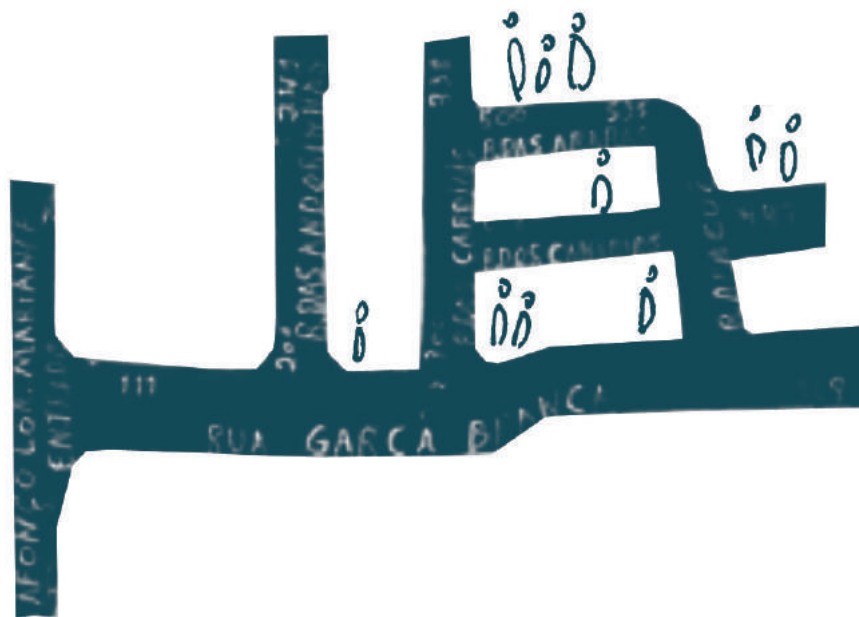


Cooperativas brasileiras para melhorias habitacionais

Seminário de 1 dia

23 DE OUTUBRO 2015

PRIMEIRA FASE



Resultados

O Laboratório sobre Cooperativas para Melhorias Habitacionais no Brasil é um Laboratório de Pesquisa Aplicada sobre Cooperativas Habitacionais para a Qualificação do Habitat e o Desenvolvimento Comunitário.

Uma iniciativa de:

IFHP

www.ifhp.org

A Federação Internacional para a Habitação e o Planejamento é uma rede mundial de profissionais, pesquisadores, acadêmicos e servidores públicos que representam o amplo campo da habitação e do planejamento. A Federação organiza uma ampla gama de atividades em todo o mundo com a finalidade de estimular trocas internacionais entre setores do conhecimento e “testar” novas soluções que respondam aos desafios futuros do desenvolvimento urbano. Por meio do seu Escritório Latino-americano baseado na FAU-PUCRS, em Porto Alegre, a IFHP consolida as férteis conexões entre membros latino-americanos e sua rede global, facilitando trocas de conhecimento e promovendo a discussão nas cidades latino-americanas.



www.pucrs.br/fau/

A longo dos anos, a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUCRS destinou ênfase especial nas questões sociais dos campos da arquitetura e do urbanismo. A Habitação de Interesse Social tornou-se um tema importante no ensino do curso, assim como na pesquisa e nos projetos de extensão. A FAU-PUCRS procura estimular a discussão entre estudantes, cidadãos, governos e demais grupos com interesses conjuntos, reforçando a aproximação com a realidade e a promovendo ações concretas na sociedade. Por esse motivo, realiza também atividades de extensão nas mais carentes comunidades de Porto Alegre, como workshops, seminários e um congresso internacional sobre habitação de interesse social.

SPCITI

www.spicti.org

Como criar uma cidade onde o benefício mútuo para todos é criado pela cooperação dos múltiplos interessados é a questão central do escritório de planejamento estratégico Spontaneous City International (SPciti), trabalhando em várias regiões mundo a fora desde 2012, do Brasil ao Curdistão.

SPciti foca em um método de planejamento inovador que une o usuário local a todos os demais envolvidos. A abordagem do SPciti situa-se entre as categorias convencionais de planejamento top-down e bottom-up ao coordenar todos os envolvidos. O resultado é uma grande capacidade de comunicação, compromisso conjunto, e benefício mútuo em decorrência das modificações nas cidades. SPciti investiga e assessora processos sob incumbência de vários agentes locais, governos e o setor privado, e se coloca na linha de frente de complexas transformações por um futuro sustentável e resiliente das cidades.

Conteúdo

COOPERATIVAS PARA MELHORIAS DE FAVELAS	2
A QUESTÃO	5
O CONTEXTO	6
COOPERATIVAS EM POA	10
PRIMEIRAS CONCLUSÕES	12

SEMINÁRIO DE 1 DIA

PAINELISTAS	16
POTENCIAIS E FRAGILIDADES	20
CONCLUSÕES PRINCIPAIS	22
PESQUISA E METODOLOGIA	24
PESQUISA APLICADA EM MÚLTIPLAS FASES	26
COMO CONTRIBUIR	27
LISTA DE PARTICIPANTES	28

Coop para melhorias:

...Quase 40% das famílias da região (América Latina) vivem em habitações precárias, não têm titulação, ou tem falta de água, esgoto, eletricidade, materiais de construção adequados, ou espaço. Estima-se que ao final deste ano o número seja ampliado em 10%, continuando mais e mais nas próximas décadas.¹

Desnecessário dizer que muitas cidades, especialmente as megacidades em países em desenvolvimento, estão sob grande pressão como consequência do incessante crescimento e da massiva falta de habitação adequada para a população de baixa renda.

Enquanto isso, surgem experiências, projetos e programas bem-sucedidos, proporcionando ambientes com qualidade de vida, e são ampliadas as agências de desenvolvimento para pessoas de baixa renda. Impulsionado por isso, extenso conhecimento é disseminado, mesmo que sua implementação ainda se depare com dificuldades para se transformar de "melhor prática" para "prática comum".

Um conceito inovador e bem-vindo, uma ideia que parece ter saído do nada!

QUOTE

RICARDO DE GOUVÊA CORRÊA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Com foco em habitação e habitat, a programação da IFHP prevê eventos que são realizados no mundo inteiro, concentrados em questões regionais específicas em busca de diversificadas questões e desafios habitacionais. A IFHP, a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUCRS e Spontaneous City International têm sido parceiras no desenho e criação de uma proposta de pesquisa aplicada que se concentre em cooperativas como uma das possíveis ferramentas para melhorias habitacionais. Dessa forma, nos esforçamos por um habitat acessível de qualidade e por um desenvolvimento comunitário. A pesquisa deseja oferecer uma contribuição proativa para o processo em andamento daquilo que é chamado "produção social do habitat", no contexto das políticas habitacionais atuais e do quadro legal no Brasil.

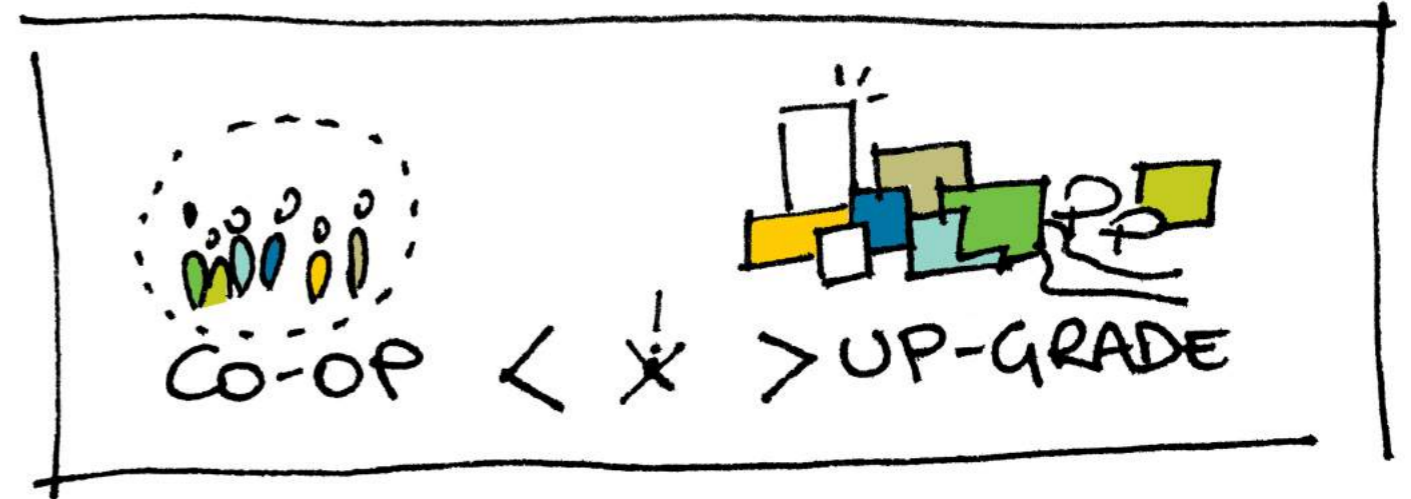
No Brasil, políticas para **melhorias da cidade informal** existem em larga escala. Todavia, o planejamento federal e o programa de financiamento mostram uma grande dependência de competências e estratégias locais que nem sempre são adequadas. O próprio programa mostra entraves de falta de recursos e de complexa burocracia. Os moradores de áreas informais estão sujeitos a intervenções locais que diferem de uma

