

PÓLIS
CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO
E INFORMAÇÃO
PERIÓDICO CORRENTE INDEXADO

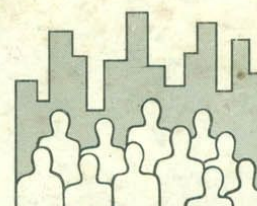
PÓLIS

Nº 4, 1991



**Mutirão e autogestão em
São Paulo: uma experiência de
construção de casas populares**

Paulo Sérgio Muçouçah e Marco Antônio de Almeida



Pólis
INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E
ASSESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS

CATALOGAÇÃO NA FONTE — CDI

MUÇ MUÇOUÇAH, Paulo Sérgio & ALMEIDA, Marco Antonio de
Mutirão e autogestão em São Paulo: uma experiência de construção de casas populares. São Paulo, PÓLIS, 1991.
52p. (PÓLIS Publicações, 4)

1. Mutirão para construção — São Paulo (cidade) 2. Habitação popular 3. Condições de moradia 4. Política habitacional 5. Movimentos por moradia-
Políticas públicas
I. PÓLIS II. Título III. Série

Tesouro PÓLIS: 422.77
224.292.6
224.292
337.37
422.7
337.3

Índices para catálogo sistemático

Condições habitacionais	224.292
Habitação popular	224.292.6
Movimentos por moradia	422.7
Mutirão para construção	422.77
Política habitacional	337.37
Políticas públicas	337.3

PÓLIS – Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 462 - Itaim Bibi
CEP 04534 – São Paulo, SP.
Tel.: (011) 820-2945, 820-6572, 820-5279
Fax: (011) 820-5279

Apoio financeiro da
EZE – Evangelische Zentralstelle für Entwicklungshilfe,
Alemanha
e da
IAF — Fundação Interamericana
USA

Capa: Mutirão Lapena
Foto: Robson Martins — HABI

CIRCULAÇÃO INTERNA

A
00402/92
lx.1

MUTIRÃO E AUTOGESTÃO
EM SÃO PAULO:
UMA EXPERIÊNCIA DE
CONSTRUÇÃO DE CASAS
POPULARES

PUBLICAÇÕES PÓLIS

Com esta linha de publicações, o PÓLIS visa socializar informações e abrir um canal para debates sobre um conjunto de estudos e pesquisas centrados em seu objetivo mais abrangente - a reflexão sobre o urbano e a intervenção no espaço público das cidades. Tais documentos estão, portanto, voltados para subsidiar a ação e reflexão dos múltiplos atores sociais que hoje produzem e pensam as cidades na ótica dos valores democráticos da igualdade, liberdade, justiça social e equilíbrio ecológico: movimentos e entidades populares, assessorias aos movimentos populares, ONG's, entidades de defesa de direitos humanos, sindicais, de estudos e pesquisas urbanas, prefeituras e órgãos formuladores de políticas sociais, parlamentares compromissados com os interesses populares, público universitário, etc. A temática destes estudos se volta para aquilo que a equipe do PÓLIS, em seu trabalho coletivo, privilegiou como campos de conhecimento prioritários:

Gestão Democrática, Poder Local e Políticas Públicas — envolvendo temas como democratização da gestão municipal; descentralização política; reforma urbana; planejamento urbano; experiências de poder local; políticas públicas.

Participação Popular e Construção da Cidadania — envolvendo temas como participação popular; lutas sociais urbanas; conselhos populares; mecanismos jurídico-institucionais de participação; direitos de cidadania.

Meio Ambiente e Qualidade de Vida — envolvendo temas como meio-ambiente urbano; saneamento ambiental; educação ambiental; políticas ambientais; estilos de desenvolvimento e aspectos político-culturais da qualidade de vida urbana.

Cultura Urbana — envolvendo temas como políticas culturais; cultura popular; o imaginário das cidades; valores e comportamentos dos cidadãos; cultura política; memória urbana; o fazer cultural nas cidades.

A crise que hoje atinge em cheio a maioria das cidades do país não se refere tão somente à perversidade da marca da exclusão e segregação no espaço urbano, à desigualdade e injustiça social no acesso a serviços públicos essenciais, à deterioração sempre crescente da qualidade de vida, mas a uma crise civilizatória onde os patamares de cidadania que se pretende alcançar encontram um ancoradouro em portos ainda frágeis e incertos. Contribuir para a reflexão e debate da multiplicidade de enfoques que envolvem estas questões significa um outro pensar sobre a cidade que, de forma mais instigante, avance na formulação de alternativas e recoloque no horizonte as utopias de uma cidade mais justa, onde a busca da felicidade seja uma perspectiva possível.

