

ARTIGOS



- 1. Este trabalho foi apresentado no Seminário Internacional Ambientes Urbanos e Urbanidades ARCUS, realizado em agosto de 2009 na Universidade Federal da Paraíba - UFPB, em João Pessoa. Refere-se ao trabalho desenvolvido inicialmente pelo Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo - EMAU e depois pelo Escritório de Integração junto a Pastoral de Rua e a Associação dos Predinhos de Santa Tereza com o intuito de recuperar e requalificar toda a estrutura dos edifícios com recursos do Governo Federal, através do Programa de Crédito Solidário do Ministério das Cidades.
- 2. Arquiteto urbanista pela PUC Minas, especialista em Planejamento Ambiental Urbano pelo Instituto de Educação Continuada (IEC).
- 3. Professor dos cursos de Engenharia Ambiental e Sanitária e Engenharia Civil da Faculdade Pitágoras Betim, Diretor Geral do Instituto de Planejamento Urbano da Prefeitura de Contagem/MG. Mestrando do Curso de Pós-Graduação em Ciências sociais da PUC Minas e Pesquisador do Núcleo Jurídico de Políticas Públicas NUJUP/PUC Minas.
- 4. Engenheira Arquiteta, doutora pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Minas Gerais, Mestre em Engenharia de Construções Civis e Urbanas pela Universidade de São Paulo, professora do curso de Arquitetura e Urbanismo e integrante da equipe do Escritório de Integração da PUC Minas; professora da Escola de Arquitetura da UFMG
- Arquiteto e urbanista pela PUC Minas, especialista em Administração Pública - Gestão Social, pela Fundação João Pinheiro.

REQUALIFICAÇÃO DOS PREDINHOS DE SANTA TEREZA COMO GARANTIA DA CIDADANIA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE¹

REQUALIFICATION OF THE SANTA TEREZA LITTLE BUILDINGS AS A GUARANTEE OF CITIZENSHIP AND SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY

Danilo de Carvalho Botelho Almeida² Marco Antonio Souza Borges Netto³ Margarete Maria de Araújo Silva⁴ Thiago Machado Lage Moreira⁵

Resumo

Este trabalho lida com o conceito de sustentabilidade ambiental no meio urbano. Aplicando a lógica da utilização da capacidade instalada, propõe o uso do estoque imobiliário para atender à demanda habitacional existente. Essa proposta encontra empecilhos de ordem jurídica-legislativa que visam, de maneira mais ou menos escamoteada, a tutela da propriedade privada. A aplicação do princípio da função social da propriedade passa pela reinserção do estoque construído existente no mercado das faixas sociais de menor renda. Isso implica na participação do Poder Público, como agente viabilizador, mantenedor e controlador, e também na participação integral e efetiva da população beneficiária, dentro de processos democráticos e autogestionários de requalificação. Nesse sentido, o trabalho aborda o caso dos "Predinhos de Santa Tereza", onde se soma o abandono fraudulento das edificações por parte da construtora e a ocupação por famílias necessitadas de baixa renda.

Palavras-chave: Função social; Propriedade; Cidadania; Autogestão; Requalificação urbana.

Abstract

This paper deals with the concept of environmental sustainability in the urban environment. Applying the logic of capacity utilization, proposes the use of the housing stock to meet the demand existing housing. This proposal finds legal and legislative impediments, which aim, more or less concealed, the protection of private property. The application of the principle of the social function of property passes by reinsertion of the existing buildings in the lower income social market. This implies the participation of the Government, as agent enabler, maintainer and controller, and also the full and effective participation of the beneficiary population within democratic processes and self-managed redevelopment. In this sense, the paper discusses the case of the "Santa Tereza buildings", in which we find fraudulent abandonment of buildings by construction and occupancy by low-income families in need.

Keywords: Redevelopment; Sustainability; Self-management; Social function of property.

