey, Villaça, dentre outros; além da referência basilar de O Capital de Karl Marx, para realizar tal intento.

O capítulo 2 aborda o histórico das experiências em autogestão habitacional na RMRJ, em forma de um contexto que sirva de referência ao entendimento dos estudos de caso. Apesar de considerarmos esse capítulo vital para o pleno entendimento do processo estudado de Shangri-lá – Esperança, entendemos que para todos os fins o capítulo também pode ser apropriado de forma autônoma. Um dos objetivos ao começarmos nossas pesquisas era realizar a reconstituição

histórica da autogestão habitacional na RMRJ. Existem poucas publicações na área que abordem o contexto particular da região nessa questão. Podemos citar como, talvez, única referência, Gouvea (1992, 2007), ambas as publicações da FCDDH Bento Rubião. Essas se centram, no entanto, somente nas experiências da Fundação Bento Rubião e da UMP-RJ. Pretendemos com esse capítulo pormenorizar um pouco mais o contexto político e certos detalhes da produção habitacional por autogestão. Para tanto, incluímos nesse processo as ocupações da Central de Movimentos Populares (CMP) e do MNLM, que também foram alvo de publicações avulsas, não reunidas em um contexto geral sobre a produção dos Movimentos Sociais Urbanos do Rio de Janeiro. Entendemos que esse capítulo, enquanto contexto geral, não elucida questões em profundidade acerca do histórico de todos os grupos citados, porém contribui para a reconstituição histórica do processo de habitação autogestionária na RMRJ, ainda pouco abordado em publicações acadêmicas.

O capítulo 3 se centra na análise em foco: a desmercantilização da moradia na RMRJ em experiências de autogestão habitacional, a partir dos casos das cooperativas habitacionais Shangri-lá e Esperança. Para podermos avaliar os avanços e retrocessos da produção autogestionária no contexto da RMRJ, nos valem de dois estudos de caso exemplares que podem ser lidos como um processo único, devido à concomitância dos agentes promotores de ambos os casos. O processo em questão se presta como uma metonímia da autogestão habitacional do Rio de Janeiro em suas duas décadas de existência.

Frente à discussão que pretendemos empreender, observamos que alguns aspectos devem ser colocados em questão antes de iniciarmos nosso trabalho.

Uma dos pontos centrais na agenda urbana brasileira é a questão habitacional. Estima-se hoje, segundo dados da Fundação João Pinheiro, que 5,8 milhões de famílias encontram-se em situação de inadequação habitacional¹, tanto em aspectos quantitativos, pela falta completa de abrigo, como qualitativamente em moradias inadequadas e (ou) absorvendo mais de 30% da renda familiar em aluguel. Esse número configura o que é comumente chamado de “déficit habitacional”, um desenho dos poderes instituídos que quantifica o problema a ser enfrentado. No

¹ Dados de 2008. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br/index.php/banco-de-noticias/35-fjp-na-midia/1019-estudo-aponta-queda-no-deficit-habitacional-do-brasil>- Acessado em 16/09/2012

entanto, pensamos que essa forma de enunciação, comumente empregada, gera alguns equívocos e deve ser problematizada.

Indiscutivelmente existe um grave problema no Brasil quanto à situação de moradia da classe trabalhadora. Mas quando enunciamos que há um “déficit habitacional”, colocamos a questão mais no problema dos “excluídos do mercado” do que no mercado em si enquanto problema. Em uma economia de mercado, falar em déficit é equivalente a afirmar que há mais demanda que oferta de um determinado bem, o que não é o caso da habitação. Nesse mercado, há a quantidade necessária para suprir a demanda econômica de quem possui condições de pagar por esse bem. (VILLAÇA 1986)

Não tratamos, portanto, no presente trabalho, de discutir alternativas de mitigar o dito “déficit habitacional”, nem de traçar estratégias para acomodar esses “excluídos do mercado”. Gostaríamos de problematizar a questão da moradia enquanto mercadoria, e a distância que existe no cenário atual de ela ser entendida como um direito fundamental e inalienável do sujeito. Em uma sociedade de exploradores e explorados, o fato de um bem fundamental à vida humana ser transformado em mercadoria cara e de difícil acesso, é o que gostaríamos de enunciar enquanto “questão habitacional”.

Os pilares estruturadores da crise habitacional permanente possuem, como fundamentos, a propriedade privada da terra e a habitação inserida nos marcos regulatórios da “mercadoria”. O quadro que se desenha no desdobramento dessa crise é a carência de serviços essenciais, tais como: saneamento básico, moradia, transporte urbano, acesso ao lazer, à cultura e à série de premissas que foram aglutinadas nas três últimas décadas em torno do conceito “Direito à Cidade”.

Na dialética entre exclusão e lutas para acessar esse “Direito à Cidade”, nas décadas de 1960, 1970 e 1980, começaram a ganhar visibilidade novas formas de ação coletiva que extrapolavam o campo salarial e o ambiente do espaço de trabalho. Surgiram os chamados Movimentos Sociais Urbanos² (M.S.U.s). Esses

² Chamamos assim os referidos movimentos, por ser o termo fruto de uma longa tradição acadêmica. A partir das obras de Manuel Castells e Jordi Borja, Carlos Nelson Ferreira dos Santos se utilizou do termo no livro *Movimentos Urbanos do Rio de Janeiro* (1981) se referindo a movimentos que nascem da luta de classes frente às particularidades das questões urbanas. O mesmo termo foi utilizado por SADER (1988), BONDUKI (1992) e ARANTES (2002). No entanto, como bem frisa Arantes, tais movimentos não se autodenominam “Movimentos Sociais Urbanos”. Quando me utilizo do termo, me

reivindicavam saneamento básico, habitação, saúde, etc., ampliando o embate político para além das relações diretas de exploração do trabalho e obtenção de mais-valias. Suas lutas se lançavam especialmente no atendimento a questões básicas de sua reprodução social, agrupadas em torno do avanço de uma nova bandeira de lutas: a denominada “Reforma Urbana”.

Segundo Arantes e Caldeira Brant³, com a supressão de direitos civis e de reunião empreendidas pela ditadura militar, houve um deslocamento do ambiente de discussão da classe trabalhadora para os bairros e periferias. Como os sindicatos e os partidos de origem operária estavam proibidos, a pauta de discussões em torno de temas cotidianos, como a falta de esgoto, ruas de terra e a precariedade da moradia, foram ganhando força. Essas mobilizações foram fortalecidas nas Comunidades Eclesiais de Base (CEBs) (setores progressistas da Igreja católica) e associações de moradores.

Na ascensão de lutas desses novos personagens que entraram em cena⁴, um segmento dos Movimentos Sociais Urbanos buscou formas alternativas de sanar seu problema habitacional. Esses agentes se utilizaram primeiramente da estratégia da ocupação para reivindicar terras urbanas. Pouco a pouco essas ocupações foram se tornando mais organizadas, contando com crachás, cozinhas coletivas, estatutos de funcionamento e articulando-se finalmente em movimentos de escala nacional. A partir da influência do cooperativismo uruguaio, já em curso desde a década de 1960, regimes de cooperação e ajuda mútua se instauraram como prática corrente da produção habitacional desses movimentos. Estas políticas tiveram como pólo de grande visibilidade o município de São Paulo na gestão da Prefeita Luiza Erundina (1989 a 1993), quando o envolvimento do Estado como apoiador da experiência se prestou a fortalecer o modelo.

sintonizando com a construção acadêmica dos movimentos atuantes nas lutas urbanas, mas estou me reportando principalmente (em âmbito estadual) ao MNLM, UMP-RJ, CMP e os movimentos que os deram origem. Sabemos que esses se intitulam muito mais como “movimento popular” ou “movimento de moradia” do que o termo que usamos para situá-los frente à tradição acadêmica.

³ (ARANTES, 2002) retoma as formulações de Caldeira Brant no livro: São Paulo: O povo em movimento. que conjuntamente com SADER (1988), faz uma análise da conjuntura dessa ascensão dos “Movimentos Sociais Urbanos”.

⁴ Cabe aqui uma referência ao livro de SADER. Quando novos personagens entraram em cena: experiências e lutas dos trabalhadores da Grande São Paulo 1970-1980. São Paulo: Paz e Terra, 1988.

Apesar da notoriedade e escala da experiência paulistana, o princípio dessa iniciativa não ocorreu somente na região. Ela se desdobrou em diversas partes no Brasil. Nosso trabalho analisa como esse processo se deu na Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), na qual fontes de financiamento, assessorias técnicas e agentes envolvidos contaram com particularidades que o distinguiram da tão estudada experiência paulistana, o que merece um campo de reflexão própria. Procuramos, ainda, analisar como a autogestão habitacional produzida no Rio de Janeiro responde às possibilidades de desmercantilização da moradia. Dessa forma, nos perguntamos como ela, efetivamente, se coloca no contexto macro de crise habitacional do país, uma vez que já pontuamos nosso entendimento de que há um conflito entre a moradia vista como mercadoria e a moradia vista como um direito inalienável do sujeito.

Vale destacar que essa forma de enfrentamento do problema habitacional pelos M.S.U.s não se circunscreve somente à prática de gestão do processo da obra, mas também ao conjunto de premissas que envolvidas: desde a geração de emprego e renda (para que o grupo não só conquiste a moradia, mas se emancipe da exploração do trabalho assalariado, se associando em torno de uma cooperativa), à articulação com a conquista do “Direito à Cidade” em sua acepção mais ampla. Esses conjuntos de premissas foram no decorrer das décadas, aglutinadas em torno do termo: “Habitação por Autogestão”.

Habitação e Autogestão

Forjada nos processos de organização e luta dos setores marginalizados, estes movimentos sociais urbanos e seus parceiros, convencionaram chamar de “Autogestão habitacional” às experiências em curso que se desenvolviam no Brasil desde o fim da década de 1970. Para irmos além das convenções, devemos nos debruçar um pouco sobre as origens do termo “Autogestão”, a fim de definirmos nosso objeto de estudo.

A palavra autogestão introduziu-se no vocabulário do mundo ocidental na década de 1960, para designar o que ocorria na Iugoslávia durante o regime de Tito.

Primeiramente introduzida na França (*Autogestion*), era vista como uma forma de ação política que promovia ruptura com o Stalinismo⁵ e um retorno ao “marxismo autêntico”⁶ (GUILERM e BOURDET, 1976). As formulações teóricas da autogestão se inserem em uma tradição política extensa, anterior ao próprio termo, centrada em uma questão delicada que divide a esquerda há tempos: as disputas sobre o termo marxista “ditadura do proletariado”.

Não é de nosso interesse discutir aqui teses sobre organização política na história, no entanto, parece oportuno uma definição mais clara do que está em disputa no termo “Autogestão”. Desde a publicação de “Que fazer? A Organização como sujeito político” de Vladimir Lênin em 1901⁷, desenharam-se de forma clara nos debates dos partidários socialistas da época, os conflitos acerca do termo “ditadura do proletariado”. As posturas contidas nas teses em que afloravam o centralismo democrático e a defesa do fortalecimento do Partido, estimularam reações de teses divergentes, como as de Rosa Luxemburgo, que questionavam, em suma, se estava sendo posta em discussão uma “ditadura do proletariado” ou uma “ditadura do partido sobre o proletariado”. Luxemburgo procura indicar que as organizações de base deveriam assegurar a transição para o comunismo através de maior controle popular e deliberações diretas das bases (LUXEMBURGO, 1999). A revolucionária propõe assim uma forma institucional nova: os Conselhos Operários. As formulações de Rosa Luxemburgo não lograram materialização por longo período de tempo, sendo os conselhos operários alemães exterminados ainda na República de Weimar, antes da ascensão do regime nazista. Essa cultura do fortalecimento da base sobre as decisões em detrimento de uma estrutura hierárquica, no entanto, desdobrou-se em muitas experiências concretas e discípulos teóricos, tais como Anton Pannekoek⁸, Otho Ruhler⁹ e Guillerm e Bourdet¹⁰. Esse segmento do

⁵ Regime e doutrina política advinda do governo de Josef Stalin na União das Repúblicas Socialistas Soviéticas entre 1924 - 1953

⁶ Apesar de todas as contradições que o regime iugoslavo representava, esse seria considerado posteriormente como “cogestão”. (GUILLEM & BOURDET, 1976)

⁷ **LENIN**, Vladimir Ilich. *Que Fazer?: A Organização como sujeito político*. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

⁸ Especialmente a obra: **PANNEKOEK**, Anton. *Os Conselhos Operários*. Disponível em : <http://www.marxists.org/portugues/pannekoe/1936/mes/conselhos.htm> , acessado em 01/03/2013 (1ª edição em 1936)

⁹ Especialmente a obra: **RUHLE**, Otto. *A Revolução não é tarefa do partido*. Disponível em: <https://www.marxists.org/portugues/ruhle/1920/mes/tarefa.htm> , Acessado em 01/03/2013. (1ª edição em 1920)

marxismo acredita que não há propriedade coletiva sem gestão coletiva. Se os meios de produção pertencem ao povo, por que esse não pode opinar sobre seus rumos? Para Pannekoek¹¹, o Leninismo e, posteriormente, o Stalinismo em maior vulto geraram uma nova divisão de classes entre “dirigentes” e “executantes”. Assim, cumpre-se a máxima de Trótsky, na qual as relações de poder se dão de forma que o proletariado é substituído pelo partido, o partido é substituído pelo comitê central e esse é substituído por um único homem¹².

Segundo Pannekoek, a forma de assegurar que o processo revolucionário não fosse cooptado pela lógica do centralismo passava por um protagonismo dos conselhos populares e de mecanismos de democracia radical, real e direta. Alguns autores¹³ definem essa linha como os marxistas “conselhistas”.

Segundo Guilherm e Bourdet (1976), as cooperativas seriam “a primeira brecha” no sistema produtivo atual. Eles entendiam como fundamental uma condição para que as cooperativas não fossem fagocitadas pela lógica do capital: sua generalização, ao menos em âmbito nacional¹⁴. Tal condição jamais fora alcançada. Segundo os autores, as cooperativas são entendidas em conjunto com os conselhos operários como a célula de produção fundamental do novo sistema. O termo “Autogestão”, para os autores, designa a generalização das cooperativas e conselhos operários. A autogestão se coloca como uma agenda nacional e coletiva, portanto não poderia ser entendida como um único processo de uma célula autônoma de produção.

¹⁰ Especialmente a obra: **BOURDET**, Yvon; **GUILLERM**, Alain. *Autogestão: Uma mudança radical*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1976.

¹¹ **BOURDET**, Yvon; **GUILLERM**, Alain. *Autogestão: Uma mudança radical*. Rio de Janeiro, Zahar, 1976. capítulo 3: Marxismo e Autogestão, aonde os teóricos analisam as formulações de Pannekoek.

¹² Originalmente: “a organização do partido começa por substituir ao conjunto do partido, em seguida o comitê central substitui à organização e finalmente um ‘ditador’ substitui ao comitê central” Nossas Tarefas políticas, 1904. Citação retirada de LÖWY, Michael. Leon Trotsky, profeta da revolução de Outubro. Revista Outubro. Disponível em http://www.revistaoutubro.com.br/edicoes/03/out3_05.pdf. Acessado em 21/09/2012

¹³ **BOUDET** e **GUILLERM** 1976, **VIANA** 2008.

¹⁴ Na Moção Inaugural de 1864 Marx escreve acerca das cooperativas: “Por excelente que seja em seus princípios, e por mais útil que se mostre na prática, a cooperativa dos trabalhadores, se circunscrita a um círculo estreito, se apenas alguns trabalhadores fazem esforços em proveito de sua pequena felicidade e em seu benefício, então esta cooperação jamais será capaz de deter os monopólios que crescem em progressão geométrica; não será capaz de libertar as massas [...] Para que as massas trabalhadoras sejam alforriadas, a cooperação deveria adquirir *amplitude nacional*, e em consequência seria preciso favorecê-la com *meios nacionais* (GUILLERM e BOURDET, 1976, p.28). Não há, no entanto, grande rigor nas citações da obra dos franceses, não nos permitindo localizar a fonte de tal afirmação de Marx com exatidão.

Portanto, se observarmos nosso objeto de estudo sob o prisma de Guillerme e Bourdet, o termo “Autogestão Habitacional” pode ser compreendido como algo a ser buscado nos processos construídos e não uma prática necessariamente acabada.

Mas afinal, como podemos definir se uma experiência é considerada habitação autogestionária? Antes de uma definição estrita, faz-se mister definir critérios que recortem, dentro do espectro de experiências desenvolvidas pelos movimentos sociais, o que entendemos pelo termo, frente a nossos referenciais teóricos. Para fins de organização, definimos três conceitos para delimitarmos o significado de “autogestão habitacional”

1. Primeiramente, uma habitação autogestionária possui protagonismo popular. Toda forma de tutela externa, nesse sentido, ficaria fora de nosso objeto de estudo, sendo compreendidas como co-gestão.
2. Em segundo lugar, entendemos que Habitação Autogestionária é aquela que vai além de suprir a necessidade imediata de moradia. Essas experiências possuem em comum a intenção de emancipação da lógica do assalariamento do grupo envolvido no processo. Dentro dos processos de organização popular, figura normalmente a intenção de consolidar naquele espaço a geração de emprego e renda em torno de uma cooperativa de trabalho (ou algo de estrutura similar), sem patrões e empregados.
3. Adotamos como recorte, experiências que possuem uma intenção de expansão em sua agenda política, replicando-se em experiências futuras. Dessa forma, esses processos demonstrariam estar em sintonia com a afirmação de Guillerme e Bourdet. Priorizamos, em nossas análises, ocupações e cooperativas habitacionais que possuem articulação com movimentos nacionais. Essas ocupações e cooperativas possuem um projeto de expansão de suas experiências e tentam se articular em uma rede que um dia lhes dê sustentabilidade econômica e política dentro da cidade.

Em nossas pesquisas, priorizamos o estudo dos movimentos nacionais de moradia atuantes na RMRJ (CMP, UMP-RJ e MNLM-RJ), embora reconheçamos

que existam outras redes surgindo de movimentos mais atomizados, não necessariamente conectados a uma rede nacional, que geram ocupações urbanas de ordens diversas às estudadas.

Além da finalidade última desses núcleos de deixarem de ser “heterogeridos”¹⁵, vemos também, durante o processo de produção das habitações, um espaço interessante para as discussões no campo de Arquitetura e Urbanismo: os mutirões autogeridos de produção habitacional.

Segundo a teoria elaborada pelo trio de arquitetos paulistanos Arquitetura Nova¹⁶, quando esses focaram as relações no canteiro de obras, não se utilizaram do termo “heterogerido” como Guillerm e Bourdet, mas remontaram à “Heteronomia”, conceito oposto à autonomia¹⁷, como designação do processo de assujeitamento do trabalhador na produção do espaço construído. Heteronomia, nesse contexto, designaria a existência de uma pirâmide de entendimento do processo, que passa do arquiteto que planeja o Espaço apartado dos executores, ao mestre de obras que sabe ler os desenhos, até o rele executador que não tem nenhum entendimento do processo integral. Um sistema próximo ao taylorismo, no que tange à desqualificação do trabalhador e à captura do que antes era entendido como “ofício”, para se tornar trabalho idiotizado, mecânico e fragmentado.

Podemos ainda fazer um paralelo comparativo da estrutura social em uma obra em construção brasileira com a estrutura hierárquica militar. No Exército, um soldado raso que ingressa em suas frentes será no máximo Sargento em sua vida. Não importa sua experiência, ele jamais ascenderá de posto, e continuará a transmitir as ordens de seus superiores para os soldados. Outros militares, com mais

¹⁵ Termo de Guillerm e Bourdet. Um neologismo para designar o oposto de “Autogerido”. Pode ser colocado em sintonia com o termo mais utilizado na tradição acadêmica brasileira de “Heteronomia”, por autores como Marcelo Lopes de Souza (2006).

¹⁶ Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefebvre. Trio com produção teórica e prática no campo da Arquitetura e Urbanismo. Destacam-se as obras: “O canteiro e o desenho” de Ferro e as proposições de Lefebvre contidas em sua dissertação “Projeto de um acampamento de obra, uma utopia”.

¹⁷ Heteronomia significa o oposto de autonomia. Segundo Lopes de Souza (2006), heteronomia é um modelo de organização social cujo governo não é deliberado pelo conjunto de indivíduos pertencentes a essa sociedade, mas a partir de um grupo de indivíduos que detém o poder político. Heteronomia seria a alienação política realizada de forma consentida ou impingida de um grupo sobre o restante da sociedade. Autonomia seriam instituições que permitissem a existência de indivíduos livres. Segundo o autor, não existem indivíduos autônomos (livres) e sim sociedades autônomas, que permitem o verdadeiro desenvolvimento do indivíduo e sua plena participação em todos os processos decisórios, sendo autonomia um conceito coletivo, concernente a uma sociedade. (LOPES DE SOUZA, 2006)

aquisições e posses, ingressam no exército como oficiais graduados, e já se formam na Academia Militar com a atribuição de comandar os regimentos. Tal é a situação da obra. Os “oficiais graduados” detêm o poder (saber) técnico e se reportam aos reles produtores mais capacitados para que esses transmitam suas ordens na pirâmide hierárquica de decisões.

Nas críticas propositivas da Arquitetura Nova, o canteiro deveria fazer frente ao sistema heterônimo e possibilitar um trabalho livre em busca da autonomia. Para Arantes (2002), o mutirão autogerido é o espaço por excelência no qual essas proposições críticas encontram sua possibilidade de materialização. Arantes frisa que os mutirões autogeridos não possuem uma ligação direta com a Arquitetura Nova, mas entende que esses mesmo mutirões constituem uma espécie de elo de continuação não linear dessa teoria crítica. Dessa forma, inclusive no processo de produção habitacional, a busca pela Autogestão do proletariado se daria também no canteiro de obras. Devemos por em perspectiva que o autor havia escrito tal afirmação anteriormente aos programas nacionais de autogestão, que colocam no canteiro de obras outras contradições. Tais contradições ainda são difíceis de serem analisadas no contexto da RMRJ, pois a região possui somente um canteiro em desenvolvimento - o grupo Esperança-. Essa experiência difere muito da divisão social do trabalho de outros canteiros de MSUs pelo país, pois permite a rotatividade de funções dos mutirantes e a interferência cotidiana na rotina da obra. Uma perspectiva próxima à citada pelo autor.

Dessa forma, vemos a habitação autogestionária como um importante campo de reflexões na questão habitacional e do enfrentamento do quadro atual da mercantilização da terra e habitação. Discutir suas contradições, acreditamos ser uma tarefa urgente.

Questão de estudo e hipóteses

Em nossas considerações iniciais, partimos da posição de que a questão habitacional deve problematizar o antagonismo entre: habitação vista como direito versus habitação vista como mercadoria. Diante dessa leitura, entendemos que a luta da habitação autogestionária possui o potencial de resgatar o lugar da moradia

enquanto direito inalienável do sujeito. No entanto, observamos que a práxis desse projeto político (especialmente nos últimos dez anos), no contexto brasileiro, vem se materializando em uma produção de unidades habitacionais que se transformam, em sua ampla maioria, em pequenas propriedades privadas sujeitas à lógica mercantil capitalista.

Indagamo-nos, então, sobre as seguintes questões: quais são os limites da desmercantilização da moradia diante da produção de autogestão habitacional? Em seu limite, essa suposta desmercantilização é realmente buscada? Como os M.S.U.s da Região Metropolitana do Rio de Janeiro vêm respondendo a essas questões desde seu princípio até os dias de hoje?

A hipótese que nos motiva a realizar esse trabalho é que, atualmente, as moradias produzidas pelos M.S.U.s estão seguindo um caminho que reforça o aspecto mercantil da moradia, embora a pauta de desmercantilização permaneça, gerando uma contradição entre concepção e prática política. Assim, temos a hipótese de que antes da atual conformação de produção autogestionária, não havia tal quadro, e a pauta de desmercantilização lograva avanços significativos, o que nos motiva a realizar uma análise não só dos processos em curso, como também da história do objeto de pesquisa. A primeira hipótese da razão pela qual os movimentos sociais urbanos não conseguem alcançar sua pauta da desmercantilização da moradia, a princípio, é a lógica individualizante da propriedade instituída pelo recente paradigma dominante de produção da autogestão habitacional: o programa do governo federal “Minha Casa Minha Vida” – Entidades.

O Programa é regido pela lógica de injeção de recursos mediados pela Caixa Econômica Federal e também é co-gerido, de certa forma, por esse agente financeiro operador. Desta forma, entendemos que existe uma tentativa de enquadramento por parte do agente financeiro, visando conferir um tom de “pequeno empreendedor” aos movimentos sociais de moradia. Para acessar o recurso é necessário ter um “*know-how*” de proficiências em relatórios e planilhas, que se formula através da lógica mercantil, a qual é esperada por qualquer banco que vai julgar “empreendimentos”, sob a lógica do aporte de “investimentos sem riscos”. Os contratos de financiamento dos “empreendimentos” autogestionários (assim

chamados pela Caixa Econômica Federal) são individuais, ou seja esses contratos não permitem o reconhecimento da organização popular ali presente. Cada mutuário é responsável pela quitação de seus empréstimos com o banco e, posteriormente, pela sua propriedade individualizada.

Embora o programa impeça a venda e o aluguel da propriedade por um período, atualmente, de dez anos¹⁸, tal restrição não impede que essa unidade habitacional circule pelo mercado informal de moradia com os chamados “contratos de gaveta”¹⁹. Na RMRJ não há nenhuma casa concluída pelo referido programa. Existe uma cooperativa de obras contratada pelo MCMV-E, quase na conclusão das unidades habitacionais²⁰; um grupo recentemente contratados pelo programa na fase de projeto²¹; seis grupos pleiteando o acesso ao programa, já elaborando seus projetos e ações dentro das normativas do programa²². Somente dois grupos de processos anteriores à lógica do programa se mantiveram afastados do enquadramento no referido programa habitacional em suas soluções de reformas de edifícios ocupados na região central do município.²³ Estes últimos, no entanto, se configuram como exceções, recebendo frequentemente fortes propostas por parte do poder público para migrar para o programa MCMV-E e receberem toda sorte de benefícios. Há uma pressão por parte dos agentes da política habitacional federal de transferirem as iniciativas populares em curso para o MCMV-E. Este paradigma dominante é visto atualmente como quase “o único caminho” para a materialização das propostas dos movimentos, já recebendo por parte dos M.S.U.s grandes críticas quanto à sua lógica de enquadramento e descaracterização de um programa voltado para movimentos sociais. O programa, e suas experiências na área de estudo,

¹⁸ Prazo de amortização do financiamento do programa habitacional Minha Casa Minha Vida – Entidades. Até a quitação das prestações o mutuário não pode realizar transações imobiliárias.

¹⁹ Referência da linguagem coloquial para o mercado informal. No que tange a terra e habitação, normalmente é realizado um contrato simples de compra e venda, mesmo que esse não garanta plenamente os direitos imobiliários do comprador.

²⁰ Grupo Esperança (UMP-RJ)

²¹ Ocupação 9 de Novembro (MNLM) (não está localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, mas se insere no recorte entre as experiências estudadas devido à forte relação entre a mesma e as redes de habitação autogestionárias presentes na região estudada).

²² Nova Esperança (UMP-RJ), Construindo um Sonho (UMP-RJ), Guia de Pacobaíba/ Magé (UMP-RJ), Quilombo da Gamboa (CMP, UMP-RJ e diversas forças políticas), Ipiíba fase II (UMP-RJ), e Mariana Crioula (MNLM).

²³ Ocupação Chiquinha Gonzaga (CMP e diversas forças políticas) e Ocupação Manoel Congo (MNLM)

portanto, se aponta como um importante elemento de análise dentro da questão de mercantilização / desmercantilização da moradia.

Aspectos metodológicos

Para analisarmos nossas hipóteses utilizamos da seguinte metodologia: primeiramente, buscamos preservar um recorte territorial de todas as discussões aqui colocadas. Desta forma, escolhemos a região metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ). O recorte se deu de forma que a pesquisa obtivesse um universo manipulável de dados e experiências em que pudéssemos realizar nossa análise. Além disto, nossa proximidade com os agentes que empreenderam a história da autogestão habitacional na RMRJ nos colocou em contato com as fontes primárias do processo, possibilitando análises mais fidedignas dos casos estudados. Possuímos plena ciência de que existe na temática abordada um caráter nacional em pauta. Assim, avaliamos que a partir da análise de um processo submetido a uma lógica nacional (o programa MCMV-E) possamos realizar uma pesquisa que, apesar de ser centrada em um universo específico com diversas particularidades regionais, não cairá no risco de estabelecer um trabalho localista. As considerações que teceremos a partir de nossos trabalhos, por possuírem esse contexto de uma diretriz nacional que determina o andamento de outras centenas de experiências brasileiras, poderão ser em parte transpostas e avaliadas para o contexto nacional.

Para discutirmos a mercantilização/ desmercantilização da moradia, nos valem da construção de um objeto teórico a partir de revisão bibliográfica. Buscamos nos apoiar em teorias e sistematizações concernentes à tradição marxista dos estudos acerca dos conceitos “mercadoria”, “mercantilização da terra e habitação”, “composição do preço da terra: renda fundiária” e “mercado habitacional”. Este objeto teórico compõe o capítulo 1 dessa dissertação.

Para defrontarmos nossa hipótese com uma realidade empírica, buscamos estudar um processo na RMRJ que servisse de metonímia para outros da região. Buscamos casos exemplares e paradigmáticos que pudessem responder nossas perguntas a partir de uma análise mais detalhada dos aspectos de sua produção,

concepção de moradia e gestão da propriedade. Escolhemos como estudos de caso duas cooperativas habitacionais, sendo realizada a leitura não de dois estudos de caso em específico, mas de um processo realizado a partir da trajetória de dois grupos: 1º- composto pela Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá em Jacarepaguá; 2º- Grupo Esperança, na Colônia Juliano Moreira, ambos na Zona Oeste do município do Rio de Janeiro.

As duas cooperativas respondem a momentos distintos da produção da autogestão habitacional na RMRJ, antes e depois dos programas nacionais de financiamento para autogestão habitacional.

Em Shangri-lá há uma experiência construída na década de 1990. Os moradores constituíram-se em uma cooperativa, tendo instituído uma figura jurídica em que cada morador é um cooperado. As unidades habitacionais pertencem à figura jurídica e não à pessoa física. Gostaríamos de estudar, no caso em questão, se os mecanismos para impedir a mercantilização imaginados pelos propositores da experiência conseguiram manterem-se ativos até hoje (a Cooperativa possui mais de 20 anos de existência).

O Grupo Esperança, na Colônia Juliano Moreira, servirá como um contraponto importante por ser uma produção recente. Esta produção, já enquadrada na lógica do programa de fomento Minha Casa Minha Vida – Entidades e em estado avançado de execução, é o mais próximo que temos na RMRJ de algo finalizado no novo paradigma de produção. Apesar de pertencerem ao mesmo movimento da Cooperativa Shangri-lá (União por Moradia Popular do Rio de Janeiro, UMP-RJ), possuem um modelo de gestão da propriedade muito diferente da experiência que o precedeu. O modelo em que essa produção se encontra está inserido nos mesmos marcos regulatórios de centenas de experiências pelo país, por estar atrelado a uma lógica de um programa de abrangência nacional, no qual o contrato de aquisição da unidade habitacional é individual, não colocando em pauta a propriedade coletiva. A partir da discussão do Grupo Esperança, poderemos avaliar como a produção de habitação autogestionária atualmente está respondendo às questões relativas à desmercantilização da habitação. Nossa hipótese é que a partir desse estudo de caso, poderemos avaliar como as amarras da Caixa

Econômica, e da lógica governamental do programa, colocam ao movimento a necessidade de se enquadrarem em um parâmetro diverso ao que esse defende.

A cooperativa Shangri-lá finalizou suas obras em 1999 e a cooperativa Esperança somente iniciou as construções em 2011. O processo estudado pertence a um contexto de produção de autogestão habitacional que não pode ser ignorado em nossos estudos. Assim, pretendemos realizar um breve painel histórico de como se desenvolveram as experiências em autogestão habitacional na RMRJ, a fim de situarmos o processo de Shangri-lá e Esperança no contexto da região metropolitana e nacional.

Para realizarmos a contextualização histórica do processo geral da RMRJ (contido no capítulo 2) e a análise detalhada dos processos de Shangri-lá e Esperança (contidas no capítulo 3), nos valem dos seguintes instrumentos para a coleta de dados: revisão bibliográfica, análise documental, entrevistas com os protagonistas do processo e observação participante.

Foi realizada ainda uma coleta de dados secundários na revisão bibliográfica, com o intuito de nos situarmos na temática a partir do que já foi produzido a respeito. Existem poucas fontes nesse sentido, mas tivemos acesso a elas, as quais, muitas vezes, não são compostas de livros encontrados em qualquer acervo. Lançamos mão de alguns exemplares de publicações da própria Fundação CDDH Bento Rubião para a elaboração de alguns pontos cegos, não abarcados por títulos de fácil acesso ao público em geral.

Sobre a gestão do uso da UHs, aspectos da produção e outras análises mais detalhadas dos casos de Shangri-lá e Esperança, nos valem do uso de fontes primárias a partir de análise documental. Obtivemos acesso ao acervo documental da Fundação CDDH Bento Rubião para observarmos os contratos, estatutos, atas, relatórios e etc. dos processos estudados. Portanto, quando nos referirmos a esse acervo como fonte, nos valeremos somente do termo “acervo FBR” para facilitação da leitura. Quanto a este acervo, além das documentações referentes à assessoria técnica envolvida nos processos, ele continha também uma vasta documentação sobre as cooperativas estudadas, que se tornaram importantes referências em nossas pesquisas. Buscamos ainda os documentos originais das cooperativas Shangri-lá e Esperança com a UMP-RJ, em seu acervo próprio.