ÍNDICE

pág.

Inovação Urbana.....	1
I – O Problema Habitacional.....	3
II – Os Mutirões: Sintoma Ou Solução?.....	6
III – Um Passo Adiante: A Autogestão.....	9
Cooperativas Habitacionais: A Experiência Uruguaia	13
IV – O Funaps Comunitário.....	14
1 – Origens e objetivos	14
2 – A regulamentação do programa.....	16
3 – A auto-organização prévia dos mutirantes	19
4 – A elaboração dos projetos.....	20
5 – O processo de trabalho	27
6 – A vida comunitária nos mutirões.....	30
7 – As dificuldades encontradas	33
8 – Os resultados obtidos.....	35
V – Uma Avaliação Da Experiência.....	36
Bibliografia consultada.....	39
Entrevistas e Gravações realizadas.....	39
VI – Anexos	40

AGRADECIMENTOS

Para a realização deste trabalho, contamos com a colaboração das seguintes pessoas, às quais deixamos registrados os nossos mais sinceros agradecimentos:

- Nabil Bonduki (HABI)
 - Reginaldo Ronconi (HABI)
 - Cláudia Marques (HABI)
 - Ines Bertão (HABI)
 - Rubens Liberatti (HABI)
 - Vera Helena (HABI)
 - Carlos (Cooperativa de trabalhadores de construção em Habitação Popular Leste I)
 - Luis e Ricardo (Grupo GAMHA)
 - Marta (Oficina da Habitação)
 - Sr. Alcides (Mutirão do Adventista Fase II)
 - Edwin Kolen (Pesquisador)
 - Luis Octávio da Silva (Pólis)
 - José Geraldo Simões Jr. (Pólis)
- demais mutirantes e assessores, cuja atenção e solicitude em pleno ambiente de trabalho, também contribuíram para a execução deste texto.
-

INOVAÇÃO URBANA

Com a publicação deste "Mutirão e Autogestão em São Paulo: Uma Experiência de Construção de Casas Populares", o Pólis dá continuidade a série Inovação Urbana.

A série tem por objetivo divulgar algumas iniciativas inovadoras em vários campos da gestão municipal, esperando criar condições para que elas possam eventualmente ser reproduzidas em outros lugares, contribuindo assim para ampliar o leque das alternativas de tratamento dos problemas que afligem as cidades brasileiras.

Procuramos sempre selecionar experiências norteadas pelos seguintes valores:

- a) democratização das decisões;
- b) eliminação das desigualdades sociais;
- c) otimização da aplicação dos recursos públicos;
- d) preservação do equilíbrio ecológico;
- e) democratização da criação e do acesso aos bens culturais

Entretanto, no intervalo entre os dois números desta série ocorreram uma série de mudanças. O formato do boletim modificou-se, conformando-se ao lay-out padrão das demais publicações do Pólis.

Aos objetivos e valores acima expostos veio somar-se o esforço pelo resgate histórico de experiências pioneiras de participação popular no Brasil.

Para cumprir este novo objetivo, o Pólis vem realizando estudos que também serão publicados na Série Inovação Urbana, alternadamente com os textos de divulgação de experiências atuais. O primeiro destes estudos, já no prelo, intitula-se "Lages: um jeito de governar".

O tema deste número de Inovação Urbana é a experiência do programa Funaps Comunitário. Trata-se de um dos programas

que vêm sendo desenvolvidos no âmbito da Superintendência de Habitação Popular (Habi) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) de São Paulo. Dada a gravidade do problema habitacional no país, a divulgação desta experiência reveste-se de especial importância. Ao publicar este texto, o Pólis cumpre seu papel de trazer subsídios para a ampliação e o aprofundamento das discussões sobre políticas sociais.

Cabe aqui um agradecimento especial à Nabil Bonduki, superintendente da Habi, cujas críticas e sugestões foram de valor inestimável para a redação final deste texto.

MARCO ANTONIO DE ALMEIDA

pelo Núcleo de Gestão Municipal Democrática

I – O Problema Habitacional

Dentre as enormes carências sociais que se acumularam no Brasil nos últimos anos, a falta de moradias aparece sem dúvida como uma das mais graves. As estimativas do déficit habitacional no país variam de 8 a 14 milhões de residências, dependendo do critério adotado para calculá-lo.