cidade para outra. O Laboratório procura investigar se a fundação das cooperativas com a finalidade de regularização fundiária e urbanização concede aos moradores maior poder para iniciar melhorias em suas comunidades, possibilitando e acelerando o processo de qualificação do habitat local. Como primeiro passo, um "Laboratório sobre Cooperativas para melhorias da cidade informal" de um dia foi realizado em Porto Alegre, em 23 de outubro de 2015. **A finalidade foi explorar a efetividade de um sistema cooperativo para melhorias em favelas.** O seminário reuniu cerca de 30 participantes para discutir o papel que cooperativas poderiam ter no processo de regularização e legalização de assentamentos informais no Brasil. O encontro envolveu representantes do Ministério das Cidades, Banco Mundial, UN-Habitat, líderes de comunidades locais, arquitetos e advogados especialistas em regularização fundiária, o Demhab – o departamento para cooperativas da Prefeitura de Porto Alegre e estudantes e professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – FAU-PUCRS.

A questão em causa confirmou ser extremamente relevante para as melhorias em habitação informal e merece um proativo andamento nos próximos meses. Este relatório oferece uma incursão na discussão temática ocorrida durante o encontro de 23 de outubro e proporciona um panorama sobre a habitação contemporânea no Brasil, concluindo sobre os potenciais e fragilidades das cooperativas, bem como sugere orientações para possíveis desdobramentos da pesquisa. Você poderá encontrar também o perfil dos painelistas, assim como os próximos passos e aspirações do Laboratório sobre Cooperativas para melhorias da habitação informal.

1. IDB, Many Paths to a Home, Emerging Business Models For Latin America And The Caribbean's Base Of The Pyramid, 2014 pag. 4

A Questão:



Cooperativas podem ser um eficiente meio para ampliar e acelerar os processos de legalização e regularização (urbanização) de bairros informais existentes para que recebam melhorias ?

E se sim, de que forma ?

Contexto:

A cidade informal existente e o déficit qualitativo de habitação

As cidades brasileiras lidam com um grave déficit habitacional e, associada a ele, uma grande parte de habitação informal. O acelerado processo de urbanização resulta nos seguintes dados: 85% da população brasileira atual é urbana, da qual cerca de 18 milhões de propriedades são irregulares, não registradas formalmente e às vezes em precárias circunstâncias. Em 2010, mais de 3 milhões de propriedades estavam localizadas em favelas (IBGE, 2010). A grande maioria dos assentamentos irregulares estão em regiões metropolitanas do país. O tamanho dos "assentamentos irregulares" difere bastante, eles podem ser um agrupamento pequeno de propriedades, mas também ser como cidades inteiras.

As favelas são a mais conhecida forma de assentamento irregular, geralmente sofrendo de falta de infraestrutura e de serviços públicos, ocupando irregularmente áreas que pertencem a terceiros, de uma maneira densa e desordenada, às vezes em áreas de risco. Outra forma de áreas informais de baixa renda são os "loteamentos irregulares", autoconstruídos, mostrando entretanto alguma organização urbana. As moradias nas áreas informais são normalmente construídas por seus próprios moradores, sem ajuda profissional e com recursos mínimos. Com o passar dos anos, as moradias são às vezes ampliadas e melhoradas, acompanhando o aumento das próprias necessidades familiares e dos meios para custear as obras.

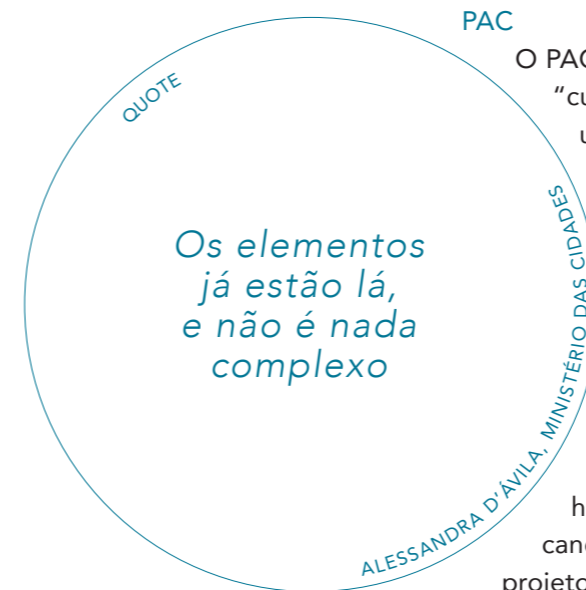
As áreas urbanas irregulares são inimaginavelmente grandes e muitas; e com isso, também o é o desafio habitacional. Essa imensidão e a ameaça de mais crescimento, em parte pela densificação e pela possível degradação do espaço e das moradias, fazem com que as melhorias do que já está lá fiquem cada vez mais complexas. Ao mesmo tempo, isso é inevitável, necessário e carrega um enorme potencial, notadamente além de áreas com larga escala, pois seria a possibilidade de melhoria de locais que contém grande capital humano e material.

Políticas Sociais Brasileiras em Habitação Social Hoje

Desde o início deste século, as políticas urbanas no Brasil são abrangentes, procurando preservar a função social da propriedade. Ao menos no papel. A criação do Estatuto da Cidade (2001) e do Ministério das Cidades (2003) foram marcos nas políticas urbanas do país.

ZEIS

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257) incorporou as ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social. São zonas para uso residencial de grupos de baixa renda, já ocupadas informalmente ou onde habitação social pode ser proporcionada. Regras diferentes e mais flexíveis se comparadas à "cidade regular", são permitidas nas ZEIS. Outras circunstâncias e parâmetros relativamente à configuração urbana são autorizadas. A ideia é lidar mais pragmaticamente e realisticamente com os problemas urbanos e arquitetônicos, reconhecendo que não é razoável querer aplicar ali a rigidez da cidade planejada. É nessas áreas que atuam os dois principais programas federais, PAC e MCMV, que complementam-se entre si na provisão do habitat.



O PAC Urbanização de Assentamentos Precários (2007) é um programa "curativo" que é destinado a intervenções de larga escala na urbanização de favelas. O PAC lida com assentamentos precários, entre eles as favelas e os "assentamentos irregulares de baixa renda": áreas com infraestrutura deficiente, grandes e difíceis distâncias até o local de trabalho, falta de serviços urbanos como saneamento, educação e saúde, alta densidade e edificações em precárias condições, e-ou riscos de inundação, deslizamentos e outros.

O PAC financia a integração com o restante da cidade, habitação e intervenções ambientais, regularização fundiária e inclusão social. Os recursos são dirigidos principalmente para melhorias habitacionais, seguidas de infraestrutura e saneamento. Para ser candidatos aos investimentos do PAC, os municípios apresentam projetos ao Ministério do Planejamento. As prefeituras são também encarregadas da execução do projeto.

Avanços

Conforme o Ministério das Cidades, 1,9 milhão de moradias se beneficiaram dos investimentos do PCA até hoje. O PAC mostra grande avanço no sentido de que políticas urbanas integrais e integradoras que almejam melhorias em assentamentos informais tenham se tornado mais comuns e aceitáveis. Os investimentos são altos e, conforme o Ministério, todas as cidades estão incluídas no programa. O PAC também tem induzido a aplicação da Lei 11.977 de 2009, facilitando a regularização fundiária.

Desafios

Apesar das intenções e dos altos investimentos, dificuldades estão surgindo. A qualidade dos projetos muitas vezes é pobre. Outros gargalos são os desenvolvimentos nos organismos institucionais de vários níveis e entre eles próprios, bem como o complexo processo de implementação dos projetos. Além disso, os recursos são aplicados principalmente em projetos maiores, e parece difícil fracioná-los no sentido de beneficiar também áreas menores. Outro desafio é trabalhar com recursos adicionais oriundos dos próprios moradores, para autoconstrução ou autogestão. A integração com outros setores como educação e saúde é difícil. Além disso, o processo de participação é fraco. Por fim, evidentemente, **a atual tarefa de melhorar as áreas de favelas é o maior desafio**, pois as áreas que estão sendo beneficiadas mostram muita complexidade em todos os sentidos: situação sócioeconômica, densidade, circunstâncias naturais (encostas, inundações) e a ausência de itens básicos de urbanização como infraestrutura e saneamento.

