



AUTOGESTÃO NA HABITAÇÃO SOCIAL: UMA EXPERIÊNCIA NO BAIRRO SANTA MARIA EM ARACAJU - SE

CHAGAS, Siça Driely de Souza
Universidade Tiradentes
sicadriely.arq@gmail.com

CATEGORIA DO TRABALHO: Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo

1. RESUMO

A monografia trata da produção de habitação de interesse social por autogestão. As práticas da autogestão no Brasil começam na década de 80 devido o envolvimento entre a academia, técnicos e movimentos sociais ao se unirem para pleitear questões relacionadas ao direito de agir na produção da cidade. Essa modalidade de produção se fortaleceu pelos Programas Crédito Solidário e Minha Casa, Minha Vida – Entidades, ambos do Governo Lula. Assim, se realizou um estudo de caso de um empreendimento no âmbito do Minha Casa Minha Vida - Entidades na cidade de Aracaju-Se, com o objetivo de investigar dentro dos processos do projeto, a autogestão presente nas práticas de caráter participativo e no reflexo produto dessas ações. O método utilizado no estudo parte de três eixos norteadores: (i) Acesso à Terra, que investiga os processos para obtenção do terreno; (ii) Aspectos Produtivos, que relaciona o projeto e a obra pelas características arquitetônica e urbanística, a relação do mutirão com o canteiro de obras, a atuação das assessorias técnica e social; e (iii) Autogestão, enquanto prática resultante da estrutura organizacional compreendida pela mobilização e atuação das famílias e o exercício das comissões de acompanhamento previstas nas normas do programa. Assim, o trabalho propõe a hipótese de que na esfera do Minha Casa Minha Vida - Entidades, o processo do empreendimento está submetido a diferentes arranjos entre os seus agentes, em que é possível obter múltiplos resultados que podem contemplar ou apenas permear o conceito de autogestão.





2. PALAVRAS-CHAVE

Política habitacional; participação popular; movimentos sociais.

3. INTRODUÇÃO

O presente trabalho aborda a autogestão como modo de produção da habitação de interesse social, que integra a área de Planejamento Urbano e Regional.

A escassez de profissionais na área da arquitetura e urbanismo que se dedicam a trabalhar a habitação social e se envolvem enquanto assessoria técnica¹, se faz enquanto dificuldade dentro da demanda que existe no país; neste contexto o mercado passa a produzir em grande escala na periferia com um nível baixo de qualidade através de construtoras onde, na maioria das vezes, o lucro se faz enquanto objetivo²; assim, as famílias entram em um processo de alijamento das demandas de construção da habitação e o seu direito à uma moradia digna e adequada são negados.

O objetivo da pesquisa consiste em compreender a autogestão enquanto modelo de administração dos projetos voltados para a habitação de interesse social.

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para pesquisa foi a pesquisa bibliográfica, pesquisa de campo e um estudo de caso em um empreendimento no âmbito do Minha Casa Minha Vida - Entidades no Bairro Santa Maria em Aracaju-SE.

A pesquisa bibliográfica foi baseada em pesquisadores que discutem a habitação social no Brasil; pesquisadores que estudam a autogestão no Brasil; e pesquisadores que estudam a habitação social no âmbito da cidade de Aracaju e sua Região Metropolitana.

¹ A assessoria técnica se refere a um grupo que fornece assistência para a concepção e execução de projetos.

² KOKUDAI, Sandra (2014). AT e Autogestão e As Experiências no Brasil. In: Assistência Técnica e Direito à Cidade. FNA.





A pesquisa de campo foi realizada através de visitas e entrevistas realizadas junto a funcionários da Caixa Econômica Federal, funcionários e ex funcionários da Prefeitura Municipal de Aracaju e junto à equipe da Sociedade Sergipana Monte Sião - associação organizadora do empreendimento analisado no estudo de caso, assim como às visitas de campo feitas ao canteiro de obras e à sede da associação.

O estudo de caso se desenvolve em um empreendimento no âmbito do Minha Casa Minha Vida - Entidades, em Aracaju-Se. A análise foi feita a partir da coleta de dados com a Sociedade Sergipana Monte Sião, com a Caixa Econômica Federal (CEF) e, em entrevistas realizadas com a Entidade Organizadora do projeto; as Famílias Beneficiárias; a Assistência Técnica e Social envolvida; funcionários da Caixa Econômica Federal.

5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O trabalho construído a partir de pesquisa bibliográfica, serviu de base para a realização do estudo de caso a nível local. Assim, conseguiu-se a partir da investigação do histórico da habitação social no Brasil, constatar que as diversas iniciativas voltadas para a produção da habitação de interesse social são marcadas pelo desequilíbrio de interesses.