A partir da década de 1950 se intensificaram os fluxos migratórios campo-cidade, culminando com a inversão demográfica demonstrada pelo Censo de 1970, que acusou uma população urbana maior que a rural (BRITO; SOUZA, 2006). Com isso, a demanda por habitação, a fim de absorver os imigrantes, aumentou e, em resposta, o Governo Federal lançou o SFH (Sistema Financeiro de Habitação). Proliferaram-se nas grandes cidades empreendimentos habitacionais de larga escala, voltados à crescente massa populacional de baixa renda e, junto a isso, consolidou-se a incorporação imobiliária como forma empresarial de produção de moradia (RIBEIRO; LAGO, 1994). Ainda segundo esses autores, "A valorização da terra deixa de ser fundada em práticas de 'reserva de valor' [...] para ter seu fundamento em processos que articulam valorização fundiária e valorização do capital".

Entretanto, no decênio 1980-1990, modificaram-se os padrões de estruturação das metrópoles brasileiras quando da combinação entre inflação acelerada e queda de empregos. Isso fez com que a população pobre procurasse se instalar nas áreas centrais, de maneira a favorecer a inserção no mercado de trabalho (RIBEIRO; LAGO, 1994). Desse modo, surgiram novas modalidades de segregação socioespacial, baseadas na dificuldade de acesso à terra pelo seu alto preço, e acentuação do dualismo entre "os que têm" e "os que não têm" (LAGO, 1996).

A capital mineira, "com pouco mais de cem anos [...], foi criada e planejada com o objetivo explícito de manter regulada a distribuição espacial e social da população" (BRITO; SOUZA, 2006). Belo Horizonte, concebida com o fim de ser o novo centro administrativo de Minas Gerais, acolheria o funcionalismo e os governantes do Estado, expulsando os (antigos) moradores que não podiam se manter nela. Como solução, dirigiam-se às colônias agrícolas, situadas fora do perímetro urbanizado. Vê-se, portanto, que esta cidade teve sempre, em sua essência, o caráter segregativo, "enviando" os pobres para as periferias.

Como metrópole de âmbito nacional (BRITO; SOUZA, 2006), Belo Horizonte recebeu uma significativa massa de imigrantes quando da inversão demográfica campo-cidade no País. Todavia os dados censitários sugerem que Belo Horizonte não só funciona como área de entrada e saída de migrantes com baixa expectativa de fixação no Município, assim como deve ter-se constituído no mais poderoso agente redistribuidor/expulsor de frações populacionais que perderam a condição de permanência na grande cidade (MATOS, 2005).

A (re)distribuição da população no espaço segue a lógica de acumulação do mercado imobiliário, culminando em segregação e fragmentação do espaço urbano. Uma evidência disso é que, desde a década de 1980, multiplicou-se, e muito, o número de apartamentos em Belo Horizonte, principalmente os de alto luxo, na sua área central (MATOS, 2005).

Um desses empreendimentos era o Residencial Saint Martin. Era voltado à classe média, que, à época da incorporação (primeira metade dos anos 90), já contava somente com recursos próprios para adquirirem a casa própria (RIBEIRO; LAGO, 1994).

Histórico dos prédios

O residencial compreendia dois grandes edifícios de 17 pavimentos cada, totalizando 136 apartamentos com aproximadamente 60 m². Além disso, havia vagas de garagem para todas as unidades e área de lazer com piscina. À Rua Clorita, no bairro Santa Tereza, sua localização era privilegiada: próximo à área central, bem servido em infraestrutura e equipamentos urbanos.

Em meio à execução das obras, o empreendimento foi abandonado pela incorporadora. Com a maioria dos apartamentos já vendidos (alguns para mais de um proprietário), os futuros moradores foram lesados e impossibilitados de ocuparem as unidades.

Abandono e ociosidade marcavam o empreendimento, até que, a partir de 1998, os imóveis começaram a ser ocupados. Mesmo inacabados (com paredes a concluir, instalações prediais incompletas, condições inseguras e insalubres), ex-moradores de rua e pessoas excluídas do mercado imobiliário formal se apropriaram das dependências. Para tanto, promoveram benfeitorias para melhorarem as condições de habitabilidade.

