

35º Encontro Anual da Anpocs

GT 33 - Sobre periferias: novos conflitos no espaço público.

**O associativismo produtivo na periferia urbana:  
novos conflitos em pauta.**

Luciana Corrêa do lago

Caxambu

2011

## **O associativismo produtivo na periferia urbana: novos conflitos em pauta.**

*“A principal razão pela qual vem a ser tão difícil localizar a utopia num futuro ligado de maneira crível ao presente por meio de uma transformação viável reside no fato de nossas imagens do presente não identificarem agente nem processos de mudança. O resultado é que a utopia entra ainda mais nos domínios da fantasia.”<sup>1</sup>*

### **1. Introdução**

O presente artigo trata das disputas em torno da produção e do uso da cidade, propondo uma leitura das experiências urbanas de produção habitacional por autogestão coletiva no Brasil, as quais ganharam impulso a partir de 2005, através dos programas federais voltados para essa forma de produção. Buscaremos examinar os novos conflitos urbanos resultantes de tais experiências e as possibilidades de superação do espaço periférico como lugar da ausência de cidadania, com base num estudo exploratório em cinco empreendimentos autogeridos nas periferias de São Paulo e Porto Alegre<sup>2</sup>. Dessa primeira aproximação, surgiram algumas novas questões analíticas sobre os processos de produção do ambiente construído urbano em curso no país e, conseqüentemente, novas hipóteses de pesquisa e novos olhares sobre as dinâmicas periféricas na totalidade metropolitana.

Ao longo dos anos 2000, novas práticas sociopolíticas manifestam-se nas periferias urbanas do Brasil, alterando o campo de disputas e a própria natureza dos conflitos urbanos, em determinados territórios. É o que denominamos de associativismo produtivo para qualificar a produção autogerida de empreendimentos habitacionais por movimentos sociais, que ganhou impulso, a partir de 2005, através dos programas federais de financiamento direcionados para essa forma de produção. Trata-se de uma nova combinação de processos na produção do espaço periférico: a ação coletiva realiza-

---

<sup>1</sup> Levitas (1993, p.265), citado em Harvey (2009, p.250).

<sup>2</sup> O estudo foi realizado no âmbito da pesquisa “As formas de provisão da moradia e seus impactos na reconfiguração espacial das metrópoles.”, coordenada pela autora e por Adauto Cardoso e está inserida no projeto INCT/Observatório das Metrôpoles.

se desde o acesso à terra urbana até a produção da moradia e a gestão de serviços, sustentada por um ideal de bem estar urbano construído coletivamente.

Grande parte dos conjuntos habitacionais produzidos e geridos, hoje, pelos movimentos de moradia e pelos sindicatos está localizada na periferia das grandes cidades brasileiras, em áreas carentes de equipamentos e serviços públicos. São bairros inacabados, localizados tanto em áreas consolidadas, porém em permanente (auto) construção, quanto nas fronteiras do tecido urbano, onde ainda há poucos sinais da cidade. Em qualquer situação, são bairros cuja materialidade é resultado de uma longa luta comunitária por acessibilidade e integração à cidade. A chegada de empreendimentos e agentes vinculados a uma organização social atuante politicamente nas escalas metropolitana, estadual e nacional, altera a dinâmica econômica local e o poder dessas localidades no campo de disputa territorial por recursos públicos e por controle social sobre os serviços públicos. Entre as alterações, encontram-se a chegada de escolas, creches e parques como resposta às reivindicações.

A crença dos moradores nas transformações do espaço periférico é alimentada por um ideal do bairro popular construído durante a produção coletiva dos conjuntos. Esse ideal é composto pela combinação de diferentes elementos, que variam em função da história e do acúmulo desse tipo de experiência por cada movimento social e em função da trajetória individual das pessoas envolvidas. Uma hipótese a ser explorada diz respeito à territorialidade dos empreendimentos: a concentração de experiências numa mesma região pode ser uma das condições para que os coletivos envolvidos ampliem o universo de suas ações, incorporando novas demandas para além da casa com infraestrutura básica e redefinindo as necessidades a serem superadas<sup>3</sup>.

Em São Paulo, onde os mutirões organizados por movimentos assessorados tecnicamente por profissionais já somam trinta anos (BARAVELLI, 2006), a luta por moradia digna contém, hoje, uma extensa lista de necessidades entendidas como “básicas”: rede de infraestrutura, linhas de ônibus, creche, escola, posto de saúde, praças e equipamentos de esporte e lazer, agência bancária, comércio diversificado, beleza do imóvel, qualidade da construção e do projeto de arquitetura, tamanho adequado do

---

<sup>3</sup> Sobre as relações entre estratégias territoriais e poder na cidade, ver Raquel Rolnik (1988), para o caso de São Paulo e Christian Topalov (1996), para a gênese dessa relação nos países avançados.

imóvel. Na metrópole gaúcha, a pauta ainda é reduzida e centrada na casa padronizada com infraestrutura e transporte (FRUET, 2004). Em ambos os casos, no entanto, os efeitos desses empreendimentos na área do entorno são significativos.