Minha Casa Minha Vida

Desde 2009, o programa nacional “preventivo” Minha Casa Minha Vida (MCMV) é responsável pela produção de habitação social no Brasil. Além da organização governamental e da vasta aplicação de recursos financeiros, o setor privado tem grande interesse e participação no programa, desenvolvendo as moradias: a composição institucional do MCMV envolve o banco público Caixa Econômica Federal (CEF), Ministério das Cidades e municípios, o setor imobiliário e organizações voltadas à questão. A CEF gerencia os subsídios, autoriza a destinação dos recursos para as empresas de construção e realiza o financiamento dos beneficiários. A CEF também define os critérios técnicos dos projetos. Os municípios são responsáveis pelo cadastro e aprova os projetos desempenhando um papel fundamental quanto à sua qualidade. As empresas de construção são pagas pela CEF, que tem também a responsabilidade de fiscalizar os critérios estabelecidos por ela própria e pelo Ministério das Cidades.

O fato de as empresas construtoras privadas serem responsáveis pela construção é problemático. Sua aspiração é obter lucro e muitas vezes adquirem terrenos baratos e constroem de forma excessivamente econômica. A qualidade das habitações produzidas é, portanto, muito baixa, e as localizações são isoladas, desconectadas da cidade e seus serviços públicos, bem como mal servidas de transporte público.

Há tentativas de superar os gargalos que surgem. Mas, por várias razões, os resultados ainda se mostram às vezes muito distantes das reais demandas e expectativas dos futuros moradores.

Nesse sentido, uma parte do MCMV denominada *Minha Casa Minha Vida – Entidades (MCMV-E)* foi encarregada de aproximar moradores do seu habitat, financiando projetos de Cooperativas Habitacionais. As Entidades podem ser uma cooperação entre os moradores, associações ou outras organizações privadas que não visem lucro. Além de conceder maior poder de decisão aos moradores, a intenção é eliminar as margens de lucro na provisão de habitação social. O programa MCMV-E teve um início difícil, entretanto atualmente está se tornando mais consistente, mais projetos estão sendo implantados e o programa vem adquirindo mais apoio político. A execução do programa ainda enfrenta problemas, como por exemplo a falta de comunicação entre os diferentes atores, ministério, municípios e a CEF.

Há necessidade de um quadro legal claro e a adoção de escala menor

QUOTE

EMANUELA MONTEIRO, BANCO MUNDIAL

Lei da Assistência Técnica

Em 2008, foi aprovada a Lei da Assistência Técnica (Lei 11.888), muito relevante no caso de melhorias em favelas. A lei garante o direito a serviços de arquitetura e de engenharia àquela população que não tem condições de pagar por esses serviços. A assistência é prestada diretamente às famílias, associações de moradores ou cooperativas.

Essa Lei foi criada com a finalidade de aproximar as demandas das populações por projetos “mais humanos”, diferentemente de muitos projetos do MCMV. Todavia, a lei ainda não “decolou”, provavelmente em razão de que muitos municípios não liberam recursos para os profissionais. Nesse aspecto, a Lei parece fazer pouco sentido. Provavelmente ela venha a ter mais vigor quando for mais divulgada, conhecida e incorporada.

Cooperativas Habitacionais

O Brasil tem uma significativa história de auto-organização coletiva e movimentos sociais, inclusive para habitação social. O primeiro projeto de cooperativa para produção

habitacional já existia durante o regime militar, assim como, nos anos 1980 e 1990, cooperativas desenvolveram ajuda mútua em projetos de habitação, com alto ou baixo grau de autoconstrução por um lado e autogestão por outro.

Uma cooperativa habitacional é baseada em auto-organização e benefícios coletivos, suportando potenciais e controvérsias. Os processos de construção cooperativa são particularizados e consomem tempo. Entretanto, quando bem sucedidos, os resultados positivos são de caráter qualitativo e tem impacto positivo não somente sobre as propriedades, mas também sobre os bairros. “Para os atores envolvidos com a produção de habitação social, **o propósito principal da adoção de processos de autoconstrução e/ou de autogestão** não é economizar nos custos com mão-de-obra. Mais do que isso, **deve ter o envolvimento dos cidadãos e ampliar a sua consciência quanto “as dimensões sociais e políticas da habitação.”**”¹

Hoje, o programa nacional MCMV-Entidades almeja financiar cooperativas habitacionais (para produção nova).

1. Entrevista - Gouvêa, R. e Kokudai, S., 2013

Cooperativas para melhorias em favelas em Porto Alegre:

Porto Alegre é a única cidade brasileira que formalmente promove cooperativas, incluindo cooperativas para melhorias em favelas, por intermédio da lei local das cooperativas (9.313, 2003). A lei estabelece "o programa municipal de promoção de cooperativas residenciais", almejando proporcionar educação e capacidade para construir aos membros de cooperativas e suas lideranças. Também é uma ambição a provisão de assistência técnica às cooperativas, quanto a aspectos judiciais, urbanos e residenciais. E ainda, o programa organiza a liberação de recursos diretamente para as cooperativas. Para isso, elas devem preencher requisitos legais que as caracterizem como entidades privadas.

No Brasil, é comum pensar em novos projetos de construção habitacional quando se fala em cooperativas de habitação. Entretanto, **em Porto Alegre, as comunidades já existentes podem também constituir cooperativas no sentido de regularizar sua situação, tanto do ponto de vista urbano quanto legal.** Os moradores precisam ter o título de propriedade da área (ou ter obtido promessa formal do proprietário, ou ainda ter adquirido o direito definitivo de ocupação após certo período de uso ou ocupação da área – usucapião), a fim de se tornar elegíveis aos recursos públicos para as melhorias pretendidas. Isso significa também que os recursos alocados para as cooperativas através do orçamento participativo não podem ser usados para aquisição da terra. Já nesse estágio, verifica-se que formar uma cooperativa vale a pena: cria responsabilidade entre os cooperativados, e conseqüentemente mais envolvimento e seriedade, tanto na própria cooperativa quanto fora dela (instituições, autoridades de planejamento,

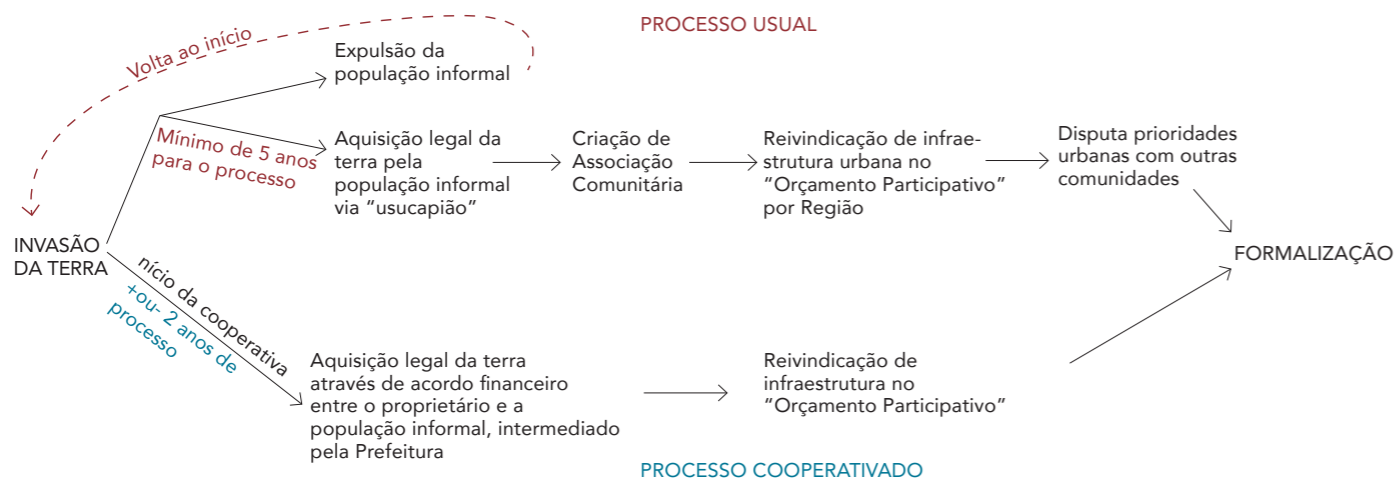
interessados econômicos). O dono da terra, por exemplo, pode ter a garantia contratual de uma venda confiável com uma cooperativa.

Porto Alegre também se caracteriza pela implantação do Orçamento Participativo, que oferece a possibilidade aos habitantes de decidir sobre investimentos de parte dos recursos do orçamento público anual. A Lei das Cooperativas tem uma vinculação com o Orçamento Participativo, pois nele há uma rubrica destinada especificamente para cooperativas.

O financiamento público para cooperativas (para levantamentos e projetos de regularização) não são gratuitos, são empréstimos. As cooperativas devem pagar, devolvendo os recursos em um prazo de 20 anos a juros baixos (2%). A sobrecarga nos recursos públicos é, portanto, temporária.