Muitos dos novos moradores, desde antes da ocupação, eram acompanhados pela Pastoral de Rua da Arquidiocese de Belo Horizonte. Esse acompanhamento continuou e tem sido fundamental, orientando e respaldando os moradores diante de sua luta por moradia digna, direito universal e garantido pela Constituição Federal. Afinal, "submergida na natureza, a casa reafirma o seu conteúdo poético e artístico, representação do 'eu' que a habita" (SEGRE, 1999).

No ano seguinte, o Serviço de Assistência Jurídica da PUC Minas (SAJ) se tornou parceiro dos moradores dos "Predinhos de Santa Tereza", como ficaram conhecidos, na sua luta contra ordens de despejo e insegurança. Além disso, a forte discriminação sofrida pela sua condição socioeconômica e agravada por serem considerados invasores.

Em dezembro de 2001, uniram-se e formaram a Associação Comunitária dos Moradores do Residencial Saint Martin, o que viabilizou várias conquistas. A maior delas foi a seleção no Programa Crédito Solidário. Uma das particularidades desse empreendimento é que se trata de uma ocupação já existente, com pendências fundiárias e legais, sendo singular e pioneiro no País.

Elaborado pelo Ministério das Cidades, o programa foi lançado em 2004. Era uma linha de crédito no montante de R\$ 540 milhões a juro zero. Tendo como público-alvo a faixa da população com renda familiar entre e um e três salários-mínimos. Os mutuários deveriam, compulsoriamente, fazer parte de associações e cooperativas ligadas a movimentos sociais com fins habitacionais, totalizando cerca de 27 mil famílias (BRASIL, 2004). Outro diferencial marca esse programa. Ao contrário dos outros programas, este introduz a autogestão como a forma de gerência e administração do empreendimento.

Crédito solidário

O Escritório de Integração do Curso de Arquitetura e Urbanismo da PUC Minas apresentou, em 2004, ao Ministério das Ci-

dades proposta de reabilitação da área, pleiteando os recursos do Programa Crédito Solidário.

A proposta técnica que demonstrava a viabilidade econômica do investimento sequer foi analisada pela equipe da Caixa Econômica Federal, já que não se enquadrava no formato de submissão de projetos que se exigiam em fase de projeto executivo.

Embora tenha sido argumentado que a Associação não dispunha de recursos para contratação prévia de toda a documentação prévia exigida; que o Programa, por sua vez, previa a remuneração de projetos arquitetônicos e complementares; e que, até mesmo na lógica de produção capitalista, não se investem recursos para desenvolvimento de projetos executivos sem garantias prévias de sua viabilidade (ou seja, da aprovação do financiamento pela Caixa), a proposta apresentada pela Associação de Moradores do Condomínio Saint Martin foi contratada.

Benefícios da implantação do projeto de reabilitação dos "predinhos" e crítica ao modelo vigente

A reabilitação dos "predinhos" poderia se estender a toda a cidade, valendo-se dos benefícios sociais e ambientais potencialmente resultantes do processo participativo proposto e mediante a investigação e disponibilização de estratégias e instrumentos de conformação tecnológica, econômica, socioambiental e política, pautados pelo respeito e reconhecimento às especificidades e potencialidades localmente percebidas.

Trata-se, como propõe Souza (2006), da análise e exploração "das possibilidades de transformação do espaço para fins de sua acomodação às necessidades de uma gestão de cidade mais democrática possível, mesmo no interior de uma ordem heterogenia".

Segundo dados da Fundação João Pinheiro/PNAD, publicados em 2008, o déficit habitacional é da ordem de 7,9 milhões, e a inadequação de moradias (qualitativo), da ordem de 12 milhões, tendo ainda a computar dados da demanda demográfica. Esses números são estimados, já que a metodologia empregada pela Fundação pode classificar uma mesma unidade em mais de um critério de inadequação. Por outro lado, os segmentos déficit e inadequação são mutuamente excludentes: um mesmo domicílio não comparece ao mesmo tempo nos dois.