No entanto, a produção desses empreendimentos é marcada por conflitos urbanos pouco visíveis. Vivencia-se hoje em algumas periferias brasileiras uma disputa por localização, entre agentes com interesses e ideais de cidade conflitantes: de um lado, empresas da construção civil e, do outro, organizações comunitárias e sindicais. Tais organizações passam a assumir um duplo papel, o de empreendedor imobiliário e o de agente político, marcado por contradições e que exige dos movimentos sociais novos saberes e novas estratégias de ação que subordinem tal “empreendedorismo” ao sentido da luta política. A força das ações empresariais do setor imobiliário em dominar extensas regiões das cidades e em pautar os problemas causados por suas ações impede a visão dos conflitos subjacentes ao produtivismo do setor habitacional voltado para as classes populares. A competição no mercado de terras em condições desiguais provoca o fechamento das áreas urbanizadas ao acesso dos movimentos sociais. Esse fenômeno é explicado, em boa parte, pelo fato da liberação dos vultosos recursos públicos para a provisão da moradia não vir acompanhada de uma política municipal de reserva de terras urbanizadas para habitação popular, condição para o efetivo planejamento e controle, pelo poder público, da expansão urbana e das práticas especulativas sobre o solo urbano. Na ausência desse controle, áreas com algum grau de urbanização passam a ser disputadas por empresas construtoras com capacidade de acumular grande estoque de terras.

Aos movimentos de moradia restam as fronteiras da cidade, em áreas mal servidas de equipamentos sociais e serviços públicos básicos, a começar pelo transporte, serviço que estabelece as distâncias cotidianas na cidade. Em termos locacionais, podemos entender a conquista da moradia digna pelos movimentos sociais como a conquista da periferia. A invisibilidade desses conflitos faz parte das estratégias hegemônicas por parte dos setores empresariais frente às ações protagonizadas por associações sociais (ZIBECHI, 2011), onde o princípio da cooperação aparece como regulador da produção e gestão da cidade e, em particular, da moradia (CATTANI, CORAGGIO E LAVILLE, 2009). As discussões e decisões coletivas em todas as etapas da empreitada, inclusive após a apropriação do espaço produzido, ampliam o campo de possibilidades de acesso ao bem estar e o próprio sentido de bem estar, porém não

garantem mudanças nos princípios que orientam as ações dos agentes envolvidos. Ou seja, experiências de autogestão coletiva podem (ou não) produzir a mercadoria “moradia” subordinada ao valor de uso desse bem. Essa inversão de valores põe em pauta categorias, tais como “moradia digna” e “cidadania”, presentes de forma acrítica nos programas e leis nacionais e internacionais. Tal problemática localiza-se no caminho de mão dupla entre as práticas sociais concretas e as categorias analíticas construídas para investigá-las (TELLES e CABANNES, 2006).

## **2. A autogestão no novo quadro da política habitacional.**

Verifica-se hoje no Brasil a retomada do financiamento público federal para o setor imobiliário como resposta às pressões das grandes empresas da construção civil para a ampliação da demanda solvável no mercado habitacional. Tais pressões geraram financiamento extensivo às faixas de renda de 0 a 10 salários, sob a marca *Programa Minha Casa Minha Vida* (PMCMV), orientado por uma “política de resultados” quantitativos: número de contratações frente ao déficit habitacional urbano. Tal política vem alcançando plenamente seus objetivos: novos arranjos empresariais que já vinham se formando desde 2006, através da abertura de capital nas bolsas de valores com atração de vultosos investimentos internacionais e, conseqüentemente, grandes estoques de terras e alta produtividade empresarial são viabilizados. Em alguns estados brasileiros, como Goiás, Rio Grande do Sul, Paraná e Alagoas, as metas de produtividade previstas para 2009/2010 foram ultrapassadas<sup>4</sup>.

A grande novidade é o redirecionamento, inédito no país, dos investimentos para a população na faixa de 0 a 3 salários mínimos, com até 90% de subsídio: das 769 mil unidades contratadas até 2010, 58% estão alocadas para essa faixa de renda. Porém, as permanentes reclamações dos empresários do setor quanto ao valor da unidade definido pela Caixa para essa faixa de renda, nos obriga a por em questão os números oficiais.