Em 1988, com a Nova Constituição e o fim da centralização político-administrativa, permite-se então uma autonomia às cidades e a sua gestão. É nesse período que acontece a primeira experiência de mutirão no Brasil: o Mutirão Vila Nova Cachoeirinha³, na Zona Norte de São Paulo; experiência instigada através das vivências trazidas das Cooperativas Habitacionais do Uruguai.

No histórico da Autogestão institucionalizada, destaca-se o período de 1989 à 1992 - governo de Luiza Erundina em São Paulo - e as modificações político-administrativas que ali se fizeram; em 1989 surge a proposta do programa de financiamento municipal FUNAPS COMUNITÁRIO⁴.

³ Sobre a experiência da Vila Nova Cachoeirinha consultar BARAVELLI (2006)

⁴ Fundo De Atendimento À População Moradora Em Habitação Subnormal - FUNAPS





Entretanto, a nível nacional, durante o governo Fernando Henrique Cardoso -FHC (1995-2002), obtiveram algumas medidas que estabeleceram um caráter de prioridade dada ao setor privado enquanto principal agente dessas produções. Ao assumir o cargo, FHC apresenta um projeto político-econômico orientado para o neoliberalismo.

Tabela 1_Investimentos do Governo Federal em habitação distribuídos por faixa de renda (1993-2002)

FAIXA DE RENDA	Nº ABSOLUTO (em R\$ bilhões)	EM %
Até 3 s.m.	469,800	8,7
3 a 5 s.m.	318,600	5,9
5 a 10 s.m.	1247,400	23,1
Acima de 10 s.m.	3364,200	62,3
TOTAL	54,000	100

Fonte: Fagnani, 2006

As ações voltadas para as habitações de interesse social produzidas a nível local, possuem o mesmo caráter presente na Política Habitacional a nível federal. Segundo Souza (2009) as décadas de 70 a 90 foram marcadas por uma política segregadora conduzidas pelas ações do Estado de Sergipe, o que trouxe desequilíbrios sociais uma vez que os conjuntos habitacionais foram construídos para atender aos interesses das construtoras e eleitorais, em que, as estratégias adotadas não previam a consulta popular.

Do mesmo modo, algumas experiências voltadas para a prática do mutirão e autoconstrução, também são exercidas a nível local. Uma delas é foi o programa Terreno Próprio (TP), que consistia no financiamento da construção de unidades em parceria com o agente do setor público ou privado, que já possuía o terreno para implantação destas unidades habitacionais.

A produção atual do Minha Casa Minha Vida em Aracaju e Região Metropolitana, reflete o seu histórico e assume a tendência neoliberal e sua abertura para as operações de mercado.





Tabela 1 Produção atual MCMV em Aracaju e Região Metropolitana

Operação	Modalidade	Situação	Número De Unidades Habitacionais	Total de UH	Total de UH por Operação
Operação de Mercado	Faixa 1,5	Em Execução	464	464	24.651
	Faixa 2	Em Execução	4.109	18.361	
		Concluído	14.252		
	Faixa 3	Em Execução	128	5.826	
		Concluído	5.698		
	Habitação de Interesse Social	FDS	Em Execução	1.525	
Concluído			1.479		
		Paralisado	1 Empreendimento		
PNHR		Em Execução	2.532	12.427	
	Concluído	9.895			
	Paralisado	7 Empreendimentos			

Elaboração da autora. Fonte: CAIXA, 2017

Assim, diante dos dados apresentados, embora os programas carreguem o discurso da redução do déficit habitacional, o que se constata, é o inverso.

5.1 ESTUDO DO CONDOMÍNIO GETÚLIO ALVES BARBOSA NO ÂMBITO DO MCMV-ENTIDADES

O Condomínio Getúlio Alves Barbosa, localiza-se no Loteamento Santa Maria. A Entidade Organizadora⁵ do projeto estudado é a Sociedade Sergipana Monte Sião (SSMS), filiada à União Nacional por Moradia Popular (UNMP). A busca pelo terreno foi feita pela Entidade de forma autônoma.