Embora a Fundação João Pinheiro tenha realizado o trabalho mais consistente nessa área, no Brasil, não existe metodologia de mensuração que não gere distorções.

Contudo a metodologia empregada pela Fundação João Pinheiro reforça uma tendência historicamente arraigada nas políticas habitacionais: descuidar das ações de melhoria do estoque existente e privilegiar a construção de unidades novas.

O jurista Edésio Fernandes, em entrevista ao jornal O Estado de S. Paulo do dia 11 de abril de 2009, afirma que, com a promulgação da Constituição e do Novo Código Civil, entre defender o valor individual e defender o valor social, o Direito brasileiro fez uma opção clara: defendeu o valor social. Contudo,

segundo o jurista, no Brasil, prevalece o cunho individualista e civilista por meio da afirmação do patrimônio individual contra interesses sociais, ambientais e culturais. Contrapondo ao número do déficit, a quantidade de imóveis construídos, públicos e privados, vazios ou subutilizados (da ordem de 6 milhões), ele afirma que o resultado do modelo vigente é desastroso.

É notória, como afirma Witold Zmitrowicz (2007), a resistência dos estratos políticos e economicamente dominantes da sociedade brasileira às proposições de políticas públicas para desoneração do aluguel, disponibilização do estoque de imóveis vagos ou regularização de terras ocupadas para as famílias mais pobres.

Em contrapartida, programas para a produção de novas unidades, como o recém-lançado **Minha casa, minha vida** pelo Governo Federal, são respaldados por esses mesmos estratos e até mesmo pela população de modo geral, pressupondo-se sempre que o complexo industrial da construção civil gera efeitos imediatos de crescimento econômico, já que é organizado para a reprodução ampliada do lucro.

O propósito de destinar R\$ 34 bilhões para a produção de 1 milhão de moradias novas é comemorado com entusiasmo por setores políticos e empresariais, mas avaliado ceticamente por planejadores, urbanistas e juristas.

As críticas se embasam, principalmente, nos exemplos históricos que determinaram o padrão de crescimento urbano brasileiro de agregação de periferias, do qual um dos exemplos mais emblemáticos é a Cidade de Deus, no Rio de Janeiro. Esse padrão determina concomitantemente a segregação socioespacial e a degradação ambiental de nossos territórios.

Segundo David Harvey (2009), em recente entrevista a Amy Goodman, a faixa de crescimento anual da economia é de 2,5%, desde 1750, e a cada período de duplicação da economia (de cerca de 28 anos), os recursos naturais necessários corresponderiam à soma de todos os recursos consumidos até aquele momento histórico. Se mundialmente essa economia totalizava 56 milhões em 2008, seriam necessárias novas atividades econômicas da ordem de 1,4 trilhões apenas no primeiro ano, o que se mostra inviável pela finitude dos recursos naturais disponíveis.

No cenário da demanda habitacional, isso leva a duas conclusões:

- 1. melhorar o estoque habitacional é mais importante que construir novas unidades;
- 2. inserir a produção da moradia numa forma de economia, baseada na remuneração do trabalho, é mais importante do que mobilizar a produção de moradias para a remuneração de capitais.

Ou seja, as características sociais, ambientais e econômicas da demanda habitacional no caso em epígrafe (mas pode e deve ser aplicado em qualquer lugar do mundo) objetivam no desenvolvimento de meios para a produção autônoma do espaço cotidiano em áreas ambientalmente frágeis e de ocupação formal consolidada, como o são as maiores e mais antigas favelas da cidade.

Proposta

A regularização jurídico-urbanística da ocupação dos prédios de Santa Tereza está embasada em legislação já existente, no detalhamento que se seque.