---

<sup>4</sup> Até novembro de 2010, 769 mil unidades haviam sido contratadas com financiamento do PMCMV, com investimentos somando 42 bilhões de reais (Caixa/VIGOV/SUMCV).

*“(...) para essa faixa de zero a três salários, cada imóvel custa pelo menos entre R\$ 45 mil e R\$ 50 mil, incluindo a compra do terreno, a infraestrutura e a construção da casa. O valor é muito apertado. As construtoras não estão se interessando pelo programa. E as que se interessam estão tomando prejuízos. Tudo isso atrasa o cronograma das obras. O setor propôs ao governo federal que o preço de cada imóvel aumente para R\$ 70 mil.” (Roberto Kauffmann, presidente do Sinduscon-Rio, O Globo, 21/04/2011)*

Como explicar, então, a contratação de 22.500 unidades para a faixa de zero a três salários na metrópole do Rio de Janeiro, sendo 16.100 unidades na capital? Pesquisa de campo no empreendimento Residencial Málaga Garden, na capital fluminense, financiado pela Caixa para a faixa de zero a três salários, mostrou que o preço final do imóvel pode chegar à R\$ 78.000,00, valor bem acima do teto definido pela Caixa. A realização desse valor foi possível através do contrato duplo assumido pelo comprador: um com a Caixa e outro diretamente com a empresa. Tais estratégias das empresas para garantir um sobrelucro com a especulação imobiliária apontam para uma superestimação do alcance do Programa para a menor faixa de renda.

Para os empresários, o grande vilão do Programa é o proprietário de terras, principalmente nas capitais, responsável pelo alto preço dos terrenos ainda disponíveis. Esse discurso tem um duplo efeito: (i) legitima a demanda à Caixa por um aumento no valor do financiamento para os mais pobres e (ii) oculta as práticas especulativas das próprias construtoras, geradoras da valorização fundiária provocada pela combinação da estocagem de terras na periferia com a produção em grande escala de empreendimentos para os segmentos acima de três salários.

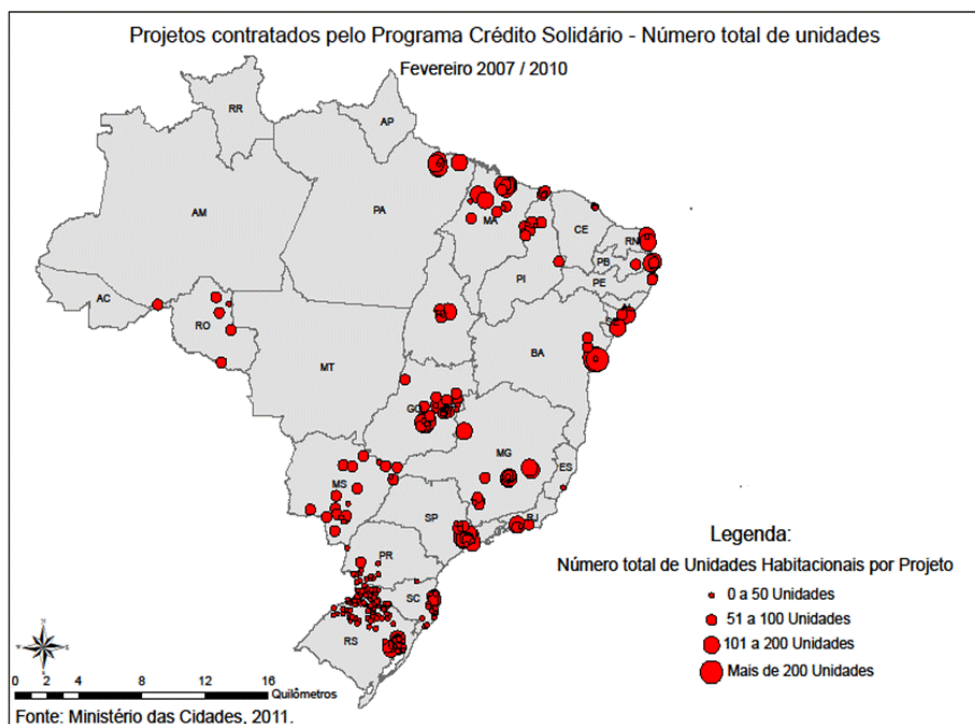
Os efeitos sócio-territoriais desse *boom* imobiliário nas cidades brasileiras são os mesmos de décadas passadas: “fechamento” das áreas periféricas urbanizadas para os inquilinos de baixa renda e para os moradores em áreas de risco e produção de conjuntos habitacionais precários nas fronteiras urbanas, sem a infraestrutura mínima exigida pela própria Caixa Econômica Federal (CEF), operadora do Programa, porém com o aval das Prefeituras. As periferias urbanas diversificam-se econômica e socialmente, abrigando áreas bem servidas de equipamentos e serviços públicos e áreas similares ao que se denominou nos anos 70, ‘cidades-dormitório’ (OJIMA ET ALII, 2011; LAGO, 2007). No entanto, trata-se de um fenômeno que ao mesmo tempo em que proporciona ganhos