A lei determina que o município procurará parcerias com agências públicas e privadas, nacionais ou internacionais, a fim de obter crédito que seja adequado às especificidades de cooperativas residenciais, especialmente quanto a taxas financeiras interessantes.

Mesmo em Porto Alegre, como única cidade brasileira preparada para cooperativas institucionalizadas, há problemas de comunicação e de capacidade para construir, tanto nas próprias comunidades como no município, que impedem que o processo seja exitoso. A possibilidade de comunidades formarem cooperativas e impulsionarem o sistema de regularização tem pouca visibilidade. Nesse contexto, alguns gargalos estão pouco a pouco depreciando o potencial das cooperativas como instrumento para regularização e melhoria dos assentamentos informais.



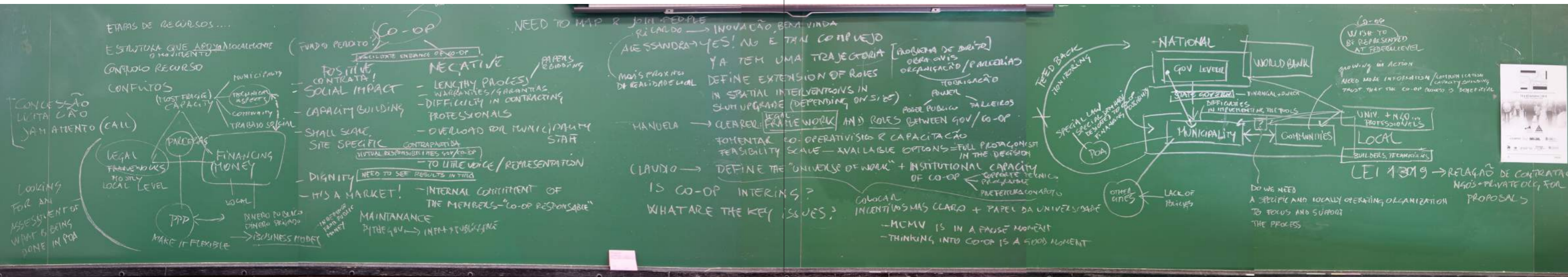
Primeiras Conclusões:

- Uma grande e crescente parcela das áreas informais é pobre, em condições “abaixo dos padrões”
- O Estatuto da Cidade, reafirmando “o direito à cidade” para todos, preservando a função social da propriedade e promovendo políticas urbanas participativas
- Minha Casa Minha Vida Entidades para cooperativas para construção de habitação
- PAC- Urbanização de Assentamentos Precários, programa para melhorias da cidade existente e precária
- Uma Lei da Assistência Técnica, almejando proporcionar assistência técnica diretamente aos moradores e cooperativas de moradores
- Uma Lei das Cooperativas em Porto Alegre promovendo e facilitando a criação de cooperativas para regularização fundiária e urbanização.

Todas as intervenções urbanas citadas acima têm um motivo sempre válido para existir, embora elas lidem com dificuldades. Isso deu motivo para a investigação sobre cooperativas para melhorias em favelas. Podem as cooperativas para melhorias da cidade informal ser um acréscimo valioso às políticas urbanas e habitacionais em nível nacional? Se sim, como?

O encontro de um dia “Laboratório sobre cooperativas para melhorias habitacionais na cidade informal” pretendeu chegar a uma resposta ao menos para a primeira questão. O resultado da discussão é de que os participantes e nós próprios nos tornamos conscientes e convencidos do valor positivo das cooperativas para melhoria de favelas, e ofereceu mais motivos para maior investigação.

Outubro de 2015 Seminar: de um dia



Painelistas:



**Claudio
Acioly**

Arquiteto e Urbanista e especialista em desenvolvimento, Chefe da Unidade de Capacitação e Desenvolvimento, expert em gestão habitacional e urbana, UN-HABITAT

Claudio Acioly é arquiteto e urbanista com experiência em planejamento, projeto, gestão, implementação e avaliação de políticas urbanas e habitacionais em mais de 25 diferentes países. Ele residiu e trabalhou continuamente em mais de 10 países, às vezes ocupando posições de liderança, trabalhando próximo de tomadores de decisão, executivos sênior e membros decisivos de governos, instituições acadêmicas, organizações da sociedade civil e organizações de base em comunidades.

Sua carreira alcança a teoria e a prática ligada ao planejamento urbano, habitação, regeneração urbana e melhorias em favelas.



**Alessandra
d'Avila**

Arquiteta e Urbanista, diretora PAC-UAP Urbanização de Assentamentos Precários, Ministério das Cidades

Alessandra D'Ávila Vieira é arquiteta e urbanista graduada pela Universidade de São Paulo – USP. Tem mestrado em Planejamento Habitacional pelo IPT, São Paulo. Ela trabalhou em governos locais e em organizações não governamentais na área de planejamento urbano, focado em regeneração urbana e habitação. Desde 2007 trabalha na Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades como Analista Técnica de Políticas Sociais, e atualmente é Diretora do Departamento de Urbanização de Assentamentos Precários.



**Cid
Blanco**

Arquiteto e Urbanista, Conselheiro Técnico no Escritório Regional para a América Latina e Caribe da UNHabitat, Rio de Janeiro.

Cid Blanco Jr. é Arquiteto e Urbanista pela Universidade de São Paulo (1998, Brasil) e Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo (2006, Brasil). Especialista em planejamento e gerenciamento de programas de redução da pobreza urbana pelo Institute for Housing and Urban Development Studies (2001, Holanda) e projeto e desenvolvimento habitacional pelo Department of Architecture and the Built Environment, Faculty of Engineering of Lund (2009, Suécia). Por 16 anos trabalhou em instituições governamentais de abrangência local e nacional em políticas de desenvolvimento urbano, habitação, planejamento estratégico, inclusão social, participação da cidadania, comunicação e cultura.



**Sílvia Maria
Carpenedo**

Arquiteta e Urbanista conselheira da Comissão Técnica de Análise de Regularização Fundiária DEMHAB PoA

Sílvia Maria Carpenedo graduou-se em 1981 em arquitetura e urbanismo pela UFRGS. Ela tem mestrado em Desenvolvimento Sustentável. Desde 1996 trabalha no Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) em Porto Alegre. Foi coordenadora de urbanização e coordenadora da elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Porto Alegre. No momento, ela faz parte da CETARF – “Comissão Técnica para Análise da Regularização Fundiária”.



**Solange
Carvalho**

Arquiteta e Urbanista, professora da FAU-UFRJ, Rio de Janeiro, e diretora da ArquiTraço Projetos Ltda.

Solange Carvalho graduou-se pela FAU-UFRJ, Brasil em 1994. Ela atualmente é professora nessa mesma Faculdade. Suas pesquisas se concentram em Habitação e Assentamentos Humanos, com ênfase em Habitação de Interesse Social. Ela diretora da ArquiTraço Ltda. e tem larga experiência em projetos de arquitetura e urbanização de assentamentos informais. Ela é vencedora de numerosos concursos com foco em assentamentos informais e habitação social.



**Fernando
Garcia**

Economista, conselheiro da Secretaria Nacional da Habitação – Ministério das Cidades

Fernando Garcia de Freitas é PhD em Economia pela Universidade de São Paulo, Brasil. Foi professor de Desenvolvimento Econômico na Fundação Getúlio Vargas. Publicações recentes: (i) Subsídios, crédito e déficit habitacional no Chile - ECLAC Review, Santiago do Chile, agosto de 2013. (ii) Diálogo Brasil e União Europeia: Habitação Social, Financiamento e Subsídios. Cities Alliance, 2015. (iii) PMCMV, levantamento de satisfação de usuários, Ministério das Cidades, Brasil, 2015.



**Ricardo
Corrêa**

Arquiteto e Urbanista, conselheiro da Presidência da Caixa Econômica Federal para habitação e programas de desenvolvimento social, ex-diretor executivo da Fundação Bento Rubião para os Direitos Humanos

Ricardo de Gouvêa Corrêa é graduado em arquitetura e urbanismo pela UFRJ em 1978. Tem pós-graduação em “Housing and Urban Development” e “Land Management and Informal Settlement Regularization” pelo HIS – Institute for Housing and Urban Development Studies (Holanda). No momento, é doutorando no Instituto de Urbanismo e Planejamento Urbano da UFRJ. De 1990 a 2013 foi Diretor Executivo da Fundação Bento Rubião para os Direitos Humanos e coordenador do “Programa para terra e habitação”, trabalhando com regularização fundiária e projetos para habitação para baixa renda para uma larga parcela de cooperativas. Desde 2014, Ricardo é Conselheiro para programas de habitação e desenvolvimento social da Caixa, especialmente para o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, Urbanas e Rurais.



**Ademir
Maria**

Advogado, Coordenador da Equipe de Cooperativismo do DEMHAB PoA

Ademir Maria é graduado em Direito e tem pós-graduação em Relações Internacionais. Ele teve participação ativa na formulação do programa de cooperativas e atualmente é o chefe do setor de Cooperativismo do DEMHAB. Ademir tem experiência na área de negócios imobiliários e direito. Ele foi também jogador de futebol profissional por 22 anos.