A apropriação do espaço ocupado dar-se-á pelo instrumento da desapropriação, combinando as modalidades previstas na legislação: a utilidade pública (Decreto-Lei 3365/1941) e interesse social (Lei Federal 4132/1962). A desapropriação possibilita o registro originado e, em seu mérito, não pode ser contestada. As condições próprias da desapropriação estão presentes na operação, ou seja, o sujeito ativo pelo sujeito passivo, os pressupostos para motivação, objeto e a indenização dos ativos expropriados. O desapropriante (sujeito ativo) será a instância de governo que patrocinar a desapropriação, diretamente ou por meio de entidades delegadas (a Cohab, no plano estadual, ou a Urbel/Smhab, no plano municipal). O desapropriado (sujeito passivo) será a massa falida do empreendimento, e a referência de preços será o lance mínimo do leilão judicial, já decretado pela Justica.

A legalização dos imóveis ocupados era destinada a cada posseiro ou ocupante, mediante escritura particular de compra ou venda, com pacto de hipoteca e financiamento, celebrado entre o agente financeiro e o mutuário-ocupante, consoante valores e prazos estabelecidos, nos moldes do SFH (Sistema Financeiro de Habitação). A liberação da hipoteca dar-se-á após o pagamento do financiamento total, restaurando a propriedade para os moradores, e sem outros condicionantes.

A municipalidade deverá aprovar, ou reaprovar, o projeto do empreendimento, com as condições especiais de implantação e edificação, estabelecidos no processo de ocupação. A abertura normativa está contida no artigo 2 do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.275/2001), como diretriz orientadora da política urbana.

Registro cartorial e a individualização das unidades serão feitos com a documentação exigida pelos cartórios, acompanhada da respectiva convenção de condomínio. A legislação estadual possibilita o registro com tabela favorecida de custos cartoriais (Lei Estadual 8768/1984).

A viabilidade econômica do empreendimento considera os custos necessários à complementação da obra e a regularização definitiva do condomínio. Inclui a desapropriação do terreno e das edificações existentes, além das obras necessárias como elevadores, sistema de prevenção de incêndio, a complementação do sistema hidráulico, sanitário e elétrico, portas externas dos apartamentos, janelas, reboco e pinturas internas e externas.

O valor total apurado será rateado entre os moradores de forma diferenciada. Aqueles que já tenham efetuado melhorias ou acabamentos internos aos apartamentos serão isentados dessa parcelas no rateio geral. Entendemos que, dessa forma, será possível estabelecer um custo final igual ou mesmo inferior a de outros empreendimentos dirigidos à clientela de baixa renda, que já são realizados pela Cohab ou pela Urbel, compatíveis com a capacidade de pagamento dos beneficiários.

A identificação dos subsídios diretos e indiretos pelo Poder Público, bem como de parceiros com o setor privado, será incorporada à planilha de custos. O aproveitamento de áreas disponíveis no âmbito do conjunto por atividades geradoras de renda e emprego será direcionado à manutenção do condomínio, com redução das taxas mensais cobradas aos moradores (por exemplo: o aluguel de espaços no andar térreo para serviços de comércio).

A complementação de projetos urbanísticos ou arquitetônicos, bem como assistência jurídica, seria viabilizada mediante convênio com o Departamento de Arquitetura da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, por meio do Escritório-Modelo de Arquitetura e Urbanismo (EMAU) e do Escritório de Integração, sem custos para o empreendimento.

A cada unidade será destinado um financiamento habitacional, consoante o rateio estabelecido em planilha e conforme as normas usuais de financiamento praticadas pelos agentes financeiros e considerando:

- o prazo do financiamento será determinado pela capacidade de pagamento do mutuário, apurada pela comprovação de sua renda familiar, com limites mínimos de desembolso e limites máximos de prazo de financiamento;
- haverá flexibilidade e tolerância nos processos de comprovação de renda em virtude da grande maioria de moradores envolvidos com a economia informal;
- será dispensadas a qualificação cadastral apurada em registros tipo SPC e Serasa, em virtude de constituírem-se critérios excludentes. O financiamento terá garantia reais representadas por hipoteca em primeiro grau. O contrato de financiamento deverá prever um sistema de carências intermediárias, destinado a atender famílias atingidas pelo desemprego ou pela queda de rendas, flexibilizando, dessa forma, os prazos finais de desembolso.