Números à parte, o fato é que o problema habitacional é extremamente visível sobretudo nas grandes cidades, que continuam a receber um grande contingente de migrantes a cada ano. Aí, a especulação imobiliária, o alto custo dos materiais de construção, a escassez de imóveis para locação (que eleva extraordinariamente o valor dos aluguéis novos), o arrocho salarial e o desemprego têm feito crescer de maneira assustadora a população de favelados, de encortiçados ou de simplesmente desabrigados.

O município de São Paulo é um exemplo típico dessa situação. Dos seus aproximadamente 12 milhões de habitantes, 3 milhões residem em moradias precárias de aluguel (cortiços), 2,4 milhões em loteamentos clandestinos, 1,3 milhões em casas próprias precárias - muitas delas em áreas geologicamente instáveis ou sujeitas a inundações - e 1 milhão em favelas. Temos assim mais de 2/3 dos paulistanos vivendo atualmente em condições irregulares, inseguras ou insalubres, o que eleva o déficit habitacional do município a cerca de 1,2 milhões de residências.

Esses dados demonstram de forma dramática a falência do Sistema Financeiro de Habitação, criado em meados da década de sessenta para resolver o problema de moradia para a população de baixa renda em todo o país. Ao longo dos seus 25 anos de existência, porém, esse sistema esteve muito mais voltado para o atendimento dos interesses das grandes empreiteiras da construção civil e para a produção de casas para as classes médias do que para o cumprimento de sua finalidade original. Os seus critérios de financiamento, calcados em normas bancárias, jamais poderiam vir a atender a sua função social. Para se ter uma idéia, a renda familiar mínima que o SFH exige atualmente para os candidatos à casa própria - padrão apartamento da

COHAB - está por volta dos 10 salários mínimos, o que exclui de antemão mais de 80% da população brasileira.

Por outro lado, a qualidade das residências construídas pelo SFH sempre deixou muito a desejar. O conforto e a segurança dos moradores tem sido invariavelmente sacrificados em função do lucro das construtoras. Para estas, é mais vantajoso erguer grandes conjuntos residenciais inteiramente padronizados, sem nenhum cuidado arquitetônico ou urbanístico, a fim de reduzir ao máximo os seus custos. Outro fator negativo é a localização desses conjuntos, quase sempre em áreas muito afastadas do centro das cidades, carentes de toda infraestrutura urbana.

Mesmo antes do SFH, entretanto, a população de baixa renda se via forçada a tentar resolver individualmente os seus problemas de moradia. O **auto-empreendimento**¹ e a autoconstrução acabaram se transformando, assim, em práticas correntes nas grandes cidades brasileiras, já que os baixos salários e a alta dos aluguéis tornaram a locação de imóveis simplesmente proibitiva. A única alternativa que restava aos trabalhadores, portanto, era adquirir, a duras penas, um pequeno terreno numa remota periferia - frequentemente em loteamentos clandestinos - a fim de dar início à construção da casa própria.



Paulo Sérgio Muçouçah
Casa auto-construída. Ao fundo, Mutirão Conjunto Santa Marta.

Os recursos financeiros para a compra do terreno e dos materiais de construção eram obtidos das maneiras mais diversas, tais como o levantamento de depósitos do FGTS através da troca constante de empregos; a extensão da jornada de trabalho via realização de horas extras; o aumento do número de familiares exercendo atividades remuneradas, a penhora de bens de todos os tipos, e, quando se conseguia, financiamento do setor privado.

Como mão-de-obra, por sua vez, o trabalhador só poderia contar com a sua própria, dos seus parentes e de alguns eventuais amigos, graças ao sacrifício das respectivas horas de lazer. Eventualmente, dependendo da disponibilidade de recursos, era possível se remunerar um trabalhador autônomo da construção civil.

Nessas condições, essas obras tendem a se arrastar por anos e anos, ao sabor do tempo livre e dos poucos recursos reunidos pelo trabalhador e por sua família. Além disso, as residências construídas dessa maneira costumam apresentar péssimas con-

dições de habitabilidade devido à ausência de uma assistência técnica adequada, ao emprego de materiais de baixa qualidade e ao seu caráter eternamente inacabado. Sem falar nas carências de infraestrutura, nas condições de (in)segurança e nos problemas jurídicos que normalmente envolvem os terrenos desses pequenos auto-empresendimentos.