Após a coleta e sistematização dos dados do acervo documental, ainda na busca de fontes primárias, realizamos entrevistas com pessoas-chave envolvidas nos processos de Shangri-lá e Esperança, no tocante à gestão de propriedade e linhas gerais da produção. Para enfatizarmos a fidelidade às fontes consultadas, identificamos nominalmente os entrevistados em todos os trechos de falas que transcrevemos nesse trabalho. Haverá o uso em alguns momentos de nomes fictícios, tais como: “família A” ou “família B”, no caso de revelações de dados pessoais relevantes à pesquisa. Este procedimento, como se vê, sempre acontecerá para que se evite a revelação da identidade dos envolvidos.

Foi ainda realizada uma observação participante no canteiro do mutirão do Grupo Esperança. Apesar de curta duração, tal atividade nos permitiu a coleta de informações na forma de entrevistas semiestruturadas com os integrantes do grupo. Tal observação participante foi realizada a partir das leituras de BARBIER (2002), BEAUD (1996), BASTOS (2009) e HESS (2005) (assim como o restante da metodologia que, em todas as suas etapas, de coleta de dados ao tratamento, também se apoiou em tais referências). Frisamos, no entanto, que além desta atividade o pesquisador travou contato com as cooperativas Shangri-lá e Esperança por mais de três anos em inúmeras visitas aos locais. A aproximação vivenciada com o objeto já era significativa antes do início dos trabalhos de mestrado, quando essas prescindiam de um método, após as leituras concernentes à metodologia, todavia, tais experiências vivenciadas puderam ser postas em perspectiva e analisadas devidamente para compor elementos presentes nesse trabalho.

Após a coleta de dados a partir de revisão bibliográfica, análise documental de fontes primárias, observação participante e entrevistas com os protagonistas dos processos, realizamos o tratamento e análise desses dados. Para a realização da análise dos dados, nos valem do objeto teórico construído a partir de revisão bibliográfica sobre a temática da mercantilização/ desmercantilização da moradia. Estes referenciais teóricos se prestaram como instrumento não só para nos apoiar nos autores estudados, como também para compreendermos os processos e categorizá-los quanto ao aspecto mercantil ou de bem de uso conferido àquela moradia.

Finalizando nossas pesquisas, contamos com uma leitura comparativa dos dois processos em questão: Shangri-lá e Esperança, vistos na perspectiva histórica em que estão situados, buscando avaliar os avanços e retrocessos da experiência carioca na desmercantilização da moradia. O resultado dessa leitura comparativa com que fechamos nossa análise, se encontra nas considerações finais.

CAPÍTULO 1

A CONSTRUÇÃO DA MORADIA-MERCADORIA

1.1. Fundamentos da mercantilização da terra e habitação

No contexto atual, chegamos a um momento em que grande parte dos aspectos que regem os impulsos primários do homem, tais como a fome, o conforto, o abrigo, são reduzidos simplesmente à sua forma mercadoria e seu preço. Não há mais sentido para grande parte da humanidade quando uma criança pergunta para a outra: “Quanto vale a sua bicicleta”? E essa responde: “-Vale o passeio com o meu avô, a ida e volta todos os dias para o colégio e etc.” Assim, frequentemente esta resposta será algo parecido com: “-Vale 300 reais”. A forma mercadoria fagocitou em suas membranas boa parte dos campos da existência humana, e a moradia não escapou deste processo. Esta se tornou, então, produto, sendo regida pela lógica da mercadoria e consumo.

Recorremos à teoria do valor em Marx para analisarmos a mercantilização da habitação e da terra urbana. Apesar de essas serem mercadorias especiais, pois são vitais à nossa existência nas cidades, possuem aspectos referentes a qualquer mercadoria.

Toda mercadoria possui valor, que na visão marxista corresponde ao trabalho social necessário, cristalizado naquele objeto para que esse exista e possa se fazer útil. Trabalho aqui é visto como o trabalho humano médio, levado em conta toda a força de trabalho padrão da humanidade. Ele é social, abstrato e de escala infinita. Tomemos por exemplo, uma caneta: essa foi fabricada em uma fábrica do gênero, recebeu a matéria prima de plásticos, a qual veio de outra fábrica na Ásia. A matéria prima, por sua vez, foi transportada de navio e necessitou de uma série de peças de montagem em uma série de fábricas pelo mundo; precisou de extração de petróleo, e de uma escala praticamente infinita de pessoas e esforços para se tornar a caneta que estou segurando.

Mercadoria aqui é entendida como contendo dois fatores: valor-de-uso e valor-de-troca. O valor-de-uso é a satisfação de uma necessidade através de um produto. Quando escrevo com minha caneta, estou realizando seu valor-de-uso. Já o valor-de-troca é a equivalência dessa mercadoria com outras mercadorias. Se uma caneta é equivalente a dois lápis no mercado, que por sua vez é equivalente a uma garrafa d'água, este é o seu valor-de-troca. Se falarmos que essa caneta vale R\$ 2,00, nós estamos nos referindo a seu preço. Dentro dessa teoria, preço é a expressão monetária da mercadoria equivalente: o dinheiro. Isto é, uma mercadoria base que serviria de parâmetro frente a todas as outras.

Na tradição marxista econômica, o valor-de-uso e o valor-de-troca possuem um significado relacional. Estes valores não podem ser compreendidos como elementos autônomos. Toda mercadoria é essencialmente valor-de-troca, mas tem embutido o valor-de-uso. Um objeto para se transformar em mercadoria deve ser valor-de-uso social, ou seja, não basta que tenha serventia especificamente para uma pessoa, mas que seja portador de utilidade para outrem. O valor-de-troca se manifesta na realização social em que uma mercadoria se troca por outra. Anulando a possibilidade de troca, anula-se a manifestação dessa realidade social, embora o trabalho social necessário continue ali cristalizado. Isso é especialmente importante em nossa questão de estudo, uma vez que o caráter de mercadoria se realiza somente quando essa unidade habitacional produzida se insere em um mercado imobiliário (formal ou informal).

O objetivo da produção de mercadorias no sistema capitalista é a geração de lucro. A Acumulação de capital é dada pela fórmula Dinheiro – Mercadoria – Dinheiro. Ou $D - M - D'$. Nesse processo de produção de mercadorias, temos o investimento em capital fixo (maquinários, espaço, transporte, etc.) e o capital variável que são os salários ou, de modo mais abstrato, o custo de Reprodução da Força de Trabalho (R.F.T.) do trabalhador gerador desse valor.

Mas, além desses aspectos comuns às mercadorias, o solo urbano e a habitação possuem particularidades. Harvey (1980) situa esses aspectos diante da teoria de valor em Marx e as coloca como mercadorias especiais. São apresentados pelo autor seis aspectos diferenciados dessa mercadoria:

Em primeiro lugar, o solo e a habitação são fixos no espaço, o que os impede de serem replicados industrialmente e confere a seu proprietário um monopólio pela localização.

Em segundo lugar, essas mercadorias são bens essenciais à vida, o que lhes confere um caráter de uma mercadoria especial.

Outro ponto seria o fato de o solo e a moradia mudarem de mãos com pouca frequência, o que a priori gera o seguinte fenômeno: *“A interpenetração do valor de uso e do valor de troca na forma de mercadoria não se manifeste no mesmo grau, nem ocorra com a mesma frequência do que outras seções da economia urbana”* (HARVEY, 1980, p. 135).

O solo é algo permanente e suas benfeitorias possuem alta durabilidade, sendo uma forma segura de gerar riqueza. Um dos repositórios mais simples de bens de herança.

O longo período de retorno do capital investido (período Produção - Consumo) gera um encarecimento ainda maior no produto final e o restringe a uma parcela menor de indivíduos. Ainda produz dependência de agentes externos como os financiadores de crédito.

Em um último ponto, Harvey coloca que no que tange particularmente à habitação, cada indivíduo ou grupo consumirá essa mercadoria de uma maneira específica, gerando diferentes valores de uso para o mesmo bem.

Em resumo:

- 1- Não são transportáveis de um lugar a outro. Há um poder de monopólio sobre a moradia ou solo urbano;
- 2- São bens necessários à nossa reprodução social, indispensáveis;
- 3- São bens duráveis: permitem acumular riqueza ao longo do tempo;
- 4- Agentes individuais possuem duplo interesse na propriedade: valor de uso atual ou futuro e valor de troca presente ou futuro;
- 5- Por ser uma aquisição de expressivo desembolso, existe o advento do parcelamento ao longo de anos com prestações. Há, portanto, um forte papel de instituições financeiras de crédito;
- 6- Cada morador(es) determinará diferentes valores de uso ao bem.

Nessa mesma perspectiva, Villaça (1986), ao analisar a questão habitacional brasileira, aponta quatro razões estruturais do porquê o capitalismo não consegue ofertar a moradia-mercadoria para todos, sendo intrínseco ao caráter mercantil dessa, em nosso contexto brasileiro, o fator de escassez sobre o produto:

1- Por se tratar de uma mercadoria fixa (estar amarrada à terra, e não poder ser replicada industrialmente com as mesmas características de sítio);

2- Devido à propriedade privada e ao caráter especulativo da terra urbana;

3- Devido ao longo período Produção - Consumo;

4- E finalmente, devido ao rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho, especialmente em países de capitalismo periférico com grande desigualdade de renda. Uma vez que se torna interessante para o Capital rebaixar os custos de reprodução da força de trabalho a fim de ampliar a mais-valia e gerar o chamado “exército de reserva”.

Mas se “valor” é o trabalho humano necessário para a produção de algo, e se a terra urbana não é produzida (é simplesmente beneficiada), então, como essa pode possuir um preço (variável perante sua localização, não sobre o valor da infraestrutura instalada) se não possui, efetivamente, valor?

A chave, segundo Samuel Jaramillo (2011)²⁴, está no conceito de capitalização da renda. Proprietários de terra, através de seu controle jurídico, são capazes de capturar parte do valor gerado pelos processos produtivos que requerem a operacionalização desse solo. Em outras palavras, o preço da terra é determinado segundo a renda que essa pode produzir. Não somente enquanto um sistema próximo ao arrendamento (algo próximo ao aluguel), mas também no ato de compra, o autor afirma que o preço da terra está condicionado à renda que essa poderia gerar ao longo do tempo, capitalizada no momento de sua transação no mercado.

A renda que a terra pode produzir é determinada pela atividade que essa viabiliza. Para se viabilizar atividades urbanas, deve-se produzir espaço urbano, sendo a terra não o espaço urbano, e sim somente o seu suporte. Essa renda depende basicamente de duas articulações:

²⁴ Também da tradição marxista, Jaramillo realiza um esforço de pensar a teoria da renda da terra em Marx diante do contexto urbano.

As articulações primárias são o processo produtivo de construção nessa terra, a transformação dela em espaço urbano. O ator produtivo desse processo é o “capitalista construtor” e o produto realizado é o “Espaço Construído”.

O consumo desse espaço depende das articulações secundárias, tais como, o comércio, a indústria e a habitação. São os usos desse solo urbano, que podem ser explorados tanto por capitalistas diversos quanto por usuários de moradia.

As duas articulações, tanto primárias quanto secundárias, se entrelaçam para modular os preços dos terrenos da cidade (JARAMILLO, 2011).

Acerca da atividade especial da habitação, o autor tece alguns comentários sobre a renda diferencial da habitação. Habitar, em atividade econômica de consumo, é reproduzir força de trabalho. Trata-se de valor de uso entrelaçado em diversos outros valores de uso (educação, mobilidade, comércio, etc.). Todos querem estar bem localizados frente a esses valores de uso e pagarão um valor diferenciado por isso. Esta localização não se dá somente pela articulação de como esses valores de uso se dão no espaço, mas também é entendida como um passaporte de pertencimento do indivíduo ao sistema de estratificação social e simbólica do espaço urbano (RIBEIRO, 1996). No caso do espaço urbano em países da América Latina aonde existem uma série de espaços sem infraestrutura básica para essa reprodução social, reforça-se o fator de escassez em terrenos providos de serviços básicos. Somando isto à grande quantidade de terrenos bem localizados mantidos sem uso, com o intuito de se esperar um momento mais rentável para sua exploração, há aqui mais um fator de escassez e os preços finais ficam ainda mais altos.

Diante disso, percebemos que o preço que o usuário final paga para morar em um terreno bem localizado (em matéria de transporte público, saneamento básico, saúde, educação, etc. enfim, as premissas reunidas em torno do chamado “direito à cidade”), é acumulado com um sobre preço muito superior ao valor desse solo beneficiado. Dessa forma, até mesmo quando visto como mercadoria, o preço da terra urbana é uma quimera sobre-taxada, através da qual os proprietários de terra, incorporadores imobiliários, agentes financeiros e outros intermediários, extraem suas mais valias.

Para que o valor-de-troca da terra e habitação se manifeste, é necessário que a troca entre outras mercadorias se efetue. O circuito de trocas da mercadoria em questão é o mercado imobiliário. Esse não pode ser facilmente compreendido como uma simples equação oferta - demanda como outras mercadorias menos complexas. Para compreender a lógica em que essa troca opera se faz necessário investigarmos um pouco a lógica que rege a produção capitalista do espaço urbano.

Partilhamos da ideia de que a cidade deve ser vista como uma arena, na qual atuam agentes com interesses divergentes (SANTOS JR. 2010). Harvey (1980) e Correa (1993) elencam os agentes modeladores do espaço urbano diante de seus diferentes interesses na mercadoria casa. Realizamos, aqui, um apanhado sintético desses agentes e seus respectivos interesses²⁵, deixando claro que a divisão entre os agentes modeladores se coloca para fins didáticos na compreensão do mercado habitacional. Uma única pessoa física ou jurídica, por exemplo, pode representar diversos agentes ao mesmo tempo, estando esses papéis imiscuídos entre os setores de acumulação de capital.

Assim, existem os Proprietários dos meios de produção. Esses são consumidores do espaço por meio das articulações secundárias na terra urbana. Importa-lhes muito mais o valor de uso da terra e habitação do que seu valor de troca, visto que o aumento dos custos da mercadoria habitação interfere nos salários de seus trabalhadores e lhes pode colocar em uma situação de pressão por aumento salarial. Além disso, não obtêm lucro da terra que utilizam como mercadoria de troca, e sim como suporte para sua atividade urbana.

Há os Proprietários fundiários a quem interessa mais o valor de troca da terra do que seu valor de uso, dado que essa é a forma com que obtêm sua acumulação de capital.

Os Promotores imobiliários criam valores de uso social para outros, todavia enxergam a habitação e as articulações primárias como valor de troca para si

²⁵ Na obra de Harvey, esses são chamados como “atores principais no mercado de moradia”. Esses atores para Harvey são: 1- Usuários de Moradia. 2- Corretores de imóveis. 3- Proprietários. 4- Incorporadores. 5- Instituições financeiras. 6- Instituições governamentais. Na obra de Lobato Corrêa a denominação utilizada é: “agentes modeladores do espaço”, o autor lista cinco deles: 1- Proprietários dos meios de produção. 2- Proprietários Fundiários. 3- Promotores imobiliários. 4- O estado. 5- Os grupos sociais excluídos. Lobato Correa traz essa leitura de agentes para o contexto brasileiro e, diferentemente de Harvey, frisa a importância dos que estão à margem do mercado para a modelação do espaço urbano, os grupos excluídos. Correa não elenca, no entanto, o papel das instituições financeiras de crédito.

mesmos. Interessa para esses que haja grande rotatividade da mercadoria terra/habitação para sua acumulação de capital. Interessa-lhes também o incentivo das instituições de crédito para esse consumidor. Produzem em sua maioria para o mercado solvável, àqueles que podem pagar por esse bem, mas, na intenção da expansão do capital, necessitam de aporte de políticas e subsídios para que essa parcela da população aumente seu potencial de consumo da mercadoria.

As Instituições financeiras atuam no mercado habitacional através do financiamento da mercadoria por crédito financeiro. Como sua acumulação é realizada dessa forma, a expansão da parcela da população que possa acessar a mercadoria e dependa de crédito para tal é de seu interesse. Vimos anteriormente que um desafio para a acumulação de capital na produção imobiliária é justamente o longo tempo de produção-consumo, isto é, de retorno do capital investido. A circulação dessa mercadoria depende crescentemente do agente financeiro de crédito, em variados formatos. O sistema americano, por exemplo, se utiliza da hipoteca como forma de acesso à habitação. No Brasil é muito comum para as camadas médias o financiamento de crédito em parcelas de até quinze anos, permitindo uma maior rotatividade do capital e aumento da demanda solvável.

O Estado pode atuar de diversas maneiras no mercado habitacional, inclusive assumindo o papel de qualquer um dos agentes frente ao público alvo de suas políticas habitacionais. Os interesses do Estado são os mais diversos, visto que ele não é monolítico e é disputado por diversas forças políticas com interesses variados. O referido agente possui grande influência na configuração do cenário, no qual se desenvolvem as disputas por acumulação de capital, assim como pode realizar políticas afirmativas reforçando a moradia, o seu valor de uso, tudo isto dependendo do grupo político sob o qual pretende servir. As políticas traçadas por esse grupo interferem diretamente em todos os agentes modeladores do espaço urbano, desde financiamentos e subsídios, facilidades de mercado, até a definição do uso do solo de determinada parcela do território, entre outras ações possíveis.

Por fim, elencamos os usuários de moradia, que se dividem entre inquilinos, pequenos proprietários e proprietários locadores. Os primeiros como consumidores da mercadoria, se preocupam com seu valor de uso, e possuem suas condições de reprodução social afetadas com a alta no valor de troca. Os segundos possuem

duplo interesse entre esses valores. Aos terceiros, interessa mais o valor de troca da mercadoria, pois deste advêm sua renda. Como exemplo desses interesses diversos, ilustremos uma situação: pensemos na “valorização” de imóveis em uma determinada conjuntura econômica e o consequente aumento nos valores de aluguéis. Ora, tal conjuntura beneficia àqueles que possuem uma relação de valor de troca com a moradia, ou seja, os proprietários; contudo, isto desfavorece os inquilinos, que têm sua reprodução social prejudicada por esse advento.

Dentre os usuários de moradia, existem também os grupos sociais excluídos, isto é, a grande parcela da classe trabalhadora que está fora do mercado, e que continua necessitando do uso da habitação para sua sobrevivência. Estes são condenados ao malabarismo de conciliar a necessidade de um bem e a sua impossibilidade de acesso nos marcos do sistema atual. Existe, assim, todo outro engendramento informal desse mercado habitacional que não está em nosso escopo de investigações e é objeto de uma série de debates próprios ao campo²⁶. Sublinhe-se, no entanto, que esses grupos excluídos modelam a cidade de forma diversa à ditada pelo mercado formal ou demais arranjos do sistema, previstos pelos grandes agentes da acumulação. Dentro desse segmento está o nosso agente principal estudado: os movimentos sociais de moradia que atuam na luta pela habitação autogestionária.

Vale destacar que no estágio atual do capitalismo, os agentes da acumulação de capital não se dividem de forma tão simples. Por exemplo, uma empresa pode agrupar o papel de vários agentes simultâneos em busca de acumulação com variadas estratégias.

Esses agentes capitalistas agrupados como promotores imobiliários, que buscam nas atividades urbanas a acumulação de capital, diferem-se fundamentalmente em duas fontes de acumulação: 1ª- o agente construtor (empreiteiras, firmas especializadas, etc.) que possui como fonte o capital industrial: sua fonte de acumulação é a mais-valia capturada do trabalhador, no caso o operário da construção civil. 2ª - os incorporadores imobiliários, cuja fonte de acumulação envolve um capital mercantil e a renda fundiária: este agente orquestra

²⁶ Sugere-se para aprofundamento no campo teórico de discussão do mercado informal de moradia leituras como: ABRAMO (1997) e ABRAMO (2003).

o processo de produção habitacional e extrai seu lucro primeiramente a partir de um capital mercantil simples.

Segundo Ribeiro (1996), o setor imobiliário se alimenta das “diferenças materiais e simbólicas do espaço urbano como fonte de rentabilidade”. É através da diferenciação do produto, de seus valores de uso e do marketing em torno deste, que a incorporação imobiliária irá produzir seus ganhos, tentando comprar a terra urbana pelo menor valor possível e valorizá-la através de sua operação mercantil para o maior valor de mercado. Portanto, é a renda fundiária que esse capital orquestrante tenta capturar.

Ao descrevermos os agentes do mercado habitacional e suas distintas fontes de acumulação de capital decorrente dessas operações, observamos a tendência de se separar tais agentes em categorias diversas, no entanto, discussões recentes²⁷ têm apontado o oposto: há um fenômeno, nas últimas décadas, de fusão desses agentes e fontes de acumulação, gerando uma oligopolização ainda maior do setor de produção habitacional. Segundo Botelho (2005), o capital incorporador e industrial se financeirizam e dependem, crescentemente, da renda fundiária. Vimos anteriormente que a circulação da moradia-mercadoria depende fortemente do setor financeiro. Os agentes capitalistas, tanto por acúmulo de capital industrial, renda fundiária, ou capital financeiro, têm se fundido em uma crescente oligopolização do setor, não sendo facilmente divididos em categorias distintas frente às últimas estratégias de acumulação do setor.

Diante desse quadro, percebemos que a análise de simples equilíbrios de oferta e demanda para a determinação de comportamentos no setor habitacional na economia, não é o suficiente para compreendê-la. Basta lembrar que solo e moradia podem ser mercadorias bastante diferentes, de acordo com o grupo que as opera no mercado. Assim, o valor de uso social e o valor de troca são extremamente variáveis de grupo para grupo, de agente para agente, nessa operação complexa do jogo de

²⁷ Botelho (2005) traça um panorama, com base no caso paulistano, de como o mercado imobiliário tem ultimamente se financeirizado através de instrumentos de captação de recursos “FIIs”(Fundos de investimento Imobiliário) e “CRIs”(Certificados de Recebíveis Imobiliários). Tal procedimento, em síntese, é um instrumento de “securitização imobiliária”, uma forma de o agente produtor receber financiamentos bancários que, simultaneamente, possibilita ao financiador lucros através de títulos. Estes instrumentos começaram a surgir no Brasil em operações imobiliárias a partir do fim da década de 1990. O uso de tais instrumentos marca uma maior participação do setor financeiro na produção habitacional, financiando o capital industrial construtor e buscando valorizações de renda fundiária.

interesses no espaço urbano. Desta forma, a Habitação se comporta como uma mercadoria diferente de acordo com cada agente que a opera (HARVEY 1980). Conforme vimos, as dinâmicas desse mercado são complexas, e não são facilmente codificáveis em um sistema simplificado. Importa saber que essa cidade, vista como arena de conflitos, é composta por interesses que não serão superados entre os agentes na atual lógica que a conforma. A reprodução social e (ou) acumulação de um determinado grupo reduzirão a reprodução social e (ou) acumulação de outro, necessariamente. Esse conceito será vital para compreendermos a luta por moradia das cooperativas habitacionais e ocupações urbanas.

“Assim, efetivamente, uma questão central nas disputas materiais e simbólicas [do espaço urbano] é a disputa entre, de um lado, a habitação e o solo urbano como mercadorias e, de outro, a habitação e a terra urbana como direitos, ou seja, como valores de uso. Em outras palavras, é possível dizer que existe um conflito entre a mercantilização e a desmercantilização da habitação e do solo urbano.” (SANTOS JR. op cit. p. 74, grifo nosso).

Dessa forma, delineamos nosso objeto teórico como a visão de uma cidade enquanto arena de conflito. Como um tabuleiro de um jogo, palco onde se desenrolam as ações de jogadores com objetivos distintos. As regras sob as quais jogamos esse jogo são as de nosso sistema vigente de trocas em uma economia capitalista, em que o espaço urbano e todas as suas manifestações estão inseridos na lógica da mercadoria. Será a autogestão habitacional uma jogada por parte dos agentes que historicamente foram massacrados por esse jogo, e que tentam recriá-lo e orientá-lo sobre novas regras?

1.2. A mercantilização de terra e habitação na RMRJ. Da moradia-mercadoria à moradia-capital

Neste tópico nos interessa narrar a transição das origens do mercado habitacional até a consolidação do capital incorporador na RMRJ. Realizaremos aqui, um apanhado sintético desse processo para que possamos situar os fundamentos da mercantilização da terra e habitação, apresentados no tópico

anterior, em nosso contexto particular da RMRJ. Entendemos que boa parte das considerações podem ser transpostas para o macro contexto brasileiro, embora não seja nossa pretensão abordar tal escala.

A questão do acesso fundiário no Brasil possui raízes em seu modelo de colonização e sua forma de produção inicial. Segundo RIBEIRO (1996), entre o início da colonização até as últimas décadas do século XIX, havia no Brasil uma economia mercantil–escravista. Nesse modelo econômico, o acesso às terras até 1822 era realizado através do sistema de sesmarias, processo no qual a coroa clama posse de todas as terras da colônia e realiza concessões de sesmarias (parcelas extremamente extensas de terras) e doações de datas (parcelas menores de terras), possuindo o cessionário como condição o dever de ocupá-la para exploração (RODRIGUES, 1988). Entre os anos de 1822 até 1850, a terra passa a pertencer a quem pudesse ocupá-la, sendo as sesmarias suspensas. Com o intuito de intensificar a ocupação do interior do Brasil, a coroa estabelece que não é necessário uma mediação jurídica de posse da terra para o usufruto desta, não podendo ser comprada, vendida ou dada em garantia. Até esse momento a terra não é uma mercadoria. A grande transformação da terra em mercadoria somente ocorre no Brasil em 1850, através da “lei de terras” que estabelece que a terra deve ser vendida no mercado e que terá um preço e documentos de posse. Esse marco jurídico coincide com o momento de passagem do trabalho escravista à ascensão do capitalismo com trabalho livre. (RODRIGUES, 1988)

A partir desse momento, somente quem possui condições de pagar por uma parcela de terra é reconhecido como proprietário perante a lei. O capital impôs, assim, o reconhecimento da propriedade privada da terra. Segundo o Conselho do Estado em 1842, enquanto os fundamentos da lei de terras eram debatidos, é declarado:

“Como a profusão das datas de terras tem, mais que outras causas, contribuído para a dificuldade que hoje se sente de obter trabalhadores livres, é seu parecer que de ora em diante sejam as terras vendidas sem exceção alguma. Aumentando-se, assim, o valor das terras e dificultando-se, conseqüentemente, a sua aquisição, é de se esperar que o imigrante pobre alugue o seu trabalho efetivamente por algum tempo, antes de obter meios de se tornar proprietário” (RODRIGUES, op.cit., p.18)

A lei de terras é, portanto, realizada para impedir o acesso dos trabalhadores a esse bem fundamental a sua reprodução social, com o intuito de forçá-los a vender sua força de trabalho. Esta é uma condição essencial para o desenvolvimento do capitalismo com mão de obra livre.

Interessante perceber como essa conversão no Brasil, da terra em mercadoria, ocorre no momento em que esta é acessível somente para uma classe, a detentora dos meios de produção, com o intuito deliberado de expropriar o acesso à terra aos trabalhadores.

Segundo Ribeiro (1996), desde a “lei de terras” e o fim do ciclo cafeeiro, há uma transposição do capital mercantil escravista para a acumulação urbana. Realiza-se, dessa forma, a migração desse capital para atividades urbanas buscando, em parte, reproduzir sua lógica anterior: a busca por situações monopolistas – como é o caso da terra urbana. Com essa migração do capital mercantil para atividades urbanas, adentramos no momento histórico da produção rentista de habitação, marcado por cortiços, para as camadas populares, e vilas de casas, para camadas médias da população. O que se buscava essencialmente na exploração habitacional era a captação da renda fundiária. Os cortiços, por exemplo, eram produzidos com o intuito de se receber o retorno do capital investido através de parcelas diminutas, sendo minorado o tempo de retorno do capital pelos baixos investimentos em moradias precárias. O importante desse processo é entender que, nesse momento, o agente produtor habitacional era o proprietário fundiário e a propriedade da terra era a condição fundamental para a produção rentista e sua maior fonte de exploração no mercado habitacional. Inexistia, na produção rentista, capital industrial, o que havia era somente a figura de pequenos empreiteiros que eram pagos pelo valor da força de trabalho. O segmento do capital de atividades habitacionais não buscava se reproduzir em diversas produções de cortiços, uma vez que a condição para essa produção era o acesso à terra, que não era amplamente facilitado para os negócios.

Com a ilustração acima acerca da produção habitacional no início do século XX, gostaríamos de pontuar que o mercado como se configura hoje foi fruto de inúmeras mudanças e reelaboração de suas estratégias. O capital imobiliário

atravessa diversos períodos produtivos em décadas de tentativas para o estabelecimento da produção habitacional como fonte perene de acumulação. O primeiro obstáculo contornado pelo capital imobiliário é a “liberação da terra de seus constrangimentos jurídicos e econômicos” (RIBEIRO, 1996) através da dissociação entre o capital imobiliário e o setor fundiário, uma vez que a posse da terra, quando necessariamente atrelada aos negócios imobiliários, não permitia a reprodução da atividade. A posse da terra continua sendo condição fundamental para a atividade produtiva, tendo de ser adquirida em situações monopolistas a cada novo ciclo, todavia, a terra passa a circular com mais facilidade como mercadoria aproximadamente após a década de 1930 na RMRJ. O capital industrial se consolida nesse processo, não se tornando, no entanto, o agente orquestrante da produção habitacional. Para realizar as operações de compra de terras, intermediação com os construtores e relação com a demanda consumidora, surgem os incorporadores imobiliários, verdadeiros ordenadores do processo de produção habitacional.

A incorporação imobiliária se configura em um capital mercantil, isto é, que se apropria de um bem escasso para revendê-lo mais caro (RIBEIRO, 1996). Conforme vimos anteriormente, esse agente adquire sua acumulação buscando sobre lucros de localização (advindos da renda fundiária). Basicamente a atividade de incorporação imobiliária consiste em investir o “capital de promoção”, isto é, gastos decorrentes de projetos arquitetônicos, execução das obras e compra de terreno - sendo esse último o fator com maior taxa de variabilidade, podendo mesmo inviabilizar uma operação de incorporação. (LEITÃO, 1999) Esse capital de promoção pode não ser somente advindo do capital próprio da empresa, tendo esta que recorrer a agências financeiras para possíveis complementações. O capital de promoção fica imobilizado durante a construção do imóvel, sendo resgatado conjuntamente com o lucro da atividade quando da venda dos imóveis durante o período de circulação das mercadorias.

A consolidação da produção habitacional como atividade econômica, não pôde ser plenamente resolvida até existir a financeirização da chamada “demanda solvável”, ou seja, aqueles que podem pagar por esse bem, mesmo que de forma parcelada. Com os financiamentos de crédito na circulação da mercadoria, o ciclo se completa, havendo então a ordenação do processo através do agente incorporador

(fonte de acumulação: renda fundiária), executada pelo agente construtor (fonte de acumulação: capital industrial, lucro, mais-valia) e intermediada na circulação do produto pelo agente financeiro (fonte de acumulação: juros), gerando a chamada “moradia-capital”, isto é, moradia vista não somente como mercadoria, mas como fonte de acumulação de vários agentes capitalistas. O importante dessa estruturação histórica para nós é a evolução da moradia-mercadoria para moradia-capital.

Neste advento de transformação de moradia-mercadoria para moradia-capital, há um segmento habitacional que se configura com particularidades distintas no processo, a produção informal de habitação. Ribeiro (1996), em sua obra, nos apresenta o entendimento de que há um setor de produção habitacional que é orientado para a criação, fundamentalmente, de valores-de-uso, cujo foco é se criar uma moradia e não uma mercadoria, para usufruto próprio (mesmo que essa se conforme como mercadoria no futuro). Um exemplo que o autor dá desse segmento de produção é a autoconstrução em áreas informais para uso da própria família executora, no qual o autor nomeia como produção “não-capitalista”. Frisamos aqui que o termo utilizado é a produção “não-capitalista”, visto que é empreendida por agentes que não os capitalistas, detentores dos meios de produção que visam acumulação, havendo uma distância desse conceito e uma produção “anti-capitalista”, que significaria a negação total do universo da mercadoria e acumulação. “Constituem-se, portanto, em moradias-mercadoria, mas não moradias-capital” (RIBEIRO, 1996).²⁸ Posteriormente outros autores iriam problematizar essa produção informal, apontando as semelhanças existentes entre o mercado formal e o informal de habitação. Leitão (2009), ao analisar uma caracterização dos processos e dinâmicas do ambiente construído em favelas cariocas, tendo a Favela da Rocinha como caso exemplar, demonstra como a produção habitacional nas últimas décadas não é voltada exclusivamente para o uso da própria família proprietária. O processo de produção habitacional em favelas possui uma plêiade de situações, abarcando desde a própria família como executora de um pequeno barraco, com materiais como zinco ou tábuas de madeira, a edifícios de múltiplos

²⁸ O termo é um aspecto que não é central nas considerações do autor. A obra se configura como uma indispensável referência nas análises do mercado habitacional da RMRJ, e seus rebatimentos na estrutura espacial da cidade, entre 1870 aos anos de 1990. A obra não possui como foco a produção informal de moradia.

pavimentos de alvenaria construídos por empreendedores locais, voltados para o aluguel.

Existem, claramente, diferenças entre o mercado informal de habitação e o mercado formal constituído a partir de incorporações imobiliárias, contudo existem diversas semelhanças entre esse mercado e o empreendido por agentes capitalistas no mercado formal. Utilizando-nos do caso particular da Favela da Rocinha como ilustração de nosso argumento, podemos apontar como semelhança do mercado habitacional formal e informal a valorização diferenciada do imóvel em relação a amenidades e infraestrutura (aspecto que não é particularidade da referida favela). Como diferença, podemos apontar os marcos jurídicos com os quais a compra e venda do imóvel se efetua. No mercado formal, tal ato e declaração da posse do imóvel e da terra são realizados em um cartório com tais competências. Na Rocinha, por outro lado, quando há uma transação comercial em um imóvel, as duas partes vão até uma das associações de moradores e lavram um documento interno da instituição registrando a operação e o novo proprietário. Uma cópia é retida na própria associação para conferência (LEITÃO, 2009). Temos, por conseguinte, uma diferença no mercado informal como um circuito próprio, mas que permite que negócios ocorram no circuito interno informal, negócios esses que hoje não se configuram como uma pequena exceção ou desvio da lógica dominante de produção para uso da família executora. Há, portanto, um segmento de produção de moradias no circuito informal destinado a produzirem rendas aos proprietários, diferentemente do exposto em Ribeiro (1996).