Autogestão

As primeiras experiências no Brasil em autogestão têm início nos primeiros anos da década de 1980, com técnicos envolvidos com a experiência uruguaia das cooperativas de habitação. Esse singular processo de produção gerenciado pelas comunidades de forma autônoma foi denominado autogestão (CONTI, 2001).

Vê-se, portanto, que a autogestão tem por essência, como condição *sine qua non*, a autonomia, também no âmbito coletivo, que é o foco deste trabalho.

Como conceito, concordamos com Souza (2002), quando afirma que a autonomia coletiva depreende não somente instituições sociais que garantam a justiça, a liberdade e a possibilidade do pensamento crítico [...], mas também a constante formação de indivíduos lúcidos e críticos, dispostos a encarnar e defender essas instituições.

Dessa feita, a autonomia vem de combate ao seu antônimo: a heteronomia. Acerca desta nos diz Souza (2002) que, "na presença de uma significativa heteronomia no plano coletivo,

será frequente a manipulação imbecilizante dos sentimentos de satisfação individual, como ocorre nas sociedades de consumo contemporâneas".

Nessa perspectiva, a autonomia é vista como o caminho para alcançar justiça social e melhor qualidade de vida, pautado na democracia. Isso é possível a partir do momento em que os integrantes da coletividade definem os conteúdos e as prioridades com relação aos dois pontos supracitados, subordinando-os enquanto princípio e parâmetro (SOUZA, 2002).

Não pretendemos afirmar que uma sociedade autônoma seja perfeita; mas uma em que não há separação institucionalizada entre dirigentes e dirigidos, emergindo uma esfera pública vivaz e mantida por cidadãos maduros, conscientes e operantes.

No Brasil, a partir da década de 1990, a participação social é vista como na gestão dos interesses da coletividade, buscando espaço para definição de políticas públicas. Sendo assim, podem surgir espaços não estatais, o que ratifica a importância do controle do Estado, por parte da sociedade, por meio da gestão participativa (CONTI, 2001).

A autogestão no contexto da habitação

A autogestão, no campo da habitação, é compreendida como "o trabalho de construção e gestão administrativas realizado pelos futuros moradores reunidos em associacão" (CONTI, 2001).

Na relação entre Estado e comunidades autogestionárias aparece, a partir da década de 1980, um terceiro agente, com seus conhecimentos, que conduziu os debates entre eles para um plano em que predomina, sobre a cooptação, o diálogo. Esse novo agente abrange a Igreja, profissionais liberais e órgãos de classe, militantes e partidos políticos, e organizações de esquerda. A atuação deste é de suma importância na conscientização da população, esclarecendo questões para a mobilização e atuação de modo independente do Estado. Além disso, o suporte oferecido por este favorece o aprimoramento de líderes e participantes adiante das potencialidades da autogestão.

A experiência brasileira na autogestão traz consigo um componente quase sempre aplicado: o mutirão.

É fundamental salientar, antes de tudo, que autogestão e mutirão não são sinônimos. Na autogestão, pode ocorrer o mutirão, mas não se reduz a ele. Conforme dito antes, a autogestão é a participação como exercício do poder; nela se pode ter, ou não, o mutirão.

O mutirão é entendido como alternativa para construção da moradia própria. Isto porque:

- é evolução da modalidade autoconstrução, amparada na necessidade de solucionar a questão habitacional nas sociedades capitalistas em crise;
- é um processo fundamentado na mútua cooperação e nos compromissos interpessoais, contrariando a prática capitalista de compra e venda da força de trabalho.