efetivos para o morador em condições de permanecer em seu bairro, bloqueia a entrada da população pobre que mais necessita estar cotidianamente próxima de um mercado dinâmico e de serviços públicos. Trata-se de um processo contraditório de superação e reprodução da espoliação urbana (KOWARICK, 1979).

De norte a sul do país, a produção habitacional para baixa renda obedece a um mesmo padrão de localização nas cidades: o nosso histórico padrão periférico. Se nos anos 60 e 70, foi o poder público, através das Cohabs, que promoveu a periferização dos conjuntos, hoje esse fenômeno é promovido diretamente pelas construtoras, que definem não apenas a localização e o público alvo, mas os projetos, tipologias e qualidade das edificações. O poder e o dever dos municípios de controlarem a localização e a qualidade dos novos empreendimentos não estão sendo exercidos. As prefeituras não têm condições técnicas e/ou vontade política para imporem ações regulatórias, direcionando os empreendimentos para áreas com infra-estrutura. No entanto, muitos gestores municipais invertem o problema, argumentando a falta de recursos para garantir a infraestrutura no ritmo do Programa MCMV. A aplicação dos instrumentos de planejamento territorial, como a ZEIS em áreas vazias, previstos nos Planos Diretores e a criação de um banco de terras para habitação popular não parecem estar na ordem de prioridades das Prefeituras.

É a partir desse novo cenário da política e da produção habitacional para baixa renda no país que foi construída a hipótese central da pesquisa aqui proposta, a saber: estaria em curso em muitas cidades brasileiras uma disputa por localização, entre agentes com interesses e ideais de cidade conflitantes: empresas do setor imobiliário *versus* associações comunitárias e sindicais. Dados sistematizados pelo Ministério das Cidades evidenciam as desigualdades nas condições dessa disputa, a começar pelo montante de recursos públicos federais direcionados para as linhas “Empresarial” e “Entidades” do Programa MCMV. O Programa MCMV-Entidades é a nova versão do Programa Crédito Solidário, criado em 2005, para financiar exclusivamente empreendimentos habitacionais autogeridos por associações formadas por famílias com renda de até três salários mínimos. Somando os recursos dos dois programas, os investimentos foram da ordem de R\$800 milhões, até 2010, fomentando a contratação de cerca de 30 mil unidades habitacionais, segundo dados disponibilizados pelo Ministério das Cidades. Para a produção empresarial, o Programa financiou em 2009 e 2010, 449 mil unidades, segundo dados da CEF.

Mapa 1



Examinando a distribuição das unidades contratadas pelo Programa Crédito Solidário entre os estados da União (Mapa 1), destaca-se a significativa concentração das unidades contratadas em Goiás, Rio Grande do Sul, São Paulo, Maranhão e Mato Grosso do Sul. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades reafirma tal concentração, porém em menor grau. Não cabe aqui nos determos nos fatores explicativos dessas diferenças regionais, mas apenas mencionar que a maior adesão aos programas não pode ser entendida apenas pela capacidade de organização política da população local, mas também pelo papel dos governos estadual e/ou municipal como estimuladores ou mesmo promotores dessa forma de produção associativa<sup>5</sup>.

O acúmulo de experiências numa região garante a aprendizagem necessária, pelos movimentos sociais e pelos gestores públicos, para a difusão da autogestão, quando linhas de financiamento para esse público são criadas. São muitas as diferenças na forma

<sup>5</sup> A localização por município dos empreendimentos financiados pelo Crédito Solidário evidencia diferenças claras no padrão de distribuição em cada estado: no Rio Grande do Sul os empreendimentos estão espalhados por inúmeros pequenos municípios (principalmente na região norte do estado), enquanto em São Paulo, há forte concentração na metrópole da capital.



de gestão e produção dos empreendimentos entre as regiões e entre as organizações sociais gestoras. Conseqüentemente, os bens produzidos apresentam significativas diferenças no que se refere à qualidade do projeto e da construção, assim como as estratégias coletivas de apropriação do espaço produzido após sua ocupação.