**Marli
Medeiros**

Líder Comunitária, Porto Alegre

Marli Medeiros (1952) nasceu em Alegrete, na região da Campanha no Rio Grande do Sul. Mudou-se para Porto Alegre em 1976 em busca de melhores condições de vida para sua família. Desde então, ela trabalhou como dona-de-casa, assistente administrativa em banco e gerente de loja. Ela decidiu se dedicar exclusivamente ao trabalho comunitário e não permitir que as regras impostas por dirigentes locais a submetessem. Em 1992 ela fundou o Clube de Mulheres e, em 1993, concluiu um curso de Liderança Comunitária, com a finalidade de promover e defender os direitos da mulher e sua capacitação como líderes comunitárias, promovendo a importância da criação de possibilidade profissionais para as mulheres, por sua liberdade moral, psicológica e financeira



**Emanuela
Monteiro**

Especialista em urbanismo do Banco Mundial, escritório do Brasil

Emanuela Monteiro é Especialista em Urbanismo trabalhando atualmente no Banco Mundial em Resiliência Prática Global Social, Urbana e Rural, baseada no escritório do Brasil. Ela tem 13 anos de experiência em Desenvolvimento Urbano, no setor público e privado, no primeiro caso servindo a diversos governos estaduais do Brasil. Antes de trabalhar no Banco Mundial, sua experiência como consultora misturou trabalho analítico, técnico e de gerenciamento, de recomendação em políticas, em áreas de Planejamento Urbano e Regional, Desenho Urbano e Regularização Fundiária. Nos últimos cinco anos, ela trabalhou no Banco Mundial como expert técnica e líder de equipe tratando do portfólio de projetos no Brasil centrados em Provisão Integrada de Serviços Urbanos (com ênfase em melhoria de favelas), Concentração Institucional na Gestão Urbana Social e Ambiental, e Desenvolvimento Econômico Local.



**Betânia
Alfonsin**

Advogada, professora e expert em Regularização Fundiária

Betânia de Moraes Alfonsin é graduada em Direito e em Ciências Sociais pela UFRGS. É Mestre em Planejamento Regional e da Cidade pela UFRGS (2000) e PhD em Planejamento Urbano e Regional pela UFRJ (2008).

No momento é professora na PUCRS nas Faculdades de Direito e de Arquitetura e Urbanismo. Ela também é professora na Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul, e leciona Dimensões Legais do Programa de Política Urbana para a América Latina e Caribe no Lincoln Institute of Land Policy.

Com extensa experiência em direito público, em particular direito urbanístico, ela concentra sua atuação em Política Urbana, Planejamento Urbano, Política Habitacional e Regularização Fundiária.



**Alexandre
Pereira Santos**

Arquiteto e Urbanista, trabalhou com a comunidade de Marli Medeiros

Alexandre Pereira Santos é sócio na 3C Arquitetura e Urbanismo. É graduado em Arquitetura e Urbanismo pela UFRGS (2007) e tem Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela UFPel (2015). Tem experiência em projeto, planejamento e análise espacial e simulação, trabalhando com os seguintes temas: habitação, política pública, projeto urbano e paisagístico, planejamento urbano, simulação computacional, sistemas sociais complexos, apoio a movimentos sociais e processos de participação direta.

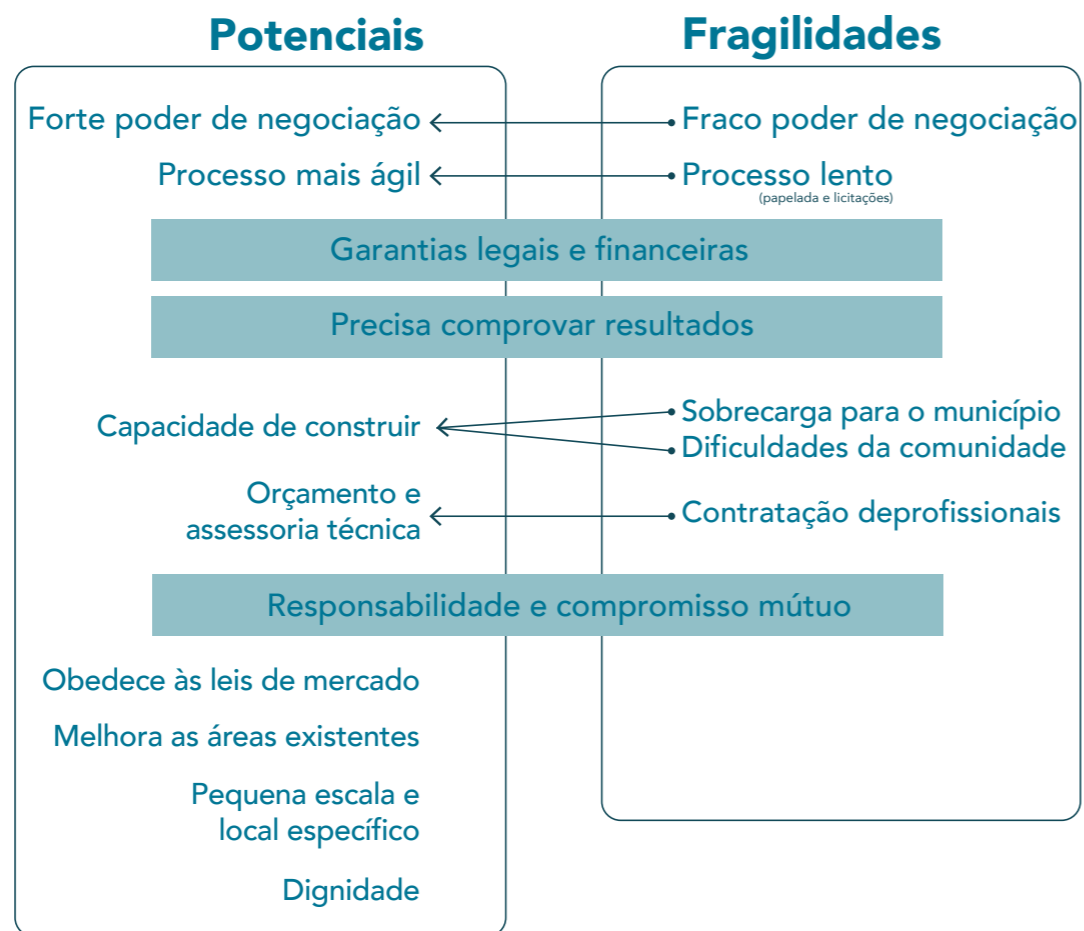


**Adrian Dario
Pajolchek**

Líder da Cooperativa Chapatral

Adrian Dario Pajolchek é experiente em movimentos da sociedade civil e em organização de cooperativa. No momento, tem um papel de liderança na Cooperativa Habitacional Chapatral, representando-a no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. Ele é consultor do Conselho Municipal de Cultura e coorganizou a décima Conferência Municipal de Cultura, depois de uma longa trajetória de experiências com projetos de cultura e cinema.

Cooperativas, Potenciais e Fragilidades:



As cooperativas são um ótimo instrumento jurídico para a capacitação de comunidades. O Brasil tem uma forte história em relação aos movimentos sociais, embora, ao mesmo tempo, exista muita desconfiança, tanto por parte dos municípios, como das comunidades. A sua principal preocupação é a morosidade do processo, as incertezas que pode trazer por causa da falta de um quadro claro, as garantias financeiras não garantidas e o procedimento complexo para a administração municipal. O segundo obstáculo principal é, ao mesmo tempo, financeiro e técnico: no caso de uma comunidade precisar se envolver de forma autônoma e profissional para tarefas específicas (por exemplo, aconselhar, movimentação de terras, projetos, etc.), torna-se difícil ser um cliente "atraente" e confiável.

Se as cooperativas eram para ser promovidas a nível nacional, de acordo com a estrutura de governança brasileira, a escala de implementação seria municipal, onde os quadros jurídicos específicos devem ser formulados e aplicados. Devido à falta de conhecimento sobre cooperativas, tal escala de promoção nunca ocorreu. A pergunta é: como fazer para iniciar uma promoção de políticas públicas para incentivar e atrair para as cooperativas de municípios para implementar quadros jurídicos locais como uma ferramenta eficaz para a melhoria de habitação? As instruções, comentários e monitoramento de tal desenvolvimento seria chave para o Ministério das Cidades, o que lhe permitiria fazer revisões e ajudar a conduzir o processo.