Além disso, o mutirão autogestionário introduz novidades como:

contratação de escritórios autônomos (para assessoria

técnica) independentes do Poder Público para elaboração e execução dos projetos habitacionais, redundando em melhorias nestes e na organização do trabalho das comunidades e otimização do emprego dos recursos;

- utilização de mão de obra contratada para execução de serviços especializados e preparo do que será executado pelos mutirantes nos fins de semana;
- construção de instalações definitivas nos canteiros de obra, que podem reduzir os custos de implantação de equipamentos comunitários;
- redução de benefícios e despesas indiretas (BDI), que redunda em grande economia; e
- compra direta de materiais de construção, o que possibilita maior controle de qualidade (CONTI, 2001).

Apesar de diversos benefícios e vantagens derivados do mutirão autogestionário, este é ainda visto com ressalvas. De cunho político-ideológico, em sua maioria, consideram o mutirão autogestionário como forma de exploração da força de trabalho, como alternativa antieconômica pelo que precisa para ser realizado, por (supostamente) empregar técnicas ultrapassadas que geram desperdícios e estendem o tempo de obra.

Essas colocações são verdadeiras quando dizem respeito aos mutirões administrados pelo Poder Público, que acaba por não acompanhá-los devidamente. Agilidade, economia e inovação são vocábulos englobados pela autogestão.

A autogestão no contexto dos "Predinhos de Santa Tereza"

Em 2002, a Associação Comunitária dos Moradores do Residencial Saint Martin recorreu ao Escritório-Modelo de Arquitetura e Urbanismo (EMAU), composto por estudantes do curso de Arquitetura e Urbanismo da PUC Minas, para este prestar assessoria técnica em projetos arquitetônicos e de instalações, a fim de melhorar as condições físicas dos prédios. A partir disso, firmou-se a parceria entre o EMAU e o Escritório de Integração.⁶

Com a seleção da Associação no Programa Crédito Solidário, procedeu-se à elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia, com participação do Instituto Politécnico da Universidade Católica de Minas Gerais (IPUC). Concomitantemente, o SAJ acompanhava o processo de regularização fundiária e de posse dos apartamentos, em tramitação no Judiciário.

Uma das novidades do programa, entre os demais correlatos, é a existência da assessoria tecnicossocial.

No caso, a Pastoral de Rua pôs à disposição parte do seu corpo técnico para tal fim, já que conhecia e vivia o histórico de lutas dos moradores. Esse empreendimento, assim como outros assessorados pela PUC Minas nesse programa, trouxe uma inovação: a capacitação dos moradores desde a fase de projetos, com a participação de toda a assessoria técnica. Essa inovação se pautou nas seguintes premissas:

- o modelo autogestionário, adotado para o empreendimento; e
- as diversas pesquisas realizadas em diferentes países, de-

6. Também do curso de Arquitetura e Urbanismo da PUC Minas, é um programa de extensão da Universidade.

Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, v.19, n.24+25, 2012

monstrando que a insatisfação do usuário com conjuntos habitacionais, entre outros aspectos, é associada também à falta de participação do usuário na fase de projeto (REIS, 1997).

Essas pesquisas demonstraram também que:

- quando inadequados, os espaços residenciais podem comprometer a realização das aspirações dos usuários; e
- mais de 80% gostariam de participar das decisões de projeto (REIS, 1997).

Os seminários de capacitação, ocorridos nos fins de semana, tinham por objetivo abrir os debates entre os moradores e a assessoria técnica, de modo que os projetos fossem discutidos e conciliassem suas aspirações e necessidades com o que se tinha no que diz respeito a recursos humanos e financeiros.

Além disso, que os moradores tivessem uma crescente compreensão do que é a autogestão e estivessem cientes do poder deliberatório e da responsabilidade que tinham em mãos.

Os seminários aconteciam sob um ângulo dialógico, termo proposto por Paulo Freire em sua obra **Pedagogia do oprimido**. Eles se calcavam no diálogo, averso à autoritária concepção tradicional de educação na passiva relação do receptor com o transmissor. Afinal, a libertação somente aconteceria em comunhão e não em atos individuais (FREIRE *apud* SOUZA, 2002).