A partir das considerações expostas, gostaríamos de nos utilizar do conceito da “produção não capitalista” de Ribeiro, transpondo-o da produção informal de moradias para o contexto da autogestão habitacional. Segundo o Ribeiro, o ramo de produção, “não capitalista” é empreendido pelos próprios trabalhadores, se caracterizando por não terem como objetivo final a acumulação do capital, mas sim sua apropriação de uso, sem intermediação de agentes capitalistas como os proprietários fundiários, capital industrial de construção, ou incorporadores imobiliários. Tal arranjo não livra o produto, todavia, de seu caráter mercantil, podendo essas moradias serem negociadas em momentos de dificuldade da família residente para venda, subdivididas para aluguel, etc. (RIBEIRO, 1996).

Essa definição é importante para nossas análises, pois, em uma leitura comparativa entre os processos empreendidos na moradia-capital e na moradia-mercadoria, a produção de habitação por autogestão, mesmo quando mercantilizada, não se configura como moradia-capital.

No Capítulo III dessa dissertação realizaremos uma análise mais pormenorizada dos processos de duas cooperativas habitacionais. Por ora, gostaríamos de empreender uma análise em um processo hipotético de produção de moradia no contexto do programa Minha Casa Minha Vida- Entidades, considerando a hipótese dessa iniciativa não conseguir frear a mercantilização das unidades, gerando moradias-mercadoria, para compararmos com um processo de incorporação imobiliária dos agentes capitalistas. Aqui nomearemos os processos do mercado formal empreendidos pela incorporação imobiliária, sinteticamente como “moradia-capital”, para facilitação da leitura.

Em um processo hipotético do programa MCMV-E, o primeiro passo a ser realizado seria o acesso à terra. Isso poderia se dar pela via de doação/ocupação de uma terra pública ou pela compra coletiva de uma terra privada. No segundo caso, em nada nosso processo diferiria da moradia-capital, posto que o proprietário fundiário garantiria sua capitalização da renda fundiária e geraria acumulação de capital para si próprio, às custas de um subsídio estatal ou rateio dos integrantes do grupo - transferindo, de qualquer forma, esforços do movimento social para o proprietário da terra, um agente que participa do processo capitalista de produção da mercadoria habitação com o intuito de adquirir renda.

Posteriormente, a iniciativa empreenderia a construção das unidades habitacionais. Mesmo contando com mutirão dos moradores nos fins de semana, as normativas do programa fixam prazo máximo de dois a três anos para a conclusão das obras, sendo posta a necessidade de contratação de mão-de-obra remunerada durante a semana. Diante dessa contratação, o grupo teria algumas alternativas: 1) contrataria mão-de-obra local - gerando assim, captura dos esforços do movimento social para captação do subsídio para a reprodução de força de trabalho (RFT) de seus próprios integrantes; 2) contrataria uma cooperativa de trabalho do próprio movimento ou de um agente externo - anulando a mais-valia entre operários da construção civil, transferindo o subsídio para uma parcela da classe trabalhadora,

mesmo que não os próprios integrantes do grupo; 3) contrataria uma empreiteira/firma de construção civil. Na última hipótese, nosso processo em nada diferiria da moradia-capital, já que se daria a transferência dos subsídios para um capital industrial, uma firma de construção cuja fonte de acumulação é a mais-valia dos operários da construção civil envolvidos, fortalecendo a cadeia construtiva por Heteronomia. Tal aspecto traria uma contradição ao movimento popular, ao situá-lo em um lugar no qual, através de seus esforços coletivos, patrocinaria a exploração de outros trabalhadores e geraria acumulação para um agente capitalista. É válido destacar que o incentivo maior por parte do agente operador do programa (CEF) é a última opção citada: incentivar a contratação de firmas especializadas para a execução das unidades, especialmente na modalidade “empreitada global”, na qual a totalidade de serviços de execução é empreendida por uma única empresa de construção civil

Em seguida, após a conclusão das UHs, seriam geradas propriedades privadas individuais que seriam, inicialmente, de posse da CEF a serem repassadas através de um contrato de alienação fiduciária (arranjo jurídico semelhante à hipoteca)²⁹ em parcelas a serem pagas em dez anos. Diferentemente da produção da moradia-capital, o retorno das prestações da CEF não visam à acumulação, visto que não é um programa de retorno financeiro. Os subsídios governamentais no MCMV-E são de grande peso, variando entre 80% a 90%, aproximadamente, do valor do imóvel, a depender da renda familiar do mutuário. Na Moradia-Capital, conforme vimos anteriormente, há no momento de circulação da mercadoria (em casos nos quais existe uso de empréstimo com créditos) a acumulação de capital do agente financeiro com os juros do empréstimo, o que não ocorre no caso de moradias produzidas pelo MCMV-E.

Ao fim do processo, a CEF repassaria o título de propriedade para os mutuários. Estes poderiam realizar a circulação dessa mercadoria. Cada família seria proprietária de uma UH, à qual reside. No caso da Moradia-capital, o proprietário inicial das UHs produzidas é a incorporadora imobiliária, que repassa essas UHs visando o lucro por capital mercantil, através da apropriação da renda fundiária pelo sobre lucro de localização. No caso das moradias MCMV-E o mesmo

²⁹ A alienação fiduciária será caracterizada no capítulo 3 desta dissertação, na análise do caso de Esperança.

não acontece, uma vez que cada família residente recebe uma propriedade e não há um capital incorporador envolvido no processo. Em via de regra, o objetivo de acumulação de capital não é um objetivo desde o princípio do processo produtivo.

A partir dessa análise podemos observar que as moradias produzidas pelo programa MCMV-E, mesmo no caso de se mercantilizarem, se constituem como moradias-mercadoria e não moradias-capital, não sendo essas orientadas para a acumulação de capital de um agente detentor dos meios de produção. As moradias produzidas no programa, contudo, podem gerar a acumulação de dois agentes participantes do processo capitalista de produção de mercadoria habitação: o proprietário fundiário, a partir da apropriação da renda fundiária, e o capitalista construtor, a partir do lucro obtido através da mais-valia de seus operários. Defendemos que a desmercantilização da moradia se define não somente como a impossibilidade da circulação dessas UHs no mercado, mas também como a observância de não gerar acumulação aos agentes capitalistas durante o processo. A plena desmercantilização da moradia inclui, portanto, a não existência de compra da terra e a construção através de unidades autônomas de produção, não intermediadas pelo capital industrial. É através dessa perspectiva que realizaremos nossas análises do processo estudado.

CAPÍTULO 2

AUTOGESTÃO HABITACIONAL NA RMRJ | CONTEXTO HISTÓRICO

Neste capítulo faremos uma reconstituição histórica do contexto de autogestão habitacional na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Para tanto, será elaborado um panorama, das origens aos dias atuais, do contexto político em que se deu a produção autogestionária, as formas de produção e financiamento, assim como algumas particularidades dos grupos de autogestão da RMRJ.

Os processos da cooperativa Shangri-lá e da cooperativa Esperança guardam distâncias entre si de 17 anos, entre 1995 e 2012, considerando o início das obras de cada uma delas. O contexto em que essas foram produzidas foi totalmente diverso. Centramo-nos nesse capítulo nas particularidades de cada período de produção das duas cooperativas, tendo como divisor de águas as políticas nacionais de fomento à Autogestão Habitacional, que aportaram recursos públicos nas experiências do Rio de Janeiro, advento que não existia anteriormente a 2004.

Em nossos estudos, observamos duas fases históricas distintas dentro da produção de autogestão habitacional na RMRJ: A fase de Cooperação Internacional (C.I.) (1995 – 2003), e a fase dos programas nacionais de financiamento (2004 – 2014, período de publicação dessa dissertação). Há ainda uma fase que precedeu à produção autogestionária, que se refere à organização dos agentes envolvidos no processo. Essa fase de organização e começo da experiência de autogestão habitacional ocorreu no período de 1992 a 1995, sendo ainda precedida por uma importante experiência em 1989, objeto também de nossos estudos.

Vale ressaltar que um componente importante, na cadeia de produção da autogestão habitacional, é o agente financiador, elemento central na divisão dos períodos históricos em questão. Esse agente tanto pode ser o próprio movimento com autonomia financeira (algo que nunca aconteceu na RMRJ no campo de habitação por autogestão), até um órgão externo que impute maiores ou menores condições para o uso de seus recursos. Além do mais, não é tanto a disponibilidade

de recursos, mas sim as condições em que esses são liberados é que irão determinar as grandes diferenças entre os dois períodos de produção ao longo dessas duas décadas.

Em nossa região metropolitana convivemos, primeiramente, com agentes financiadores que chamamos de “Cooperação Internacional” (C.I.), termo também utilizado pelas assessorias técnicas e movimentos de moradia atuantes na região. Esse modelo de C.I foi hegemônico no que toca aos agentes financiadores, do projeto à execução, no período de 1995 até 2003. O termo Cooperação Internacional, genericamente, designa que uma instituição ou estado soberano estrangeiro financie algum tipo de ação visando ao “desenvolvimento” (termo também genérico) dessa nação. No caso da RMRJ, a fase de Cooperação Internacional designa formas de ação e produção mais específicas e delimitadas.

Os agentes produtores de autogestão habitacional no Rio de Janeiro no citado período foram dois: 1º) os grupos de luta por moradia que, em sua maioria, se organizariam posteriormente na União por Moradia Popular do Estado do Rio de Janeiro (UMP-RJ) vinculada à União Nacional por Moradia Popular (UNMP); 2º) a assessoria técnica (AT) Fundação CDDH Bento Rubião que mesmo no âmbito de assessoria, foi formuladora de diversas propostas e rumos políticos para a produção. Os agentes financiadores variaram, sendo o principal a instituição MISEREOR (congregação de bispos da Alemanha). Podemos citar ainda, outros agentes financiadores, como por exemplo a Inter-American Foundation (IAF, uma agência americana de desenvolvimento à América Latina e Caribe) e um prefeitura de uma pequena cidade espanhola, com diversos outros órgãos internacionais nesse meio. Os objetivos das ações empreendidas na fase de C.I. precediam as condições colocadas pelo órgão financiador. Na fase posterior ocorreria o contrário. Isso significa que as propostas formuladas pelo movimento social e pela AT possuíam um formato específico antes da aceitação dessas propostas pelos órgãos financiadores.

Essa possibilidade dava ao movimento social e à AT certo espaço de autonomia. As exigências desses agentes financiadores eram em geral de pequena monta, levando a poucas ingerências no processo. Essas exigências orbitavam entre formulários e resultados catalogados, possibilitando que a maioria dos esforços dos técnicos e movimentos sociais fosse direcionada à formulação e execução da

experiência. Vale lembrar que não contamos no Rio de Janeiro com um programa municipal de apoio aos mutirões como ocorreu em São Paulo. Não havia iniciativas de fomento no governo federal ou estadual a cooperativas até 2004, não existindo qualquer recurso público para a constituição da experiência até o lançamento do Programa Crédito Solidário. Veremos também que houve uma tentativa de captação de recursos públicos que não logrou resultados.

Poderíamos apontar diversas contradições que esse sistema de financiamento privado gera, por entendermos que a construção de uma política pública deve partir de um financiamento, perene e assegurado, de um órgão público. Quando, nesse capítulo, indicamos os avanços significativos realizados no período da C.I. e, posteriormente, sinalizamos a ingerência do agente financiador Caixa Econômica Federal, não estamos de forma alguma defendendo que a alternativa estaria em uma volta ao modelo de cooperação internacional. Estamos somente sinalizando as criativas formas de produção habitacional que surgiram nessa fase, em que havia poucas ingerências no processo. Nesse período, uma política pública que fomentasse a autogestão habitacional, ainda era uma luta e um sonho.

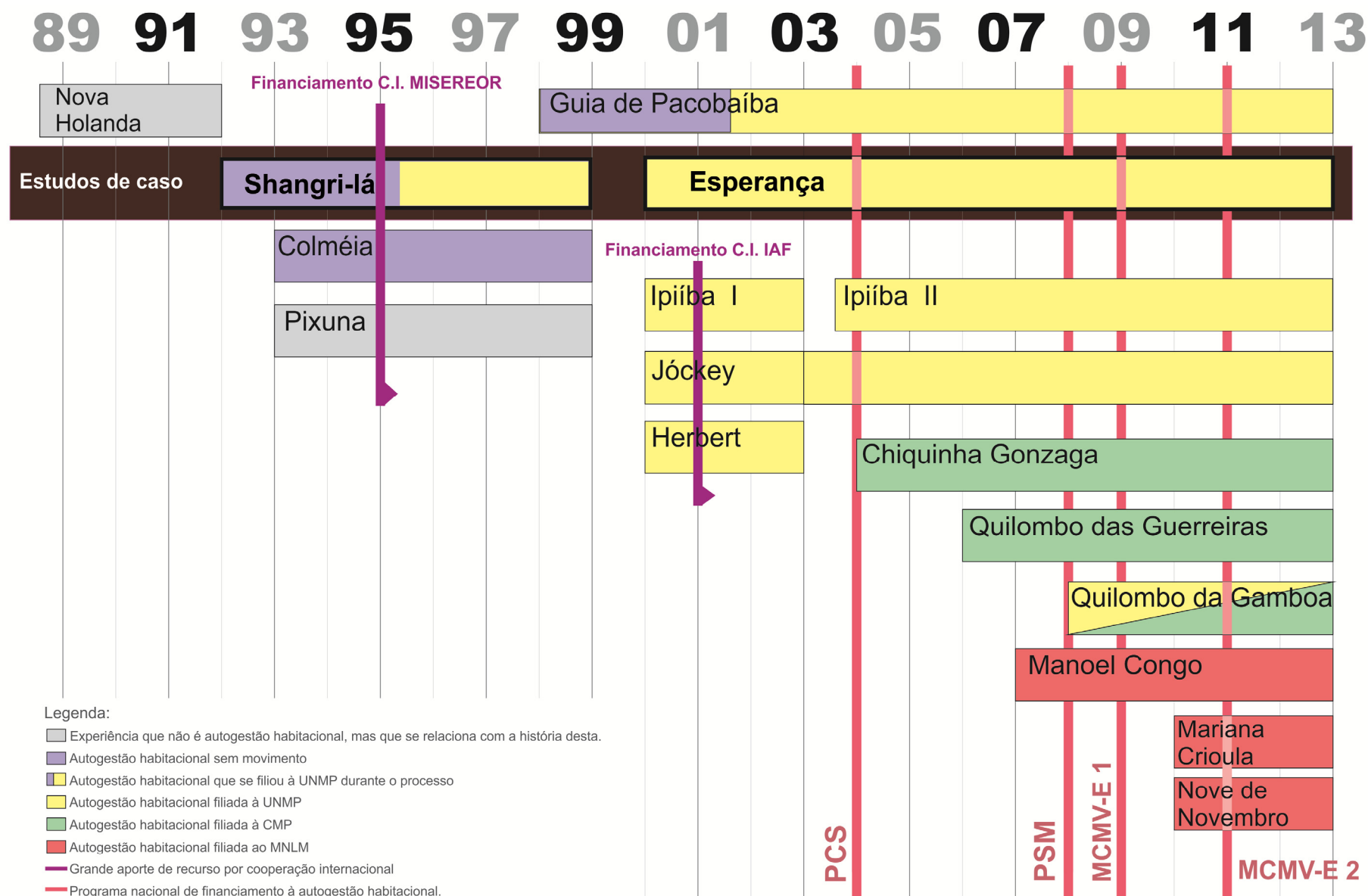
A segunda fase da produção da autogestão habitacional (os programas nacionais de financiamento) foi marcada pela saída da C.I. do Brasil. Sinteticamente, o cenário internacional compreendia que o Brasil passava de um patamar de “país subdesenvolvido” para “país em desenvolvimento”. A ascensão do PT ao governo federal e a criação do Ministério das Cidades fortaleceu a saída das instituições fomentadoras de C.I. do Brasil, uma vez que ações voltadas à moradia e desenvolvimento urbano no Brasil não seriam mais prioritárias, pois haveria iniciativas governamentais nesse sentido. Dessa forma, o movimento social de moradia e as assessorias técnicas buscaram outras fontes de financiamento.³⁰ Veremos adiante que a escalada do PT ao governo federal contou com o apoio dos principais movimentos de luta por moradia nacionais, o que os levou a buscar diretamente da esfera federal programas e políticas públicas em que pudessem encaminhar suas demandas. No Rio de Janeiro o cenário não foi diferente, e de 2004 até os dias atuais estamos nessa fase de produção, com grande envolvimento com o Estado como agente fomentador. Uma questão que merece destaque, é que

³⁰ Avaliação realizada por Ricardo Gouvêa. Coordenador executivo da FCDDH Bento Rubião.

nessa década o agente operador do financiamento é desempenhado a Caixa Econômica Federal (CEF). Um banco que, por sua constituição, atua na lógica de segurança financeira para os investimentos aportados, o que gera novas contradições. Os esforços dos movimentos sociais e ATs envolvidas, a partir desse momento, procuram atender às exigências e enquadramentos do agente operador do financiamento, que produzem certas ingerências, conforme veremos adiante.

Frisamos que enquanto Shangri-lá pertenceu (e se tornou o ícone) da primeira fase de Cooperação Internacional, o Grupo Esperança pertence ao segundo momento de produção, o binômio: programas nacionais/ Caixa Econômica Federal. As obras não estando ainda concluídas, mas se situam na condição mais avançada de análise na RMRJ. As condições históricas em que essas se situam merecem ser ressaltadas para que consigamos fazer uma análise estruturada das mesmas dentro de nossa questão principal. A partir desse entendimento, comecemos a reconstituir essa história:

Linha do tempo _ processos de autogestão habitacional na RMRJ



2.1. Origens da autogestão habitacional no Brasil

Ao nos referirmos à autogestão habitacional brasileira, torna-se incontornável a menção à experiência uruguaia. A autogestão habitacional na América do Sul se iniciou no Uruguai na década de 1960, inicialmente através de três experiências piloto no interior do país, impulsionadas pelo Centro Cooperativista Uruguaio (CCU). A opção de autogestão habitacional em cooperativas toma impulso em 1968, com a instituição da *Ley Nacional de Vivienda* (Lei 13.728), em que o regime autogestionário figura como uma das modalidades de construção previstas na lei. Essa lei demarca modalidades a serem incentivadas pelo governo no âmbito de acesso à moradia da população sem recursos e também institui a propriedade coletiva no país. A referida lei se torna um marco não só para a história do país, mas para a história da autogestão habitacional latino-americana que seria construída futuramente a partir da experiência uruguaia. As cooperativas que se formam em grande número a partir de então, passam a se agrupar na Federação Unificadora de Cooperativas de Habitação por Ajuda Mútua (FUCVAM). A modalidade, encampada pelo movimento, se torna a preferência dos uruguaios dentre as opções previstas pela lei de acesso à moradia, fazendo do cooperativismo habitacional uma modalidade de importância na política habitacional do país, e a FUCVAM um dos movimentos de maior peso no cenário da política uruguaia. Em 1973, o país é acometido por um golpe militar e a ditadura civil-militar tenta enfraquecer o movimento cooperativista. Durante o regime autoritário, as cooperativas habitacionais e a FUCVAM se tornam os principais focos de resistência à ditadura instalada no Uruguai (CHAVES, s/data).

No contexto brasileiro, a experiência de cooperativismo uruguaio obteve eco inicialmente na cidade de São Paulo. O início da experiência é atribuído a um jovem estudante da escola politécnica de engenharia, Guilherme Coelho, que já atuava como colaborador dos Movimentos Sociais Urbanos. O estudante realizou uma viagem para Montevideo em 1980 e gravou, em um rolo super 8³¹, um vídeo documentando as cooperativas habitacionais uruguaias. Ao retornar para São Paulo, esse vídeo foi apresentado aos M.S.U.s em diversas escolas e associações de

³¹ Forma de captação de audiovisual amador da época. Material considerado pesado para os dias atuais, que antecedeu as câmeras no formato de “videocassete”.

bairros. Um grupo resolveu investir seus esforços no modelo, surgindo a experiência de Vila Nova de Cachoeirinha, interrompida devido ao falecimento precoce de Guilherme Coelho em 1981, sendo finalizada nos moldes tradicionais da COHAB (ARANTES, 2002, BONDUKI, 1992). Paralelamente, existiam experiências de assessorias técnicas a M.S.U.s sendo exercidas através do Laboratório de Habitação do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Belas Artes de São Paulo (capitaneado por Nabil Bonduki)³², que lidava basicamente com urbanizações de favelas e intervenções em assentamentos precários, a partir de demandas de organizações comunitárias locais. A experiência do LAB-HAB foi uma vanguarda importante no encontro dos M.S.U.s com uma agenda política materializável na forma de intervenções assessoradas e tecnicamente estruturadas. Uma das primeiras experiências, o Recanto da Alegria (1982-1985) chegou a contar com um estatuto aprovado pela associação de moradores que conseguiu o controle sobre a venda das casas. Em “dois anos após a conclusão, nenhum morador havia vendido sua casa” (BONDUKI, 1992). A experiência é apontada como “urbanização de uma favela por autogestão” com a reconstrução das casas no local, sendo ainda apontada como uma exceção ao modelo uruguaio (BONDUKI, 1992). Similar ao que ocorria no Laboratório de Habitação, o Sindicato dos Arquitetos de São Paulo também realizava iniciativas com organizações populares comunitárias, possuindo também um modelo de intervenção de caráter experimental, que se construía como assessoria a partir das respostas das experiências.

Havia ainda outro grupo de assessores técnicos atuantes em São Paulo: o Centro de Assessoria à Autogestão Popular (CAAP), coordenado pelo arquiteto uruguaio Leonardo Pessina, que possuía uma diretriz mais sólida de um modelo de intervenção. Pessina havia atuado nas iniciativas da FUCVAM e CCU na década de 1970, sendo exilado pelo regime ditatorial do país, passando a residir na Europa. Em seu exílio, se casa com uma brasileira e se instala em São Paulo. Na cidade, já existiam as vanguardas de assessorias técnicas citadas, assim como a findada experiência de Vila Nova de Cachoeirinha. Nesse contexto, Pessina inicia o mutirão

³² Cabe destacar que o Laboratório de Habitação em questão não se trata do mesmo Laboratório homônimo que foi fundado alguns anos depois na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (LAB-HAB FAU USP). A Faculdade de Belas Artes de São Paulo era uma instituição particular aonde Nabil Bonduki lecionava neste período.

São Bernardo em que busca instalar os preceitos de autogestão habitacional uruguaio: construção por ajuda mútua, formas de produção de mutirão autogeridos, autogestão do grupo administrativa e financeiramente. A propriedade coletiva das habitações esbarra na constituição brasileira, não sendo instaurada conforme é preconizada pelo modelo uruguaio.

Entre 1980 e 1989, as primeiras experiências de autogestão habitacional se desenvolvem com certa pluralidade de vanguardas de assessorias técnicas e M.S.U.s, que apostam em modelos de autonomia do grupo na tomada de decisões em todo o processo. Redes começam a ser criadas conectando os M.S.U.s envolvidos nas experiências, e em 1984 ocorre o “I Encontro dos Movimentos de Moradia – Por um Cooperativismo de Ajuda Mútua e Autogestão”, organizado inicialmente pelas assessorias técnicas envolvidas, que visavam a troca de experiências e o fortalecimento das redes de movimentos sociais urbanos organizados no contexto da autogestão habitacional. Destaca-se a presença da FUCVAM no evento. Esse momento foi o princípio de uma rede entre os grupos autogestionários, embrião dos movimentos municipais paulistanos e, posteriormente, nacionais de moradia. Marca, ainda, o princípio de uma organização enquanto política mais geral de habitação e não somente em caráter reivindicatório local (BONDUKI, 1992).

A formação desses M.S.U.s em São Paulo possui forte vínculo com os trabalhos de formação das Comunidades Eclesiais de Base (C.E.B.s) em favelas e periferias, que por sua vez, confunde-se com a construção do Partido dos Trabalhadores (PT). Na gênese do PT, nos anos de 1980, figurava a união entre a luta no espaço de trabalho com a luta no espaço de vida, de reprodução social, com todos os aspectos que se relacionavam ao chamado salário indireto (saúde, transporte, habitação, dentre outros). A grande aliança que conforma o PT em sua origem é composta de uma junção do novo sindicalismo e os grupos que realizavam um trabalho de base nas periferias, comumente ligados às CEBs e aos setores progressistas da Igreja Católica - fora o rescaldo da luta armada que buscava outras formas de atuação e alguns intelectuais de esquerda (ARANTES, 2011). Esses grupos formados pelos trabalhos de base em periferias e favelas se desenvolveram, em grande parte, dentro do próprio PT. Alguns saíram do PT, ganhando autonomia,

mas de forma geral, existia um vínculo bem estreito entre os primeiros M.S.U.s e o Partido dos Trabalhadores. Antes da ascensão do Partido ao poder municipal, e posteriormente federal, o contexto já era de articulação e colaboração entre este e os movimentos sociais urbanos.

Esses grupos envolvidos na luta da autogestão habitacional, encampada pelos M.S.U.s e C.E.B.s, são um dos grupos responsáveis pela ascensão de Luiza Erundina do Partido dos Trabalhadores à administração municipal de São Paulo na gestão de 1989-1992. Durante sua gestão, quadros da assessoria técnica comprometidos com a temática de autogestão habitacional são chamados para compor a administração municipal, com o intuito de desenharem um programa de apoio aos mutirões autogeridos e cooperativas habitacionais. Nabil Bonduki é chamado para assumir a direção da Superintendência de Habitação Popular, pertencente à Secretaria de Habitação, e Leonardo Pessina compõe a equipe técnica da superintendência, assim como outros técnicos que se envolveram nas experiências pretéritas com os M.S.U.s, como uma assistente social que atuou junto a Guilherme Coelho em Vila Nova de Cachoeirinha. Essa equipe técnica da Superintendência formata o programa Funaps-Comunitário, responsável pela priorização da autogestão habitacional nas políticas municipais. Há uma proliferação de grupos de moradia executando mutirões autogeridos, as atividades das assessorias dos M.S.U.s atendidos pelo programa é regulamentada e paga pelo governo. A experiência em curso passa nesse momento a ser mais amplamente divulgada em outros estados.

No Rio de Janeiro, existiram no estado algumas iniciativas em que eram combinados esforços de técnicos e organizações populares para fazer frente a algum plano do Estado, ou proporem suas políticas de planejamento de forma autônoma. A paradigmática experiência do grupo “Quadra”, integrado por Carlos Nelson Ferreira dos Santos, na assessoria do assentamento de Brás de Pina, não pode ser desconsiderada nesse contexto, no entanto, essa experiência e outras que se seguiram com práticas similares em outros M.S.U.s do Rio de Janeiro desde a década de 1960, não se assemelhavam ao modelo desenvolvido em São Paulo em 1980, influenciado pelo modelo de intervenção uruguaio. Essas trajetórias, no

entanto, certamente influenciaram o contexto carioca de cooperação entre assessorias e M.S.U.s.³³

A autogestão habitacional, entendida enquanto a autodenominação das experiências como autogestão, sob influência do modelo uruguaio de cooperativismo, se iniciou no contexto carioca em 1989. Dois estudantes de arquitetura da Universidade Santa Úrsula que possuíam vínculos com o núcleo Arco (Arquitetura-Comunidade. Assessoria técnica atuante no município, que será melhor apresentada em tópico posterior) realizaram uma viagem a São Paulo, travando contato com Leonardo Pessina. No mesmo ano, após este contato, técnicos do núcleo visitam o mutirão da Vila Comunitária de São Bernardo em São Paulo, conhecem o Funaps-comunitário e a experiência que o precedeu no Uruguai. Os técnicos da Arco já prestavam assessoria a cooperativas envolvidas em produção habitacional, sem no entanto aplicar esse modelo de intervenção. Foi quando os mesmos migraram para a Fundação CDDH Bento Rubião em 1992 que o modelo de intervenção uruguaio de autogestão habitacional começou a ser apresentada para os M.S.U.s da cidade.



Primeira visita ao mutirão São Bernardo. Fotografias realizadas pelos técnicos da Arco, demonstrando suas impressões da experiência. Fonte: Acervo FBR. 1989

A experiência paulistana se constituiu no acúmulo pré-gestão Erundina de uma série de vanguardas de Assessorias Técnicas e Movimentos Sociais. Esses se deram de forma inicialmente autônoma, em diversas experiências razoavelmente

³³ Sugere-se para leitura acerca dessas primeiras experiências de colaboração entre arquitetos militantes e M.S.U.s no Rio de Janeiro, o livro “Movimentos Urbanos no Rio de Janeiro” de Carlos Nelson Ferreira dos Santos. Zahar Editores, 1981.

contemporâneas entre si no intervalo entre 1981 e 1989. Quando houve a ascensão do Partido dos Trabalhadores ao poder municipal, já haviam bases concretas em que poderia ser discutido um desenho de política pública para a temática. Houve, também, o papel de grande peso dos setores progressistas da Igreja Católica através das C.E.B.s, e sua formação política nas favelas e periferias, na constituição de um movimento de moradia popular. Esse acúmulo, ao chegar mais próximo do poder municipal, já havia se articulado em uma rede, capaz de se impor como força política de importância na cidade. Podemos arriscar dizer que essas três condições foram condições-chave para o desenvolvimento da experiência paulistana: o acúmulo de diversas vanguardas de técnicos comprometidos com a habitação autogestionária, as formações de base nas C.E.B.s em favelas e periferias e um poder público comprometido com a temática. Nenhuma dessas condições floresceu em solo carioca, ao menos não com tanto vigor. A história da autogestão habitacional no Rio de Janeiro toma rumos diversos da paradigmática experiência paulistana, embora tenha, paradoxalmente, seguido muito de seus passos em sua gênese.

Uma primeira diferenciação entre as duas experiências pode ser notada através das assessorias técnicas. A vanguarda carioca de técnicos militantes foi solitária, não proporcionando dessa forma o acúmulo de pluralidade de frentes distintas como houve em São Paulo com o grupo de Leonardo Pessina, Nabil Bonduki, Sindicato dos Arquitetos, a iniciativa de Guilherme Coelho, etc. No Rio de Janeiro, a iniciativa se deu por um grupo de arquitetos e engenheiros do núcleo Arco – Arquitetura/ Comunidades da Universidade Santa Úrsula, que viriam a migrar para o então Centro de Defesa de Direitos Humanos Bento Rubião (CDDH Bento Rubião). Apesar do forte compromisso e empenho técnico dos envolvidos, a atuação de um único agente não permitiu a existência de uma rede que se identificasse e se fortalecesse no acúmulo de uma pluralidade de experiências.

A difusão da teologia da libertação, a atuação das C.E.B.s, e as atividades de formação no Rio de Janeiro existiram, porém em condições mais desfavoráveis. A arquidiocese local chegava a abertamente desarticular e enfraquecer as agremiações progressistas, cenário absolutamente diverso ao paulistano, aonde a

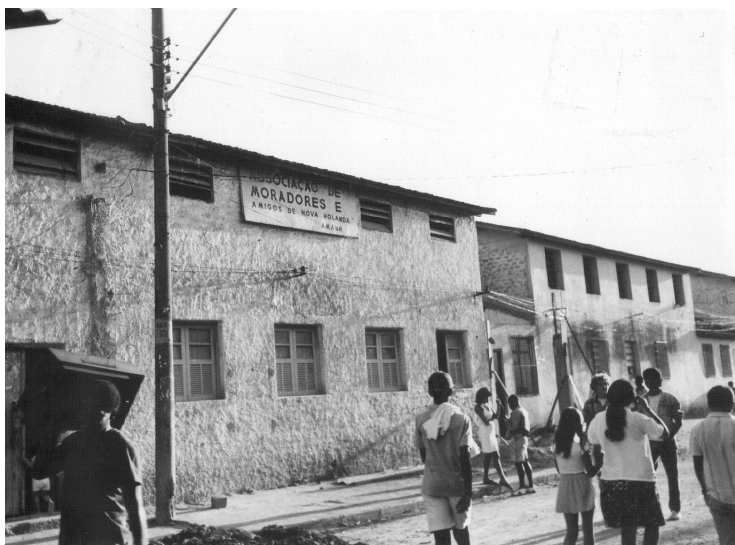
colaboração de Dom Evaristo Arns³⁴ para com a atuação das C.E.B.s foi fundamental para sua consolidação no cenário político metropolitano.

2.2 Antecedentes da autogestão habitacional na RMRJ – Nova Holanda (1989-1992)

A experiência de Nova Holanda não corresponde à totalidade de aspectos da autogestão habitacional. No entanto, é a primeira experiência de cooperativismo habitacional no estado do Rio de Janeiro de que se tem notícia. Ao menos, se configurou como a primeira experiência em que recursos públicos foram alocados para a produção habitacional, capitaneada por uma cooperativa de trabalhadores e também a primeira vez no estado em que uma entidade popular de uma favela recebeu recursos públicos diretamente.

Na década de 1960, o Rio de Janeiro passava por um cenário de grandes remoções de favelas, especialmente durante o governo estadual de Carlos Lacerda (1960 - 1965), notadamente em áreas de grande valorização do solo, como as extintas favelas do Morro da Catacumba na Lagoa Rodrigo de Freitas e a Praia do Pinto no Leblon. Parte dos residentes de favelas removidas foram encaminhados para moradias “provisórias” na região de Nova Holanda, que viria a se tornar parte do complexo de favelas da Maré. Estas moradias “provisórias” eram provenientes de um parcelamento, em sua maioria, regular do solo, em lotes de 5X10m e alguns de 3X10m. Os moradores em questão eram impedidos de realizar melhorias em suas casas, o que gerava condições precaríssimas de vida, como barracos de madeira improvisados e falta de infraestrutura urbana. De “provisória”, segundo os agentes públicos, a situação se manteve estável por cerca de duas décadas, quando os moradores da região se organizaram em uma associação de moradores. (FCDDHBR, 2010)

³⁴ Cardeal da arquidiocese de São Paulo a partir de 1973, contando com uma atuação de fortalecimento dos setores progressistas da Igreja Católica, sendo reconhecido como uma figura de resistência à ditadura militar do país.