Tendo estabelecido a lei das Cooperativas, n. 9.313, o Município de Porto Alegre é uma espécie de piloto, desenvolvendo a dianteira do processo, encontrando seu próprio caminho. No entanto, a partir de sua experiência, ainda no início, ainda existem vários gargalos que precisam ser antes abordados, possivelmente aumentando a escala do processo a nível nacional. Um dos principais aspectos é uma questão de desenvolvimento de capacidades: as comunidades, por um lado, precisam de mais informações e algum apoio profissional, a fim de ser capaz de exercer influência, e, por outro lado, o município precisa de mais recursos humanos e desenvolvimento de habilidades para processar de uma forma mais confiável e eficiente.

Outro aspecto, comumente reconhecido das cooperativas, é a partilha de responsabilidades e compromisso mútuos, tanto do Município como das comunidade. Se os papéis e tarefas estivessem claramente definidos em um quadro jurídico e financeiro, seria muito mais provável que todas as partes interessadas pudessem cumpri-los, tendo direitos e deveres esclarecidos.

Os participantes do seminário concordaram que, se fossem aplicadas as condições acima mencionadas, as cooperativas poderiam se tornar um instrumento muito atraente porque:

- As cooperativas são uma espécie de parceria público-privada, sem intermediários que seguem leis do mercado, que podem produzir uma situação "ganha-ganha".
- As cooperativas podem contribuir significativamente para atualizar áreas existentes, incluindo o espaço público.
- As cooperativas iriam oferecer soluções específicas e de pequena escala local e envolver o as partes interessadas locais, criando senso de propriedade
- As cooperativas podem estimular o aumento de projetos, a iniciativa estaria nas mãos das comunidades
- Em última análise, embora difícil de medir, as cooperativas conferem desenvolvimento pessoal, dignidade e status para os cooperados.

QUOTE

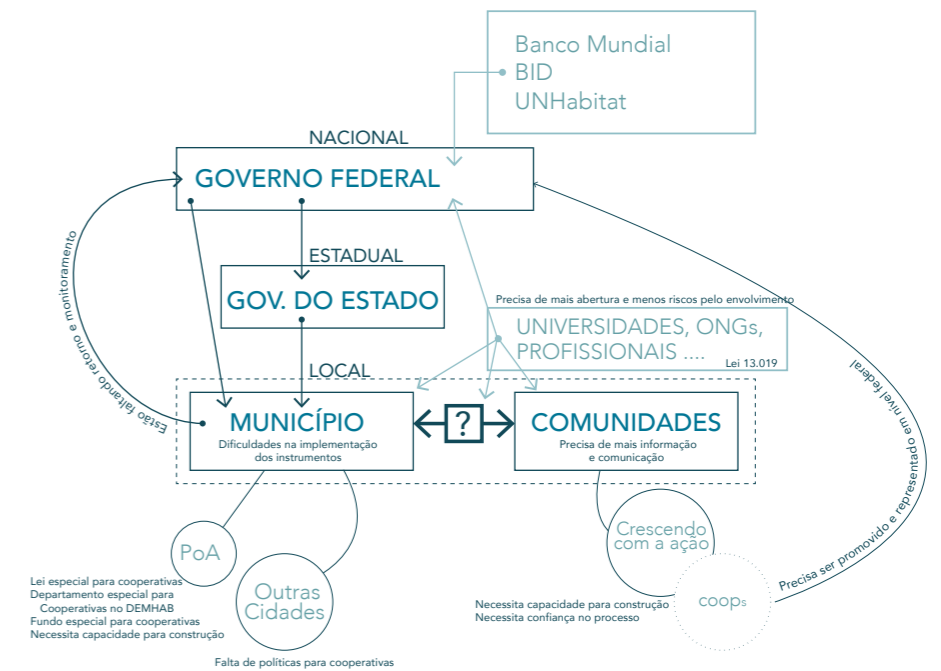
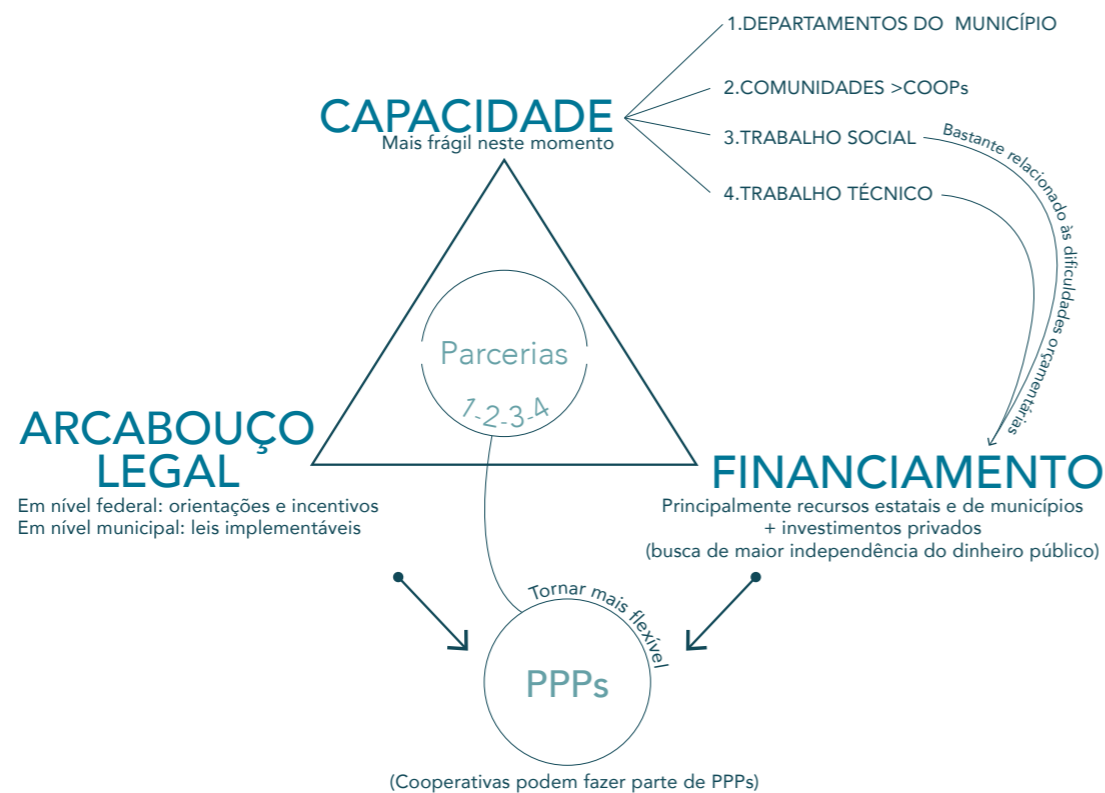
Ampliar a capacidade institucional das cooperativas por meio de incentivos claros

CLAUDIO ACIOLY, UN HABITAT

Principais Conclusões:

A discussão sobre as cooperativas como um instrumento de “produzir” habitação legal levou a acolhê-lo como uma estratégia pioneira a nível nacional, destacando a necessidade de melhorar as atuais abordagens como a de Porto Alegre: “Há uma necessidade de inovar e incentivar uma mudança cultural para a responsabilidade coletiva e envolver diversos atores no sentido de garantir a provisão de habitação futura dos brasileiros “. Mas quais são os vetores dessa mudança?

De acordo com o que emergiu do debate, os programas nacionais e quadros jurídicos locais devem complementar-se e trabalhar em simbiose, em uma escala tridimensional: aspectos jurídicos, o financiamento e a capacidade técnica.



Vários destaques sobre o **quadro institucional** em que as cooperativas poderiam encontrar um ambiente adequado para incorporar surgiu durante o seminário:

- Na base, é a comunicação entre município e comunidades que necessita ser melhorada. Atualmente, a falta de comunicação e transparência dificulta o acesso aos programas de cooperação, onde existem.
- Uma possibilidade interessante a ser considerada é introduzir agenciadores cooperativos locais. Eles seriam instituições especiais com mandato público do município, mas trabalhando em contato direto com as comunidades, mais flexíveis e acessíveis.
- Também a colaboração vertical ao nível do governo nacional, estadual e local deve ter papéis claros, fundamentais, e serem dotados de responsabilidade e melhor comunicação.
- Ligado ao ponto anterior, as cooperativas devem ser melhor representadas a nível federal, especialmente porque, ao nível nacional, o processo ganha um papel importante, do ponto de vista financeiro. Assim, o papel institucional e financeiro do Governo do Estado deve ser reforçado. Os ministérios a nível federal devam servir de ferramentas de planejamento e financeiros e incentivar e apoiar municípios no desenvolvimento das estruturas legais locais.

A colaboração formalizada entre os municípios e as comunidades:

- Asseguraria um desenrolar bem sucedido dos novos quadros jurídicos municipais focada em cooperativas para melhoria habitacional. Isso influenciaria diretamente no aumento do apoio político para “Entidades”, capaz de desenvolver projetos autônomos e da Lei de Assistência Técnica.
- Dentro de tal enquadramento legal, deve ser dada uma atenção especial para abrir e estimular a colaboração com as universidades locais, ONGs e profissionais.
- Similares às possibilidades legais, deve ser procurado o amparo das empresas de construção privadas e bancos.