Qualificaremos, a seguir, dois processos que caracterizam a dinâmica da autogestão da moradia em São Paulo e Porto Alegre: a disputa por localização na cidade e a construção de bairros residenciais.

### **3. A disputa por localização na cidade.**

A liberação dos vultosos recursos públicos para a provisão da moradia não vem acompanhada de uma política municipal de reserva de terras urbanizadas para habitação popular, condição para o efetivo planejamento e controle da expansão urbana e da especulação fundiária pelo poder público. Na ausência desse controle, áreas com algum grau de urbanização passam a ser disputadas por organizações de moradores e por construtoras, com consideráveis vantagens para o segundo agente.

Nas metrópoles de Porto Alegre e São Paulo, lideranças a frente do processo de produção de empreendimentos por autogestão falam da disputa desigual por terra.

*“Um empresário da cidade que ficou sabendo que a gente tinha uma proposta, que a gente ia fazer lá em cima, correu na frente, botou 850 mil à vista, botou 50 mil a mais e a gente perdeu aquele projeto lá, e aí a gente saiu de Porto Alegre e tivemos que correr na região metropolitana pra achar área. (...) Tinha prazo pra usar o dinheiro e aí foi correria total e voamos pra região metropolitana, fomos em Eldorado do Sul, Alvorada e Viamão. Aqui em Viamão a gente encontrou todas as condições. A câmara municipal, através do vereador Deda, fez uma lei em uma semana pra se readequar ao crédito solidário, nas isenções e em toda desburocratização pra ser rápido. (...) Os caras abriram a prefeitura pra gente, abriram a câmara de vereadores, acharam um proprietário, um loteador que tinha um empreendimento já pronto, com toda a infra-estrutura. Era*

*tudo o que a gente queria.”* (Entrevista com Paulo Machado, em junho de 2010.<sup>6</sup>)

*“Na região aqui, acabou os terrenos de vinte mil metros quadrados, que é um tamanho razoável para trabalhar; não é muito pequeno nem muito grande. Acabou. Esses terrenos todos foram comprados para três a seis [salários mínimos], pela Tenda, pela Rossi, pela Gafisa. A gente tem uma lista dos terrenos, e vamos lá ver os terrenos.”* (Entrevista com Evaniza Rodrigues, em abril de 2011<sup>7</sup>.)

As duas falas acima deixam claro que a competição no mercado de terras em condições desiguais provoca o fechamento das áreas urbanizadas ao acesso dos movimentos sociais. Restam a esses as fronteiras da cidade. A maior parte dos conjuntos habitacionais é produzida em áreas mal servidas de equipamentos sociais e serviços públicos básicos.

---

<sup>6</sup> Paulo Machado é funcionário da Empresa Brasileira de Correios, na regional do Rio Grande do Sul, e coordenador da Cooperativa Habitacional dos Correios, organizando a produção de conjuntos habitacionais por autogestão em parceria com associações profissionais e de moradores, em vários municípios da metrópole gaúcha. Sua fala refere-se à compra de uma gleba já loteada no município de Viamão, na periferia metropolitana, com financiamento do Programa Crédito Solidário, onde foram construídas 204 casas pro autogestão.

<sup>7</sup> Evaniza Rodrigues é coordenadora da União de Movimentos de Moradia em São Paulo, organizando a produção de conjuntos habitacionais por autogestão, na zona leste da capital. Sua fala refere-se a essa região e à tentativa de compra de terrenos pelos movimentos, com financiamento do Programa MCMV Entidades.

Foto 1: Entorno dos conjuntos Unidos Venceremos e Paulo Freire; zona leste/SP.

Mapa 2

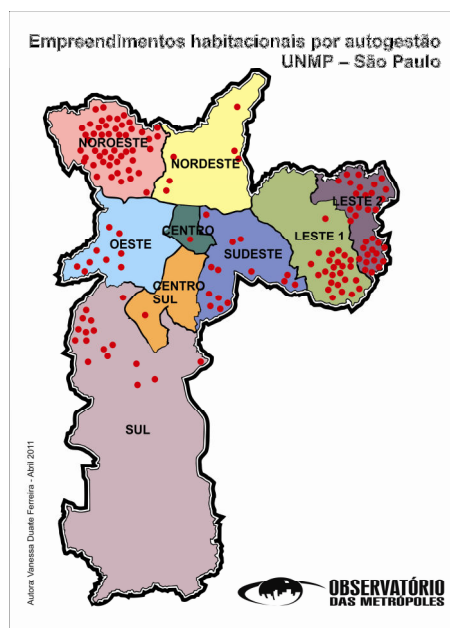


Foto: Luciana Lago

O mapeamento dos empreendimentos autogeridos pela União de Movimentos de Moradia no município de São Paulo (Mapa 2) mostra a concentração destes na fronteira urbana, onde em algumas áreas ainda verifica-se a ausência de cidade<sup>8</sup>.