NOTA:

- (1) O termo auto-empresendimento foi empregado pela primeira vez por Bonduki, Nabil, **Construindo Territórios de Utopia: a luta pela gestão popular em projetos habitacionais**, tese de mestrado, São Paulo, FAU-USP, 1986. Para Bonduki, "Na autoconstrução, o morador tem total autonomia para conduzir a obra, que envolve tanto os aspectos físicos e construtivos, administração e gestão, como o agenciamento da mão-de-obra, compra de materiais e definição de cronogramas, etc. Com esta abrangência, a expressão 'autoconstrução', tão largamente utilizada para caracterizar a construção da casa pela própria família (que pode ser auxiliada por amigos e parentes, mas que é comandada pelo proprietário, ao contrário do mutirão ou ajuda-mútua, onde o comando é da organização coletiva), parece limitada. Seria mais preciso nomeá-la de 'auto-empresendimento' ou 'produção doméstica', que melhor caracterizam a natureza deste processo produtivo." (pág. 242)

II – Os Mutirões: Sintoma ou Solução?

Embora obviamente estivessem muito longe de resolver o problema de moradia das populações de baixa renda no Brasil, essas iniciativas individuais de construção da casa própria pelo menos evitavam o desabrigo, o favelamento e o encorticiamento de uma parcela significativa dos habitantes das grandes cidades. A partir da década de oitenta, entretanto, elas foram se tornando cada vez mais raras.

Vários fatores contribuíram para isso. A escassez de áreas ainda desocupadas na periferia das grandes cidades e a legislação mais rigorosa contra os loteamentos clandestinos encareceram sensivelmente o preço dos terrenos. Além disso, o custo da extensão da infraestrutura de serviços urbanos - rede de água, esgoto, energia elétrica e transportes coletivos - torna-se cada vez mais elevado à medida em que as áreas a serem servidas se afastam do centro das cidades. Mas foi sobretudo a crise econômica, com o aumento do desemprego e o achatamento do salário real dos trabalhadores, que acabou por inviabilizar até mesmo as precárias estratégias que eles dispunham para levantar os recursos necessários para dar início às suas construções.

Com o consequente agravamento da questão habitacional e da crise econômica no país, no início dos anos 80, passamos a assistir a verdadeiras ondas de ocupações coletivas de terrenos ociosos nas periferias das capitais brasileiras por parte de amplos contingentes da população que simplesmente não tinham mais onde morar. Em São Paulo, esse movimento teve início em 1981, com as ocupações da fazenda Itupu e de um terreno pertencente à Rede Record. Novas ocupações coletivas continuaram ocorrendo ao longo de toda a década de oitenta, com especial concentração no ano de 1987, quando elas chegaram a envolver mais de 100.000 pessoas somente na Zona Leste da cidade.

Na maioria das vezes, os ocupantes desses terrenos acabavam sendo desalojados, não raro à custa do emprego da violên-

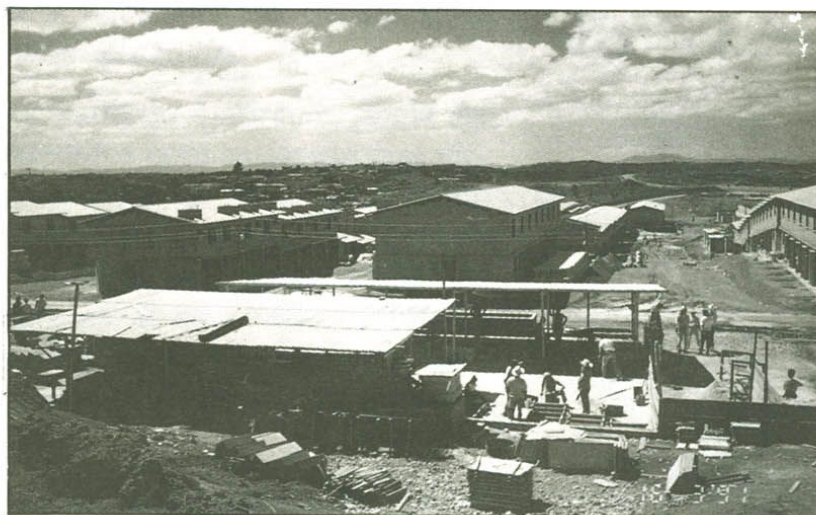
cia policial. Alguns poucos grupos, porém, conseguiram permanecer nas áreas ocupadas, graças a complexas e difíceis negociações estabelecidas com os seus proprietários. Nesses casos, a interferência do poder público mostrou-se indispensável, seja para intermediar a negociação entre as partes envolvidas, seja para, em última instância, desapropriar as áreas em litígio.