O acesso à terra se caracterizou um difícil processo pela falta de recursos que pudessem financiar um terreno bem localizado para a implantação do projeto. Assim, a busca passou a ser centrada nos bairros mais periféricos pelo seu baixo valor de mercado; entretanto, a forma de pagamento seria uma nova etapa a ser vencida. Durante a procura, um terreno localizado no Bairro Santa Maria fora encontrado e,

⁵ A Entidade Organizadora pode ser uma cooperativa habitacional ou mista, associação ou entidade sem fins lucrativos e tem a responsabilidade de reunir, organizar, e apoiar as famílias no desenvolvimento e execução dos projetos habitacionais. (Caixa Econômica Federal - Manual de Implementação MCMV-E Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf Acesso em: 02 out. 2017)

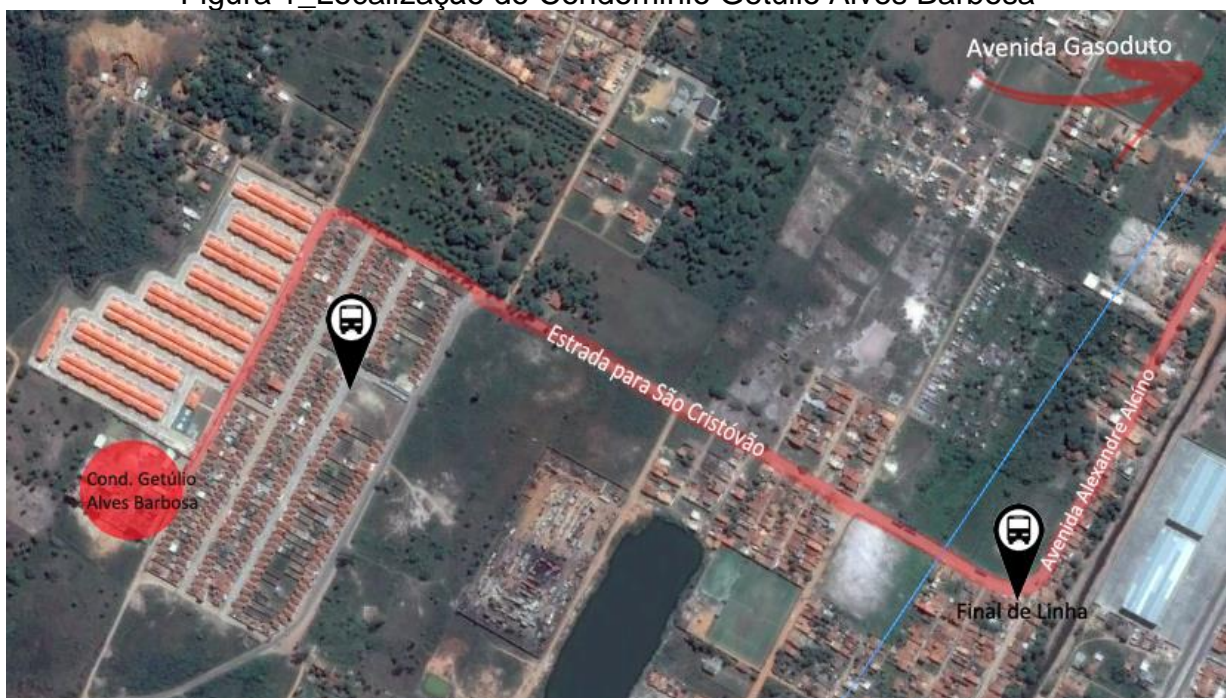




embora a localização não fosse a mais desejada, o valor do terreno foi o fato decisivo na escolha.

Enquanto consequência do baixo preço do terreno nessa localidade, tem-se um espaço desprovido da mais básica infraestrutura. O trajeto até o ponto de ônibus mais próximo se caracteriza pelas casas com muros que não permitem uma boa visualização da rua, o que ocasionam o seu isolamento em relação a ela e a escassez de pessoas transitando, o que gera uma sensação de insegurança.⁶

Figura 1 Localização do Condomínio Getúlio Alves Barbosa



Fonte: Elaboração da autora/ Google Earth, 2017

Assim, é preciso ressaltar que as localidades disponíveis para os projetos se inserem na lógica de mercado e, como acontece com o caso do Condomínio Getúlio Alves Barbosa, estes acabam por se inserir em locais distantes da área central da cidade em um contexto com escassez de infraestrutura e empregos; o que acentua a segregação socioespacial da cidade.