*“Aqui é um bairro ainda muito carente, carente de infra-estrutura, de condução... Por enquanto é assim, já esteve pior. Acho que hoje tá médio. O transporte aqui é difícil, de manhã é uma briga nas lotações. Então eu sempre falo, ‘gente, não tem que brigar, é fazer um abaixo assinado, colher as assinaturas e levar onde tem que levar, até pro Ministério se precisar’. (Entrevista com Mariza<sup>9</sup>, em dezembro de 2010.)*

*“Quando a gente chegou nesse bairro aqui só tinha um mercadinho, que não vendia nem copo descartável. Chegamos aqui no terreno*

<sup>8</sup> Na zona oeste da cidade, onde é grande o número de conjuntos autogeridos pelos movimentos, as condições de acessibilidade (trem e ônibus) são superiores as da zona leste, assim como a oferta de escolas públicas e comércio diversificado.

<sup>9</sup> Mariza é moradora do conjunto “Unidos Venceremos”, na zona leste de São Paulo, produzido no regime de autogestão e financiado pela Cohab-SP.

*cheio de mato, pra carpir. (...) Então o bairro foi valorizando com a nossa chegada aqui, porque a gente consome, a gente compra.”* (Entrevista com Rose<sup>10</sup>, em dezembro de 2010.)

O mesmo cenário foi identificado em conjuntos produzidos pelos movimentos sociais na periferia de Porto Alegre.

*“Escola tem problema aqui; o mundo de crianças que a gente vê aí. A escola que a gente tem opção de colocar fica lá em cima, dá uns três quilômetros, para uma criança ir a pé todo dia não tem condições. E se tu for colocar em uma particular, aí é quatrocentos reais.* (Entrevista com Cleber<sup>11</sup>, em junho de 2010.)

As condições de carência vividas no início da empreitada, no entanto, não inibem as expectativas e as ações coletivas de transformação da área adquirida, num bairro residencial com (alguma) qualidade de vida urbana. A aquisição da terra via mercado formal e a do imóvel via financiamento público guardam o sentido da conquista, resultante da luta política.

#### **4. A construção do bairro popular.**

Os avanços qualitativos e quantitativos da produção por autogestão apresentam diferenças significativas entre as metrópoles de São Paulo e Porto Alegre, em função (i) da base social, das formas de organização e da capacidade de mobilização das associações (comunitária ou sindical), (ii) da presença e do perfil das assessorias técnicas e (iii) da atuação das instâncias governamentais locais envolvidas com a política habitacional. É ao longo da interação entre esses três agentes que o ideal do bairro popular vai sendo (re)construído. O acúmulo desse tipo de experiência por parte das

---

<sup>10</sup> Rose é moradora do conjunto “Paulo Freire”, na zona leste de São Paulo, produzido no regime de autogestão e financiado pela Cohab-SP.

<sup>11</sup> Cleber é morador de um conjunto financiado pelo Crédito Solidário, no município de Alvorada, na periferia metropolitana de Porto Alegre. Foram construídas 60 casas, numa parceria entre a Cooperativa dos Correios e a UAMA (União de Associações de Moradores de Alvorada).

lideranças e assessorias e a trajetória de vida das pessoas envolvidas também são fatores determinantes das escolhas feitas e da escala territorial da ação coletiva.

*”Não dá pra pensar que aquele empreendimento vai ser uma ilha. Ele tem as relações com o que tem em volta dele, com as coisas boas e com as coisas complicadas que aquele entorno vai ter. Só que a chegada de um movimento organizado num lugar, é claro que gera um impacto. (...) Depois de algum tempo esses processos vão contagiando quem tá em volta. Uma coisa que a gente faz, especialmente nos projetos sociais, é de que nunca é fechado para aquele grupo [mutirantes do movimento], desde aumentar o comércio, as linhas de ônibus...” (Entrevista com Evaniza Rodrigues, em abril de 2011.)*

A continuidade, ao longo do tempo, de experiências autogeridas numa mesma região parece ser a condição para que os coletivos envolvidos ampliem o universo de suas ações, incorporando novas demandas para além da casa com infraestrutura básica. Estudos em São Paulo e Porto Alegre apontam diferenças na definição das necessidades a serem superadas. Em São Paulo, onde os mutirões organizados por movimentos assessorados tecnicamente por profissionais<sup>12</sup> já somam trinta anos, a luta por moradia digna contém, hoje, uma extensa lista de necessidades entendidas como “básicas”: rede de infraestrutura, linhas de ônibus, creche, escola, posto de saúde, praças e equipamentos de esporte e lazer, agência bancária, comércio diversificado, beleza do imóvel, qualidade da construção e do projeto de arquitetura, tamanho adequado do imóvel. Na metrópole gaúcha, a pauta ainda é reduzida e centrada na casa padronizada com infraestrutura e transporte. Em ambos os casos, no entanto, os efeitos desses empreendimentos na área do entorno são evidentes.