AMANH – Nova Holanda, 1989. Acervo FBR

A Associação de Moradores e Amigos de Nova Holanda (AMANH) foi fundada em 1980. Na década de sua fundação, esta contava com expressiva participação dos moradores, aglutinando cerca de três mil famílias. Foram inúmeras as conquistas nas lutas da associação, dentre as quais enumeramos: a

urbanização do assentamento, a construção de equipamentos comunitários e a ação que merece destaque neste trabalho: a criação da Cooperativa Mista e de Consumo de Nova Holanda (COOPMANH) no ano de 1988. (CORRÊA, 1992).

A primeira iniciativa da COOPMANH foi relacionada à melhoria habitacional do setor que continha as moradias mais precárias de seus associados. No governo federal de José Sarney (1985-1990), existia o programa federal “Fala Favela”, que se propunha a distribuir tickets de construção a moradores de assentamentos precários para melhoria habitacional, no entanto “acontec[ia] que tais tickets não eram suficientes para recobrir uma casa de telhas” (CORRÊA, 1992, p.5). A partir dos exímios recursos que o programa federal dispunha, a cooperativa se organizou de forma que trezentas famílias se cadastrassem e fossem contempladas pelo programa. Estas converteram seus tickets em materiais de construção básicos comprados conjuntamente, com economia de escala. Este material se tornou o “capital de giro” da cooperativa, a partir da qual foram construídas 60 unidades habitacionais para as famílias com maiores precariedades. Os moradores selecionados retornariam em pagamentos parcelados os serviços e materiais recebidos da cooperativa, gerando assim um fundo com que esta empreenderia suas ações.

Após este advento, a COOPMANH atuou em diversas frentes da construção civil, como: venda de materiais de construção parcelados para os associados da AMANH; entrega de materiais dentro da comunidade; e até mesmo uma ação de

complexidade razoável para uma cooperativa de trabalhadores - a implantação de uma fábrica de artefatos de concreto. Os produtos, assim como os serviços, eram escoados dentro da favela.

Até o ano de 1990, a COOPMANH possuía um caráter de organização dos cooperados em uma célula de trabalho autônomo, e atuava no acesso à materiais de construção de forma facilitada para os membros da associação de moradores. Esta atuação possuía um aspecto, mesmo que tímido, de relação com a questão habitacional, embora seu foco se voltasse ao campo do trabalho. No mesmo ano, todavia, a COOPMANH adentrou em um novo campo de atuação: a produção direta de habitação. Na época, a Caixa Econômica Federal (CEF) e a Companhia Estadual de Águas e Esgotos (CEDAE) estavam comprometidas com um processo de reconstrução de duzentos e cinquenta e três barracos na favela, através de empreitada global (regime de contratação em que uma firma de construção terceirizada se encarrega de toda a gestão da obra). A cooperativa reivindicou a gestão da construção de quarenta e seis unidades habitacionais. Devido ao histórico de atuação bem sucedida no assentamento e seu reconhecimento quanto a pressões populares exercidas anteriormente pela Associação de Moradores, a COOPMANH conseguiu o pleito.

Durante todo o processo, desde sua fase de produção e compra de materiais até o momento da produção habitacional, a cooperativa foi assessorada pelo Núcleo Arco – Arquitetura / Comunidades, da Universidade Santa Úrsula³⁵. O núcleo contava com engenheiros e arquitetos que futuramente migrariam para a Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião, uma das principais formuladoras de ações no campo de habitação autogestionária na RMRJ. O núcleo Arco era mantido por recursos da vice-reitoria comunitária da Universidade Santa Úrsula, na forma de espaço físico, instalações e carga horária dos envolvidos (que também eram do quadro da universidade). Com uma estrutura mínima de funcionamento, o núcleo tinha possibilidades de empreender suas atividades de assessoria técnica sem depender de fundos ou aprovações externas, como disputas

³⁵ Faziam parte do núcleo Arco no ano 1992, quando da conclusão da construção de 46 UHs em Nova Holanda, os arquitetos & urbanistas e engenheiros: Alexandre Correia, Baltazar Morgado, Isanda Souza, Luciano Chaves, Maurício Azevedo, Paulo Ventura, Regina Pimenta e Ricardo Corrêa. Dos sete supracitados, quatro migraram posteriormente para o Centro DDH Bento Rubião, que viria a mudar seu nome para Fundação CDDH Bento Rubião.

por fundos públicos ou cooperação de entes privados, gerando certa independência de atuação a elementos externos à Universidade. Esta estrutura é bem similar à que vimos em tópico anterior, na figura do Laboratório de Habitação da Faculdade de Belas Artes de São Paulo (na qual Nabil Bonduki tomou parte). O LAB-HAB conseguiu realizar algumas das primeiras experiências de assessoria técnica na metrópole de São Paulo, pelos mesmos motivos supracitados no contexto da Arco. Este fato suscita uma interessante questão: tanto na cidade do Rio de Janeiro quanto em São Paulo, as experiências de assessorias técnicas mais consolidadas que, conjuntamente com os movimentos sociais atuantes, trouxeram novos ares às formas de se produzir moradia de maneira mais autônoma, vieram de dentro de núcleos de extensão da Universidade. Iniciativas fora da Universidade aconteceram anteriormente, sendo empreendidas de maneira voluntária por parte de técnicos independentes. Tal informação nos demonstra dois aspectos de importância quanto à assessoria técnica:

Primeiramente faziam-se imprescindíveis que as organizações populares formuladoras de experiências autonomistas se construíssem desvinculadas do poder público, ao menos em um primeiro momento. Isto inclui também o quadro técnico público como agente de soluções técnicas aos anseios populares.

Em segundo lugar, historicamente a estrutura da universidade se mostrou como um local privilegiado para a experimentação de novas vias de atuação frente à questão habitacional. Diferentemente de uma experiência dentro de um órgão público, órgão privado, ou organização não governamental que tenha que disputar fundos, a Universidade não prescinde tão fortemente de um “*background*” de experiências bem sucedidas para encampar suas iniciativas. Consegue-se assim uma estrutura mínima de funcionamento. Como já dissemos, existiam arquitetos militantes fora da universidade atuando com assessoria técnica no Rio de Janeiro e São Paulo na década de 1980, mas esses atuavam de maneira voluntária e independente, gerando condições de trabalho mais difíceis e precarizadas.

A atuação do núcleo Arco, antes da experiência de Nova Holanda, se dava essencialmente à assessoria através de projetos de equipamentos comunitários às favelas. Nova Holanda foi a primeira experiência de produção habitacional de escala do Núcleo.

Quanto à experiência de construção das quarenta e seis unidades, a cooperativa não atuou na gestão da obra plenamente. Houve a necessidade da inserção de uma empresa de construção civil na cadeia de produção para a finalização da obra. A população local foi contratada para a execução, recebendo pela iniciativa, mas não gerenciando a mesma. A cooperativa atuou também como fornecedora de parte dos materiais através de sua fábrica de artefatos. Frise-se também que a forma de gestão da propriedade das unidades produzidas não possuía nada de alternativo. A busca pela autonomia da classe trabalhadora nesse processo se deu no universo do trabalho, através da gestão de toda a complexa cadeia construtiva em que a COOPMANH se inseriu em Nova Holanda, em experiências pretéritas e na construção das quarenta e seis UHs. O “produto final”, todavia, não foi objeto de proposições concretas que a ressignificassem no âmbito da mercantilização da moradia. Foram gerados lotes individuais para as famílias selecionadas contempladas pela ação. Vale lembrar que o modelo de cooperativismo uruguaio ainda não havia sido introduzido no contexto carioca até então. Outra questão importante no balanço da experiência é que a cooperativa acabou sendo fechada pouco tempo depois da construção das unidades, não devido à execução destas, mas devido a conflitos internos. A COOPMANH atravessou uma crise interna, mesmo fortalecida pela grande vitória da conquista da execução das quarenta e seis unidades e de serem a primeira entidade popular de uma favela a receberem recursos de um ente público:

“Entretanto, mesmo com a vitória da cooperativa ao superar o grave problema habitacional do *duplex*³⁶, houve uma cisão da diretoria por conta de divergências na condução dos processos administrativos internos e, principalmente, porque surgiram grupos que defendiam lógicas antagônicas de funcionamento e da função da instituição. De um lado, um grupo pretendia privilegiar a questão da eficiência em detrimento do processo formativo e de participação popular na gestão da cooperativa; do outro, um grupo via a instituição como mais uma oportunidade para afirmar o processo democrático interno, em que a

³⁶ “*Duplex*” era como a área que recebeu a intervenção das 46 UHs era chamada. Essa área era composta por barracões de madeira de dois andares que ocupavam lotes de 3m X 10m que “de tão precários ruíam” (CORRÊA 1992). Considerada pelos habitantes de Nova Holanda como uma das mais precárias em condições de habitabilidade e por essa razão, vista enquanto um problema para o restante da região; conforme explicita o texto realizado a partir da reconstituição da memória coletiva dos moradores da Maré. (DINIZ, BELFORT & RIBEIRO, 2012)

participação popular na gestão coletiva era mais importante que a eficiência econômica e o lucro.” (DINIZ, BELFORT & RIBEIRO, 2012. p.105)

Após a referida crise, o setor mais pragmático e menos comprometido com a formação política venceu a disputa pela hegemonia interna. A cooperativa passou então a ser apreendida pela população local não como uma estrutura comunitária, e sim como mais uma empresa que atuava na região. Por fim, esta acabou encerrando suas atividades. (DINIZ, BELFORT & RIBEIRO, 2012)

Nova Holanda, apesar de todos seus “poréns”, foi uma grande referência no princípio da experiência carioca quanto ao enfrentamento da questão da precariedade habitacional através da organização popular. A experiência foi divulgada em grandes meios midiáticos, de periódicos populares como “O Dia”, em que esteve na capa de uma edição, até uma reportagem do programa televisivo “Fantástico” e “Jornal Nacional” (FCDDHBR, 2010) Nova Holanda chamou atenção tanto na forma produtiva e no papel ativo da cooperativa, quanto no desenho arquitetônico das unidades, recebendo o prêmio Hélio Uchoa, IAB-RJ, em 1992 (COLIN, 2013), além de ser objeto de diversas reportagens da área profissional e fora dela. Ao fim do processo de Nova Holanda, a Fundação CDDH Bento Rubião também passou a assessorar a experiência, especialmente na divulgação e sistematização da mesma. Tal ação consolidou o processo em curso de migração dos profissionais atuantes no Núcleo Arco para o quadro da Fundação, processo que viria a ser concluído em 1995. Inegavelmente, essa primeira tentativa de produção habitacional através de uma cooperativa de trabalhadores, viria a servir como lições e inspirações valiosas, em suas dificuldades e virtudes, para as experiências da fase posterior.



Fotos de Nova Holanda, Antes e depois da intervenção (1989 e 1992, respectivamente). Fonte: Acervo FBR – Os paralelos entre as fotos não correspondem necessariamente à exata localidade nos dois momentos distintos.

2.3. Fase 1 – Cooperação Internacional (1992 – 2003)

2.3.1. A tentativa de estabelecimento de uma política pública. (1992 – 1995)

Em 1992, a equipe multidisciplinar do CDDH Bento Rubião é formada. Esta era composta originalmente por três arquitetos, três agentes sociais, três advogados e um coordenador geral. Já surgiu sobre forte influência da experiência de Leonardo Pessina e com o acúmulo de experiências de Nova Holanda.

Entre os anos de 1992 e 1993, três grupos de famílias de baixa renda que se articulavam, cada um a sua maneira, em torno da luta por moradia digna, procuram o Centro de Defesa para realizarem uma parceria, com o intuito de sanar sua precariedade habitacional. Um grupo da favela Shangri-lá na Taquara, região de Jacarepaguá; o grupo Colméia do conjunto habitacional Campinho, no bairro de Campo Grande e um grupo da favela Pixuna, todos localizados no município do Rio de Janeiro. Destes três grupos, a reconstrução de barracos na favela Pixuna possui um aspecto diverso ao nosso espectro de análise da habitação autogestionária, devido ao gestor principal da intervenção ter sido o CDDH Bento Rubião. Por esses motivos, não é objeto de nossas pesquisas. Este conjunto não foi autogerido, segundo os envolvidos, devido a uma conjuntura política interna própria na qual a autogestão não foi apropriada pelo grupo, sendo a gestão em grande parte delegada à assessoria técnica.

Segundo Ricardo Gouvêa³⁷, a ideia inicial elaborada na assistência aos três grupos era que elas se tornassem experiências piloto para um programa de fomento de cooperativas habitacionais no município. Seria de modo similar ao que havia acontecido em São Paulo, embora a conjuntura política de correlação de forças fosse diferente.

Em 1993, se inicia o primeiro mandato do prefeito César Maia. A Secretaria de Urbanismo é comandada por Luís Paulo Conde e não havia, até aquele momento, uma Secretaria de Habitação, estando esta pasta inserida como uma divisão específica dentro da Secretaria de Urbanismo. Antes mesmo da criação da Secretaria de Habitação em 1994, havia uma articulação do Centro de Defesa para com a Secretaria de Urbanismo com o intuito de se desenhar um programa municipal de apoio às cooperativas habitacionais. O Secretário de Urbanismo, Luís Paulo Conde, chegou a convidar o arquiteto Ricardo Gouvêa para assumir o comando do, até então, “Grupo Especial de Habitação”, que viria posteriormente dar origem à Secretaria Municipal de Habitação. Ricardo Gouvêa não assume o grupo especial, mas mantém a articulação institucional por parte do CDDH Bento Rubião e

³⁷ Atual Coordenador Executivo da Fundação CDDH Bento Rubião. Arquiteto atuante no grupo Arco que integrou a equipe que assessorou Nova Holanda, assinando o projeto. No período em questão (1992 – 1996) era coordenador da equipe multidisciplinar do CDDH Bento Rubião, responsável pelas intervenções em Shangri-lá, Colméia e Pixuna. As afirmações se referem a entrevista concedida ao pesquisador em Junho de 2013.

a Secretaria, com o intuito de formatar um programa de apoio às cooperativas habitacionais. Tratava-se de algo próximo ao FUNAPS comunitário da gestão municipal de Luíza Erundina, em São Paulo.

Na época, a prefeitura se mostrou comprometida com a ideia. Houve de início um acompanhamento pelo corpo técnico da Secretaria na elaboração do que viria a ser o modelo de intervenção utilizado no município. Formou-se, a partir disto, um grupo que envolvia o Centro de Defesa, representantes dos três grupos de luta por moradia e técnicos da prefeitura, na consolidação desse modelo de intervenção que seria materializado a partir das três experiências piloto.

Era fundamental, na criação do novo programa, uma vivência com grupos e experiências similares (GOUVÊA, 2007). O intercâmbio com os mutirões de São Paulo já havia sido realizado antes de 1993 com os técnicos da Arco, e com o fim da gestão da prefeita Luíza Erundina muitos destes mutirões estavam paralisados e a experiência paulistana passava por um declínio. Desta vez, optou-se pelo intercâmbio com a inspiração latino-americana das cooperativas habitacionais - o modelo uruguaio. Através do programa FICONG (Políticas e projetos destinados à redução da Pobreza Urbana na América Latina/ Programa de Fortalecimento Institucional e Capacitação de Organizações Não Governamentais), foi realizado um intercâmbio entre o CDDH Bento Rubião e a ONG Centro Cooperativista Uruguaio (CCU). No ano de 1993, uma delegação com representantes do Centro de Defesa, dos três grupos e um técnico da prefeitura realizaram uma semana de atividades na oficina promovida pelo CCU e FUCVAM em Montevideu. Nessa semana foram realizados diversos debates, assim como visitas às cooperativas habitacionais em construção e consolidadas. Ainda no mesmo ano, e através do mesmo programa, uma delegação de representantes do cooperativismo uruguaio realizou uma oficina nos mesmos moldes no Rio de Janeiro, visitando as futuras cooperativas e se engajando em debates para consolidar uma política de autogestão habitacional carioca.

Dessa forma, a experiência uruguaia desenvolvida pela FUCVAM e CCU se torna, de uma forma similar ao que foi para a experiência paulistana, um modelo de referência.



Foto tirada por um membro da delegação carioca de uma das cooperativas visitadas em Montevideu
Fonte: Acervo FBR. 1993

“O modelo de intervenção formulado em sequência nasceu, portanto, sobre forte influência da experiência uruguaia, sendo adaptado à realidade brasileira ao longo dos anos”. (GOUVÊA, 2007. Página 26)



Delegação carioca em cooperativa de Montevideu
Fonte: Acervo FBR. 1993

O impacto dessa viagem nas organizações populares foi significativo. Em contato com as cooperativas habitacionais agrupadas pela FUCVAM, e seu modelo de propriedade coletiva, os representantes dos grupos se interessaram pelo modelo e trouxeram para suas comunidades diversos documentos, relatos e fotografias para descrever o modelo implantado no Uruguai, com o intuito de desenvolver uma experiência similar de propriedade coletiva.

Apesar da presença de um técnico da prefeitura no intercâmbio em questão, a Secretaria de Urbanismo e, posteriormente, a Secretaria de Habitação não assumiram a proposta do programa da forma que era esperado. Houve sim, parcerias pontuais do poder municipal de cooperação em relação a aspectos pontuais dos projetos. A prefeitura realizou, em tempo ágil, a desafetação do terreno público destinado a uma praça em Campo Grande, para a construção do conjunto Colméia-Campinho. Houve ainda, por parte da prefeitura, a doação de algumas manilhas para a infraestrutura de esgotamento das cooperativas. Posteriormente a PCRJ afirmou que somente assumiria a construção de uma das cooperativas. O

recuo da prefeitura não foi dado através de uma recusa formal ao incentivo da experiência; se deu na forma de uma negociação em que cada vez se assumia a demanda como uma questão pontual, retirando-se da mesa de negociações a execução dos três grupos e o estabelecimento de um programa municipal que tivesse as três experiências como piloto. Lembramos aqui que a rede em torno das cooperativas e grupos de habitação não configurava, ainda um movimento popular. Essa época é anterior à criação da União por Moradia Popular do Estado do Rio de Janeiro, que incorporaria as cooperativas habitacionais. Sem a pressão popular oriunda da articulação incipiente de uma rede de poucos grupos, não houve, por parte do poder público, uma retomada nos processos de negociação.

2.3.2. Primeiro ciclo de cooperativas habitacionais por C.I. (1995-1999)



Shangri-lá e Colméia em obras, respectivamente. Fonte: Acervo FBR. s/data

Após o canal com o poder público como parceiro e financiador ter se exaurido, em 1995 a Fundação CDDH Bento Rubião apresentou para a instituição MISEREOR (congregação de bispos da Alemanha) a proposta da criação de um Fundo Rotativo. Este fundo serviria para construir imediatamente as oitenta e duas unidades habitacionais em mutirão autogerido (correspondente à demanda dos três grupos). Seu recurso retornaria através das prestações dos cooperativados. O fundo, quando realimentado, serviria para a construção de outras cooperativas. Com essa ideia, estaria assegurada, a princípio, a autogestão habitacional com independência financeira para o movimento de moradia. O Fundo Rotativo seria

administrado pelo CDDH Bento Rubião e gerido e acompanhado por um conselho gestor em que participariam membros das cooperativas habitacionais.

A proposta foi aprovada pela instituição MISEREOR, que passou a se tornar o maior suporte financeiro das experiências cooperativistas da UMP-RJ e FBR até o ano de 2003. Neste formato, entre 1996 a 1999, são executadas simultaneamente as três obras dos grupos simultaneamente em mutirão autogerido: Colméia, Pixuna e Shangri-lá.

2.3.3: Segundo ciclo de cooperativas habitacionais por C.I. (2000-2003)

Após as primeiras três experiências que concluíram suas obras em 1999, houve certa divulgação das iniciativas, notadamente de Shangri-lá, que foi objeto de reportagem de diversos jornais da época. Shangri-lá já continha uma lista de espera que se organizava em reuniões periódicas. Essa lista de espera configurou-se como grupo da Cooperativa Herbert de Souza, proveniente de famílias de Jacarepaguá em situação de inadequação habitacional. Posteriormente, ainda no ano 2000, a cooperativa Herbert de Souza fecharia seu número de famílias a serem atendidas, mas as que não entraram para a listagem final se organizariam em outro grupo, dando origem ao grupo Esperança (objeto mais aprofundado de nossos estudos).

Em São Gonçalo, município do leste fluminense integrante da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, dois grupos que se organizavam para sanar sua precariedade de moradia, ao conhecerem a experiência do cooperativismo habitacional de Shangri-lá, se colocaram em articulação com a Fundação CDDH Bento Rubião e a UMP-RJ.

O primeiro grupo, Ipiíba, era composto por 220 famílias organizadas a partir da igreja local. As famílias compraram um terreno para a construção de suas moradias com recursos emprestados pela igreja. Noventa e cinco famílias construíram com recursos próprios suas moradias. O restante do grupo não possuía recursos para a construção das mesmas e careciam de infraestrutura no terreno adquirido. Procuraram então se integrar à experiência da FBR e UMP-RJ.

O segundo grupo era Jockey-Anaia, composto por 18 famílias, em sua maioria idosa, em situação de inadequação habitacional. (FCDDHBR, 2010)

Todos os três grupos, quando postos diante da experiência em curso, foram apresentados aos conceitos de cooperativismo habitacional, mutirão autogerido e propriedade coletiva. Herbert de Souza e Ipiíba, em suas discussões de organização do grupo, se constituíram em cooperativas habitacionais e mistas, adotando o modelo estatutário de Shangri-lá³⁸.

As três cooperativas seriam realizadas, a princípio, com recursos do fundo rotativo e do aporte de C.I. da instituição MISEREOR, que continuava a investir no modelo. Houve, no entanto, dificuldades administrativas relativas à emissão dos boletos de pagamento, mecanismos de cobrança das parcelas, e estrutura administrativa em geral que prejudicaram a adimplência do fundo por parte dos atendidos. Devido a isso o fundo não obteve o retorno esperado, sendo somente utilizado para a compra do terreno da cooperativa Herbert de Souza e uma pequena parcela do montante da construção dos três conjuntos.

Vale ressaltar uma característica comum da fase de C.I.: a pequena escala das iniciativas, com poucas famílias e unidades, se comparadas a experiências similares em outros estados. Essa escala de poucas dezenas de unidades habitacionais se prestou a projetos com interessantes soluções arquitetônicas e urbanísticas. Ipiíba se conforma em duas ruas e, devido à falta de infraestrutura urbana no local de assentamento, a cooperativa teve que instalar um sistema de esgotamento sanitário autônomo. O grupo optou pelo sistema de biodigestor, cujo gás gerado alimentaria a cozinha do centro comunitário. Tal biodigestor, e o sistema de gás gerado, funcionaram durante vários anos.

³⁸ O modelo estatutário, bem como a forma pela qual a propriedade coletiva se coloca no conjunto, são estudados mais profundamente no capítulo 3 dessa dissertação.



Cooperativa Ipiíba. Foto 1: Vista geral ainda na segunda fase de construção (entre 2003 a 2005). Fonte: Acervo FBR

A cooperativa Herbert de Souza também conta com uma pequena escala e se configura em um lote estreito em Jacarepaguá. As unidades e a morfologia do conjunto se assemelham a Shangri-lá, no que tange à configuração das UHs geminadas e o pátio central com galeria externa de acesso às UHs. Devido ao grupo ter se originado da lista de espera de Shangri-lá, e tendo conhecido de perto o processo de discussão de projeto, os cooperativados queriam uma conformação espacial similar. As configurações do lote se adicionaram a essa necessidade.



Fotos da Cooperativa Hebert de Souza. Fonte: Acervo FBR. s/data.

Com certa presteza devido oriunda da não colocação de ritos burocráticos para a execução dos projetos, devido ao modo de produção C.I., as três cooperativas iniciaram suas obras em 2001, finalizando em 2003 sua primeira fase. Ipiíba entregou parte das casas em 2005. O grupo Jockey não se adaptou bem ao modelo de mutirão autogerido. Conflitos com a mão de obra contratada durante a

semana³⁹ fizeram com que as obras fossem paralisadas por falta de recursos. As cooperativas Herbert de Souza e Ipiíba conseguiram concluir suas obras e adotaram o modelo estatutário de Shangri-lá de cooperativa habitacional e mista e propriedade coletiva. Por estarem fora de nosso recorte analítico, não dispomos de dados para afirmar com precisão os problemas decorrentes na mercantilização de parte de suas unidades. Podemos somente afirmar, por observação participante em diversos fóruns do movimento social e relatos de lideranças, que especialmente a cooperativa Herbert de Souza não logrou com tamanho sucesso o controle da comercialização das UHs como Shangri-lá.

Esse período também é o momento em que a Cooperativa Esperança, proveniente da lista de espera da cooperativa Herbert de Souza, começou a se organizar no ano de 2000.⁴⁰ Há ainda o início da organização da Ocupação em Guia de Pacobaíba, que se filia posteriormente à UMP. A Ocupação está em um terreno público de propriedade do IPHAN, próximo à primeira estação ferroviária do Brasil. Com a pressão pela desocupação da área, o grupo decidiu buscar assessoria técnica da Fundação CDDH Bento Rubião para elaborarem sua realocação. Inicialmente, o processo se daria através do programa Produção Social da Moradia (PSM). Houve, porém, a migração do grupo para o programa Minha Casa Minha Vida –Entidades, devido à falta de correções dos valores do PSM, que em sua defasagem não permitia a construção de uma unidade habitacional em boas condições de habitabilidade. O grupo não iniciou seu processo de realocação, mas permanece na área ocupada em condições estáveis de habitabilidade.

³⁹ No modelo de intervenção adotado para as cooperativas em questão, o mutirão autogerido funciona durante os fins de semana, sendo a mão de obra da semana contratados, preferencialmente, integrantes da própria cooperativa habitacional com experiência na área de construção civil.

⁴⁰ O histórico do Grupo Esperança possui um tópico próprio no capítulo 3.

2.4. Fase 2 – Programas nacionais de autogestão habitacional (2003-2013)

2.4.1. O governo Lula e Dilma e os programas de financiamento

O período de 2003 - 2013, após a ascensão do Partido dos Trabalhadores ao Governo Federal, conta com dois momentos muito distintos: há o início dos programas habitacionais e a construção do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) através dos Conselhos e Conferências das Cidades, perpassando por dois programas federais de financiamento aos grupos de autogestão habitacional: o Crédito Solidário criado no ano 2004 (sendo 2003 o ano da articulação para a criação do mesmo), e o Programa Produção Social da Moradia (PSM) no ano 2008. O segundo momento começa com a derrocada do SNHIS pelo programa Minha Casa Minha Vida e o gradativo esvaziamento do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) a partir de 2009, culminando com sua extinção prática devido à falta de aportes de recursos e correções de valores do PSM. Um fato a ser destacado neste período é que, diferentemente de outras regiões do Brasil, na Região Metropolitana do Rio de Janeiro nenhuma unidade habitacional foi construída e (ou) reabilitada⁴¹ em dez anos de programas federais. A experiência mais próxima de sua realização é o grupo Esperança que atualmente, em setembro de 2013, após treze anos de luta política, está em fase de finalização.

Conforme apresentamos anteriormente, a ascensão dos MSUs e os trabalhos de formação de base em favelas e periferias se confundem com a criação do Partido dos Trabalhadores. Muitos continuavam estritamente vinculados ao PT quando Lula alcança o governo federal em 2003. Os anos que se seguiram continuaram marcados por uma colaboração entre os MSUs e governo federal. Como um elemento a ser destacado, podemos citar a criação do Ministério das Cidades (MCidades) e sua engenharia institucional, em que mecanismos de participação da sociedade civil existiriam nos três níveis do governo. Esses espaços seriam os conselhos e conferências nos níveis municipal, estadual e federal, nos quais as diretrizes da agenda urbana seriam construídas.

⁴¹ Processo no qual um imóvel passa por reformas para abrigar uso habitacional. Como por exemplo: edifício abandonado em precárias condições que passa por reformas para transformá-lo em HIS com boas condições de habitabilidade.

Na primeira Conferência Nacional das Cidades no ano de 2003, no movimento para resgatar as reivindicações históricas dos MSUs na agenda urbana, foi discutida a estrutura do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que, no entanto, esbarrou em entraves relativos à sua operacionalização monetária pelos setores da equipe econômica do governo federal, mantendo-se assim estagnado em suas discussões (ANDRADE, 2011). Em 2005, foi criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e, através da mesma lei, foi estruturado o SNHIS. É válido dizer que este projeto de lei estava tramitando no congresso há treze anos, e que tinha em sua origem uma iniciativa popular com mais de um milhão de assinaturas. O Fundo Nacional de HIS contaria com um conselho gestor que permitiria certo controle social da destinação e gestão dos recursos. Para os Movimentos Sociais Urbanos, este momento foi recebido como uma grande vitória no avanço de sua agenda de reivindicações.

O Programa Crédito Solidário (PCS), promulgado em 2004, foi apresentado para os movimentos como um programa temporário, enquanto o SNHIS não estivesse em funcionamento. O programa Produção Social da Moradia (PSM), lançado em 2008, já se enquadrava no modelo do SNHIS, contando com recursos advindos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Paralelamente a esse processo, a política da esfera federal mostrava o comprometimento com outros setores. O segundo mandato do presidente Lula foi marcado por um pragmatismo caracterizado por grandes obras e operações urbanas nos campos da habitação e infraestrutura. Primeiramente foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) em 2007.

No ano de 2009, uma das cíclicas crises do capitalismo global abalava então a economia brasileira. Como forma de contenção dos impactos da crise econômica, o governo federal elaborou um pacote de injeção extraordinária de recursos no setor imobiliário, criando o plano que inicialmente foi nomeado de “um milhão de casas”, recebendo posteriormente o status de programa e o nome de “Minha Casa Minha Vida”. A ação governamental pretendia construir um milhão de unidades habitacionais até 2010, voltados a famílias na faixa de renda de zero a dez salários mínimos, e mais um milhão na segunda fase do programa de 2011 a 2014, com

investimentos iniciais na ordem de 34 bilhões de reais entre os anos de 2009 a 2011 (ANDRADE, 2011).

Tal política, desde seu anúncio, já recebia críticas contundentes de diversos acadêmicos e especialistas no assunto, os mesmos que anos antes foram chamados para compor o quadro técnico governamental, com o intuito de formatar a nova política urbana brasileira. Como principais críticas à política de financiamento MCMV, podemos citar: a desarticulação com as demais políticas públicas, ambiental, social e principalmente fundiária. Devido à ausência de política fundiária, não há planejamento na localização das unidades produzidas, deixando tal regulamentação para o mercado que, por sua natureza de acumulação, realiza empreendimentos onde a terra urbana é mais barata nos casos de HIS. Houve ainda o considerável incremento do preço da terra, e a desconsideração de toda a discussão pretérita sobre captura de mais-valias fundiárias. Dados de 2011 apontam o Brasil como terceiro lugar entre os países com maior valorização imobiliária, existindo nas metrópoles brasileiras um preço da terra similar ou superior às mais caras cidades do mundo (ANDRADE 2011)- Tal tendência nos últimos anos não sofreu qualquer ação afirmativa no sentido de conter o incremento de preço da terra, tendo ainda sofrido acréscimos desde então em inúmeras cidades. A distribuição de recursos privilegia as camadas de mais elevada renda. Há ainda a padronização dos projetos e a má qualidade arquitetônica e urbanística. Existe também a fixação da propriedade privada como único modelo existente no programa, não somente em detrimento de instrumentos de desmercantilização da moradia, mas inclusive desconsiderando os modelos alternativos, adotados por países centrais do capitalismo mundial, como o aluguel administrado por iniciativas públicas e o arrendamento residencial ou *Leasing*. (ANDRADE, 2011).

Além dos pontos citados acima, para os MSUs um dos elementos mais graves do programa era a desconsideração do SNHIS, que, segundo a lei que criou o sistema, deveria centralizar todos os projetos e programas destinados à Habitação de Interesse Social no país. A política construída pelos movimentos sociais urbanos e diversos setores da sociedade civil foi assim substituída por um programa elaborado conjuntamente com os setores empresariais da construção civil, executando nesta ação uma visível afirmação de prioridades governamentais sobre

quais setores estava privilegiando, ao executar as ações relativas ao campo habitacional.

“O pacote foi elaborado pela Casa Civil e pelo Ministério da Fazenda, em diálogo com representantes do setor imobiliário e da construção, desconsiderando diversos avanços institucionais na área de desenvolvimento urbano bem como a interlocução com outros setores da sociedade”(..) “O Conselho das Cidades, órgão deliberativo mais importante do Ministério, sequer foi consultado a respeito do pacote”. (ARANTES; FIX. 2009, p.12.)

Ao observarmos os dois processos em discussão, enquanto o SNHIS, aprovado com uma iniciativa popular de um milhão de assinaturas, foi elaborado em aproximadamente quinze anos de discussões, com um orçamento inicial de um milhão de reais, o Programa MCMV foi lançado através de medida provisória, em caráter emergencial sem discussões em outras esferas do governo ou da sociedade civil, com ritos de destinação de recursos “desburocratizados”, na ordem de 34 bilhões de reais iniciais (ANDRADE, 2011). Com essas diferenças no aporte de recursos e facilidades de execução de projetos, as prefeituras rapidamente abandonaram os processos de discussão do SNHIS e seus longos processos de implementação. Com o esvaziamento das ações empreendidas pelo SNHIS e FNHIS, esses foram levados à extinção prática, por não se manterem como elementos relevantes de qualquer política efetiva.