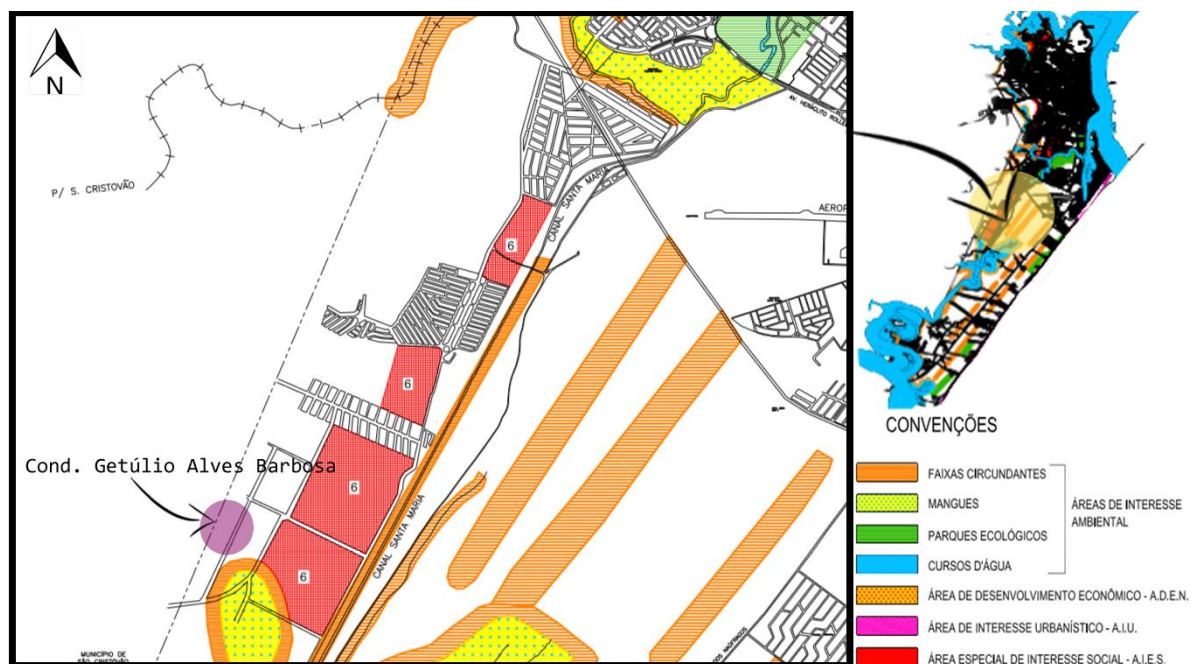
⁶ " a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas." (JACOB, Janes. Morte e Vida de Grandes Cidades: p. 35-36)





Entretanto, a questão do acesso à terra está subordinado aos Poderes Municipais; em que, o caso estudado, localiza-se em área muito próxima às Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU). Logo, se a AEIS compreendesse o terreno em que localiza-se hoje o projeto estudado, a Entidade juntamente as famílias, teriam instrumentos legais que viabilizariam o empreendimento sem as dificuldades que envolveram o acesso à terra e o trabalho da assessoria técnica.⁷

Figura 2_Recorte das Áreas de Diretrizes do PDDU - Aracaju



Fonte: PMA, Áreas de Diretrizes, PDDU, 2000 - Edição feita pela autora.

Passando-se a etapa de aquisição da terra, outros processos foram abarcados na concepção e execução do projeto; em que, a falta de um profissional capacitado ocasionou atrasos na obra e conseqüentemente atrasos para liberação da verba pela Caixa; assim, No meio do acúmulo dos problemas, foi feita a contratação de uma empresa especializada em reconhecer cenários críticos de administração financeira. Desse modo, pode-se dizer que tanto a Entidade

⁷ Um dos artigos que compõe as suas diretrizes, garante pelo Poder Público, a assistência técnica para programas que adotarem as formas de co-gestão e autogestão realizados na esfera da AEIS. (PMA, PDDU Aracaju, 2000: p. 50-51)





Organizadora, quanto os moradores, já não possuem uma autonomia dentro das decisões necessárias para o andamento do projeto.

Neste ponto, é preciso apontar que a participação da Comissão de Acompanhamento de Obras (CAO) se dava de forma pontual; ficando assim as suas ações restritas ao acompanhamento e não às deliberações, somente enquanto cumprimento das normas que o programa estabelece.

O regime de construção do empreendimento é o regime misto, ou seja, parte conta com a mão de obra assalariada e parte com o trabalho feito pelos beneficiários por meio de mutirão aos finais de semana. As atividades desenvolvidas pelo mutirão são realizadas aos finais de semana e ficam restritas à limpeza do canteiro de obras e movimentação de materiais.