Alguns governos estaduais, premidos pelos contornos socialmente explosivos que a questão da moradia começava a assumir, resolveram então liberar a título de urgência recursos extras para a construção de moradias populares. Vários desses programas emergenciais previam o financiamento apenas dos materiais de construção, ficando a mão-de-obra por ser fornecida pelos próprios interessados em regime de ajuda mútua, "mutirão" ou autoconstrução. Logo, esses mutirões iriam acabar se estendendo por todo o país.

Aquilo que de início aparecia como uma alternativa de emergência para o problema habitacional não tardaria a ser apresentado como um paradigma de participação popular por alguns governos, transformando-se num excelente objeto de propaganda política. O então governador de Goiás, Iris Rezende, por exemplo, tornou-se nacionalmente conhecido graças à publicidade dada a um mutirão por ele promovido que se propunha a construir "1.000 casas em um dia". O próprio governo federal acabaria lançando em 1984 o "Programa Nacional de Autoconstrução - Projeto João de Barro", na esteira da demagogia criada em torno desses mutirões.

Na verdade, a participação dos interessados nesses programas – tão exaltada pelo discurso oficial – se limitava ao fornecimento da mão-de-obra, já que eles não exerciam qualquer influência sobre as decisões relativas ao projeto arquitetônico, ao processo de trabalho ou aos aspectos financeiros das obras. A consequência disso era a reprodução de uma série de vícios crônicos das políticas habitacionais anteriores,

a começar pela ênfase no quantitativo em detrimento do qualitativo. Sem falar no desperdício e na má aplicação dos recursos públicos - quase sempre orientada por critérios clientelis-



Marco Antonio de Almeida
Mutirão do Jardim São Francisco

tas ou pelo favorecimento dos interesses de terceiros - que praticamente anulavam a economia dos gastos com mão de obra proporcionada pelo trabalho gratuito.

III – Um Passo Adiante: A Autogestão

Face a tudo isso, o desejo de participar mais ativamente do planejamento e da gestão das obras começa a aparecer entre os mutirantes. O surgimento desta visão participativa não ocorre da noite para o dia, mas é fruto da conjunção de uma série de circunstâncias. A atuação da Igreja, através das Comunidades Eclesiais de Base (CEBs), pondo ênfase na força da coletividade era uma delas.

A perspectiva política de que as concepções básicas para orientar as políticas públicas deveriam partir do próprio povo, presente sobretudo no PT e em algumas correntes do PMDB, era outra. Além disso, deve-se destacar também a contribuição de vários assessores que já vinham trabalhando com os movimentos populares, assim como o papel das lideranças surgidas nestes mesmos movimentos, que passaram a marcar mais a sua presença. A estas circunstâncias todas deve ser acrescentado o momento vivido então, às vésperas da eleição de 82, que predispunha a sociedade civil em geral a participar do debate e da discussão de propostas e programas alternativos.

Esse desejo de participar, por parte do mutirante, podia ser visto também nos conflitos estabelecidos com as assessorias técnicas designadas pelo poder público, que se mostravam muito pouco sensíveis às demandas de conforto e qualidade, optando via de regra por soluções mais econômicas e padronizadas na construção de suas futuras residências. É essa série de fatores que explica, em grande parte, o surgimento de propostas autogestionárias no seio de alguns dos movimentos populares que lutavam por moradia.

Em São Paulo, propostas nesse sentido passam a ser formuladas a partir de 1981, principalmente em função da avaliação dos resultados da ocupação da Fazenda Itupu, que provocou grande impacto na época. O Movimento de Moradia da Zona Sul (Vila Remo) procurou elaborar programas de habitação popular definindo o tipo de moradia, as dimensões, o processo

de construção, os valores do financiamento e da prestação, etc. Para tanto, eles buscaram a assessoria de técnicos de diferentes áreas, estabelecendo com eles uma relação autônoma, livre de qualquer ingerência dos órgãos estatais. Alguns dos assessores por eles contatados eram professores que haviam criado recentemente o Laboratório de Habitação da Faculdade de Belas Artes, de onde iriam sair alguns dos idealizadores do Programa Funaps Comunitário, além de vários técnicos que prestam assessoria aos mutirões.