Há ainda outro componente no programa MCMV: a injeção de recursos em diferentes agentes voltados à acumulação do capital. Segundo Arantes (2011) quatro meses após o anúncio do programa, as ações do setor da construção civil brasileira subiram, em média, 87%. As ações na bolsa do grupo “Tenda”, braço da Gafisa S/A no mercado de produção de HIS (e um dos principais beneficiados com contratos do MCMV), subiram no mesmo período 500%. No capítulo 1 dessa dissertação, apontamos a partir da perspectiva de Botelho (2005), como os agentes da acumulação nas atividades urbanas estão imiscuídos. Se pensarmos que os beneficiados majoritários do aumento dessas ações são agentes do setor financeiro, podemos verificar que ocorreu de uma forma indireta um aporte imenso estatal ao setor financeiro durante a crise.

O capital político gerado pelo programa também não pode ser desconsiderado. O projeto de poder do PT obtém, com o referido programa, um fortalecimento no âmbito dos municípios, que passam a disputar as verbas e alinham sua política habitacional com o governo federal. Há também, no lançamento do mesmo programa, o estabelecimento de uma base sólida com a qual a então ministra da casa civil, Dilma Rousseff, consegue apoiar sua candidatura à presidência em 2010.

“A divulgação do programa ao vivo pela televisão, no dia 25 de março de 2009, deixou transparecer alguns aspectos relativos ao seu viés político-institucional. O presidente Lula, naquela ocasião, delegou a apresentação do programa à ministra Dilma Rousseff, da Casa Civil, (...) enquanto permaneceu em segundo plano, sentado à mesa. Em seguida à fala da ministra, foi convidado a discursar o presidente da Câmara Nacional da Construção Civil e depois foi a vez do presidente da construtora Gafisa dizer algumas palavras. Representantes de movimentos sociais estavam na plateia aparentemente apenas cumprindo a finalidade de legitimar as medidas anunciadas.”(ANDRADE, 2011, p.117)

Desta forma, temos uma política de financiamento voltada aos setores de acumulação do capital e da renda fundiária que, indiretamente, aprofundam a segregação sócio espacial⁴². O programa MCMV conquista uma grande aprovação por parte dos trabalhadores, por realizar o tão almejado sonho da casa própria-propriedade privada, mesmo que em condomínio fechado precarizado, com técnicas construtivas duvidosas, em uma franja periférica da cidade. Segundo Arantes & Fix (2009), o programa vai mesmo além das perspectivas da ideologia da casa própria elaboradas pelo BNH, pois alia ao conceito de “minha casa” a própria “vida” do trabalhador. Não é somente o sonho do almejado teto que está sendo colocado, mas um elemento central de sua própria existência e sobrevivência de sua família.

⁴² Um dado que pode respaldar tal afirmação, segundo ANDRADE (2011): mais da metade de toda a produção de Habitação de Interesse Social (até R\$1600,00 mensais de renda familiar) produzida no município do Rio de Janeiro, até 2011, foi concentrada em apenas quatro conjuntos habitacionais, com mais de duas mil UHs cada. O programa restringe o limite de UHs em um conjunto, mas a prática de se conurbar conjuntos em um único empreendimento por parte de uma única construtora tem se mostrado uma prática comum na atividade, segundo a autora.

O que gostaríamos de abordar, no entanto, não é essencialmente o programa governamental voltado às empresas da construção civil Minha Casa Minha Vida⁴³, mas sua versão voltada aos movimentos sociais, o Minha Casa Minha Vida – Entidades (MCMV-E).

Conforme dissemos anteriormente, em 2005 foi lançado o SNHIS que conta com o FNHIS para executar a política construída com a articulação entre os MSUs nas conferências das cidades. No ano de 2008 foi lançado o programa Produção Social da Moradia, voltado especificamente para entidades populares acessarem recursos para construção. No ano seguinte, o governo federal anunciou o programa Minha Casa Minha Vida. Diante do grande aporte de recursos do MCMV, e da não participação dos MSUs nos espaços que construíram as diretrizes da política, os movimentos requereram parte desses recursos para a continuidade de seu projeto político de autogestão habitacional. Tal pedido foi aceito, mas nas negociações o resultado foi desenhado da seguinte forma: não houve uma transferência de parte desses subsídios para o FNHIS, fundo este que contaria com certo controle popular através do conselho gestor. Também não houve na nova política o fortalecimento do programa elaborado em consonância com os movimentos sociais. O acordado foi o enquadramento das demandas dos movimentos dentro do próprio Minha Casa Minha Vida, gerando uma sub-modalidade do programa chamado de Minha Casa Minha Vida - Entidades. Chamamos de sub-modalidade devido ao aporte dos recursos envolvidos: 97% são voltados ao MCMV destinados às empresas de construção civil; 1,5% para a produção de HIS rural e 1,5% para o MCMV-E (ARANTES 2011).

A produção dos MSUs, desta maneira, iria para as cifras do programa MCMV. Os recursos do Minha Casa Minha Vida – Entidades seriam advindos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), esvaziando o FNHIS simbolicamente, pois a luta inicialmente planejada pelo aumento dos recursos do fundo nunca se materializaria, já que a política de financiamento constava em outro fundo que não possuía mecanismos de controle social. Eram nítidas e notórias as dificuldades financeiras

⁴³ Nossa dissertação aborda especificamente efeitos relativos ao Minha Casa Minha Vida – Entidades. Recomendamos ao leitor que queira se debruçar sobre os aspectos específicos do programa MCMV voltado às empreiteiras e os impactos urbanísticos advindos deste, a leitura do livro organizado por Adauto Cardoso (IPPUR-UFRJ): O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Letra Capital, Observatório das metrópoles, 2013.

encontradas nas ações do FNHIS naquele momento, enquanto no Programa Produção Social da Moradia os recursos, por unidade habitacional, estavam na ordem de R\$30.000,00 por UH. Na primeira modalidade do MCMV este mesmo financiamento ficaria em R\$45.000,00 por UH, tendo sido corrigido posteriormente para até R\$75.000,00/UH em quatro anos, enquanto o PSM se manteve no mesmo valor de R\$30.000,00/UH. Inviabilizava-se, portanto, a produção através do FNHIS, e fortalecia-se o uso do Fundo de Desenvolvimento Social, através de uma modalidade do PMCMV.

O agente operador e financeiro do programa continuava sendo a Caixa Econômica Federal. É válido ressaltar que diversas das normativas, formulários, ritos de aprovação e outras questões do funcionamento burocrático do programa, são compartilhados entre as modalidades. Dada a preferência à categoria do programa MCMV destinado às empresas de construção civil, os modelos compartilhados são elaborados, em diversos aspectos, dentro da formatação esperada da lógica empresarial, enquadrando este de difícil acesso ao movimento social. Além disso, ao tentar transformar MSUs em empresas de construção civil, há uma perigosa inversão de princípios, o que, no limite, é de certa forma incentivado pela lógica empresarial esperada pela CEF.

Aqui enfatizamos que a pormenorização das justificativas às afirmações acima podem ser encontradas na leitura do processo do grupo Esperança, que diante de sua trajetória, teve de se enquadrar ao padrão MCMV-E, como a absoluta maioria das iniciativas de autogestão habitacional no país desde 2009. Esperança nos serve como uma metonímia do que esse novo modelo espera dos movimentos sociais do Brasil. Embora as respostas que Esperança tenha dado aos enquadramentos do programa sejam particulares e difíceis de serem transpostas para outros contextos - por terem encontrado formas criativas de resistência em algumas áreas e terem de ter cedido em outras - afirmamos que os procedimentos encaminhados pela CEF são, em grande parte, os mesmos definidos para as experiências no país adequadas ao programa. Um cenário deveras dramático para a luta pela desmercantilização da moradia, como veremos no capítulo 3.

2.4.2. Autogestão habitacional e ocupações urbanas (2004 – 2013)

A partir do ano de 2004, outro advento se insere no contexto da habitação autogestionária na RMRJ: as ocupações urbanas das áreas centrais da metrópole. Após um longo período de experiências interrompidas no passado, a Ocupação Chiquinha Gonzaga, articulada através da CMP e diversas outras forças políticas, ocupa o edifício nº 47 da Rua Barão de São Félix, próximo à Central do Brasil. Houve ocupações de edifícios centrais ociosos anteriormente, mas os movimentos de moradia vinham de uma sequência de violentas desocupações, marcadas pela violência policial, até o marco de 2004, quando há a retomada do processo de ocupações centrais. A partir da



Ocupação Chiquinha Gonzaga, diversas outras ocupações são deflagradas, ligadas a essas mesmas forças políticas: primeiramente ocorre a ocupação Zumbi dos Palmares em 2005, na avenida Venezuela - região portuária - , que por muito tempo foi a maior ocupação do Rio de Janeiro, contando com cento e trinta e três famílias. Este movimento que ocupou o edifício do INSS⁴⁴ chegou a ser contemplado com recursos de Assistência Técnica pelo FNHIS, tendo, portanto, sua demanda aprovada pelo Ministério das Cidades. A pressão do capital imobiliário na área com o projeto Porto Maravilha, no entanto, foi o motivador de uma extensa ação da prefeitura de indenizações e despejos até a desocupação por completo do prédio público. Após a ocupação Zumbi dos Palmares, foi deflagrada outra ocupação próxima à região portuária, a Ocupação Quilombo das Guerreiras, em 2006, na Avenida Francisco Bicalho, próxima à rodoviária Novo Rio (PENNA, 2010). O proprietário do edifício é a companhia DOCAS. Esta foi uma das ocupações que

⁴⁴ Instituto Nacional do Seguro Social. Autarquia do Governo Federal responsável, dentre outras providências, pela previdência social pública. Há uma grande ocorrência de edifícios públicos federais vazios na área central do Rio de Janeiro, devido à transferência da capital federal para Brasília e consequente subutilização da estrutura pública existente na ex-capital federal.

mais sofreram com pressões para desocupação e até hoje; passados seis anos da permanência das famílias, essas sofrem com cortes de água e luz como forma de pressioná-las a desocuparem o imóvel, além de diversas outras formas de intimidação. O coletivo negociou sua saída para serem transferidos para um conjunto realizado no programa MCMV-E na região portuária, que se incorpora a outras demandas da UMP-RJ, a Ocupação Quilombo da Gamboa, na Rua da Gamboa.

No ano 2006, outro movimento entra em cena: o Movimento Nacional de Luta pela Moradia, que ocupa o edifício do antigo Cine Vitória na Cinelândia. O coletivo negociou sua saída e promoveu a ocupação posterior do edifício nº 20 da Rua Alcindo Guanabara, vizinho à Câmara Municipal do Rio de Janeiro e de propriedade do INSS. Esta ocupação deflagra outras pela região como a ocupação Mariana Crioula na Rua da Gamboa, região portuária. Há ainda, fora de nosso recorte territorial, mas dentro da mesma rede, a Ocupação Nove de Novembro em Volta Redonda. Estas duas redes de ocupação de edifícios ociosos (CMP e forças políticas parcerias e o MNLM-RJ) questionam a maneira anterior de veículo de acesso à terra da autogestão habitacional, através da compra coletiva e (ou) doação do Estado por negociação. Em sua acepção, a Ocupação é uma forma de enfrentamento mais direta da concepção de que a propriedade que não cumprir sua função social deve ser retomada⁴⁵ pela classe trabalhadora, através dos marcos jurídicos instituídos ou não.

Essa nova estratégia reelabora parte das práticas autogestionárias na RMRJ, no entanto, a ligação com programas nacionais de financiamento para a reabilitação desses edifícios para moradia, os coloca frente a contradições similares às enfrentadas pelas cooperativas habitacionais. Atualmente, das estratégias buscadas para readequação de edifícios ocupados que contam com fundos públicos para reabilitação, possuímos o seguinte quadro: as ocupações mais antigas - Chiquinha

⁴⁵ Tal termo é utilizado nos debates de MSUs de ocupações de edifícios centrais. Há um entendimento de que esses edifícios foram construídos pela classe trabalhadora. Esta, todavia, foi condenada a não possuir acesso aos benefícios que ela mesma construiu. O conceito de retomada surge diante desta contradição, afirmando que a cidade e suas riquezas são decorrentes da expropriação dessa classe. Para melhor compreensão dos processos decorrentes das ocupações urbanas centrais no município do Rio de Janeiro, sugere-se o documentário “Atrás da Porta” de “Chapolim” e Vladimir Seixas, disponível para exibição em <http://www.youtube.com/watch?v=NDQuRhsr8HI>.

Gonzaga (CMP e diversas forças políticas) e Manoel Congo (MNLM) -, conseguiram recursos do estado do Rio de Janeiro para a readequação de suas unidades. Apesar desse desenho institucional diferenciado das outras experiências, a Ocupação Manoel Congo recebeu, por parte do poder público estadual e federal, grande pressão para migrar para o programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. Somente não migraram devido à resistência do movimento social frente às negociações com o Estado do Rio de Janeiro e CEF para pedir a retomada dos contratos e assegurar a não migração para o MCMV-E.

Ocupação Manoel Congo – MNLM, Rua Alcindo Guanabara.

Fonte: <http://www.inarra.com.br/2011/08/01/marianas-e-manoels-retratos-de-uma-ocupacao/>, acessado em: 20/08/2013.

Ocupação Mariana Crioula, Rua da Gamboa.

Fonte: Acervo NAPP, s/ data.



As duas outras ocupações do MNLM, Mariana Crioula no Rio de Janeiro e Nove de Novembro em Volta Redonda recorreram à inclusão no programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. Em ambas as ocupações, o veículo de acesso à terra foi a ocupação do terreno e negociação com a Secretaria de Patrimônio da União⁴⁶ para a cessão de uso do terreno. Nas três ocupações é desejado que o direito de uso das UHs para as famílias ocupantes seja através de título de Cessão de Direito Real de Uso (CDRU) e Cessão de Uso Especial para Moradia (CUEM), com algumas modificações e restrições que impeçam a compra e venda do imóvel. Tal forma de gestão de propriedade através da titulação não teve sua análise concluída e no caso das ocupações Mariana Crioula e Nove de Novembro, em regime de produção do MCMV-E, ainda não está pactuada com a CEF. A intenção, no entanto, permanece e

⁴⁶ Os dois edifícios são de propriedade do governo federal.

o movimento já se colocou disposto a buscar essa estruturação de desmercantilização da moradia, mesmo incluído no referido programa.

Nas ocupações organizadas por grupos políticos que incluem a CMP, possuímos o seguinte quadro: Chiquinha Gonzaga possui empenho de recursos para execução pelo estado do Rio de Janeiro e terá sua titulação por CDRU, cujo cessionário é o governo federal. A ocupação Zumbi dos Palmares, apesar da aprovação da demanda pelo Ministério das Cidades e do projeto arquitetônico elaborado para requalificação, hoje se encontra desocupada há dois anos. A Ocupação Quilombo das Guerreiras, conforme dissemos, após pressões com diversas formas de violência visando sua desocupação, continua resistindo em meio ao canteiro de obras do Porto Maravilha, tendo aceitado a proposta de realocação para outro imóvel da região portuária nos modelos do MCMV-E. Esta ocupação se incorporou ao coletivo Quilombo da Gamboa, com projeto arquitetônico elaborado com participação das famílias, mas migrando (forçadamente, podemos dizer) para uma estrutura de propriedades privadas unifamiliares nos moldes MCMV-E. Apesar do projeto arquitetônico de qualidade elaborado por assessorias técnicas escolhidas pelo grupo, o grupo irá sofrer modificação da dinâmica de convivência e a gestão do espaço.

Dadas essas informações, podemos observar que as ocupações de edifícios ociosos centrais se defrontam com um desafio similar às cooperativas habitacionais da região metropolitana: o risco de serem engolidas pela lógica da CEF e de um programa de moradia que fortalece o caráter mercantil da moradia, segundo nossas hipóteses, analisadas no próximo capítulo. O resultado do modelo de gestão de uso desse espaço, pelas referidas ocupações, não está concluído, o que deixa margem para alternativas ainda não escritas na história da autogestão habitacional local, uma vez que a maioria dos grupos estão se empenhando em construir alternativas ao modelo individualizante de propriedade.

Para fecharmos o capítulo sobre o contexto da autogestão habitacional na RMRJ, apresentamos um quadro síntese contendo o número de famílias, veículo de acesso à terra, modelo de produção e período entre a organização e finalização das unidades habitacionais, de todas as cooperativas habitacionais e ocupações urbanas existentes na região metropolitana do Rio de Janeiro pertencentes aos três movimentos nacionais atuantes na região:

Grupo	Ano (início e conclusão)	UHs	Modelo de produção	Movimento	Situação de acesso à terra	Modelo de gestão da propriedade (fim das obras ou pretendido)
Shangri-lá	1992/1999	29	C. I.	UNMP	Ganho jurídico/ compra coletiva	Propriedade coletiva/Modelo Shangri-lá
Colméia	1993/1999	30	C. I.		Pública prefeitura (doação)	Propriedade coletiva/Modelo Shangri-lá
Ipiíba	2000/2003	37	C. I.	UNMP	Compra coletiva	Propriedade coletiva/Modelo Shangri-lá inicialmente. Hoje: Condomínio e propriedade individualizada
Ipiíba II	2003 [	88	MCMV-E[	UNMP	Compra coletiva	Condomínio e prop. Individualizada
Herbert de Souza	2000-2003	20	C. I.	UNMP	Compra coletiva	Propriedade coletiva/Modelo Shangri-lá
Magé	1998 [	75	MCMV-E [	UNMP	Pública IPHAM/SPU (realocação)	Possivelmente CDRU. Não definido
Esperança	2000 [	70	MCMV- E	UNMP	Pública SPU / município (doação)	CDRU individual - Lotes coletivos
Chiquinha Gonzaga	2004 [	69	Co-gestão Estado	CMP e demais	Pública INCRA (ocupação)	CDRU
Quilombo das guerreiras	2006 [		auto-org.	CMP e demais	Docas (ocupação)	-
Quilombo da Gamboa	2008 [	116	MCMV-E	CMP/UNMP	Público SPU/ PRJ (realocação)	CDRU
Manoel Congo	2007 [	42	Co-gestão Estado	MNLM	Pública ITERJ (ocupação)	CDRU
Mariana Crioula	2010 [	60	MCMV-E	MNLM	pública SPU (ocupação)	CDRU
9 de Novembro	2010 [	76	MCMV-E	MNLM	Pública SPU (ocupação)	CDRU

* Obs: O símbolo de intervalo aberto ([) na tabela, simboliza processos ainda inconclusos. “MCMV [“ significaria, por exemplo, que o modelo de produção hoje considera o enquadramento no MCMV-E, no entanto, ainda está em processo, sujeito a modificações.

CAPÍTULO 3

O PROCESSO SHANGRI-LÁ–ESPERANÇA SOB A ÓTICA DA DESMERCANTILIZAÇÃO DA MORADIA

3.1. Histórico da Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá

Shangri-lá era inicialmente, no ano de 1992, um grupo composto por dezesseis famílias que moravam de aluguel em um terreno com dois corredores de cômodos de madeira. O banheiro e o tanque eram compartilhados entre todas as famílias que pagavam aluguel para um “faveleiro”, que era como o dono do terreno era identificado pelos

Corredor de casas antes da intervenção
Fonte: Acervo FBR. s/data (certamente anterior a 1995)



moradores (HUGUENIN, 2012). Atividades como a secagem de roupas e outras do cotidiano das famílias, eram realizadas no corredor de terra batida que dava acesso aos cômodos. Havia ainda o problema das enchentes frequentes que acometiam o local, problemas de infiltração e goteiras durante o período de chuvas eram também costumeiros no cotidiano dos moradores.⁴⁷

No espaço de uso comum havia ainda uma iniciativa da Igreja Sagrada Família na elaboração de “Ciclos bíblicos” entre os moradores. Estas atividades, por sua vez, faziam parte do grupo de formação de Comunidade Eclesial de Base Padre Josimo, grupo ligado à teologia da libertação, conforme já apresentamos em tópicos anteriores.

Nessas atividades eram levantadas diversas questões sobre o cotidiano dos integrantes, nas quais se questionavam os problemas comuns e tentativas de

⁴⁷ Fonte: Relatório Misereor 2010, acervo FBR e relatos de Jurema Constâncio, liderança local e coordenadora nacional da UMP-RJ

solucioná-los. Quando o grupo de apoio da Igreja Sagrada Família perguntou aos moradores o que eles gostariam de melhorar em suas vidas, a resposta foi unânime: Casa⁴⁸. Na roda de discussões chegou-se à conclusão conjunta de que era necessário assegurar a posse de onde moravam para conseguirem investir em melhoramentos em suas moradias.



Cômodo de madeira de aluguel antes da intervenção
Fonte: Acervo FBR. s/data (possivelmente anterior a 1995)

A C.E.B Padre Josimo (filiada a Igreja Sagrado Coração), em parceria com a Campanha da Fome contra Miséria e pela Vida, articulou-se com o grupo com o intuito de auxiliá-los na meta de melhorias habitacionais e geração de emprego e renda. Uma das ações prioritárias do grupo foi pressionar a dona do terreno para a compra do mesmo, através de argumentos de que como a área já estava sendo habitada por algumas famílias há mais de vinte anos, essas possuíam o direito à posse.

⁴⁸ Trecho retirado do documento: Relatório Misereor 2010. Esse relato específico foi elaborado a partir de uma série de apresentações e relatos da UMP-RJ. Acervo FBR

Concomitantemente, o grupo foi encaminhado ao Centro de Defesa de Direitos Humanos Bento Rubião e, após esse evento, ele foi posto em articulação com outros dois grupos de luta por moradia do município: Colméia e Pixuna.⁴⁹

Após esse advento, sua história se misturou com o processo de autogestão habitacional no Rio de Janeiro, tentando buscar recursos por parte do poder público municipal para a execução da experiência piloto e, finalmente, foi contemplada com recursos de cooperação internacional do órgão MISEREOR, conforme relatado no capítulo 2 dessa dissertação. A execução do conjunto se deu através de contratação de mão de obra local durante a semana e mutirões nos fins de semana com os cooperativados.

Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá
Fonte: Acervo FBR, s/data.



⁴⁹ Sugere-se para o interessado em demais informações sobre a história da cooperativa habitacional e mista Shangri-lá que recorra à leitura da dissertação de mestrado: HUGUENIN, João Paulo. O Território do Homem Comum: Constituição e Apropriação Cotidiana do Espaço em Cooperativas Habitacionais. Dissertação de Mestrado do Programa de Pós Graduação em Urbanismo. UFRJ. 2012. Especialmente o capítulo 4, que conta pormenorizadamente a história da cooperativa.

3.2. O caso de Shangri-lá e a propriedade coletiva

Ao princípio da organização de Shangri-lá, antes da fundação da cooperativa, na época dos cômodos de madeira de aluguel, aonde ocorriam na terra batida os “grupos bíblicos” promovidos pela C.E.B. local, já havia os elementos iniciais que se desdobrariam futuramente no modelo de propriedade comunal. Segundo relatos da liderança local Jurema Constâncio⁵⁰, existia logo no início das mobilizações um entendimento geral de certos princípios norteadores do grupo, tais como: a solidariedade entre seus membros, o combate à noção de “meu” sobre o “nosso”, a noção de que “a união faz a força”, etc. No entanto, essas noções difusas, apresentadas como “valores”, tornaram-se uma agenda política específica após a primeira visita do grupo Shangri-lá ao Uruguai em 1993⁵¹. Após esse intercâmbio com a FUCVAM, o grupo se mostrou coletivamente empenhado em implantar o modelo de cooperativa habitacional e propriedade coletiva no Rio de Janeiro. Segundo os próprios envolvidos, o modelo uruguaio cooperativista encontrou eco com ideias já estabelecidas no grupo.

“(Jurema) Nós estivemos em duas ocasiões lá no Uruguai. A primeira ocasião em 93 quem foi era uma dessas pessoas da igreja. Quando ele voltou já trouxe um monte de documentação, estatuto, essas coisas. Ele fez um panorama geral pra gente de como seria essa história de cooperativa. Nós já vínhamos pensando um pouco nessa questão do coletivo, mas não sabíamos como trabalhar isso ainda. Eu acho que essa ida dele pra lá (Uruguai) foi que abriu os horizontes para a gente. Aí a gente começou a conversar melhor, discutir, entender melhor essa questão da cooperativa e resolvemos investir nela.

(pesquisador) Mas foi uma ideia comprada pelo grupo como um todo?

*(Jurema) Sim! Foi. O povo em geral gostou muito.*⁵²

O modelo uruguaio se prestou a consolidar o ideário de ajuda-mútua a partir do cooperativismo, o controle da propriedade das moradias de forma comunal, e o

⁵⁰ Jurema Constâncio é atualmente coordenadora nacional do núcleo estadual da União Nacional por Moradia Popular (UNMP) Aqui a colocamos como liderança local para nos remetermos a seu passado de atuações em Shangri-lá. Ela é moradora do conjunto e esteve presente nas mobilizações da comunidade a partir de 1992, antes da filiação da mesma à UNMP.

⁵¹ Intercâmbio financiado pela FICONG em 1993, descrito com mais detalhes no capítulo 2

⁵² Entrevista concedida no dia 30-06-2013. Canteiro de obras do grupo Esperança.

controle do processo de “valorização” das moradias (em seu valor de troca). Unidos com os documentos das cooperativas da FUCVAM, contando ainda com a assessoria jurídica da FCDDH Bento Rubião (também participante do intercâmbio com o Uruguai e figura determinante no processo), iniciou-se um ciclo de debates no assentamento informal acerca de seu arcabouço jurídico e de regras que norteariam a cooperativa. Em agosto de 1995 foi fundada a Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá Ltda., com seu estatuto aprovado pelos cooperados, alguns meses antes da seleção da proposta pela entidade de fomento MISEREOR e do início das obras da cooperativa, que ocorreriam no final do ano de 1995.

Vimos em tópicos anteriores que no Uruguai vigorava desde 1968 a *ley de vivienda* que, dentre outras providências, institui a propriedade coletiva com o controle da figura jurídica da cooperativa habitacional. O mesmo não ocorre no Brasil - a nossa constituição de 1988 não prevê a propriedade coletiva ou formas comunais de gestão da terra⁵³-. O primeiro desafio estava lançado: Como se aproximar do modelo uruguaio se não havia modelo jurídico no Brasil que contemplasse a propriedade coletiva?

A solução se deu da seguinte forma: instituiu-se uma pessoa jurídica da cooperativa habitacional e mista Shangri-lá Ltda. O nome “habitacional e mista” já denota o que é sua definição estatutária: uma cooperativa que “tem como atividade inicial a construção de moradias para utilização de seus associados” (COOPERATIVA SHANGRI-LÁ, 1995 b, p.1, grifo nosso) podendo agregar outras atividades econômicas para o sustento dos cooperados.

No estatuto da cooperativa, seu capital social é dividido em cota-partes. A cota-parte exerce um duplo papel em Shangri-lá, ao mesmo tempo em que é a divisão do capital social da cooperativa (existem 29 unidades habitacionais em Shangri-lá, contando com 29 cooperados “plenos”⁵⁴, isto é, que possuem o direito de

⁵³ Há uma tentativa de emenda constitucional que pretende instituir formas de propriedade coletiva da terra. Esta discussão ainda não se materializou em uma PEC, tendo sido objeto de discussão da 5ª conferência das cidades. Há setores dos M.S.U.s, no entanto, que acreditam que isto não significará o esvaziamento do conteúdo mercantilizante da propriedade, pois não incorporará a supressão de operações de comercialização da mesma no mercado de terras e não institucionalizará a terra vista somente como bem de uso, tendo ainda pontos a se avançar na proposta.

⁵⁴ Em 1995, quando da fundação da cooperativa, o grupo de Shangri-lá era composto por 16 famílias que viviam em cômodos de madeira de aluguel. Segundo a lei geral das cooperativas (lei 5764 de 1971) em seu artigo 6º, Parágrafo I, o número mínimo para o estabelecimento de uma cooperativa era de 20 membros. A saída encontrada foi incorporar quatro pessoas que não eram da demanda

uso de uma UH. Portanto, ao dividir-se o uso do capital social da cooperativa, cada associado possui o direito a uma unidade habitacional). Essa cota-parte funciona também como a contrapartida que o cooperado deve realizar para se tornar membro da cooperativa - contrapartida que é dada em horas de trabalho no mutirão e parcelas mensais. Esses recursos, conforme vimos em tópicos anteriores, retornariam ao fundo rotativo para financiar outras cooperativas habitacionais (já que os recursos de construção estavam garantidos pelo aporte financeiro da doação da C.I. da instituição alemã MISEREOR). Havia também um contrato entre a Fundação CDDH Bento Rubião e a Cooperativa Shangri-lá de um empréstimo coletivo dos recursos de construção aportados pela C.I.; por sua vez, a cooperativa realizava um contrato com cada cooperativado, o qual retornaria o recurso empreendido na casa através de 100 parcelas do fundo rotativo. Era a cooperativa que mediava as relações entre os pagamentos dos cooperados e a FCDDH Bento Rubião.

Durante o mutirão de construção, que teve a duração de aproximadamente quatro anos⁵⁵, cada hora trabalhada possuía o valor de R\$1,00, que se agregava à cota-parte paga pela família. Durante o mutirão, cada família deveria trabalhar 17 horas semanais. Caso essas horas não fossem cumpridas, a família deveria pagar pelo valor de sua hora faltosa à cooperativa (embora essa prática não pudesse ser realizada sempre, havendo um limite para esse “pagamento”, que deveria prioritariamente ser realizado em trabalho, não em dinheiro). Havia um controle das horas empreendidas por cada família na Folha Semanal de Participação - um documento interno da cooperativa que controlava as horas trabalhadas por cada um dos cooperados.

habitacional das 16 famílias, mas que faziam parte da CEB local. (COOPERATIVA SHANGRI-LÁ, 1995) Após a fundação da cooperativa, foi incorporada à mesma mais 13 famílias, gerando a demanda habitacional das 29 famílias que se tem hoje. Os quatro integrantes da CEB que não moram no local, permaneceram filiados à cooperativa, apesar de não possuírem o direito de uso de nenhum imóvel da cooperativa. Essas quatro pessoas do grupo de apoio da igreja local permanecem em constante contato com a comunidade, sendo um deles o fundador da cooperativa de trabalho de construção civil “Constrói Fácil”, que chegou a ter em seu quadro nove cooperativados de Shangri-lá.

⁵⁵ Apresentamos em nosso material textual e em nossa linha do tempo ilustrativa, o período de execução da cooperativa Shangri-lá como se iniciando em 1995 e concluindo-se 1999. Todavia, esse período corresponde ao “mutirão oficial”, aquele em que a execução era contínuo. Havia alguma mão de obra remunerada durante a semana e os recursos de cooperação internacional garantiam um fluxo de obras constantes. Ressaltamos, no entanto, que os esforços da comunidade para a reconstrução de suas casas datam de iniciativas de financiamento próprio em atividades de pequena monta anteriores à doação da MISEREOR. A casa modelo, por exemplo, foi construída em 1993. Podemos também considerar, em certa perspectiva, que o mutirão de Shangri-lá durou seis anos, com interrupções no processo.

As mensalidades do fundo rotativo se conformavam em 100 parcelas de um valor que variou no decorrer dos anos. No primeiro ano, em 1995, a parcela era de R\$ 18,00, tendo subido para R\$ 34,00 na 13ª parcela. A quitação de cada família ficava registrada no Livro Geral da Cooperativa, podendo ser acessado por qualquer membro para fiscalização do mesmo. Caso todas as obrigações houvessem sido cumpridas para com a cooperativa, cada cooperado possuiria como cota-parte algo similar a R\$ 6.800,00 aproximadamente⁵⁶, sendo a construção de cada UH de Shangri-lá estimada, em 1995, como em R\$ 7.146,00 (um valor extremamente barato para uma moradia de 40 m², mesmo nos valores de 1995)⁵⁷.

Verificamos em nossas pesquisas que embora a cooperativa tivesse sido criada na intenção de que todos tivessem as cota-partes iguais, não foi isso que ocorreu de fato. A distribuição de horas trabalhadas por família não foi homogênea no mutirão, sendo por vezes essa disparidade motivo de conflito. O valor das parcelas do fundo rotativo também não foram quitadas integralmente, embora Shangri-lá tenha sido a cooperativa com o índice de inadimplência mais alta entre todas as outras experiências dentro do modelo, contando com mais de 50% das famílias que quitaram integralmente as parcelas do fundo⁵⁸. Dessa forma, temos em Shangri-lá uma distribuição de cota-partes desigual entre seus membros, especialmente no tocante à contrapartida em trabalho.

Fica claro até aqui, que o morador de uma UH em Shangri-lá não é proprietário de um imóvel, e sim de uma cota-parte da cooperativa à qual ele é associado; cota-parte essa associada a um bem comunal. A unidade habitacional está, portanto, vinculada à gestão de todos os membros da cooperativa, possuindo essas responsabilidades e direitos comuns sobre esse bem. É previsto no estatuto que as cota-partes não são comercializáveis a não associados. É necessário se associar à cooperativa para ter acesso a uma moradia em Shangri-lá, não sendo possível comercializá-la no mercado, ao menos diante das regras estatutárias.

⁵⁶ Valores de 1999 no tocante ao trabalho de cada família. As prestações se estenderam até 2003

⁵⁷ Fonte do cálculo: **FCDDHBR**. Shangri-lá Taquara-Jacarepaguá. Projeto: CDDH Bento Rubião/ Arco/ Estudo Preliminar. 1995.

⁵⁸ É apontado entre os moradores do conjunto que a inadimplência, quando houve, se deu fundamentalmente devido a um problema na emissão de boletos por parte do credor do fundo rotativo, devido a dificuldades na cobrança de todos os cooperativados envolvidos no fundo nas três comunidades.

(art 13º- Parágrafo Único) “A Cota-Parte é indivisível e intransferível a não associados, não poderá ser negociada de modo algum e nem dada em garantia. Sua subscrição, realização, transferência ou restituição será escriturada no livro matrícula mediante termo que conterá as assinaturas do cedente, do cessionário e do Presidente” (COOPERATIVA SHANGRI-LÁ, 1995 b, p.4).