Em Viamão, município periférico com urbanização descontínua e precária, a chegada de um empreendimento residencial produzido por organizações sociais com legitimidade na esfera política local, altera as condições urbanas de vida na área e provoca novos conflitos.

---

<sup>12</sup> Os movimentos de moradia em São Paulo contam, há muitos anos, com assessoria técnica de diferentes escritórios de arquitetura, técnicos sociais e advogados, diferentemente de Porto Alegre, onde a assessoria técnica é pontual e pouco organizada.

*“É por isso que a gente teve problemas. Aqui é a primeira estação de tratamento de esgoto na cidade, as ruas todas pavimentadas com rede elétrica que não tem nos outros. Começaram a visitar a gente aqui, a roubar, roubar. O pessoal aqui do lado, achando que a gente tinha dinheiro e nós nessa pedreira do cão.”* (Entrevista com Paulo Machado, em junho de 2010.)

Em São Paulo, conjuntos habitacionais com mais de dez anos de vida expressam, hoje, o contínuo processo de construção do bairro idealizado pelos moradores. Esse é o caso do conjunto União da Juta<sup>13</sup>, concluído em 1997 e localizado numa extensa e monótona área de conjuntos produzidos pela companhia estadual de habitação. O movimento de moradia da zona leste administra diferentes serviços públicos no conjunto, tais como creche para 110 crianças, atividades extracurriculares para jovens e posto de atendimento da Caixa<sup>14</sup>. Essas ações são entendidas como conquistas dos mutirantes do conjunto para todo o bairro.

*“Nada é só pra gente daqui do mutirão. É aberto pra toda a comunidade. Tem mães que moram aqui nesses prédios próximos, como tem mãe que tive que buscar lá do outro lado da Juta.”* (Entrevista com Cris<sup>15</sup>, sobre o funcionamento da creche, em abril de 2011.)

Por fim, um item importante presente na pauta de prioridades dos movimentos em São Paulo: a qualidade da moradia, no que se refere ao padrão estético e construtivo, à área útil da habitação e às áreas coletivas. As discussões e decisões coletivas em todas as etapas da empreitada ampliam o campo de alternativas em todas as dimensões.

*“Então a assessoria fazia apresentação num datashow de todas aquelas obras que eles já fizeram pro movimento e a gente ficava*

---

<sup>13</sup> O conjunto União da Juta abriga 160 apartamentos e está próximo de mais dois conjuntos produzidos pelo movimento da zona leste, que abrigam juntos 630 unidades residenciais.

<sup>14</sup> A creche é conveniada com a Prefeitura de São Paulo e as funcionárias são moradoras do conjunto. O Posto da Caixa Econômica também é resultado de convênio do banco com o movimento e os funcionários também são moradores.

<sup>15</sup> Cris é coordenadora da creche e moradora do conjunto União da Juta.

*olhando ali o que era legal e o que não era... A gente queria uma varandinha. E aí eles iam colocando e sempre orientando: 'olha isso é possível... Uma piscina não é, não tem recurso pra isso.. Ah tá. Um playground tem condição. Uma quadra de esporte não dá, porque não tem terra suficiente pra fazer'. Então assim: a gente falava, pensava, sonhava e eles diziam pra gente se conseguiam colocar ou não no projeto. E no final saiu aí esse desenho gostoso, maravilhoso..."* (Entrevista com Adriana<sup>16</sup>, em junho de 2010).

A qualidade do material de construção, como janelas de alumínio, e a introdução de sacadas e cores fortes nas fachadas, por exemplo, são valorizadas pelos moradores, garantido distinção e status na relação com o padrão construtivo do entorno. Em muitas das experiências analisadas ficou clara a busca dos moradores em diferenciarem suas habitações do padrão típico dos conjuntos estatais. Como disse uma liderança<sup>17</sup>, os mutirões vão ajudando os bairros periféricos “a terem cara de cidade”. Aparência e essência, aqui, são indissociáveis. A qualidade estética é acompanhada por apartamentos com área superior ao mínimo definido hoje pela Caixa - 42m<sup>2</sup> com área útil de 37m<sup>2</sup> - e que se tornou o padrão habitacional para as famílias na faixa de zero a três salários. As áreas dos apartamentos dos conjuntos “Colinas da Oeste”, “União da Juta” e “Paulo Freire” são, respectivamente, 56m<sup>2</sup>, 65m<sup>2</sup> e 56m<sup>2</sup><sup>18</sup>.