No primeiro semestre de 1982, um grupo de 400 famílias de encortiçados da região de Vila Maria passou a reivindicar junto à Prefeitura de São Paulo um terreno para a construção de casas populares em regime de autogestão. Esse grupo era assessorado pelo engenheiro Guilherme Coelho, um entusiasta da experiência autogestionária das "Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua" do Uruguai. A tentativa de se reproduzir aqui a experiência uruguaia iria encontrar uma série de obstáculos, inclusive de ordem legal, no que se refere à organização de cooperativas para essa finalidade.

Essas famílias, entretanto, não esmoreceram diante das dificuldades e acabaram obtendo da Prefeitura um terreno na Vila Nova Cachoeirinha para dar início à construção de suas casas. A fim de provar para a COHAB - entidade da qual reivindicavam um financiamento - a viabilidade do seu projeto, elas construíram com recursos próprios uma casa modelo que acabou se revelando mais barata e de melhor qualidade do que as construídas por essa empresa. Isso lhes permitiu obter os recursos necessários, ainda que à custa do sacrifício de uma parcela de sua autonomia. Surgiram desentendimentos entre os técnicos da FABES (antiga Secretaria da Família e Bem-Estar Social, hoje substituída pelas SEBES) e da COHAB/SEHAB (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo) sobre o desenvolvimento do projeto e sobre a organização do movimento. A morte repentina de Guilherme Coelho naquele mesmo ano veio dificultar ainda mais a concretização desse empreendimento, deixando o movimento sem uma assessoria técnica autônoma do poder público. As relações entre os membros do grupo passaram a se deteriorar a partir do acirramento de conflitos entre profissionais da construção civil e lideranças do movimento em relação à contagem das horas trabalhadas na primeira fase. Esta situação resultou na perda das perspectivas iniciais do movimento e a COHAB foi, gradativamente, assumindo a gestão do empreendimento, principalmente a partir da segunda fase.

Outra experiência autogestionária de construção de casas

populares desenvolveu-se por iniciativa da Associação Comunitária de São Bernardo, entidade criada a partir do Fundo de Greve dos metalúrgicos de São Bernardo. A partir de 1983, a Associação reuniu um grupo de 50 famílias, comprou um terreno com a ajuda da Igreja e elaborou um projeto para a produção das casas utilizando uma assessoria técnica autônoma. Esse projeto pode ser concretizado graças aos recursos conseguidos junto ao governo do Estado, que foram repassados diretamente para a Associação.

Mais experiências poderiam ser citadas, como por exemplo a do Recanto da Alegria, caso particular de uma favela que, por estar articulada com o movimento de Vila Remo, adotou uma perspectiva autogestionária em seu processo de urbanização, a partir de 1982. Também valeria lembrar o longo e problemático processo de luta pela gestão popular envolvendo os participantes do projeto da Vila Arco Iris, no Grajaú, que se iniciou em 1983¹. Ou ainda a experiência igualmente longa e penosa do mutirão do colégio Adventista, dividida em duas fases, das quais a segunda só agora está sendo concluída.²

Embora ainda bastante limitadas, essas experiências pioneiras produziram um acúmulo de ensinamentos, formaram uma série de quadros e geraram reflexão e análise sobre os seus aspectos positivos e negativos³, sem os quais dificilmente teríamos a criação do Funaps Comunitário. As obras construídas criaram um efeito de demonstração, que por sua vez possibilitou a difusão das experiências e a ampliação da luta por um programa que viabilizasse a sua reprodução. Por outro lado, estas experiências só se tornaram possíveis a partir de algumas condições essenciais. Dentre elas, podemos citar:

- 1) **A existência de correntes políticas e sociais - PT, alas do PMDB, CEBs/Igreja, Sindicatos – que buscavam alternativas de políticas públicas baseadas na autonomia dos movimentos e em um fortalecimento da comunidade organizada.**
- 2) **A existência de um amplo movimento de luta por moradia, suficientemente organizado internamente e bastante legitimado junto à sociedade. Essa é, sem dúvida, a principal condição para que um grupo de cidadãos pudesse gerir recursos públicos para cumprir uma finalidade social.**
- 3) **A disponibilidade de assessorias técnicas autônomas e abertas ao diálogo com os mutirantes. Sabemos que os argumentos técnicos frequentemente recobrem razões de ordem política ou econômica e o controle, em última instância, sobre o trabalho dessas assessorias tornava-se assim indispensável para assegurar a autonomia dos próprios mutirantes.**

-
- 4) **O conhecimento de uma experiência bem sucedida de construção de casas populares com autogestão.** No caso, a experiência uruguaia veio desempenhar um papel fundamental para as iniciativas que aqui se desenvolveram, funcionando ao mesmo tempo como modelo e como prova de sua viabilidade.