Existe a possibilidade de transferência de uma unidade habitacional em Shangri-lá, no entanto é um processo que estatutariamente não ocorre através da via mercantil de compra e venda. Nesse processo se estabelecem duas figuras: o cedente (atual morador) e o cessionário (família que pretende adquirir o direito de uso de uma unidade habitacional da cooperativa). É previsto que o cedente receba o retorno das cota-partes pagas por ele em dinheiro.

“(Jurema Constâncio) Pra você passar (a casa), você passaria sua casa para a própria cooperativa, os demais iriam cotizar e pagar esse valor pra pessoa que saiu. Essa casa ia ficar em nosso poder e a gente que iria administrar, que iria colocar, pra não virar um mercado. Porque se você pegar uma casa de Shangri-lá hoje, mesmo com a dificuldade de acesso, ela deve valer algo entre R\$ 35.000,00 a R\$ 40.000,00. Aí vira mercadoria! Eu pago R\$3.000,00 pela minha casa e o cara está vendendo por R\$ 40.000,00? Aí é super faturamento. Essa regra que a gente tem ainda conseguimos manter. Precariamente mas conseguimos.”⁵⁹

O valor é pago pelo cessionário, podendo ser parcelado. Não há correção de juros do valor. A cota-parte é exatamente a mesma que a família pagou entre 1995 e 2003, o que segundo observamos em nossas entrevistas, tem se colocado como um problema para os moradores. A atualização monetária da cota-parte é uma pauta discutida na cooperativa, existindo uma intenção de elevar o valor da hora trabalhada em Shangri-lá de R\$ 1,00 para R\$ 4,00 (valor equivalente à hora trabalhada na cooperativa Esperança, equiparada com valores do mercado de trabalho de 2011). Não basta, no entanto, ter o recurso para adquirir a moradia para que o cessionário ingresse na cooperativa. Tornar-se associado requer cumprir alguns pré-requisitos tais como: 1- não se pode ter outra moradia 2- deve-se possuir renda familiar inferior a cinco salários mínimos; e 3- participar de quatro reuniões

⁵⁹ entrevista concedida ao pesquisador em 30-06-2013. Canteiro de obras de Esperança

consecutivas da cooperativa. Além disso, o candidato deve passar pela análise prévia da diretoria e deverá ser aprovado em sua admissão por assembleia geral. (art 6º. COOPERATIVA SHANGRI-LÁ, 1995 b). Em outras palavras, é necessário que esse cessionário seja aceito pela comunidade antes de adquirir o direito de morar na UH. O fechamento da transferência deve ser lavrado no livro matrícula da cooperativa com a presença das partes: cedente e cessionário, contando ainda com a presença do presidente da associação.

Um aspecto que coloca Shangri-lá em certa fragilidade, frente aos mecanismos de controle da propriedade coletiva, é o fato do terreno (dois lotes separados) não estar registrado no nome da cooperativa, e sim de dois particulares, também sócios da cooperativa (embora não moradores, membros do grupo de apoio da CEB local). Há um movimento em curso de transferir por doação esses terrenos para o capital social da cooperativa, que não foi efetivado até o momento. Outro aspecto que torna frágil o modelo de Shangri-lá é que toda cooperativa, segundo a lei federal que a rege, deve prever os casos de dissolução voluntária por parte de seus membros em seu estatuto. Shangri-lá, ao ter de seguir essa lei, prevê o inevitável fato de divisão das UHs da cooperativa àqueles que lá residem, caso 2/3 dos moradores decidam pela dissolução da cooperativa. Isto significa que, quando a maioria dos moradores decidir pelo fim desse modelo jurídico e liquidar a cooperativa e a propriedade coletiva, basta homologar uma assembleia extraordinária para tal intento.

Retomando as questões referentes à transferência de UHs no modelo Shangri-lá, fica claro, frente ao exposto, que segundo o processo estatutário formal, não é possível realizar transações imobiliárias no mercado. Perguntamo-nos, todavia, se o processo passa somente pelas vias formais. Teria acontecido em algum momento da história de Shangri-lá trocas no mercado informal de habitação?

Segundo relatos de Jurema Constâncio, verificamos que nos 14 anos após a finalização das unidades habitacionais, 18 anos após a aprovação do estatuto pelo coletivo, não houve nenhum caso de compra/venda fora dos modelos do estatuto na cooperativa. Houve um caso de aluguel a uma família externa, que passou pelo crivo do coletivo. Quando interpelamos o porquê dessa exceção ao estatuto recebemos como resposta dos cooperados que: “por ser um trabalho que veio da igreja, muitas

vezes nós passamos por cima de coisas estatutárias por solidariedade das famílias, em caso de uma situação de muita dificuldade”. No caso da unidade alugada, após alguns falecimentos na família, a pessoa que possuía o direito de uso da casa não tinha possibilidades de se sustentar senão pelo aluguel da própria unidade, o que foi acatado pelo coletivo.

Quanto à compra e venda da unidade, ou mesmo o aluguel pelas vias informais fora do crivo do coletivo, soubemos que nunca houvera tal situação. Na realidade, em toda a história de Shangri-lá houve somente uma única situação de transferência de moradia de uma família para outra através da venda da cota-parte em 2009, quinze anos depois da elaboração do estatuto da cooperativa. O processo foi realizado exatamente conforme os ditames estatutários, vale lembrar que o direito de herança em Shangri-lá é reconhecido, sendo que houve rotatividade de núcleo familiar nas UHs através de falecimento ou mudança do morador original, passando o direito de utilização da mesma unidade para o núcleo familiar de seus filhos⁶⁰.

Para melhor compreensão do processo de transferência, ilustraremos o mesmo com o único caso real exemplar de uma transferência na cooperativa, ocorrida no ano de 2009. Substituiremos as partes como: família “A” - Família cedente, que abdicou de seu direito de uso da UH e se desligou da cooperativa - e a família “B” - Família cessionária, que adquiriu uma cota-parte da cooperativa e o direito de uso de uma UH. A família “A”, devido a questões familiares, decidiu sair da cooperativa Shangri-lá. Inicialmente a família “A” tentou colocar a casa no mercado habitacional, anunciando sua venda para acumular valor sobre ela. Foi amplamente dissuadida a fazê-lo, não somente pelas lideranças da cooperativa, mas também por grande parte do grupo de moradores de Shangri-lá. Os motivos que levaram as outras famílias a essa dissuasão social frente à comercialização foram, fundamentalmente, a questão da segurança que se tem em Shangri-lá, aliado ao fato dessa ser considerada “uma grande família”, conforme colhemos em nossos

⁶⁰ Um dado interessante que observamos é o fato de diversos cooperativados de grupos de Jacarepaguá (Hebert de Souza, Esperança, Nova Esperança e Construindo um Sonho) serem filhos e netos de moradores de Shangri-lá. O grupo compreende que não é permitida a verticalização do conjunto ou a edificação nos espaços de convívio, dessa forma, diversos descendentes de cooperativados optaram por se organizarem em um grupo de luta por moradia em detrimento a procurarem uma casa no mercado habitacional (fontes: HUGUENIN, 2012 e observações participantes em Shangri-lá – Esperança – Nova Esperança realizadas pelo pesquisador entre 2010-2013).

relatos. Para as famílias do conjunto, seu estilo de vida poderia ser modificado dependendo de quem entrasse na comunidade. Há sempre o medo, por parte dos habitantes, que uma pessoa estranha àquela comunidade possa praticar algum tipo de atividade contraventora, sendo esse o maior receio dos moradores.

Após a família “A” ter sido persuadida a não colocar a casa no mercado, esta aceitou seguir os ditames estatutários. Parte desta aceitação se deu pelo fato da família ser advertida que isto não era permitido por lei, conforme o estatuto que regia aquela habitação/capital social cuja própria família auxiliou a confeccionar. A família “A” sabia que era proprietária de uma cota-parte em trabalho e em suas parcelas, por ter participado das discussões de elaboração do estatuto e ser uma das famílias presentes desde o início do processo. Essa foi uma das poucas que cumpriu todas as horas do mutirão, possuindo, portanto, um valor na cota-parte de aproximadamente R\$ 3.500,00 em trabalho somado às suas parcelas pagas do fundo rotativo. Não possuímos dados conclusivos da quitação da família “A” para com o fundo rotativo, existem somente relatos de que esta família não estava completamente quitada em suas parcelas, possuindo, portanto, uma dívida para com a cooperativa. Para fins didáticos assumiremos o valor quitado como R\$1.500,00⁶¹. A família “A”, após acatar o modelo estatutário para a troca, pediu à liderança da cooperativa que lhe apresentasse o valor de sua cota-parte (uma vez que a diretoria da cooperativa não estava ativa e o presidente, que era quem deveria ter tal atribuição, não estava eleito). A informação foi de que a família havia pagado R\$ 5.000,00 para a cooperativa e que devia R\$1.700,00 para integralizar sua cota-parte.

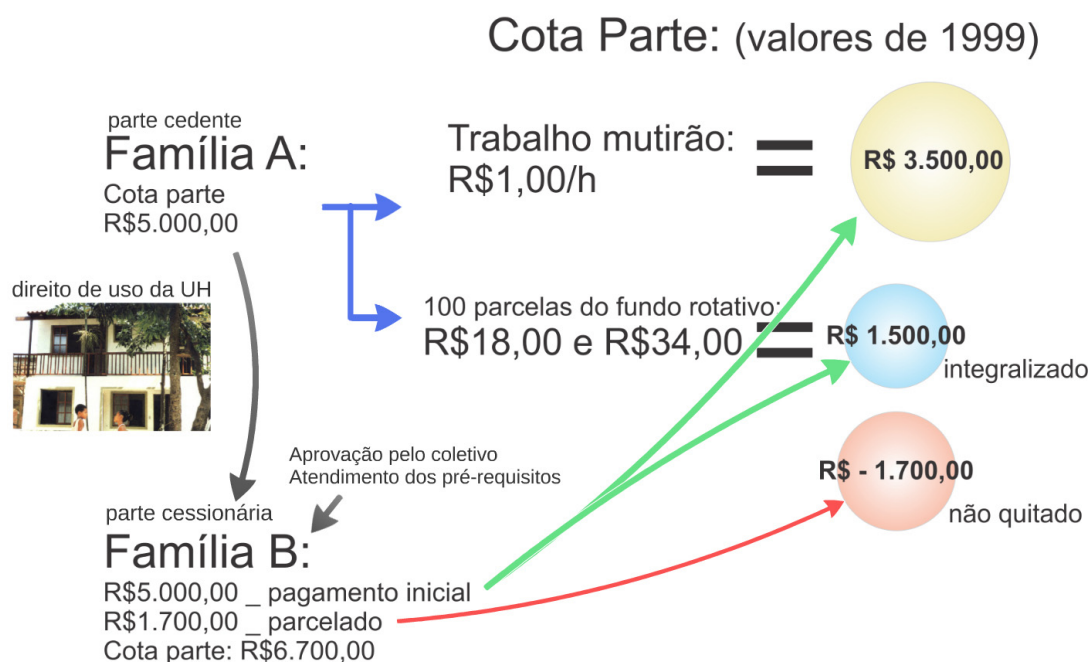
A família “B” fazia parte do grupo Esperança, e possuía uma caminhada de anos dentro do movimento social. A determinação de que a família “B” iria comprar a cota-parte da família “A” e adquirir o uso da casa partiu do movimento social, não da família “A” mediada por operações de mercado. Essa família cessionária se enquadrava em todos os pré-requisitos para se tornar um associado da cooperativa Shangri-lá, o que já expusemos anteriormente. A exigência de participar de quatro reuniões consecutivas da cooperativa foi anulada, devido ao entendimento de que essa família, ao participar do grupo Esperança em incontáveis reuniões de anos de

⁶¹ Segundo o índice de adimplência de Shangri-lá, calculamos esse valor como a média de quitação daqueles que não completaram a parcela do fundo rotativo. Frisamos no entanto que o valor não é exato, uma vez que os dados não estavam à disposição da pesquisa.

participação, não necessitava de participar de tais reuniões previstas no estatuto, até porque essas estavam paralisadas - vale ressaltar que as reuniões da cooperativa Esperança aconteciam nessa época no centro comunitário da cooperativa Shangri-lá, que também é a sede da UMP-RJ. A família "B", portanto, já era assídua frequentadora de Shangri-lá. - A família "B", cessionária, pagou para a cedente o valor de R\$ 5.000,00 e assumiu a dívida da família "A" para com a cooperativa Shangri-lá, pagando posteriormente o valor não quitado parceladamente, tendo integralizado sua cota-parte para com a cooperativa.

A família "A" se mudou. A família "B" adquiriu o direito de uso da UH e permanece em Shangri-lá até hoje, realizando uma série de investimentos em seu bem de uso (a casa passou por uma reforma de melhorias após a transação). A vaga da família "B" na cooperativa Esperança foi preenchida por outra família que estava na lista de espera.

Esquema resumo do processo de transferência de UH ocorrido em Shangri-lá.



Nesse processo, embora a transação tenha ocorrido exatamente nos moldes estatutários quanto às operações financeiras, houve algumas diferenças no modelo previsto em 1995, quando o estatuto foi realizado. O processo não passou pelo livro matrícula da cooperativa, sendo lavrado oralmente entre as partes (motivo pelo qual não possuímos os dados quantitativos exatos das operações, sendo nossa única

fonte, relatos orais). Observamos, no entanto, a notável preservação do mecanismo que confere a essa unidade habitacional o seu caráter de bem de uso, mesmo não preservando toda a formatação jurídica prevista. Podemos dizer que na operação de transferência (a única já ocorrida) em Shangri-lá, embora a forma jurídica não tenha sido completamente seguida na operação, tendo sido alguns dos pontos realizados de maneira informal, a desmercantilização dessa UH foi preservada. Não ocorreu dessa forma a circulação do bem no circuito de trocas para que o valor de troca da UH se manifestasse. Os pactos de desmercantilização realizados em 1995, quando foi fundada a cooperativa, se mantiveram de pé frente a esse momento de prova do modelo.

Algo que nos chama a atenção, e não foi alvo de considerações até aqui, é o fato de o estatuto da cooperativa de Shangri-lá estar atado a um modelo que traz dificuldades para seu modo de funcionamento, dentro da forma como as cooperativas brasileiras são regidas. As cooperativas no Brasil são regidas pela lei geral das cooperativas nº 5764 de 1971, que regulamenta todas as atividades cooperativistas, sendo complementada, atualmente, pela lei 12690 de 2012, acerca das cooperativas de trabalho. Para nossas análises de cooperativas habitacionais, a lei 5764 é mais pertinente. Este formato jurídico, instituído durante a ditadura militar, possui até mesmo em sua definição a instituição da “neutralidade política”⁶² das cooperativas como condição para seu funcionamento, uma exigência deveras inadequada para qualquer regime democrático. Este é um dos diversos aspectos contraditórios da lei até hoje vigente acerca das atividades cooperativistas.

As cooperativas que desejam manter-se em atividade devem pagar uma taxa anual à OCB (Organização das Cooperativas Brasileiras), além de incidirem impostos sobre esta que, no Brasil, são maiores do que os cobrados para empresas do mesmo gênero. No caso de Shangri-lá, embora não haja frentes de geração de emprego e renda desde o fim do mutirão em 1999 e, portanto, não incida sobre ela impostos de atividades que não são realizadas, ainda existem encargos anuais a serem pagos para a manutenção da mesma. Esses encargos são difíceis de manter em uma cooperativa que não associa uma frente de geração de renda ao conjunto habitacional, fato que se observa não somente em Shangri-lá, mas praticamente em

⁶² Lei 5674, artigo 3º, parágrafo XI.

todas as cooperativas habitacionais e ocupações urbanas da RMRJ⁶³. Seria necessário que todo ano houvesse um rateio entre os moradores para cobrir os encargos, exigindo uma mobilização permanente da comunidade em torno de algo que não lhes traz tanto retorno, uma vez que não há uma atividade produtiva envolvida. Segundo Huguenin (2012), as dificuldades nesse campo são ainda expressivas, o que faz com que outras experiências pelo Brasil adotem arcabouços jurídicos diferenciados. Em São Paulo, por exemplo, os grupos integrantes de movimentos sociais de moradia por autogestão configuram-se em associações de moradores ao fim do processo de entrega das unidades. Esse modelo traz diversas complicações, pois os integrantes não possuem vínculos jurídicos claros, tampouco direitos e deveres frente a um ente coletivo que os congregue (HUGUENIN 2012), além do modelo não privilegiar a via da propriedade comunal, que se coloca como algo inalcançável.

Devido aos motivos apresentados, a comunidade optou por manter o CNPJ da cooperativa inativo. O capital social de uma cooperativa com CNPJ inativo não é afetado ou dissolvido, somente não pode realizar operações de comercialização ou qualquer tipo de transferência, o que não é um problema para Shangri-lá (excetuando a doação do terreno, que não pôde acontecer até hoje devido a essa situação). No entanto, caso houvesse a necessidade de um mandado judicial para forçar um cooperativado a fazer cumprir o estatuto pela não comercialização de uma UH, a cooperativa encontraria poucas dificuldades no campo jurídico, pois sua figura jurídica, apesar de inoperante, não perde os direitos sobre aquilo que possui. Possivelmente esse seria um entendimento plausível caso caísse em juízo. Talvez a cooperativa não conseguisse apoios de sua entidade representativa, mas as dificuldades geradas com as taxas de manutenção desse CNPJ dificilmente gerariam fragilidades do controle social das UHs, de modo a mantê-las fora do mercado.

⁶³ Dos 16 casos estudados colocamos como exceções a Ocupação Manoel Congo, Mariana Crioula e 9 de Novembro, que estão estruturando uma cooperativa de trabalho englobando as comunidades do MNLM-RJ. Shangri-lá tentou estabelecer-se enquanto cooperativa mista (habitacional e de trabalho) através da venda de quitinetas e produtos da fábrica de blocos de concreto, no entanto, após o fim dos trabalhos de mutirão autogerido, a experiência não se sustentou e foi paralisada. Segundo relatos de Jurema Constâncio, isso se deu particularmente pelas condições de localização da comunidade que não permitiam o escoamento necessário da produção. A desmobilização do grupo decorrente do fim dos mutirões também já foi apontada como um fator de dificuldade na cooperativa de trabalho.

Em Shangri-lá, todavia, o estatuto apesar de possuir certas dificuldades devido à inatividade da figura jurídica, não o deixou de ser na realidade cotidiana das famílias - ao menos no que toca à comercialização de unidades. A proibição de compra, venda e aluguel das UHs na cooperativa é algo claramente assimilado pelo grupo. A legitimidade que o processo de elaboração das regras comuns de Shangri-lá obteve por parte dos moradores, pode ser parte da explicação do cumprimento desse aspecto do estatuto, mesmo com as dificuldades jurídicas colocadas pelo sistema cooperativista brasileiro, não desenhado para cooperativas habitacionais dessa natureza.⁶⁴

“(Pesquisador) Como vocês conseguem manter esse controle de não comercializar as casas? Você acha que as pessoas entenderam que o valor da casa não se media pela compra e venda?”

(Jurema Constâncio) (...) Por que conseguimos? Porque por muito tempo a gente ficou lá dizendo para as pessoas o seguinte: “Olha no mercado você não consegue terreno, você não consegue moradia, você não consegue pagar o aluguel...” Então, se eu tenho uma moradia hoje, é nítido e notório que eu não vou pegar a minha casa e vender. Isso ainda está na cabeça do povo.

(Pesquisador) Entendo. Então você acha que foi mais um trabalho de formação de vocês do que algo na legalidade? Porque o jurídico é meio frágil na verdade não é?

(Jurema Constâncio) não, o jurídico não funcionou mais.⁶⁵

Entre nossas considerações acerca do caso Shangri-lá, podemos afirmar que, ao menos no caso em questão, embora a institucionalidade tenha cumprido um importante papel no início, ao formular o modelo estatutário no qual a propriedade coletiva seria estabelecida, esse não se tornou determinante no seu cumprimento. O fator determinante foi a pactuação da população, que na elaboração da proposta de gestão da propriedade obteve expressiva participação de todos os envolvidos, que acordaram e compreenderam os significados de moradia como bem de uso. Frisamos aqui novamente: caso não houvesse um pacto social em torno dessas

⁶⁴ Há uma movimentação em curso dentro da cooperativa para a reativação da pessoa jurídica de Shangri-lá.

⁶⁵ Essa declaração é compreensível frente à situação da manutenção do CNPJ da cooperativa e de seus encargos e enquadramentos não desenhados para uma cooperativa habitacional como Shangri-lá. No entanto, frente a assessorias jurídicas que procuramos, a inatividade do CNPJ sem sua liquidação, conforme dissemos, não interfere nas garantias de Shangri-lá frente a seus direitos sobre seu capital social. Podemos dizer, portanto, que no controle de mercantilização das UHs o jurídico ainda funciona, apesar disso não ser plenamente percebido pelos moradores.

regras, as moradias poderiam ser colocadas no circuito informal habitacional, tão comum às cidades brasileiras.

A partir dos elementos apresentados, podemos concluir que o caso da cooperativa Shangri-lá conseguiu de fato conquistar a moradia como bem de uso, anulando o caráter mercantil das unidades produzidas até o presente momento. O valor que a família “A” recebeu ao ceder seu direito de uso da UH foi de aproximadamente R\$ 5.000,00 em uma casa que valeria, possivelmente, R\$30.000,00 a R\$40.000,00 no mercado. Isso se dá devido a não circulação da moradia no circuito de trocas de mercadorias. Vimos em tópicos anteriores, que o valor-de-troca se manifesta na realização social em que uma mercadoria se troca por outra. Ao anular a possibilidade de troca, anula-se também a manifestação dessa realidade social. Podemos afirmar que até o presente momento, passados 14 anos da construção das unidades habitacionais de Shangri-lá, não houve a manifestação de valor de troca nas moradias.

Afirmar que a manifestação do valor de troca na transação de transferência do direito de uso da UH de Shangri-lá não ocorreu, é possível. Dizer que este valor de troca foi anulado não o é, uma vez que dificilmente uma célula autônoma se emancipa da forma de operação de mercado em uma sociedade capitalista, mesmo que amparada juridicamente por este instrumento. O mercado habitacional ainda pode penetrar em Shangri-lá pelas fragilidades jurídicas que ditam sua forma de propriedade coletiva (a liquidação da cooperativa, por exemplo, ou a questão fundiária), já que o modelo de propriedade coletiva instaurado não é amparado por uma legislação nacional de maior peso, diferentemente de casos como o modelo vigente no Uruguai, que é amparado por uma forte legislação na temática. Os processos de troca poderiam ainda ocorrer pelo mercado informal de moradia, a despeito de qualquer lei ou estatuto que legisle sobre as UHs, como os processos que observamos em inúmeras favelas brasileiras. Observamos em Shangri-lá que nenhum desses conflitos ocorreu até o momento, e que os pactos de desmercantilização foram mantidos. A partir desses dados, compreendemos que a moradia é apreendida pela população local como bem de uso versus o conceito de moradia-mercadoria.

O controle à mercantilização das moradias é apontado, segundo nossas pesquisas, em grande parte, pela habilidade que as lideranças tiveram no decorrer das décadas de cumprimento do estatuto (no tocante à comercialização) e impedimentos da penetração do mercado informal dentro do conjunto. A adesão dos moradores à ideia de coletivização da propriedade, bem como de vigilância para a manutenção dessa estrutura, também é um fator extremamente importante. Sem a percepção do coletivo de que aquele bem deve ser preservado fora do mercado, tal intento não teria sido alcançado.

Para analisar essa adesão ao sistema de propriedade coletiva, por parte do grupo, é necessário observar as particularidades espaciais e sociais do conjunto. A pequena escala da experiência (29 famílias), certamente colaborou para a criação desse controle por parte da população em manter seu modo de vida e suas regras coletivas de forma coesa. As 16 famílias que lá residiam, algumas desde a década de 1980, permanecem no local. As 13 famílias que se incorporaram depois no ano de 1995 também. Ocorreu em Shangri-lá a criação de uma “rede de famílias” que gerou o conceito de que, segundo a expressão corriqueira da liderança local: “Shangri-lá é uma grande família”. De fato, em nossas observações participantes ao longo de três anos de convívio com a cooperativa, percebemos que há uma rede de inter-relações forte em Shangri-lá e que existem diversas situações cotidianas da vida da família nuclear que, ao invés de serem realizadas no “seio do lar”, são realizadas no pátio externo, palco de intercâmbio entre as famílias locais e uma espécie de ampliação da área social da casa, como almoços, momentos de lazer, momentos de “fazer as unhas” por parte das mulheres, brincadeiras das crianças, etc. Huguenin (2012) centra boa parte das considerações de sua dissertação no aspecto de inter-relação entre as famílias de Shangri-lá e seu espaço de convívio e afirma que essas redes são fortalecidas pela apropriação cotidiana das famílias. Aqui ressaltamos o fato de que esse aspecto espacial e social é determinante para a manutenção da ideia de propriedade coletiva, uma vez que essa rede de relações (inter)familiares promovem uma grande coesão social na comunidade para a preservação de seu estilo de vida próprio. Estilo de vida este que seria ameaçado caso um agente externo fosse colocado no conjunto sem o aval do grupo, o que fatalmente aconteceria caso uma unidade habitacional fosse posta no mercado.

3.3 Histórico do Grupo Esperança

O Grupo Esperança, que iniciou sua organização em março do ano 2000, é composto por famílias da Zona Oeste (especialmente região de Jacarepaguá e adjacências) em precariedade habitacional. Após a grande visibilidade que a experiência da Cooperativa Shangri-lá obteve, formou-se uma lista de espera do grupo que culminou na organização da Cooperativa Herbert de Souza. Esta cooperativa, por sua vez, formou uma lista de espera que culminou na criação do Grupo Esperança⁶⁶. O início da organização do grupo se deu um ano antes do início das obras da Cooperativa Herbert de Souza, sendo o grupo filiado à UMP-RJ. Dada a proximidade que os grupos de Shangri-lá e Herbert de Souza já tinham com a Fundação CDDH Bento Rubião, através de sua assessoria técnica, esta fundação teve uma relação com o grupo desde seu início.

Os primeiros anos da cooperativa Esperança se deram no período anterior à ascensão do PT ao governo federal e aos programas nacionais de financiamento à autogestão. Conforme vimos anteriormente, era a época do financiamento por cooperação internacional no Rio de Janeiro. No ano de 2001, destaca-se o recurso disponibilizado pela *Inter American Foundation* (IAF) a três grupos autogestionários da RMRJ: Ipiíba, Herbert de Souza e Jockey. Enquanto o mutirão de Herbert de Souza se desenvolvia entre o ano de 2001 até o ano de 2003, os membros do grupo Esperança participavam de algumas atividades da cooperativa em construção em Jacarepaguá, o que os levou a entrarem em contato com a prática de construção por ajuda mútua.

Os primeiros anos se centraram em organização e capacitação do grupo na prática de autogestão habitacional, sem que realizações concretas fossem conquistadas. Em 2003, com o governo federal assumido pelo Partido dos Trabalhadores, começa uma grande articulação dos movimentos sociais de moradia para viabilizarem um programa nacional de autogestão. A UNMP e, por consequência, sua vertente regional UMP-RJ, participou dessas negociações e

⁶⁶ Esperança é designado pelos próprios integrantes ora como “grupo” ora como “cooperativa”. Tal confusão nas denominações pode ser explicada devido ao fato do estatuto que os caracteriza como cooperativa não haver sido ainda registrado. Devido a esses motivos nos referiremos ao coletivo como “grupo Esperança”, por ser essa a forma mais utilizada de denominação dos mesmos.

conseguiu encaminhar suas demandas no novo programa que estava sendo formulado. No ano de 2004 foi lançado o Programa Crédito Solidário e o Grupo Esperança aparece entre os quarenta primeiros aprovados no estado do Rio de Janeiro a serem contemplados a partir da seleção do Ministério das Cidades.

A dinâmica do programa funcionou da seguinte forma: O Ministério das Cidades divulgou em 2004 que as entidades deveriam enviar propostas de projetos de produção habitacional preliminares para seleção. Após aprovada a proposta, as entidades deveriam apresentar nas Gerências Regionais de Desenvolvimento Urbano (GIDURs) da CEF um detalhamento da proposta contendo todos os projetos necessários, bem como a documentação do terreno e aprovações nos órgãos competentes (MINEIRO & RODRIGUES, 2012). A Caixa Econômica Federal se torna o agente operador do programa, ou seja, é responsável pela gestão financeira, repasse dos recursos e contratação dos beneficiários do Programa Crédito Solidário (PCS).

A história que se segue é uma metonímia do ocorrido após o advento dos programas federais de fomento à autogestão, com um agravante: a situação particular da Caixa Econômica do Estado do Rio de Janeiro, já que dos quarenta empreendimentos aprovados pelo PCS no ano de 2004, nenhuma unidade habitacional sequer foi construída até à “extinção prática”⁶⁷ do programa no ano de 2009. (FCDDH, 2009)

Após o grupo haver sido aprovado na seleção do Ministério das Cidades, este ainda não possuía ainda um terreno para iniciar o processo na Caixa Econômica Federal. A opção pela compra coletiva foi a primeira alternativa de acesso à terra que o grupo possuía, uma vez que essa foi a estratégia das experiências que a precederam diretamente, ou seja, Shangri-lá e Herbert de Souza. A busca por terrenos, no entanto, possuía um grande limitador, os recursos disponíveis. O grupo não possuía recursos próprios para a compra do terreno e os recursos de financiamento da produção habitacional e compra de terreno do PCS eram, na época (2004) de R\$30.000,00 por unidade habitacional. Com esse valor para a compra do terreno e construção das unidades, o grupo buscava um terreno com os valores mais baixos possíveis, uma vez que, mesmo que esse fosse gratuito, os

⁶⁷ Conforme apresentamos no tópico relativo à promulgação do programa MCMV no capítulo 2.

recursos disponíveis permitiriam a construção somente de “casas embrião” (unidades habitacionais que contam apenas com sala, cozinha e banheiro. Os quartos são executados posteriormente com recursos próprios).

Devido ao baixo valor em perspectiva, o movimento social optou por negociar uma terra pública para seu assentamento. A opção com maiores articulações para tal intento era o governo federal, uma vez que havia um cenário de cooperação entre esses movimentos sociais de moradia e o governo. Nesse cenário de cooperação se deram as negociações com a esfera pública, concomitante com a declaração por parte da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) de que iria destinar terras para Habitação de Interesse Social.

Apesar da adesão à estratégia de acesso a uma terra pública ter se dado fundamentalmente devido à escassez de recursos disponíveis, tal escolha merece atenção na ótica da desmercantilização da moradia, em contraposição à ideia de compra coletiva. Vimos anteriormente, no capítulo 1, que durante o processo de produção de moradias há um dispêndio considerável dos recursos aportados para o pagamento do terreno. Vimos que esse preço nada mais é do que a capitalização da renda, na qual proprietários de terra, através de controle jurídico são capazes de capturar parte dos recursos gerados pelos processos produtivos que requerem a operacionalização desse solo. Este mecanismo é utilizado para gerar rendas por meio de um objeto de troca que não possui valor, no sentido de trabalho social cristalizado. Quando se opta por não adentrar no mercado de terras em uma iniciativa de autogestão habitacional, se fortalece uma estratégia política de não direcionar recursos públicos à esfera capitalista de produção de moradias.

Quando a terra não é paga, fortalece-se a alternativa de compreensão da terra urbana como uma base material indispensável à vida e à conquista ao direito à cidade. Além disso, tal base material não depende de uma transação comercial para vantagem de um agente que não beneficiou em nada aquele terreno, o qual é dotado de uma série de valores de usos relacionais empreendidos pelo poder público e custeados por toda a sociedade. Entendemos esta estratégia fundiária, de conquista de terras públicas por meio de negociação ou ocupações, como uma das questões centrais a serem retomadas no debate da autogestão habitacional. Trata-se de uma das condições indispensáveis para a desmercantilização da moradia,

entendida enquanto desmercantilização da terra e habitação. Tal estratégia, conforme vimos em tópicos anteriores, é priorizada pela autogestão habitacional da RMRJ nas experiências observadas, fato que não se repete em contexto nacional, no qual a compra coletiva de terreno é uma opção realizada com frequência em outros estados do Brasil.

Com essa estratégia de se assentarem em uma terra pública cedida pelo governo federal, representantes do movimento social de Esperança se reuniram com a gerência regional da SPU do Rio de Janeiro durante o ano de 2005 em busca de um terreno adequado. A intenção do grupo era de permanecer em um local próximo às suas moradias, em Jacarepaguá e imediações. No entanto, foram oferecidos, inicialmente, terrenos distantes, em locais pouco providos de infraestrutura, como o bairro de Santa Cruz. Após um período de negociações com a SPU, foram oferecidas terras na Colônia Juliano Moreira, região próxima a Jacarepaguá. Em 2005 foi firmado um termo de compromisso entre a SPU, a SMH, a Fundação Bento Rubião e a UMP, cujo objeto era a destinação de dois terrenos do governo federal na Colônia Juliano Moreira (um deles para o grupo Esperança) para o desenvolvimento de projetos habitacionais com autogestão do movimento de moradia⁶⁸.