Ressalva, possíveis armadilhas:

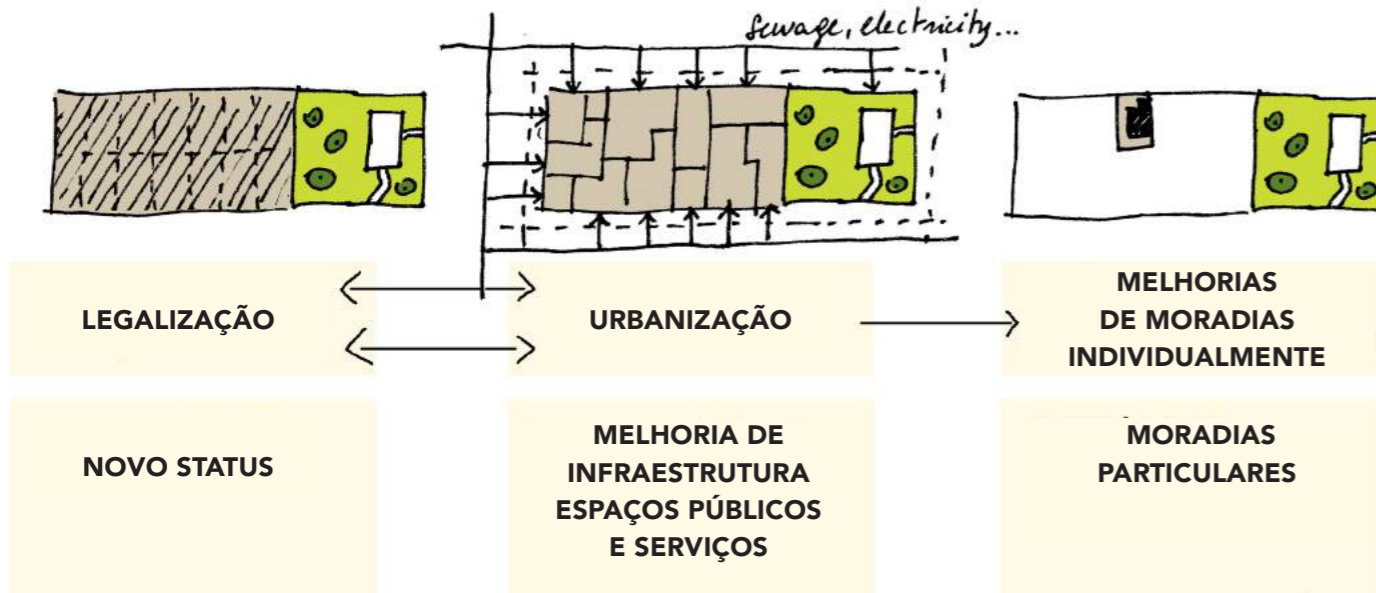
- Momentos em que as relações entre o Ministério, a Caixa e os municípios, a governança em geral, muitas vezes não se fazem eficazes.
- O sistema de governança, de modo geral precisa de engajamento privado mais variado (por exemplo, em nível acadêmico para moldar o processo).
- Falta capacitação hoje.
- Relações e confiança entre os membros da cooperativa são vulneráveis, especialmente no longo prazo.

Resquisa e Metodologia:

No Brasil, existe uma grande urgência para um up-scaling de atualização e regularização em projetos para favelas, mesmo que partes maciças das cidades existentes continuem crescendo. (a burocracia onerosa, lacuna política e complexidade da tarefa, contribuem para tornar estes processos muito lentos e intrincados).

Fases coop

As melhorias envolvem infraestrutura urbana, espaço público, legalização e em particular, a habitação. Qualificação urbana e regularização de títulos de terra são fortemente dependentes uns dos outros, e na sequência disso, títulos oficiais de terra podem facilitar às famílias obter apoio financeiro para a melhoria habitacional.

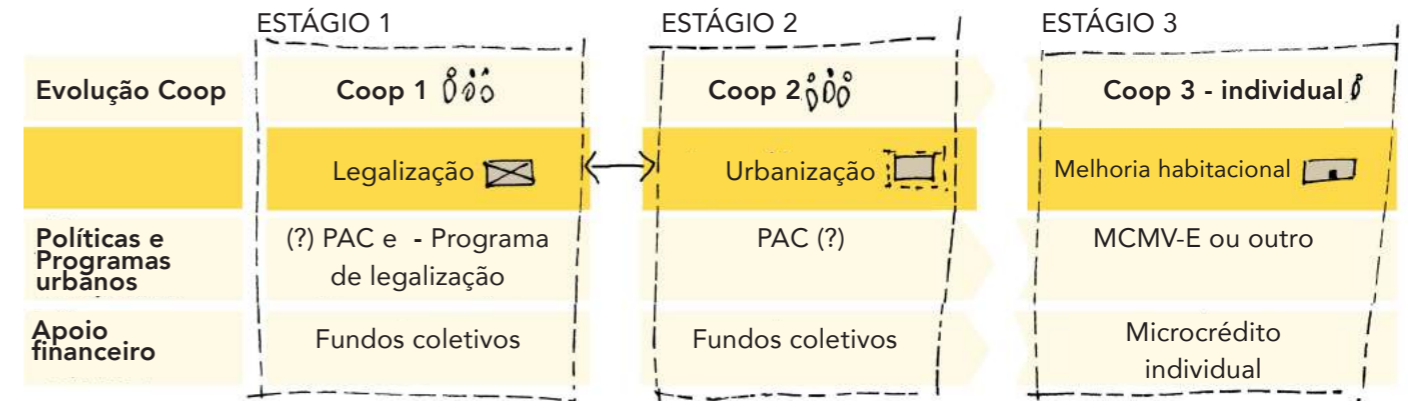


Observando que os moradores de favelas são muito dependentes das escolhas públicas (políticas), acreditamos que eles poderiam exercer muito mais poder nas demandas por modernização e regularização da sua área, quando organizados em cooperativas e formalizados. Estamos conscientes de que as cooperativas continuam nas bordas das soluções, porque além dos lados promissores, as cooperativas também têm algumas lacunas negativas.

Portanto, o objetivo desta pesquisa é explorar, por um lado como a estrutura política de habitação nos diferentes níveis (municipal, estadual e federal) poderia ser melhorada

para garantir que as cooperativas podem desempenhar um papel mais eficaz e acelerar os processos de urbanização. Por outro lado, como cooperativas irão evoluir no tempo: deve haver mudanças na forma de propriedade nas diferentes fases da cooperativa (regularização, legalização e ia habitacional - por exemplo, propriedade ou arrendamento, coletivo ou individual)?

Fizemos a suposição de um processo de longo prazo, no contexto do Brasil, onde poderia haver três etapas para investigar:



- 1. seria a respeito da criação da cooperativa e da aquisição legal da terra, a fim de ser elegíveis para financiamento público para a melhorias (fase 2). Já nesta primeira fase, é evidente que a criação de uma cooperativa é importante: ela dá responsabilidades a todos os participantes e, conseqüentemente, mais confiança, tanto no seio da cooperativa como para o mundo exterior (instituições, autoridades de planejamento, agentes económicos). Como apoiar a criação da cooperativa e tornar o processo de legalização possível? Que tipo de propriedade é adequada: por exemplo, propriedade ou arrendamento, coletiva ou individual?
- 2. Envolveria melhoria urbanística e ferramentas de planejamento (que envolvem recursos próprios, PAC, de financiamento local) que podem ser aplicadas a fim de fazer a regularização e iniciar o programa de melhorias.
- 3. Diria respeito especialmente à melhoria habitacional (bancos privados, Caixa Econômica Federal / MCMV / MCMV-E ?). Uma vez que o processo de urbanização e melhorias é iniciado, a cooperativa provavelmente poderia até mesmo ser desmontada ou ser dado a ela outro papel com menos importância, porque a ambição comum dos habitantes já estaria cumprida e cada família vai estar ansiosa para melhorar a sua própria casa. A próxima etapa poderia ser a melhoria das próprias habitações, a Caixa Econômica poderia ser um possível financiador, dentro do programa MCMV-E. Também outros bancos podem ser abordados para microcrédito para melhoria da habitação. Trabalhando em um bairro existente, é provável que as propriedades tenham necessidades diferentes, e por isso talvez não haja necessidade de trabalhar mais como uma cooperativa. Em vez disso, cada moradia precisaria de um empréstimo pessoal, não mais coletivo.

A proposta

Em síntese, a pesquisa aplicada seria definida como um olhar crítico sobre o modelo cooperativo como meio para melhorias em favelas e quais os quadros institucionais e financeiros adequados para cada fase do desenvolvimento.

O objetivo é fortalecer o amplo conhecimento e experiência na melhoria da habitação através do cooperativismo habitacional no Brasil, a fim de permitir a melhoria e a aplicação mais ampla do desenvolvimento cooperativo para os bairros residenciais existentes. Isto deve gerar um impacto que será difundido para as famílias e suas vizinhanças, bem como para as cidades, como um todo.