NOTAS:

- (1) Estas duas experiências, são analisadas com profundidade e detalhamento por Bonduki, Nabil: **Construindo Territórios de Utopia: a luta pela gestão popular em projetos habitacionais**, tese de mestrado, São Paulo, FAU-USP, 1986.
- (2) Descrições mais minuciosas da experiência do Adventista podem ser encontradas na revista **Proposta** nº 35, de 1987, editada pela FASE, e em Gohn, Maria da Glória: **Movimentos Sociais e luta pela moradia**, Edições Loyola, São Paulo, 1991.
- (3) Veja as referências acima.

COOPERATIVAS HABITACIONAIS: A EXPERIÊNCIA URUGUAIA

Para entender melhor a proposta de autogestão e de construção por ajuda mútua, é importante conhecer melhor um pouco da experiência uruguaia. As primeiras Cooperativas habitacionais por ajuda mútua surgiram em 1966 a partir de uma experiência-piloto realizada por três grupos do interior do país, assessorados pelo CCU (Centro Cooperativista Uruguaio). Face a inexistência de formas jurídicas apropriadas, as primeiras associações foram formalizadas como Cooperativas de Consumo. Em 1968, a Lei Nacional de Vivienda inclui este sistema entre as formas de produção de moradias que podiam ser financiadas pelo Banco Hipotecário, responsável pela administração do Fundo Nacional de Habitação.

As Cooperativas passaram então a ter existência legal e condições concretas para seu desenvolvimento, além de terem regulamentadas suas relações com os Institutos de Assessoria Técnica. Por esta lei, todas as Cooperativas formadas são obrigadas a contratar um Instituto de Assessoria Técnica para realizar o projeto e dirigir a obra. Estes Institutos são autônomos do poder público, estando submetidos à autoridade das Cooperativas, sendo passíveis de substituição caso haja insatisfação com seu trabalho. Sua remuneração provém de uma porcentagem do valor do financiamento.

As Cooperativas podiam optar entre serem de proprietários – onde a propriedade é repassada a cada um dos moradores, formando uma espécie de condomínio – ou de usuários – onde a propriedade do conjunto como um todo é da Cooperativa, e os moradores possuem um determinado número de cotas, que correspondem ao valor desembolsado somado ao valor do trabalho gratuito aplicado na obra, e que podem ser negociadas caso o morador queira se mudar. A quase totalidade das Cooperativas de ajuda mútua escolheu a segunda opção, reforçando os laços comuns para além do período de obras. Em 1975, metade do crédito solicitado ao Banco Hipotecário correspondia ao cooperativismo, sendo que deste, dois terços correspondiam ao cooperativismo por ajuda mútua.

Em 1970 foi fundada a FUCVAM (Federación Unificadora de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua) que desempenhou importante papel na difusão do sistema de cooperativas e no apoio à construção de habitações em massa. A FUCVAM foi responsável pela criação de uma Central de Administração que comprava material de construção em grande quantidade visando baratear o preço, além de fornecer uma planta de pré-fabricação.

Com o golpe de Estado em 1973, a FUCVAM perde seu papel, ao mesmo tempo que é criada uma série de dificuldades para o surgimento de novas cooperativas. De 1975 a 1977 são interrompidos os empréstimos e se endurecem as condições de crédito mediante a elevação dos juros. A partir de 1976 não é mais concedida personalidade jurídica às Cooperativas por ajuda mútua, impedindo a formação de novos grupos.

Entretanto, apesar das perseguições e das dificuldades, a FUCVAM manteve-se atuante através de diferentes formas de resistência contra a alienação cultural, a opressão política e a exclusão econômica das classes populares, expandindo suas atividades para novas áreas de trabalho. A partir de 1983 a FUCVAM transforma-se numa organização de massa, desempenhando importante papel no processo de luta contra a ditadura. Junta-se às centrais sindical e estudantil (então em processo de reconstrução), aos partidos políticos e a outras organizações sociais no CONAPRO – um grande Fórum Nacional anti-ditadura, desempenhando um papel relevante na abertura política que desembocou nas eleições de 1984.