Cabe citar que a Colônia Juliano Moreira era uma instituição de tratamento para pacientes mentais, fundada no ano de 1924 pelo então diretor geral de assistência médica a alienados, Dr. Juliano Moreira. A terra foi alvo de uma desapropriação no ano 1911, de um engenho. O Governo Federal se tornou proprietário do terreno com a finalidade de implementar a instituição federal. Esta foi concebida a partir do modelo vigente de colônias agrícolas da época, ou seja, para readaptar pacientes mentais através de relações de trabalho agrícola, travando assim também relações com famílias consideradas “saudáveis”, compostas por

⁶⁸ Os dois terrenos se destinavam ao grupo Esperança e ao reassentamento de Vila Alice. Vila Alice era uma comunidade com irregularidades fundiárias na Rua Alice, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro. A comunidade foi alvo de uma ação de despejo e foi assessorada pela Fundação CDDH Bento Rubião, que não conseguiu sustar o processo. Em uma articulação com a SMH foi destinado um terreno para reassentamento das famílias. Parte da comunidade se fundiu com a lista de espera do grupo Esperança e alguns integrantes do grupo Moradia Viva, composto por funcionários da Bento Rubião que não possuíam moradia. Esses setores se conformaram no grupo “Nova Esperança”, também filiado à UMP-RJ, que busca construir suas moradias em regime de autogestão em sintonia com as experiências de Shangri-lá e Esperança, no segundo terreno citado nesse termo de compromisso, até o momento sem definição de localidade.

funcionários da instituição assentados na colônia. A instituição passou por um quadro de deterioração, sendo exposta à mídia por relações de precarização do tratamento dos pacientes. Concomitantemente crescia no Brasil a corrente antimanicomial no ramo da saúde mental. Em 1982 a direção da colônia foi passada para uma ala de profissionais da saúde adeptos da corrente antimanicomial, que iniciaram um processo de reintegração dos pacientes à sociedade e diminuição gradativa do número de internados. Com a diminuição do número de pacientes, a Colônia Juliano Moreira se transformou em uma grande parcela de terra de uso rarefeito.

No ano de 1996 a Secretaria de Patrimônio da União a subdividiu em cinco áreas para conceder o uso para diversos setores públicos. A configuração da Colônia a partir das concessões realizadas hoje são: Setor 1: Fundação Osvaldo Cruz (Fiocruz); Setor 2: Secretaria Municipal da Saúde; Setor 3: Secretaria Municipal de Habitação (SMH); Setor 4: Ministério do Exército; Setor 5: Secretaria de Vigilância e Saúde.



Centro histórico da Colônia Juliano Moreira (Fonte: FIOCRUZ, 2004, p.22)

O Setor 3, concedido à Secretaria Municipal de Habitação, é caracterizado pelo território onde se deu maior parte da ocupação dos antigos funcionários, somando-se a esta diversas ocupações irregulares. Neste setor, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro pretende constituir um novo bairro da cidade, contando com diversos empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida. Espera-se para os próximos anos um incremento de população de até duas mil unidades habitacionais. A área também tem recebido expressivos investimentos em infraestrutura, através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Neste setor se encontra a área concedida ao grupo Esperança.

Após firmado o termo de compromisso com a destinação do terreno pela SPU e SMH ao grupo Esperança, o movimento social, entre os anos de 2005 a 2007, ao tentar finalmente assinar o contrato de ingresso no Programa Crédito Solidário, esbarrou em pendências técnicas exigidas pela Caixa Econômica Federal. Este hiato demonstra, a partir do caso estudado, a dificuldade dos movimentos sociais em transpassar a burocracia existente nos processos da CEF. Mesmo contando com uma assessoria técnica jurídica e com diversas parcerias com órgãos federais, como a SPU e a seleção do Ministério das Cidades, o grupo não conseguiu assinar o contrato em menos de dois anos. Segundo Mineiro & Rodrigues (2012) das 684 propostas selecionadas pelo Ministério das Cidades para todo o Brasil em 2004, somente 158 (23%) chegaram à sua efetiva contratação nos anos de 2005, 2006 e 2007 nas GIDURs locais.



Assinatura dos contratos de Esperança no PCS em 2007 (Fonte: Acervo FBR)

Em dezembro do ano de 2007 foram assinados os contratos do Programa Crédito Solidário com as famílias do grupo Esperança, para a construção de setenta moradias. O início das obras, porém, estava condicionado à transferência do terreno da SPU para a SMH através de uma concessão de uso. O processo incluía a

transferência de todo o setor 3 da Colônia Juliano Moreira para a SMH. Esta operação foi concluída em Outubro de 2008.

Neste período, entre os anos de 2007 e 2008, as famílias do grupo Esperança pagavam o Seguro Morte Invalidez previsto pelo PCS. Tal seguro era proveniente de uma avaliação da CEF das condições de pagamento do usuário. Caso o agente operador do financiamento não tivesse plenas garantias de que o mutuário poderia concluir o prazo de amortizações vivo (o prazo de prestações era de 20 anos no PCS), este deveria pagar uma taxa extra mensal para salvaguardar o banco. Os integrantes do grupo pagaram o seguro por quatro meses durante a espera da transferência do terreno de um órgão para o outro. Após este período, passaram a pagar o seguro em fiança, depois de uma orientação da gerência nacional da CEF. Segundo relatos que coletamos, um integrante do grupo de menos de 60 anos, pagava um valor superior a R\$100,00 por mês pelo seguro morte invalidez. Após a migração do PCS para o MCMV-E esse seguro pago em fiança se tornou recurso próprio para o grupo Esperança. Apesar disso, havia certo desgaste no coletivo por pagar uma taxa ao banco, muitas vezes de difícil montante para as famílias de baixa renda, sem obter um retorno concreto, antes do início das obras.

Em outubro do ano de 2008, o setor 3 da Colônia é transferido para a SMH, não havendo mais obstáculos para a construção do conjunto. Durante os preparativos para a obra em ajustes finais com a CEF, outro conflito fundiário ocorre: Moradores da Colônia reivindicam a área destinada ao grupo Esperança como uma área de lazer. É mobilizado um abaixo assinado entre os moradores da região com o pedido da transformação do referido terreno em uma praça, solicitando que não haja edificações no mesmo. Tal pedido é acatado pela prefeitura, que solicita ao grupo que mude de terreno. Para efetuar esta mudança, o grupo Esperança exigiu certas condições para abdicar do terreno: 1) que os projetos de infraestrutura e a execução da urbanização partissem da prefeitura 2) a execução de uma área de lazer no novo terreno (que viria a beneficiar os moradores do entorno também, uma vez que não seria algo fechado para Esperança); e 3) que a SMH se comprometesse a doar recursos para a execução de um centro comunitário. Tais condições foram acatadas pela prefeitura e ao final do ano de 2008 foi efetuada a permuta de terreno do grupo Esperança.

A permuta, apesar das vitórias obtidas nas negociações, acarretou certos atrasos nos planos de construção do grupo. Os projetos que haviam sido executados para o terreno anterior tiveram que ser reelaborados em um curto espaço de tempo, o que levou à reutilização da UH projetada para o terreno anterior em novo contexto, a fim de assegurar o cumprimento dos exíguos prazos de reelaboração de projeto. Ainda foi necessário que diversas pendências técnicas e reajustes das planilhas entregues à Caixa fossem revistas. Além do retrabalho da Fundação, deveriam ser executados por parte da SMH todos os projetos de infraestrutura. Devido à articulação do movimento social com a Secretaria Municipal de Habitação, houve realmente certa priorização da demanda do grupo Esperança e os projetos foram executados em menos de um ano. Todo esse processo se estendeu até o final do ano de 2009, quando outro fator no contexto nacional mudaria os rumos das obras novamente.

Em 2009 foi criado o programa Minha Casa Minha Vida, sobre cuja história já nos debruçamos no capítulo 2, tópico 2.4.1 dessa dissertação. Diante das novidades trazidas pelo programa em forma de seleção e contratação, e diferentes exigências por parte da CEF, há a atualização do grupo frente ao novo programa e Esperança migra para o MCMV-E em dezembro de 2009. Segundo a palavra dos cooperativados, esta migração do programa ocorreu, pois o novo programa *“apresentou vantagens que não existiam no Crédito Solidário, tais como: subsídio (em montante maior), redução no tempo para amortização do financiamento e eliminação de seguro morte invalidez.”* (MATTOS, 2012)⁶⁹.

Antes da migração, no entanto, a cooperativa organizou em seu estatuto de funcionamento interno da cooperativa um modelo de propriedade coletiva, modelo esse que não prospera na lógica da CEF, conforme veremos no tópico seguinte dedicado a esta análise.

No ano de 2010 ocorreu o distrato dos 70 contratos do PCS com o grupo Esperança. Somente em 20 de fevereiro de 2011 são assinados os contratos de financiamento com a Caixa no programa MCMV-E, devido a, novamente, readequações de formulários, planilhas e materiais diversos entregues à CEF do formato do PCS ao formato do novo programa.

⁶⁹ Extraído da página do facebook do grupo Esperança contendo sua história resumida por parte dos integrantes do grupo. Postagem datada de 22/06/2012 por Neide Mattos.

No entanto, a construção das casas de Esperança não começa imediatamente após a assinatura do contrato. Durante um ano o grupo trava uma luta no Cartório do 9º ofício, devido às dificuldades com o registro das Concessões de Direito Real de Uso. As dificuldades se centram no fato de que o termo de concessão é individual, mas este não o amarra a um endereço pré-determinado, advento que só acontecerá ao fim das obras, com o sorteio das UHs. Tal estratégia é colocada pelo movimento social de moradia em inúmeras experiências de mutirão autogerido, devido à motivação das famílias envolvidas em estarem construindo em todas as casas a sua “possível moradia”. Há uma alegação, por parte dos movimentos sociais, que caso a família saiba qual é a sua UH, esta não irá se dedicar com igual empenho na UH alheia. Essa prática é comum aos mutirões em décadas de existência da experiência, mas encontrou obstáculos fortes frente à estrutura do Cartório, que não reconhecia aquele formato de titulação imobiliária. Segundo relatos de Jurema Constâncio, Sandra Kokudai e Ricardo Gouvêa⁷⁰, ainda há grande resistência pelos setores cartoriais quanto a experiências de autogestão habitacional e formas minimamente alternativas de gestão de propriedade. - vale lembrar que estamos aqui nos referindo a uma titulação por CDRU com as particularidades citadas. Perguntamo-nos o que aconteceria se a mesma titulação implicasse em algo similar a restrições de compra e venda ou alguma forma próxima à propriedade coletiva.

Em março de 2012 o processo cartorial chegou ao fim e iniciaram-se as obras por mutirão das setenta UHs. O espaço de lazer e a urbanização já haviam sido executados pela prefeitura. Até o momento em que escrevemos essa dissertação (setembro de 2013), o conjunto ainda está em fase de obras, através de contratação da mão-de-obra local durante a semana, e mutirões dos cooperativados durante os fins de semana.

⁷⁰ Respectivamente: Coordenadora nacional da UMP-RJ e liderança do M.S. que acompanhou o grupo Esperança em seu processo. Coordenadora do Programa Direito à Habitação da FCDDH Bento Rubião, setor responsável pelo acompanhamento do grupo Esperança. Coordenador executivo da FCDDHBR.



Mutirão do grupo Esperança. Fonte: Acervo FBR. (2012, 2012, 2012 e 2013. Respectivamente)



3.4 Grupo Esperança e as formas de gestão de propriedade no MCMV-E

O Grupo Esperança, conforme vimos anteriormente, atravessou uma longa caminhada até conseguir garantir recursos para a execução de suas setenta moradias junto aos programas nacionais de financiamento. Neste percurso, foram diversos os debates construídos em nosso tema de interesse: A mercantilização / desmercantilização das habitações. Uma das peças mais interessantes desse processo de discussão foi o esboço do estatuto da Cooperativa Esperança que, produzido no ano de 2009, estava praticamente finalizado alguns meses antes da entrada no programa Minha Casa Minha Vida – Entidades⁷¹. Nesta época o grupo estava se preparando para iniciar as obras dentro do Programa Crédito Solidário. O referido documento representava a síntese de discussões realizadas acerca do

⁷¹ Tal documento havia sido fechado pelo grupo em quase a totalidade de seu conteúdo. Não havia sido, todavia, registrado em cartório.

tratamento das moradias frente ao mercado. O processo de discussão foi capitaneado pela assessoria técnica FCDDH Bento Rubião em conjunto com a coordenação da UMP-RJ através de diversas reuniões com participação expressiva do grupo. Foram utilizadas como ponto de partida, formas de organização e gestão de propriedade de Shangri-lá, Herbert de Souza e Ipiíba (três cooperativas do RMRJ a adotarem o denominado “Modelo Shangri-lá” de propriedade coletiva). O coletivo se utilizou desses modelos e os colocou frente a suas concepções. Ao fim do processo, foi realizada uma síntese na forma de um estatuto da futura cooperativa Esperança aprovado pelo grupo. O documento continha algumas lacunas determinadas pelas circunstâncias do desconhecimento do modelo de execução das unidades, uma vez que não se sabia ainda em qual programa habitacional Esperança se enquadraria.

No referido documento, a Cooperativa Esperança possuía a propriedade das casas, tendo cada associado direito de uso concedido pela cooperativa através de contratos de concessão de uso⁷².

Art. 3º - A Cooperativa Habitacional e Mista Esperança tem como objetivos:

A) Promover moradia digna a seus associados através da construção em regime de mutirão pelos mesmos, atribuindo àqueles direito de uso exclusivo sobre a casa, através de contrato de concessão de uso, bem como o direito de uso não privativo aos bens comuns, mantendo a Cooperativa a propriedade das casas, concedendo o uso das mesmas aos cooperados. (GRUPO ESPERANÇA, 2009)

Assim como em Shangri-lá, existiriam pré-requisitos para se tornar associado da Cooperativa Esperança, tais como: possuir renda familiar abaixo de cinco salários mínimos; não ser proprietário de nenhum outro imóvel (salvo em área de risco); participar de ao menos cinco reuniões gerais consecutivas, dentre outros itens de menor relevância. Estava previsto no esboço de estatuto de Esperança, a herança ao direito de uso da casa aos descendentes do associado, diferentemente de

⁷² Neste instrumento não é esclarecido se seria amarrado ao título de Concessão de Direito Real de Uso que estava sendo elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação ou se seria um documento interno do grupo. Tal debate possivelmente ainda teria de ser amadurecido.

Shangri-lá. Esta prática, em Shangri-lá, foi assimilada na realidade cotidiana das famílias mesmo sem haver a sua descrição em seu estatuto.

Dentro do proto-estatuto de 2009, a forma de gestão da propriedade das casas seria praticamente idêntica à de Shangri-lá. As UHs pertenceriam ao capital social da cooperativa, porém essas (diferentemente de Shangri-lá) seriam caracterizadas de forma especial dentro desse capital social, associando a cada um desses 70 bens de uso da cooperativa uma declaração de direito de uso para cada família. A esse direito de uso estaria associada a obrigatoriedade da família fazer parte da cooperativa, tendo que obter, portanto, cota-partes da mesma. Estas cotas-partes, assim como se arquitetou para Shangri-lá, seriam uma contrapartida em dinheiro e trabalho para se ingressar na cooperativa e deveriam ser equânimes entre as 70 famílias associadas.⁷³ As prestações da casa não foram especificadas pelo esboço de estatuto, justamente pela dúvida de qual programa habitacional o grupo ingressaria e quais seriam suas obrigações para com a Caixa Econômica Federal.

A transferência da casa em Esperança se daria através do pagamento da cota-parte do cedente por parte do cessionário, sendo que este último deveria se adequar a todos os pré-requisitos da cooperativa para se tornar um novo cooperativado, obtendo assim o direito de uso da casa. Esta situação seria idêntica ao estatuto de Shangri-lá. Um dos pré-requisitos para se tornar associado era a admissão em assembleia geral. O cedente que quisesse se retirar da cooperativa, receberia o valor de sua cota-parte diretamente do cessionário, da forma que as duas partes determinassem. A família que entregasse sua moradia, receberia somente a cota-parte pertencente aos seus gastos com a cooperativa. Isto significa que se um membro pagasse R\$ 25,00 por mês durante dez anos e trabalhasse 17 horas semanais nos dois anos de mutirão, teria investido na cooperativa uma contrapartida de aproximadamente R\$ 10.000,00 de recursos próprios (incluindo a mão-de-obra no mutirão). Receberia, portanto, o valor referente a R\$ 10.000,00 quando se retirasse de Esperança e passasse seu direito de uso da casa para outra família.

⁷³ Quanto às horas de trabalho no mutirão, estas correspondem a 17 horas por semana e são determinadas como R\$4,00/ hora de mutirão trabalhado. O valor da hora trabalhada e a carga semanal do mutirão foi definida no regimento interno do mutirão de Esperança, formulado em 2011. Este regimento foi efetivamente adotado.

Esse esboço de estatuto de 2009 demonstra a intenção da cooperativa Esperança em controlar a mercantilização de suas unidades. Não seria uma alternativa plenamente coberta de garantias, devido aos problemas que já observamos na cooperativa Shangri-lá. Podemos destacar como principais obstáculos: os custos de manutenção do CNPJ de uma cooperativa, a falta de legislação adequada para este modelo no Brasil – embora, segundo nossas análises em tópico anterior, tenhamos que essa estratégia funciona efetivamente, mesmo com a falta de legislação específica no país.

Tais discussões, sintetizadas no referido esboço de estatuto aprovado pelo coletivo, determinou sua intenção de propriedade coletiva. No entanto, a etapa de finalização do estatuto culminou com o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida Entidades (no momento em que esse estatuto seria colocado para a Caixa na contratação do programa Crédito Solidário). Não que o programa atual MCMV-E traga maiores dificuldades de reconhecimento da propriedade coletiva que o PCS, absolutamente. As dificuldades quanto a esse tratamento na CEF seriam possivelmente as mesmas, posto que a mesma lógica individualizante regeu os dois programas. Ressaltamos, no entanto, que no momento em que as negociações seriam iniciadas com a CEF, o processo passou por uma mudança de rumo que deixaria a discussão da implementação da propriedade coletiva para segundo plano, em detrimento das demandas mais urgentes.

Com o lançamento do MCMV-E vieram novas e extensas exigências da Caixa. O processo de contratação se prolongou por mais tempo, tendo sido assinado em 20 de Fevereiro de 2011⁷⁴. Nesse período, a CEF pediu diversas documentações que se tornaram a prioridade do grupo e sua assessoria. Segundo relatos dos agentes envolvidos no processo⁷⁵, não houve um encaminhamento formal desse esboço de estatuto contendo as discussões sobre a forma de propriedade coletiva para a CEF. O que ocorreu foram diversas negativas por parte da Caixa, que na prática invalidaram o conjunto de discussões acerca do “modelo

⁷⁴ No tópico anterior “Histórico do grupo Esperança” cobrimos com maiores informações esse hiato e as dificuldades do grupo Esperança em acessar o financiamento.

⁷⁵ Obtivemos essas informações através de entrevistas com Sandra Kokudai (coordenadora da equipe Direito à Habitação da FBR), Ricardo Gouvêa (coordenador executivo FBR) e Jurema Constâncio (coordenadora nacional da UNMP, principal liderança que acompanhou o processo de Esperança) realizadas em junho e agosto de 2013.

Shangri-lá” no MCMV-E. Primeiramente houve a recusa formal da Caixa em lidar com uma cooperativa habitacional. Não se poderia firmar contrato com um ente coletivo, posto que o programa previa a individualização dos contratos e as normativas deveriam ser seguidas. É previsto no MCMV-E (até o momento em que escrevemos esta dissertação) a criação de uma associação de moradores no “empreendimento”. Conforme vimos em tópicos anteriores, a criação de associações de moradores foram as alternativas encontradas pelos grupos de luta por moradia para mais facilmente se adequarem à lógica exigida pelo Estado, culminando na criação de uma entidade coletiva sem obrigações e direitos mútuos entre seus associados, em comparação com a cooperativa habitacional que se pretendia criar. Após os primeiros entraves com a Caixa, foram realizadas tentativas de negociação com a cúpula nacional da CEF em Brasília para que fossem encontradas alternativas à implantação da propriedade coletiva em Esperança. Essas negociações terminaram não obtendo sucesso, todas as instâncias da CEF declararam que a individualização dos contratos (e concomitantemente a individualização das propriedades) era uma condição indispensável para se beneficiar com o programa MCMV-Entidades.

A partir desses conflitos com a CEF, e vendo a sua intenção de propriedade coletiva e cooperativismo habitacional serem impossibilitadas, o grupo continuou com o processo burocrático com a Caixa sem estabelecer seu estatuto próprio. Segundo os envolvidos, a desistência do estatuto original, que legislava sobre a não mercantilização das UHs, se deu tanto devido às dificuldades colocadas pela CEF, quanto por dificuldades internas de organização e diálogo entre a assessoria técnica e o movimento popular. Apesar dos impasses, o grupo assinou o contrato com a Caixa Econômica Federal em 2011. Neste contrato se prevê o modelo da CEF para “empreendimentos” do MCMV-E em geral, contando com algumas particularidades, devido a questões fundiárias próprias de Esperança.

Basicamente, o contrato padrão de MCMV-E utilizado em Esperança prevê o arcabouço jurídico para as diretrizes operacionais (e políticas) do programa: subsídio de grande parte da unidade habitacional; contratos individualizados que

desconsideram em grande parte a existência de um ente coletivo⁷⁶; amortizações mensais em dez anos no valor de 10% da renda mensal familiar⁷⁷ e o modelo de alienação fiduciária (semelhando à hipoteca)⁷⁸, no qual a CEF se mantém como proprietária do imóvel para garantir o retorno das parcelas mensais por parte das famílias, podendo confiscar o imóvel caso a família não cumpra as exigências do contrato no prazo de amortizações.

Dentro do contrato é estabelecido que o descumprimento de certas cláusulas dão à CEF plenos direitos de tomar o imóvel. Dentre esses descumprimentos estão: o não pagamento de três parcelas da amortização (consecutivas ou não); obras realizadas sem o consentimento expresso da CEF e o aluguel ou venda da UH antes do prazo das amortizações, dentre outros descumprimentos de menor relevância para nosso estudo (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2011). Ao fim das amortizações, as famílias se tornam concessionárias da terra pública e proprietárias da unidade habitacional. O título de CDRU é por tempo indeterminado, conferindo aos proprietários plenos direitos sobre o imóvel, incluindo a venda e aluguel da unidade como qualquer outra habitação produzida no mercado, excetuando a terra onde a UH se assenta.

⁷⁶ Para enfatizarmos esta afirmação, além do contrato individual familiar (que em uma lógica voltada para organizações coletivas poderia ser realizado diretamente com a cooperativa/associação/movimento), podemos citar que os desembolsos da Caixa para construção não são direcionados à entidade organizadora, e sim à “Comissão de Representantes” (CRE). Esta comissão é uma entidade instituída pela lógica dos programas nacionais que não se constitui nela mesma uma organização frente aos desembolsos e responsabilidades para a CEF. A CRE é composta por três membros que respondem como pessoas físicas para quaisquer fins perante a Caixa Econômica. É através de uma conta conjunta no nome de “João, Maria e José”, por exemplo, que a CEF realiza seus pagamentos ao grupo, tendo estes três indivíduos que responder legalmente pela devida destinação do aporte. Mais sentido faria que um programa com o nome de “Entidades” repassasse diretamente os recursos para a Entidade coletiva, como preconiza a autogestão popular.

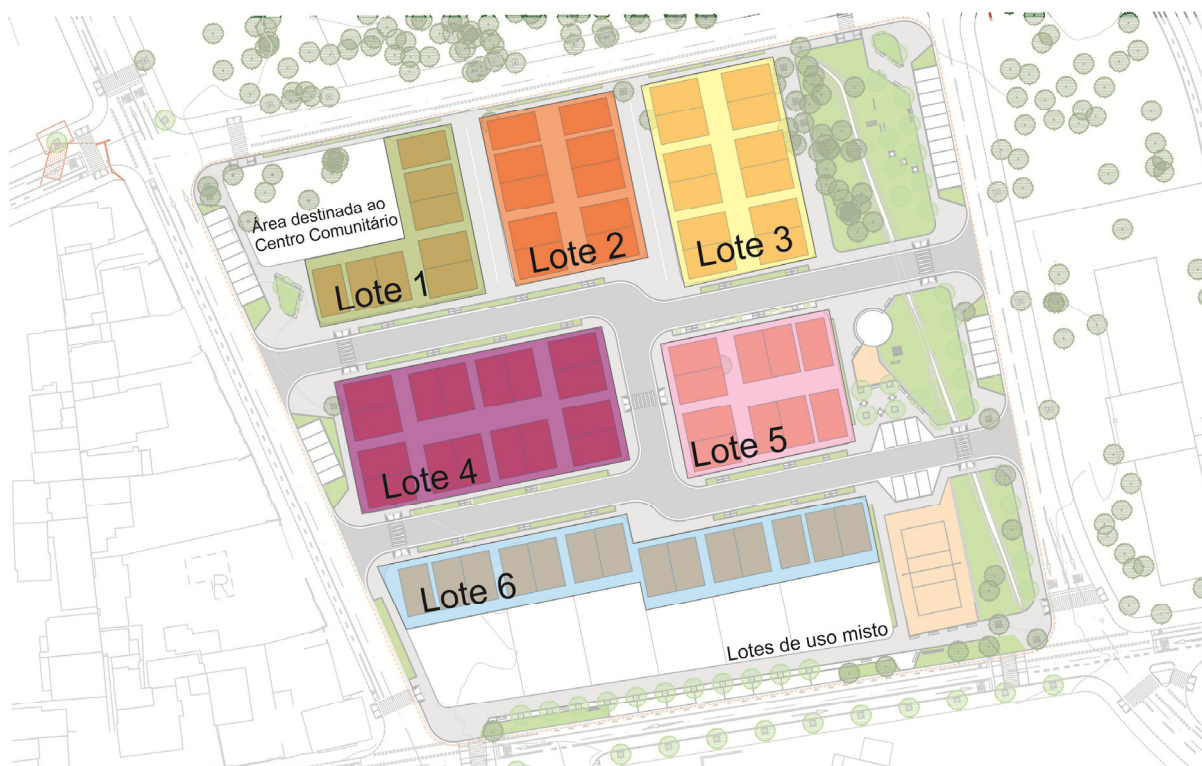
⁷⁷ Em 2010 era adotada a prestação de 10% da renda familiar e prestação mínima de R\$50,00 por mês. Atualmente este valor foi reduzido para 5% da renda familiar e prestação mínima de R\$25,00 por mês, possuindo hoje mais subsídios federais para a construção de cada unidade.

⁷⁸ Alienação fiduciária possui como semelhança da hipoteca o fato do próprio imóvel financiado ser a garantia do devedor para com o credor em caso de inadimplência. Em ambos os casos o devedor que não cumprir com as obrigações de pagamento pode ter seu imóvel retirado para a restituição do credor. A diferença consiste que a alienação fiduciária traz benefícios ao credor por possuir mais garantias de retorno do investimento, uma vez que se torna mais fácil o despejo por inadimplência em relação à hipoteca. (PIMENTEL 2012) Caso a CEF realizasse o contrato por hipoteca, teria que promover uma ordem judicial de despejo para retomar o imóvel, processo que poderia demorar anos. No caso da alienação fiduciária, a tomada do imóvel pode ser realizada por meios extrajudiciais, retirando do morador a possibilidade de recurso e defesa caso tenha que ser despejado. Para todos os fins, somente o contrato que este assinou serve para a CEF retomar o imóvel em caso de inadimplência.



Unidades habitacionais de Esperança. Planta s/ escala

Um aspecto relevante para análise é a configuração da questão fundiária em Esperança. Primeiramente esta se localiza na Colônia Juliano Moreira que, conforme apresentamos no tópico anterior, é uma terra pública, área federal objeto de uma concessão à SMH no setor que se localiza Esperança. O setor destinado à gestão da SMH foi objeto de um decreto delimitando toda a área como Área de Especial Interesse Social (AEIS). Portanto, a terra de Esperança é pública, circunscrita a uma AEIS, de posse federal, com concessão de uso da Secretaria de Patrimônio da União como cedente para a Secretaria Municipal de Habitação como concessionária. O terreno de Esperança é objeto de concessão de uso, as partes se configuram da seguinte forma: a SMH como cedente e a FCDDH Bento Rubião como concessionária temporária (uma vez que o CNPJ do grupo não estava regularizado) até a transferência do título de CDRU ser destinado para cada família do grupo de forma individual ao final das obras, quando os endereços de cada integrante forem determinados.



Relação UHs/Parcelamento de Esperança. Planta s/ escala

O parcelamento de Esperança também detém uma particularidade: cada quadra do conjunto é na realidade uma parcela, ou como o grupo denomina: “lote coletivo”, uma unidade jurídica de propriedade que atende formalmente a um condomínio de oito a dezesseis casas. Cada proprietário de uma das unidades habitacionais é concessionário, não de um lote, que compreende sua casa e seu quintal, mas é concessionário de uma fração ideal de um lote que abarca outras UHs do conjunto.

O estatuto da cooperativa Esperança, conforme dissemos, está sendo reelaborado. Neste novo estatuto, ainda não registrado, temos como questões principais as regras de convívio e apropriação do espaço do conjunto. A cooperativa agora está sendo desenhada como uma entidade coletiva que congrega os seis condomínios das seis quadras/lotes coletivos de Esperança. Estes seis condomínios estão sendo conectados por uma convenção de condomínio geral, que valerá para todo o conjunto, que determina, dentre outras disposições, que não será permitido acréscimo nas UHs. Qualquer mudança na quadra, fora da UH, também deve ser repassada na reunião de condomínio para que seja autorizada, posto que cada residente é cessionário de uma fração ideal do lote onde sua UH está assentada. A

convenção de condomínio já foi aprovada pelos moradores do conjunto, contendo as questões que apresentamos. A preocupação quanto à não construção de “puxadinhos” no conjunto se deve fundamentalmente devido a um fator: a mesma preocupação existente em Shangri-lá quanto à abertura da comunidade a residentes externos que não estejam de acordo com as normas de convívio e os princípios comunitários discutidos em Esperança por anos a fio. O acréscimo de uma edificação vertical, por exemplo, que resulte em outra unidade habitacional, poderia tanto ser utilizada para o usufruto de um filho(a) do morador, como para o aluguel ou venda no mercado habitacional. O segundo aspecto, especialmente, não é desejado pelo grupo. Não podemos afirmar que estas preocupações sejam absolutamente consensuais dentro do grupo Esperança. Somente podemos afirmar que há um setor que se preocupa com as questões de mercantilização do conjunto e com a entrada de indivíduos que não fizeram parte do coletivo. Este setor está decididamente vencendo as disputas políticas internas, sendo a convenção de condomínio recentemente aprovada um reflexo dessa hegemonia.

Outro aspecto que devemos ressaltar em Esperança, que o diferencia de outras experiências de MCMV-E, é o fato do conjunto ser servido com vias públicas. A estratégia de “cada quadra um condomínio” formatada no conjunto, congregado pela cooperativa, possibilitou que as vias continuassem de domínio público e que não se conformasse o modelo espacial privilegiado pelo programa MCMV-E: condomínios fechados, amurados e apartados do restante da cidade, reproduzindo o modelo de “anti-cidade” (RIBEIRO, 1996). O modelo de condomínios fechados é uma das conformações espaciais preferenciais da CEF e das diretrizes do programa. O fato de Esperança ter conseguido se distanciar deste modelo é um aspecto a ser destacado.

Em suma, existe na gestão de propriedade de Esperança um misto de modelos distintos: O modelo Caixa, de individualização da propriedade condizente com o MCMV-E; uma terra pública com titulação de CDRU a cada uma das famílias de forma individualizada, embora na forma de frações ideais, e a estratégia do movimento social de coletivização de parte da terra, através dos lotes coletivos. Este último aspecto impede que cada família se aproprie de uma porção da terra juridicamente, ao possuir somente uma fração ideal da terra comum. O resultado

desta soma de situações distintas nos leva às seguintes conclusões acerca da mercantilização / desmercantilização das unidades habitacionais:

- 1- A lógica de individualização das unidades da CEF e o não reconhecimento da organização coletiva no tocante aos direitos e deveres com a UH gera pequenas propriedades privadas com valor de uso e valor de troca. Cada família é responsável individualmente pela administração daquela fração ideal e benfeitoria contratualmente e juridicamente. Dentre essas obrigações individuais destacam-se o pagamento das amortizações que podem resultar em despejo caso sejam descumpridas e o pleno direito de venda e (ou) aluguel ao fim das amortizações.
- 2- Durante dez anos (prazo das amortizações) a comercialização das UHs no mercado habitacional só pode ser realizada no mercado informal, trazendo riscos para o comprador (ao menos segundo o que está lavrado em contrato). A CEF possui o direito de tomar o imóvel frente a uma operação comercial irregular na unidade. Fica vedada também a construção de outras UHs na terra que não as realizadas com o financiamento durante este mesmo período. Esse aspecto provém do contrato com a CEF e indiretamente beneficia o controle de mercantilizações das unidades por certo período de tempo. A não construção de outras UHs nos terrenos é endossada pela convenção de condomínio de Esperança.
- 3- Estratégias tomadas por parte do movimento popular irão prevenir certa penetração do mercado no conjunto. Destacam-se a titulação de CDRU das UHs (que por não permitir plena propriedade da terra pode gerar, mesmo que timidamente, certa desvalorização no mercado habitacional); as parcelas coletivas, que resultam em concessionários de frações ideais de uma terra condominial e não concessionários de um lote. Entendemos

que esta última, especialmente, trará desvalorização significativa da unidade frente a seu valor-de-troca⁷⁹, Embora não o anulando totalmente.

Estes três pontos elencados analisam os elementos jurídicos em torno da experiência de Esperança. Existem, no entanto, claras limitações na análise do processo de mercantilização das unidades do grupo, uma vez que essas UHs não estão habitadas no momento em que escrevemos esta dissertação. Em nosso espectro de análise isto não poderia ser diferente. Tal limitação se justifica pelo nosso interesse em estudar um programa em curso de implementação no Brasil, o Minha Casa Minha Vida-Entidades. Na RMRJ não há ainda uma casa sequer construída em regime de autogestão habitacional desde o lançamento dos programas nacionais PCS, PSM e MCMV-E a partir de 2004. Existem fora de nosso recorte territorial casos concluídos dentro do MCMV-E, no entanto os prazos de amortizações ainda não foram findados, não permitindo seu estudo conclusivo acerca das implicações do modelo na mercantilização das unidades produzidas. Há outros fatores importantíssimos cujas investigações não permitem conclusões, somente apontamentos, Tais quais: como o grupo se apropria dessa moradia? É compreendida como bem de uso? Mercadoria?