Pesquisa aplicada em múltiplas fases:

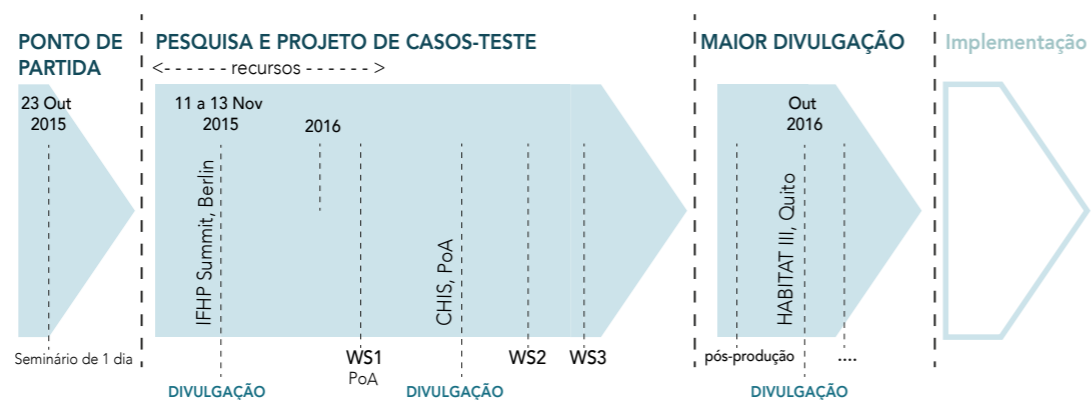
O primeiro seminário em Porto Alegre em outubro 2016 abriu um programa de pesquisa de três fases. Como ponto de partida, a discussão do painel multistakeholder queria desafiar o pressuposto de que as cooperativas são importantes para o processo de melhoria e regularização de assentamentos informais que incentivam uma troca de conhecimento proativo e debate entre os vários atores envolvidos na garantia de provisão da habitação futura dos brasileiros.

Isso deu impulso para a fundação de um Grupo de Pesquisa CNPq na FAU-PUCRS. O grupo irá preparar a segunda fase através do levantamento do contexto (institucional) das cooperativas para a melhoria e regularização de assentamentos informais.

Na sequência disso, a segunda fase do projeto será a aplicação de projetos de caso-teste em três diferentes cidades do Brasil, a fim de preparar e agilizar os processos de 'modernização cooperativa de favelas'. Os casos serão anunciados no início de 2016. O objetivo é aprender com a prática a partir das possibilidades já existentes e investigar quais seriam os elementos do quadro institucional que estão faltando, necessários ou úteis, quais gargalos ocorrem e assim por diante.

A terceira etapa será inteiramente dedicada à partilha de conhecimentos e debate dos resultados dentro de rede de parceiros e outras plataformas de discussão. Além disso, o Congresso CHIS4 – 4 Congresso de Habitação de Interesse Social, que será realizado pela FAU-PUCRS, em Porto Alegre em 2016 e a terceira Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável, em Quito, Equador, de 17 a 20 de outubro de 2016, representarão os marcos para difundir o conhecimento obtido e abordar mais partes interessadas.

O programa é um trabalho em andamento e aberto para receber contribuições e contribuintes para enriquecer e apoiar a realização das próximas fases.



Como Contribuir?

Disposto a contribuir ou patrocinar o programa ?

Se você quiser compartilhar sua experiência ou aprender com as experiências em outros lugares, e/ou deseja patrocinar o LAB

Por favor, entre em contato conosco:

FAU-PUCRS Paulo Horn Regal - regal@pucrs.br

IFHP escritório latinoamericano Renee Nycolaas - r.nycolaas@ifhp.org

IFHP Viviana Rubbo - v.rubbo@ifhp.org

SPciti Gert Urhahn - gert@spciti.org

SPciti Bernardina Borra - bernardina@spciti.org

O que é?

Cooperative Labs é um projeto open-source que visa investigar como as cooperativas podem funcionar para melhorar e acelerar os processos de regularização de bairros informais existentes hoje negligenciados.

O programa ainda está em formação. Entrevistas, visitas ao local, informações de fundo e relatórios estão disponíveis no site IFHP em <http://www.ifhp.org/event/brazilian-cooperative-housing-upgrading-lab>. No futuro próximo você também vai ser capaz de conectar-se ao trabalho em andamento da LAB no blog <http://Braziliancooplabs.org> (a ser publicado em breve).

Além disso, você também pode participar ativamente!

Quem?

Decisores políticos e especialistas em habitação e profissionais, autoridades locais e governamentais, da sociedade civil, associações de habitação locais, cooperativas, atores privados, empresas de construção, Gostaríamos de incentivar experiências e práticas locais, criar as conexões e facilitar o diálogo entre as partes interessadas, a fim de fazer uma mudança na abordagem da política habitacional atual.

Como?

Participe do nosso programa e apoie a nossa pesquisa. O programa apenas começou e precisa de agentes de mudança para alcançar seus objetivos!

23de Outubro 2015

Ademir	Maria	DEMHAB – Prefeitura de Porto Alegre
Adrian Dario	Pajolchek	Cooperativa Chapatral
Alessandra	D'Ávila	Ministério das Cidades/PAC
Alexandre	Pereira Santos	3C Arquitetura e Urbanismo
Amanda	Baldi Lopes	FAU-PUCRS
Anderson	Marques	FAU-PUCRS
Bernardina	Borra	SpCiti
Betânia	Alfonsin	PUCRS
Cali Cristina	Nunes	Cooperativa Chapatral
Cid	Blanco Jr.	UM-Habitat
Claudio	Acioly	UM-Habitat
Daniela	Guindani	FAU-PUCRS
Emanuela	Monteiro	Banco Mundial
Fernando	Garcia Freitas	Ministério das Cidades
Gabriela	Sfredo	FAU-PUCRS
Gert	Urhahn	SpCiti
Giulia	Tarasconi	FAU-PUCRS
Guilherme	Groth da Costa	FAU-PUCRS
Guilherme	Gil	FAU-PUCRS
Isadora	Teodoro	FAU-PUCRS
Lucca	Osellame	FAU-PUCRS
Marcio	Rosa d'Ávila	FAU-PUCRS
Marli	Medeiros	Vila Bom Jesus
Paulo	Horn Regal	FAU-PUCRS e Escritório Latino-americano da IFHP
Paulo Roberto	Dorneles Franqueira	Cooperativa Habitacional Giuseppe Garibaldi
Renee	Nycolaas	FAU-PUCRS e Escritório Latino-americano da IFHP
Ricardo	de Gouvêa Corrêa	Caixa Econômica Federal, conselheiro MCMV-Entidades
Rodrigo	Lisbôa Marin	FAU-PUCRS
Silvia	Carpenedo	DEMHAB-Prefeitura de Porto Alegre
Solange	Carvalho	UFRJ/ArquiTraço
Tiago	de Campos	FAU-PUCRS
Viviana	Rubbo	IFHP

Coordenador da Equipe de Cooperativismo
 Líder da Cooperativa
 Diretora PAC/UAP – Urbanização de Assentamentos Precários
 Arquiteto e Urbanista
 Estudante e pesquisadora do Grupo Sustenfau
 Estudante
 Fundadora e sócia da SpCiti.org + MILKTrain. eu
 Advogada, Professora na PUCRS, Expert em Regularização Fundiária
 Líder de Cooperativa
 Conselheiro técnico da UM-Habitat – ROLAC
 Chefe da Unidade de Desenvolvimento de Capacitação, ex- Chefe de Política Habitacional da UM-Habitat e coordenador do Programa UM de Direito à Moradia
 Estudante e pesquisadora do Grupo Sustenfau
 Especialista em Urbanismo
 Doutor em Economia pela USP e Consultor do Ministério das Cidades
 Estudante
 Fundador e sócio da SpCiti.org
 Estudante
 Estudante
 Arquiteto e Urbanista – NESC
 Estudante
 Estudante e pesquisador do Grupo Sustenfau
 Prof. de Sustentabilidade na FAU-PUCRS, PhD em cooperativas habitacionais
 Líder Comunitária em Porto Alegre
 Arquiteto e Diretor da FAU-PUCRS
 Coordenador Administrativo
 Planejadora Urbana – NESC
 Ex-diretor da Fundação Bento Rubião, conselheiro MCMV-E na Caixa
 Estudante
 Arquiteta, conselheira na CETARF
 Arquiteta experiente em melhorias em favelas (PAC), Rio de Janeiro
 Estudante e pesquisador do Grupo Sustenfau
 Arquiteta e Gestora de Projetos da IFHP



QUOTE

*Isso é promissor.
Hoje foi a primeira vez
que ouvi tudo isso*

MARLI MEDEIROS, LÍDER COMUNITÁRIA