## **5. Considerações finais**

Apresentamos nesse trabalho os primeiros resultados de uma pesquisa em andamento sobre os avanços na produção autogerida do espaço urbano por movimentos sociais, destacando as disputas por localização com o setor empresarial e as barreiras impostas pelo mercado e pelo Estado a sua plena difusão nas cidades brasileiras. Evidenciamos as contradições nas políticas urbanas a partir de 2003, período marcado

---

<sup>16</sup> Adriana é coordenadora do mutirão Colinas da Oeste, na zona oeste de São Paulo.

<sup>17</sup> Fala de Evaniza Rodrigues.

<sup>18</sup> O conjunto “Colinas da Oeste”, a ser inaugurado neste mês de maio de 2011, foi financiado pelo programa Crédito Solidário e contou com a assessoria técnica da Ambiente Arquitetura. Os conjuntos “União da Juta” e “Paulo Freire” tiveram assessoria técnica da Usina, sendo o primeiro financiado pela Cia Estadual de Habitação (CDHU) e o segundo, pela COHAB do município de São Paulo.

por crescentes recursos públicos federais direcionados para a produção de habitação popular por grandes empresas e, em menor escala, por associações comunitárias e sindicais, cujas racionalidades de atuação são antagônicas: no caso das empresas, o critério de qualidade do bem produzido está subordinado ao critério de produtividade, enquanto para as associações aqui estudadas, a produtividade está subordinada ao valor de uso do bem autogerido. Nesse contexto, as municipalidades assumem papel central no gerenciamento dos conflitos de interesse em pauta, especialmente em relação às políticas regulatórias de uso e ocupação do solo. No entanto, são poucos os governos locais que se utilizam dos instrumentos legais existentes em ações contrárias aos interesses privados, como o controle da especulação fundiária.

Os casos estudados nos fornecem algumas indicações de que as associações comunitárias e sindicais produtoras de empreendimentos habitacionais autogeridos começam a alterar as bases do conflito urbano, ao mesmo tempo em que seus projetos e ações são transformados nesse campo de luta. A concentração dos empreendimentos nas periferias urbanas nos expõe as contradições presentes nesses territórios, ainda não totalmente apropriados pelas grandes empresas do setor imobiliário.

### **Bibliografia**

BARAVELLI, José. O cooperativismo uruguaio na habitação social de São Paulo: das cooperativas FUCVAM a Associação de Moradia 'Unidos de Vila Nova Cachoeirinha'. Dissertação de mestrado. FAU-USP, São Paulo, 2006.

CATTANI, Antonio, CORAGGIO, José L. e LAVILLE, Jean-Louis. Diccionario de la outra economía. UNGS/Altamira/CLACSO, Buenos Aires, 2009.

FRUET, Genoveva. “As cooperativas habitacionais de Porto Alegre: parcerias, realizações e desafios”. In: Revista Ambiente Construído, v.4, nº 1, jan/mar, Porto Alegre, 2004.

HARVEY, David. Espaços de esperança. Loyola, São Paulo, 2009.

KOWARICK, Lucio. A espoliação urbana. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1979.

LAGO, Luciana C. “A ‘periferia’ metropolitana como lugar do trabalho: da cidade-dormitório à cidade plena”. **Cadernos IPPUR**, ano XXI, nº 2, ago-dez 2007.



OJIMA, R. et alii. “O estigma de morar longe da cidade: repensando o consenso sobre as “cidades-dormitório” no Brasil”. Cadernos Metrópole, v.12, nº 24, jul/dez 2010.

ROLNIK, Raquel. “São Paulo, início da industrialização: o espaço e a política.” In: KOWARICK. As lutas sociais e a cidade. Paz e Terra. 1988.

TELLES, Vera. S. & CABANNES, Robert. Nas tramas da cidade: trajetórias urbanas e seus territórios. Humanitas, São Paulo, 2006.

TOPALOV, C. “Da *questão social* aos *problemas urbanos*: os reformadores e a população das metrópoles em princípios do século XX” In: RIBEIRO, L.C.Q. & PECHMAN, R. *Cidade, povo e nação*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1996, p. 23-51.

ZIBECHI, Raúl. As revoluções das gentes comuns. La Jornada. México, 2011.