Vimos, anteriormente, que em Shangri-lá, dois fatores corroboram para a desmercantilização da moradia: primeiro, há o arcabouço jurídico que instaura a propriedade coletiva. Em segundo lugar, o coletivo entende sua moradia como bem de uso, ao ponto de não permitir sua mercantilização até o momento. Em Esperança, este último fator também será um elemento determinante para a mercantilização ou a desmercantilização do conjunto, apesar de conter dois aspectos distintos de Shangri-lá: Primeiramente (e o mais importante), seu arcabouço jurídico está inserido no modelo comum capitalista em quase a sua

⁷⁹ Para demonstrar as razões de tal afirmação, façamos uma ilustração: A “família X”, ao fim das prestações, vendeu sua casa e sua fração ideal do terreno público a ela concedido para a “família Y”. A “família Y” comprou o direito de uso (que em praticamente todas as questões é muito próximo à propriedade) para construir um “puxadinho” para o uso de seus filhos ao lado da casa comprada. esta família será impedida pelos outros moradores de o fazer devido à convenção de condomínio. Para que a “família Y” possa realizar qualquer alteração na terra (uma garagem por exemplo, já que outra UH é vetada pelo grupo), deve pedir aprovação em assembleia de condomínio, uma vez que a “família Y” é proprietária de uma fração ideal do terreno e não tem plenos direitos sobre o mesmo. Imaginamos que esses tipos de complicações de usufruto individual da terra frente ao controle coletivo gerarão desvalorização significativa das UHs em seu valor-de-troca.

totalidade, possuindo a moradia produzida valor de uso e valor de troca, diferentemente do que foi formatado para Shangri-lá em 1995. A forma como essa moradia será apropriada pelo grupo, no entanto, é uma incógnita, pois a institucionalidade a coloca como mercadoria, mas o grupo pode determinar sobre ela um caráter distinto. O segundo aspecto que diferencia Shangri-lá de Esperança, é que este último não veio de um grupo que já possuía redes de relações estabelecidas como Shangri-lá, em cujo terreno que já moravam a maioria das famílias que lá se encontram. Em Esperança o grupo é composto de famílias que têm se encontrado cerca de uma vez por semana ao longo de treze anos, no entanto, só conviverão em um espaço único após a entrega das chaves. Vimos anteriormente como a rede de interrelações familiares em Shangri-lá foi importante para manter suas redes de vigilância acerca das regras comuns estabelecidas. Se estas prosperarão em Esperança, só o tempo poderá dizer. Temos como um elemento de análise que a conformação espacial do átrio de convívio de Shangri-lá e a rede de convivência já estabelecida diferem da situação de Esperança, sem resultados facilmente previsíveis para análise.

Outra questão importantíssima é o campo de disputa simbólico em torno da representação dessas casas na apropriação das famílias. Essas famílias se apropriarão da UH como um bem de uso, conforme estipulado por seu estatuto, que foi barrado na Caixa e conforme o movimento que a precedeu da cooperativa Shangri-lá, da qual é herdeira indireta das lutas, a concebe? Ou a forma moradia-mercadoria terá mais força nessa disputa, levando o usuário a pensar algo como: “paguei R\$10.000 em trabalho e prestações em uma casa que hoje vale R\$ 70.000”?

A partir de nossas entrevistas com os agentes envolvidos no processo de Esperança e nossas observações participantes no grupo, obtivemos algumas indicações de como esta percepção da moradia pode vir a se realizar futuramente.

Pudemos observar que há um entendimento de que a casa que está sendo executada foi fruto de uma luta política extenuante e que a venda da unidade é um desrespeito a este histórico de lutas. Há por parte dos integrantes de Esperança até mesmo uma leve “repreensão” a esse tipo de visão mercantilizadora por parte de um ou outro integrante, quando esse tipo de entendimento é colocado.

(S. Kokudai.)⁸⁰ Eu não sei se eles tinham total ciência do que era a propriedade coletiva (...) hoje, quando a gente fala que eles podem discutir futuramente como vai ser a divisão dos lotes, eles estão mais preocupados em cercar, individualizar do que em discutir se, de repente, quatro ou oito famílias se juntarem aqui eles podem ter um quintal maior do que um fundinho de quintal cercado. Então... A preocupação maior do grupo é individualizar, cercar (...) pode ser algo devido aos últimos acontecimentos de violências na área. Mas acho que eles possuem bem firme na consciência que essa moradia não é uma moradia para vender depois. (...) Tanto que quando um ou outro que transpassa essa ideia pela cabeça, é mais ou menos “repreendido” pelos outros. (Pesquisador) Poxa é mesmo? Eu não sabia disso. (S.Kokudai.) É eu já ouvi alguns comentários desse tipo. Talvez exista uma consciência nesse sentido. Talvez não de propriedade coletiva como uso comum de todos os espaços, mas acho que há esse reconhecimento da não mercadoria, da luta que foi! Porque, 13 anos né? É muita coisa pra você vender sua casa assim!

O fragmento da entrevista diz respeito à questão da “cerca da casa”. Em Esperança os lotes, como dissemos, são coletivos. Os fundos das casas são voltados para um miolo de quadra que configura um pátio comum a todas as moradias. Há diversos futuros moradores ávidos por modificarem este aspecto do projeto e cercarem suas unidades, antes mesmo da inauguração destas. No entanto, é interessante perceber que a urgência da cerca irá conviver com a noção de fração ideal do terreno e que o grupo ainda se reúne para formalizar outro estatuto de funcionamento da cooperativa Esperança. Nas discussões em curso do novo estatuto figuram questões ligadas à terra, às construções das moradias e outros aspectos que normalmente são de cunho individual, que no entanto passarão pelo crivo do coletivo. Estes apontamentos indicam que a mercantilização, apesar de reafirmada pela lógica do programa MCMV-E, ainda não está consumada. A desmercantilização ainda pode configurar-se como um campo em disputa na comunidade em seu aspecto simbólico.

Fica claro diante do exposto que há uma disputa de representação do que significa a casa produzida. Há uma força endógena em Esperança que reconhece a moradia produzida como um bem de uso, no entanto, há uma força exógena

⁸⁰ Sandra Kokudai é coordenadora do programa Direito à Habitação da FCDDH Bento Rubião. O programa é responsável pela assessoria técnica de Esperança e, conforme indicamos em momentos anteriores, acompanha o grupo desde sua fundação.

extremamente forte e hegemônica que tensiona em sentido contrário: a ideologia da casa própria. Em nossos estudos priorizamos a questão econômica e as análises centradas nos valores de uso e valores de troca de uma mercadoria, no entanto, apesar do aspecto ideológico fugir ao nosso recorte analítico, se faz mister colocarmos à luz de nossas preocupações esta questão. A partir dessa constatação, teçamos breves considerações acerca desta temática.

Por mais que haja uma produção discursiva por parte de assessorias técnicas e lideranças dos M.S.U.s, a ideologia da casa própria ainda é um grande obstáculo a ser superado. Ideologia seria o campo simbólico no qual se desenrolam as batalhas na subjetividade. Não vemos, no entanto, essa ideologia da casa própria como a única soberana neste percalço, mas sim todos os aspectos da ideologia dominante burguesa sobre a classe trabalhadora, tentando despertar nesta a ideia de que o status obtido através do acesso a mercadorias diversas (dentre elas a habitação como o item de suma-importância) é um passaporte para a cidadania, sendo a pessoa, enquanto despossuída, uma subcategoria de indivíduo. Dessa forma, o ganho do direito à moradia, sem representar a posse da mercadoria casa, não representa a ascensão social sonhada e a inclusão nesse sistema que o oprime e continuará o assujeitando.

Acerca da ideologia hegemônica geral no sistema capitalista, Chauí (1986) afirma que a Ideologia não deve ser entendida como uma construção de um grupo de poderosos que se reúnem em uma sala fechada e decidem o que o povo deve pensar, ou como cercearem seu pensamento. Ideologia hegemônica⁸¹ seria a forma como a classe dominante se vê e enxerga seu mundo, e assim, através da detenção do poder e dos aparelhos ideológicos, passa a configurar como a sociedade, e as diferentes classes como um todo, devem enxergar o mundo. Althusser (1980) nos explicita que a Ideologia é transmitida e retransmitida através dos agrupamentos básicos de sustentação da estrutura do poder, ou seja, pelos Aparelhos Ideológicos (Escola, Imprensa, Igreja, Estado, etc.). Estes aparelhos ideológicos atuam sobre os moradores de Esperança (e todos nós) transmitindo e retransmitindo o ideário burguês de enxergar o mundo. Neste conjunto de conceitos, inclui-se a ideologia da casa própria. Existem instituições cuja mensagem transmitida é contrária à ideologia

⁸¹ O termo Ideologia “hegemônica” é utilizado por nós para entrarmos em consonância com os outros autores citados. Chauí (1986) se utiliza somente do termo “Ideologia”, sem maiores distinções.

dominante, que tentam instaurar uma “consciência de classe” (BOTTOMORE, 1983) na qual figuram conceitos como a moradia como bem de uso. Podemos listar como uma destas instituições contra hegemônicas o movimento social, por exemplo. Os indivíduos que compõem estas instituições, por sua vez, não estão absolutamente fora de alcance dos aparelhos ideológicos que retransmitem a ideologia dominante, portanto, a emancipação completa não é realizável dentro dos limites colocados.

Ainda sobre a temática da ideologia hegemônica, vemos em Marcuse (1981 e 1982) que existem mecanismos subjetivos que nos introjetam a forma de pensar e agir dentro da ordem capitalista. Como se além dos aparelhos ideológicos que nos retransmitem nossa condição de assujeitamento à ordem instituída, possuíssemos em nossa subjetividade uma trava que nos impede de avançar rumo a mudanças sociais mais concretas. Tal “trava”, pode-se dizer, é a chamada “mais-repressão”, uma repressão “extra” alimentada por nós mesmos. A incorporação destes conceitos geraria o quadro de “Pensamento Unidimensional”, a dominação da lógica do capital sobre as representações de mundo dos indivíduos, que naturaliza questões como se fossem imutáveis e insuperáveis.

Essas características da ideologia hegemônica são reforçadas em seu aspecto tangível da casa-mercadoria através da chamada “ideologia da casa própria”. Este conceito que é uma continuação dos já apresentados, inserido na lógica da ideologia hegemônica e reforçado por décadas de políticas públicas, publicidade e produção de imaginário nesse sentido. Segundo Queiroz e Mello (2012) a instituição de uma propriedade privada para os trabalhadores gera uma série de contradições sócio-políticas, uma vez que o trabalhador como detentor de uma propriedade, se torna aliado do sistema capitalista, pois ao lutar contra a instituição da propriedade privada, pode ser levado a pensar que luta pela expropriação de sua própria moradia-mercadoria, sem a percepção de que o que está em disputa é a forma mercadoria da moradia, e que o usufruto da moradia enquanto bem de uso não é alvo da disputa nas lutas anticapitalistas. Frente a essas considerações, é válido destacar a declaração do então ministro do Planejamento Roberto de Campos na criação da nova política de habitação, no ano do golpe militar de 1964, quando ele declara na justificativa do Sistema Nacional de Habitação (SNH) que diz: “A solução do problema da casa própria tem essa

particular atração de criar estímulo à poupança que, de outra forma não existiria e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem”.

Em outras palavras, a propriedade privada da habitação conforma trabalhadores proprietários como aliados do sistema vigente. A ideologia da casa própria faz parte desse ideário burguês de enxergar o mundo, colocando como premente a necessidade de possuir uma mercadoria, não um bem-de-uso, com o intuito de participar do processo capitalista de produção. Forma-se assim a falsa impressão (na maioria dos casos) de que o trabalhador proprietário de uma única moradia-mercadoria conseguirá utilizar-se dessa para gerar rendas.

Expusemos breves considerações sobre este amplo tema na análise da desmercantilização da moradia em suas disputas simbólicas, no entanto, este tema não está em nosso recorte analítico. Utilizamo-nos desta exposição para endossar que a ideologia da casa própria (e a ideologia hegemônica) também disputam as representações em torno da casa produzida em Esperança. Esta ideologia se faz presente no cotidiano dos integrantes do grupo Esperança através dos aparelhos ideológicos e do pensamento unidimensional, segundo as referências teóricas de que nos valem. Assim, a visão de moradia-mercadoria se mostra como uma força expressiva nas representações dentro do grupo e se manterá na disputa em diversas influências externas à experiência e, por hegemonizar nossa sociedade, coloca-se como uma força de grande peso no cabo de guerra entre moradia-bem-de-uso versus moradia-mercadoria.

Se a vitalidade das discussões acerca da moradia como bem de uso irão prevalecer sobre a mercantilização das casas de Esperança, somente uma observação futura poderá afirmar conclusivamente. Até o momento temos apontamentos conclusivos a partir dos contratos com a CEF que determinam sobre essas construções um caráter de moradia-mercadoria.

CAPÍTULO 4

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Construímos em nosso capítulo 1 uma leitura do que significa a mercantilização, através de conceitos marxistas desenvolvidos por diversos autores, que definem os valores de uso e troca da habitação, a renda da terra, dentre outros. Construímos com isso, um objeto teórico que nos permitiu caracterizar o termo “moradia-mercadoria” de uma forma mais precisa para analisarmos os processos estudados. No capítulo 2, contextualizamos a produção de autogestão habitacional na RMRJ para situarmos nossos estudos de caso. Fundamental nesse capítulo foi compreendermos a divisão de dois momentos de produção autogestinária de habitação: antes dos programas nacionais de financiamento e depois destes (em 2004). Nessa compreensão, Shangri-lá pertenceu ao primeiro momento e Esperança já surgiu com os referidos programas nacionais. Em nossas reflexões, observamos algumas contradições que o financiamento de um órgão privado possui no caso da Cooperação Internacional, que não é aqui defendida em detrimento a um programa de recursos públicos, somente pontuamos como uma grande diferença a pouca interferência entre os agentes financiadores da primeira fase da produção, através da C.I., em detrimento da grande ingerência e burocratização do processo seguinte, quando a CEF se torna o agente operacional de financiamento dos programas.

No capítulo 3, ao analisarmos os processos Shangri-lá e Esperança, sob a luz das teorias de apoio expostas no primeiro capítulo, chegamos à conclusão de que em Shangri-lá o caráter de bem de uso foi conquistado nas moradias e que, passados 15 anos após a primeira experiência, o mesmo movimento e mesmos agentes principais, tentam novamente executar o modelo, comprovadamente de sucesso e, no entanto, o enquadramento no modelo Minha Casa Minha Vida – Entidades e as exigências por parte do agente financiador não permitem que o modelo Shangri-lá seja implantado. A formulação realizada pelo movimento social durante suas duas décadas de produção, de constituição de cooperativas

habitacionais com propriedade coletiva, não cabia nas normativas do programa. Apontamos em nossa análise histórica do grupo Esperança, como estes vinham de um acúmulo de discussões acerca do modelo Shangri-lá de propriedade coletiva. O grupo atravessou dificuldades nos enquadramentos da CEF em anos de processos extenuantes, que resultou no abandono do modelo Shangri-lá após quase uma década de lutas para acessarem financiamentos públicos para construção.

Através do processo Shangri-lá – Esperança, observamos em nossos estudos que essa imposição da propriedade privada partiu do programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, sendo utilizado o agente Caixa Econômica Federal como instrumento para promover esses enquadramentos e distorções - tendo em vista que o programa é redigido para atender “associações e cooperativas habitacionais”. Perguntamo-nos, portanto: Que avanços realmente logramos dentro do atual modelo na luta pela desmercantilização da moradia?

O processo Shangri-lá – Esperança é um caso raro no Brasil, pois surge de uma cooperativa habitacional com um modelo de propriedade coletiva que conquista a moradia como bem de uso. A experiência da cooperativa se desdobra em outras cooperativas habitacionais e tenta, após uma série de acúmulos, implantar o modelo em desenvolvimento de propriedade coletiva em Esperança. Após o lançamento do programa MCMV-E o movimento se depara com um modelo em que não cabem suas propostas e que, mesmo com uma boa capacidade de articulação, o movimento não consegue negociar uma saída que permita algo similar às suas formulações dentro das normas do programa. A individualização da propriedade é posta como condição *sine qua non* para acessar o financiamento. Claramente, a mensagem enviada ao movimento social é que tal aspecto não é negociável, é algo que conforma o programa em sua estrutura, necessidade premente que possui como justificativa a obrigação de alienação fiduciária do imóvel até o fim das amortizações. Deve haver a individualização dos contratos, do contrário a CEF não teria segurança no retorno de seu empréstimo.

Resgatamos, no processo de Esperança, um caso particular em que uma extenuante caminhada de anos de organização se depara com a mudança de prioridades na agenda habitacional federal, quando a partir de 2009, a fonte

prioritária de recursos se transforma de “Produção Social da Moradia” para MINHA casa MINHA vida.

Essa constatação não se configura como um mero desvio, uma questão menor, a ser corrigida em normativas seguintes do programa, mas comprova que a lógica que rege a política habitacional por autogestão está invertida. Hoje produzimos moradias-mercadorias entoando como palavras de ordem “Moradia não é mercadoria”.

Não se trata aqui de considerar que movimentos sociais, assessorias técnicas ou outros históricos agentes da autogestão habitacional da RMRJ sejam defensores do atual modelo que reforça o caráter mercantil da moradia. Observamos, em nosso trabalho, o retrato de um processo importantíssimo de moradias compreendidas como direito e bem de uso. Não somente a UMP-RJ em Shangri-lá – Esperança e a FCDDH Bento Rubião, mas todos os outros movimentos abordados no capítulo 2 - como o Movimento Nacional de Luta por Moradia e a Central de Movimentos Populares - construíram esse entendimento de “Moradia não é mercadoria” em suas experiências pretéritas na RMRJ e continuam encampando tal bandeira. Gostaríamos de pontuar somente que a partir da análise mais aprofundada de dois casos ocorridos na RMRJ, a armadilha governamental do programa Minha Casa Minha Vida-Entidades nos situa em uma contradição estrutural de produção de pequenas propriedades mercantilizadas.

A hipótese que lançamos no início desse trabalho era de que a luta pela desmercantilização da moradia não lograva avanços, sendo o programa financiador da autogestão habitacional MCMV-E, mediado por uma lógica financeira e individualizante, uma das razões dessa estagnação. A partir de nosso estudo de caso, de um processo particular da RMRJ, chegamos à conclusão de que sim, houve um retrocesso na desmercantilização da moradia. Esse retrocesso foi perpetrado pela Caixa Econômica Federal, sendo este o aparente inimigo com o qual movimentos sociais e assessorias comumente se digladiam. Certamente a lógica bancária de um agente operador para tal política é inadequada e contraditória. Observamos, contudo, que não é somente a CEF o agente que conduz a esse entendimento. Temos que compreender que a lógica instituída pelo governo federal com o programa MCMV-E defende a ideia básica de que o combate ao “déficit

habitacional” deve ser travado facilitando acesso à casa própria para a classe trabalhadora. Tal saída oferecida pelo governo, hoje se apresenta como a única via para financiamento estatal das experiências, em detrimento de todas as outras já construídas para a produção habitacional por autogestão.

Diante dessas constatações, surgem outras considerações fora de nosso escopo de pesquisa: como realizar a produção autogestionária fora de tal programa de financiamento? Que outras estratégias haveria, uma vez que todos os recursos governamentais estão praticamente aportados no hegemônico MCMV-E? Seria necessário combater essas contradições dentro de um programa nacional de financiamento, ou uma alternativa - extremamente difícil - de autofinanciamento dos movimentos? Haveria outros componentes por detrás do retrocesso na desmercantilização da moradia, tal qual a retomada da cultura da casa própria?

Essas questões não possuem respostas simples. Apontam inclusive para outros campos de análise de pesquisas futuras. O que pretendíamos em nossa dissertação foi questionar essa via hegemônica, ponderando seus avanços e retrocessos rumo à luta pela desmercantilização da moradia. Concluímos que a leitura de “avanços e retrocessos” é fundamental para nos situar nessa disputa política. Ao observarmos o processo de autogestão habitacional na região metropolitana e sua luta pela desmercantilização, nos recordamos do mito grego de Sísifo, em que esse, após realizar uma afronta aos deuses era condenado a carregar uma pedra até o alto da montanha. Quando estava próximo ao cume, a pedra rolava ladeira abaixo, tendo ele de refazer o processo. Sem o fatalismo de tal ilustração, cremos que os movimentos sociais e assessorias, ao trazerem a desafiante questão de destituir da moradia seu caráter mercantil, algumas vezes podem ver seus processos verter ladeira abaixo. Aprenderemos, a cada vez que isso acontecer, como reinventar caminhos. Talvez o mais difícil seja descer do monte conquistado e recomeçar a árdua tarefa de desafiar os gigantes da lógica do capital. Tal nos parece o impasse dado pelo momento atual, desafiador, porém, urgente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. Mercado Imobiliário na Favela: Características e Impactos do Programa Favela-Bairro. Convênio FINEP / PCRJ / IPPUR-UFRJ. Relatório parcial, Rio de Janeiro, 1997.

ABRAMO, Pedro. A Teoria Econômica da Favela in A Cidade da Informalidade: O desafio das cidades latino-americanas. Abramo, Pedro (organizador), Sette Letras, Rio de Janeiro, 2003.

ALTHUSSER, Luis. Aparelhos ideológicos do Estado. Rio de Janeiro: Graal, 1980

ANDRADE, Eliane Santos Junqueira de. Passos e Descompassos da Política Habitacional no Brasil: Uma análise crítica do Programa Minha Casa, Minha Vida na Cidade do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU/ UFF. Niterói, 2011.

ARANTES, Pedro Fiori. Arquitetura nova; Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefébvre, de Artigas aos mutirões. São Paulo: Editora 34, 2002.

ARANTES, Pedro Fiori. Assessoria Técnica para Autogestão: Práticas de Morar / Palestra. In: <http://www.youtube.com/watch?v=CwTqWJfPV6w&feature=youtu.be> (proferida em 09/09/2011).

ARANTES, Pedro Fiori & **FIX**, Mariana. Pacote Habitacional de Lula é Privatização da Política Urbana. In: Correio da Cidadania, 2009. Disponível em: http://www.correiodacidade.com.br/index.php?option=com_content&task=view&id=3560&Itemid=79 Acesso em 10/04/2010

BARBIER, René. A Pesquisa-Ação. Brasília: Liber Livro, 2002

BASTOS, Rogério Lustosa. Ciências humanas e complexidades: projetos, métodos e técnicas. O caos e a nova ciência. Rio de Janeiro: E-papers, 2009

BEAUD, Michel. Arte da Tese. São Paulo: Bertrand Brasil, 1996

BELFORT, Marcelo Castro; **DINIZ**, Edson; **RIBEIRO**, Paula. Memória e Identidade dos Moradores de Nova Holanda. Rio de Janeiro: Redes de Desenvolvimento da Maré, 2012.

BONDUKI, Nabil. Habitação e Autogestão: Construindo Territórios de Utopia, Rio de Janeiro: Fase, 1992

BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BOTELHO, Adriano. A Renda Fundiária Urbana: Uma categoria de análise ainda válida. São Paulo, 2005

BOTTOMORE, Tom. Dicionário do Pensamento Marxista. Rio de Janeiro: Zahar, 1983

BOURDET, Yvon; **GUILLERM**, Alain. Autogestão: Uma mudança radical. Rio de Janeiro, Zahar, 1976

CARVALHO, Celso; **ROSSBACH**, Annaclaudia (org.). O Estatuto da Cidade Comentado. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010

CHAVES, Daniel. FUCVAM, A História Viva; Depoimentos de organização e luta: O cooperativismo habitacional por ajuda mútua no Uruguai. São Paulo: FASE, s/data.

CHAUÌ, Marilena de Souza. O que é ideologia. São Paulo: Brasiliense, 1986

COLIN, Silvio. A poética da Arquitetura de Interesse Social. In: Coisas de Arquitetura, 2009. Disponível em: <http://coisasdaarquitetura.wordpress.com/2013/06/02/a-potica-da-arquitetura-de-interesse-social/>. Acessado em: 01/08/2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1993.

Fundação Oswaldo Cruz (FIOCRUZ). “Campus Jacarepaguá 1; Apresentação, condicionantes e propostas, versão 2.0 Junho de 2004”. 2004

GOUVÊA, Ricardo. Cooperativa Habitacional da Favela Nova Holanda. Rio de Janeiro: Bento Rubião; Nucleo Arco, 1992.

GOUVÊA, Ricardo. Direito à terra e habitação; uma experiência no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Bento Rubião, 2007. V II

GUÉRIN, Daniel. Marxismo y Socialismo Libertário. Buenos Aires: Editorial Proyección, 1972.

HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo: Hucitec. 1980
HARVEY, David. A Companion to Marx's Capital. London: Verso, 2010
HARVEY, David. Espaços de Esperança. São Paulo: Edições Loyola, 2004

HESS, Remi. Produzir sua Obra: O momento da tese. Brasília: Liber Livro, 2005

HUGUENIN, João Paulo. O Território do Homem Comum: Constituição e Apropriação Cotidiana do Espaço em Cooperativas Habitacionais. Dissertação de Mestrado do Programa de Pós Graduação em Urbanismo (PROURB)/ UFRJ. Rio de Janeiro, 2012

JARAMILLO, Samuel. Los Fundamentos Económicos de la Participación en Plusvalías. In: **ALFONSO R.**, Óscar; **JARAMILLO**, Samuel; **MONCAYO C.**, Víctor. Plusvalías Urbanas: Fundamentos económicos y Jurídicos. Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 2011

LAGO, Luciana Corrêa (org.) Autogestão Habitacional no Brasil: Utopias e Contradições. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles: Letra Capital, 2012

LEFÉBVRE, Henri. O Direito a Cidade. São Paulo: Centauro, 2008

LEITÃO, Gerônimo Emílio de Almeida. A construção do Eldorado Urbano; O plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988. Niterói: EdUFF, 1999.

LEITÃO, Gerônimo Emílio de Almeida. Dos Barracos de Madeira aos Prédios de Quitinetes; uma análise do processo de produção da moradia na favela da Rocinha ao longo de cinquenta anos. Niterói: EdUFF, 2009

LENIN, Vladimir Ilich. Que Fazer?: A Organização como sujeito político. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

LUXEMBURGO, Rosa. Reforma ou Revolução. São Paulo: Expressão Popular, 1999

MARX, Karl. O Capital: crítica da economia política. Livro 1, Vol 1 Rio de Janeiro: Editora Bertrand S.A., 1988.

MARCUSE, Hebert. A ideologia da Sociedade industrial; o homem unidimensional. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

MARCUSE, Hebert. Eros e Civilização. Rio de Janeiro: Zahar, 1981

MINEIRO, Edilson; **RODRIGUES**, Evaniza. Do Crédito Solidário ao MCMV
Entidades: Uma história em construção. in: **LAGO**, Luciana Corrêa do. (org).
Autogestão Habitacional no Brasil: utopias e contradições. Rio de Janeiro: Letra
Capital: Observatório das Metrópoles, 2012.

NAHOUM, Benjamim. Las políticas urbanas como factores de equidad/inequidade:
El caso de las “Carteras” de tierras públicas en Uruguay y su proyección en la
región.

PANNEKOEK, Anton. Os Conselhos Operários. Disponível em :
<http://www.marxists.org/portugues/pannekoe/1936/mes/conselhos.htm> , acessado
em 01/03/2013 (1ª edição em 1936)

PENNA, Mariana Affonso. Socialistas libertários e lutas sociais no Rio de Janeiro;
memórias, trajetórias e práticas (1985-2009). Niterói, 2010. Dissertação de
Mestrado. Programa de Pós- graduação em história da Universidade Federal
Fluminense (PPGH-UFF).

PIMENTEL, Thais Oliveira de Moraes. Vantagens da alienação fiduciária de bem
imóvel em relação à hipoteca, como forma de garantia. Disponível em:
[http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI148800,21048-](http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI148800,21048-Vantagens+da+alienacao+fiduciaria+de+bem+imovel+em+relacao+a+hipoteca)
Vantagens+da+alienacao+fiduciaria+de+bem+imovel+em+relacao+a+hipoteca.
(Publicado em 30/01/2012)

QUEIROZ E MELLO, Irene de. Direito à Moradia X Direito à Propriedade. in: **LAGO**,
Luciana Corrêa do. (org). Autogestão Habitacional no Brasil: utopias e contradições.
Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2012.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Dos Cortiços aos Condomínios Fechados; as
formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro:
Civilização Brasileira, IPPUR, UFRJ, FASE, 1996.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Moradia nas Cidades Brasileiras. São Paulo: Editora
Contexto, 1988

SACHS, Céline. São Paulo; políticas públicas e habitação popular. São Paulo: USP, 1999.

SADER, Eder. Quando novos personagens entraram em cena: experiências e lutas dos trabalhadores da Grande São Paulo 1970-1980. São Paulo: Paz e Terra. 1988

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Movimentos Urbanos no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1981

SANTOS JR., Orlando. A produção capitalista do Espaço, os Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade. in: **CHRISTOVÃO**, Ana Carolina; **NOVAES**, Patrícia; **SANTOS JR.**, Orlando; org. Políticas Públicas e Direito à Cidade: Programa Interdisciplinar de Formação de Agentes Sociais e Conselheiros Municipais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011

SINGER, Paul. O Uso Capitalista do Solo Urbano. 1978

SMOLKA, Martin Regularização da Ocupação do Solo Urbano: O problema que é parte da solução, a solução que é parte do problema. In: **EDÉSIO; BETANIA**. A lei e a ilegalidade na produção do Espaço Urbano. Belo Horizonte: Editora Del Rey. 2003

SOUZA, Marcelo Lopes de. A Prisão e a Ágora. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. (Originalmente, São Paulo: Global Editora, 1986) disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>. Acessado em 17/09/2012

FONTES DOCUMENTAIS - ACERVO FBR e UMP-RJ

9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro. “Cessão de Direito Real de Uso. Matrícula 278804” (CDRU – terreno Esperança). Rio de Janeiro, 2012

Caixa Econômica Federal. “Contrato de Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel e Mútuo para obras – Hipoteca – Programa Habitacional Popular – Entidades – Programa Minha Casa Minha Vida – FDS”. Rio de Janeiro, 2011.

Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-lá. “Ata da assembleia de constituição da cooperativa habitacional e mista Shangri-lá Ltda”, Rio de Janeiro, 1995

Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-Lá. “Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-Lá Ltda. Estatuto”. Rio de Janeiro, 1995 b.

Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-Lá. “Prestação de contas do fundo rotativo. Casa de 02 quartos, 1998”. Rio de Janeiro, 1998

Cooperativa Habitacional e Mista Shangri-Lá. “Regimento Interno Da Cooperativa Shangri-Lá”. Rio de Janeiro, 1995 c.

Décima Segunda Circunscrição – 6ª zona de registro civil e tabelionato. “Registro de compra e venda, terreno da Rua Japomirim. Lote 17”. Rio de Janeiro, 1993.

FCDDH Bento Rubião. “ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA MOBILIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA GUIA DE PACOBAÍBA PRODUTO 4 LEVANTAMENTO DE CAMPO Contrato N° 001/2009 - ITERJ Contrato De Repasse N° 250.823-26”. Rio de Janeiro, 2010.

FCDDH Bento Rubião. “ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA MOBILIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA IPIÍBA – SÃO GONÇALO PRODUTO 4 LEVANTAMENTO DE CAMPO Contrato N° 001/2009 - ITERJ Contrato De Repasse N°250.848-17”. Rio de Janeiro, 2010 b.

FCDDH Bento Rubião. “ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA MOBILIZAÇÃO E ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA IPIÍBA (São Gonçalo) PRODUTO 3 LEVANTAMENTO DOS DADOS SOCIAIS, FUNDIÁRIOS E FÍSICOS Contrato N° 001/2009 - ITERJ Contrato De Repasse N°250.848-17”. Rio de Janeiro, 2010 c.

FCDDH Bento Rubião. “PR 7 - AT/ MOC_ITERJ. Oficina De Sensibilização Para Cooperativismo e Associativismo Habitacional Com Autogestão, Ajuda Mútua e Propriedade Coletiva”. Rio de Janeiro, 2010 e.

FCDDH Bento Rubião. “PROJETO DIREITO À HABITAÇÃO Fundação De Direitos Humanos Bento Rubião - União Por Moradia Popular Do Rio De Janeiro - MISEREOR - Relatório Descritivo Ano 2008” Rio de Janeiro, 2008.

FCDDH Bento Rubião. “PROJETO DIREITO À HABITAÇÃO Fundação De Direitos Humanos Bento Rubião - União Por Moradia Popular Do Rio De Janeiro - MISEREOR - Relatório Descritivo - Ano 2009”. Rio de Janeiro, 2009.

FCDDH Bento Rubião. “PROYECTO SELAVIP N° 05/07 NOMBRE DEL PROYECTO: Cooperativa Habitacional e Mista Shangrilá: Melhoria De Vivienda” Rio de Janeiro, 2008 b.

FCDDH Bento Rubião (FCDDHBR). “Relatório MISEREOR 2010” Rio de Janeiro, 2010 f.

FCDDH Bento Rubião. “Shangri-lá; Taquara – Jacarepaguá, Projeto: Centro de Defesa de Direitos Humanos Bento Rubião\ Arco – Arquitetura e Comunidade Universidade Santa Úrsula/ Estudo Preliminar”. Rio de Janeiro, 1995

FCDDH Bento Rubião. “Termo de confissão e dívida, cooperativados Shangri-lá – FCDDH Bento Rubião”. Rio de Janeiro, 1995

Grupo Esperança. “Grupo Esperança: Regimento Interno Do Mutirão”. Rio de Janeiro, 2010.

Grupo Esperança. “Esboço de estatuto da Cooperativa Habitacional e Mista de Esperança”. Rio de Janeiro, 2009.

ROUSSEY, Julia. “Fundação Bento Rubião 2010: Uma Visão Interna. Situação Atual e Perspectivas”. Rio de Janeiro, 2010.

TURRADO, Verónica. “Pesquisa: Avaliação Da Relação Fundação Bento Rubião/Cooperativas Habitacionais” Rio de Janeiro, 2005.