A assiduidade das famílias dentro dessas atividades, se estabelece de forma problemática. Para auxiliar nesse processo de reconhecimento e adaptação das famílias, existe o Trabalho Social que consiste no conjunto de estratégias executadas por equipe multidisciplinar, constituída por profissionais com experiência de atuação em Trabalho Social. Entretanto, no corpo da assessoria social, também houve alterações pela dificuldade em encontrar um profissional que aceitasse de fato fazer a discussão da autogestão com as famílias.

Assim, para que a autogestão aconteça, dependerá de questões que irão além do acompanhamento do projeto e obra, porque ela se configurará a partir dos arranjos organizacionais do grupo e da sua compreensão de pertencimento sobre o projeto, bem como a consciência política da sua participação nele; logo, essa é a margem que existe para a interpretação de uma prática autogestionária em diversos níveis, em que, nenhum deverá ser desconsiderado, uma vez que, os diferentes contextos sociais e políticos em que são aplicados, diferenciará o seu molde nesses aspectos.

Dentro das tantas variantes que entremeiam a prática da autogestão, o modo como as famílias se sentirão inseridas no processo, será produto de uma vivência dentro de espaços que a façam desenvolver a consciência coletiva. Assim, embora





tenha havido dificuldades para o andamento desse trabalho pela ausência de profissionais; a própria Entidade se colocou em diversos momentos para tentar dialogar com os moradores e realizar esse trabalho de conscientização que, embora não ter atingido todo o grupo, contribuiu satisfatoriamente algumas famílias do projeto.

Eu mesma acreditei na cooperativa porque é uma cooperativa que trabalha com união. Eu tô limpando aqui, não sei se é meu mas eu faço como se fosse meu. Por amor. Independente de quem seja ou de quem vai ser. Então, é um ajudando o outro pra no futuro ter uma vida melhor. (Beneficiária A, em entrevista realizada no dia 04 nov. 2017)

6. CONCLUSÕES

A partir do estudo de caso, alerta-se para a abstenção do Poder Público em fornecer auxílio para essas situações e; a comprovação de que os critérios estabelecidos pela Caixa Econômica Federal para a formação das comissões e, critérios técnicos e sociais, acabam funcionando de modo superficial e enquanto cumprimento de regras, deixando de lado um melhor suporte de assessoria que poderia ser fornecido às Entidades.

As práticas da autogestão no Brasil acontecem devido o envolvimento entre a academia, técnicos e movimentos sociais ao se unirem para pleitear questões relacionadas ao direito à cidade e ao seu direito de agir diretamente na produção da cidade.

Logo, fica clara a relevância do tema abordado, na qual se faz urgente a sua discussão, visto o contexto de golpes e contenção de gastos destinados a essa habitação. Assim, espera-se que a pesquisa contribua para o entendimento da autogestão na habitação social e as suas dificuldades de inserção, a fim de contorná-las para a construção de uma política habitacional que caminhe para uma governança democrática.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Sérgio. **Vinte E Dois Anos De Política De Habitação Popular (1964-86): Criação, Trajetória E Extinção Do BNH**. In: Revista Adm. Pública, Rio de Janeiro. 1988.





CARVALHO, Lygia Nunes. As políticas públicas de localização da habitação de interesse social induzindo a expansão urbana em Aracaju- SE. 2013. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São Paulo.

FRANÇA, Vera Lúcia Alves; **Aracaju: Estado & Metropolização**. Aracaju: ed. UFS. 1999.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. Estado e Mercado na produção contemporânea da habitação em Aracaju-SE. 2016. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: 2010

KOKUDAI, S.; HUGUENIN, J.; SILVA, V.; BURGUIÈRE, E.; GHILARD, F. **Produção Social Da Moradia No Brasil: Panorama Recente e Trilhas Para Práticas Autogestionárias**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar**. Editora Vozes Ltda, Petrópolis: 1987.

ROYER, Luciana. **Política habitacional do estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAPESP. USP-FAU, São Paulo. 2002.

TAGATIBA, Luciana.; TEIXEIRA, Ana. **Efeitos combinados dos movimentos de moradia sobre os programas habitacionais autogestionários**. Rev. Sociol. Polit. vol.24 no.58 Curitiba. 2016.





_____. Secretaria Municipal de Planejamento. Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais. Prefeitura Municipal de Aracaju, 2001.

_____. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Prefeitura Municipal de Aracaju, 2000

Manual de Implementação MCMV-E, Caixa Econômica Federal - Acessado em: 02 out. 2017. Online. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf

Governo propõe ZERO REAIS para moradia popular em 2018. Blog da Raquel Rolnik. ROLNIK, Raquel - Acessado em: 05 out. 2017. Online. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/09/18/governo-propoe-zero-reais-para-moradia-popular-em-2018/>