O senso de coletividade era buscado também quando trabalhadas a convivência e a integração entre os moradores, abordando aspectos sociais e afetivos. Um dos itens tratados foi a convenção de condomínio (aprovada pelos moradores), que é sempre um ponto de discussão e desentendimentos entre estes.

Concluída a fase de projetos, está por iniciar a fase de capacitação para as obras. Isso viabilizará a participação qualificada no canteiro, caracterizando também a formação de profissionais capazes para o mercado de trabalho, sendo alternativa de geração de renda. O envolvimento afetivo redundará em mais zelo na execução dos serviços de obra.

Tendo em vista esses princípios, o mutirão pode proporcionar a socialização entre os mutirantes, criando o sentido de unidade e reduzindo drasticamente os conflitos pós-ocupacionais entre os vizinhos.

Conclusão

O Programa Crédito Solidário é um grande avanço da política habitacional do Brasil, ao propor a autogestão. Esse ideal deve ser levado adiante, com aperfeiçoamentos que proporcionem maior qualidade e satisfação crescentes.

A autogestão, mesmo que de certa forma ainda "engatinhe", é o modelo a ser adotado continuamente, sendo introduzido e enraizado na população. Afinal, a autogestão é, mais que um convite, uma convocação para a participação coletiva nas decisões, fazendo frente "ao autoritarismo das lideranças e à alienação dos mutirantes em relação ao processo de gestão" (CONTI, 2001). E, em sentido amplo, a autogestão

é o exercício da soberania de um povo que tem sob sua batuta a tarefa de conduzir o País ao progresso e buscar o seu bem-estar.

Quanto aos "Predinhos de Santa Tereza", é acreditar que a sua luta não tenha sido em vão, como as suas conquistas já o comprovam, e que se faça justiça a quem garante o cumprimento da função social da propriedade.

Referências

BRASIL. O Brasil está mudando. Brasília: Secom/PR, 2004.

BRITO, Fausto; SOUZA, Joseane de. A expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. Revista Perspectiva, 2006.

CONTI, Alfio. Autogestão na produção de moradia popular no Brasil: um convite ao estudo. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, PUC Minas, v. 8, n. 9, dez. 2001.

LAGO, Luciana Corrêa do. Estruturação socioespacial na metrópole do Rio de Janeiro: reprodução ou alteração nas condições de (não) acesso ao urbano? Rio de Janeiro, 1996. Disponível em: http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/observatorio.htm> Acesso em: 4 dez. 2005.

MATOS, Ralfo. Reprodução de periferias e dispersão dos emigrantes de Belo Horizonte. *In:* MATOS, Ralfo (Org.). **Espacialidades em rede, população, urbanização e migração no Brasil contemporâneo.** Belo Horizonte: C/Arte, 2005. Cap. 7.

REIS, Antônio Tarcísio da Luz. Participação do usuário no projeto da habitação popular. **Ambiente construído.** São Paulo: Antac, v. 1, n. 1, jun. 1997.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; LAGO, Luciana Corrêa do. Reestruturação nas grandes cidades brasileiras: o modelo centro-periferia. Rio de Janeiro, 1994. Disponível em: http://www.ippur.ufrj.br/observatorio/observatorio.htm Acesso em: 4 dez. 2005.

SEGRE, Roberto. Habitat Latino-Americano: fogo e sombra, opulência e precariedade. Cadernos de Arquitetura Ritter dos Reis, Porto Alegre: Faculdades Integradas Ritter dos Reis, v. 1, abr. 1999.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

Endereco de correspondência

Danilo de Carvalho Botelho Almeida E-mail: danilo.botelho@gmail.com

Marco Antonio Souza Borges Netto E-mail: marcoborges@email.com

Margarete Maria de Araújo Silva leta123@gmail.com

Tiago Castelo Branco Lourenço E-mail: tcblourenco@gmail.com