IV – O Funaps Comunitário

1 – ORIGENS E OBJETIVOS

Faltava, entretanto, um elemento decisivo para que a autogestão se transformasse em prática corrente nos mutirões para a construção de casas populares: a formulação de um programa público que estimulasse essa prática.

A eleição de Luiza Erundina em 1988 para a Prefeitura de São Paulo veio suprir em parte essa lacuna. Primeiro, porque o problema habitacional passou a ser uma das prioridades da nova administração. Segundo, porque alguns importantes postos da Superintendência de Habitação Popular (Habi) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) foram ocupados por técnicos historicamente ligados aos movimentos de moradia. Vários deles haviam inclusive assessorado diretamente algumas daquelas iniciativas pioneiras de autogestão relatadas no capítulo anterior. E havia outros, já funcionários de carreira da Habi, que mantinham uma prática de trabalho conjunto com os movimentos populares. Terceiro, porque o município passou a ter uma política municipal de habitação popular formulada e implantada pela Habi, desenvolvendo um leque diferenciado de linhas de financiamento e tipos de intervenção.

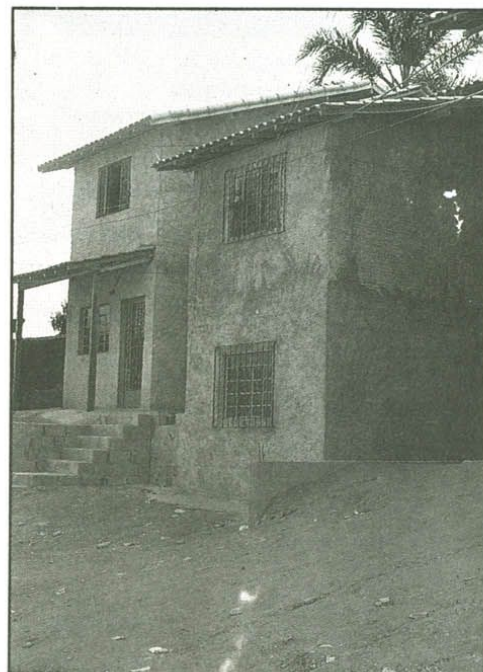
No primeiro ano da nova administração, os responsáveis pela Habi introduziram uma série de inovações nas normas de financiamento do FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal), criado em 1979 para financiar a aquisição de terrenos, materiais de construção e casas populares para famílias com rendimentos de até quatro salários mínimos. Entre essas modificações estava o acesso de associações comunitárias de construção por mutirão aos recursos desse fundo, rompendo com o estilo de atendimento individualizado e assistencialista que o caracterizava até então. O novo programa de habitação popular que daí resultou recebeu o nome de **Funaps Comunitário** ou FUNACOM. A falta de estrutura da Superintendência de Habitação Popular (HABI), que administra o FUNAPS, um problema de difícil solução a curto prazo, aca-

bou por auxiliar indiretamente a implementação de um programa de moradia popular baseado na autogestão. Segundo Nabil Bonduki, Superintendente de Habitação Popular da SEHAB:

"... A falta de estrutura da Habi facilitou a implantação do programa FUNAPS Comunitário. Como nós não tínhamos uma estrutura e pessoal técnico em quantidade suficiente, fazer um convênio com uma associação é uma solução, pois ela contrata uma equipe técnica para fazer o trabalho. Se nós fossemos um órgão altamente estruturado, iríamos ter muito mais resistência interna e mesmo no âmbito da administração ... ao mesmo tempo que a falta de estrutura de HABI foi um problema para nós durante todo esse período, por outro lado ela pavimentou melhor o terreno para a autogestão, facilitou as coisas para nós que defendíamos o programa. O que é a autogestão? Autogestão é o governo dividir o poder, tá certo? É claro que o órgão perde o poder, porque existe assessoria técnica própria, o governo repassa recursos, mas repassa também a responsabilidade."

De acordo com documentos da Superintendência de Habitação Popular (Habi), o objetivo básico do Funaps Comunitário é fortalecer a participação da comunidade organizada em torno da questão habitacional, estimulando a autogestão nos empreendimentos financiados pelo município de São Paulo. Esse programa visa ainda multiplicar a capacidade operacional da Secretaria de Habitação e baratear os custos da moradia. Para tanto, ele deverá garantir a participação direta e coletiva da população em todas as etapas de desenvolvimento do processo (implementação, implantação, execução e consolidação da construção), na perspectiva do crescimento da organização popular e da consciência crítica e política dos movimentos sociais.

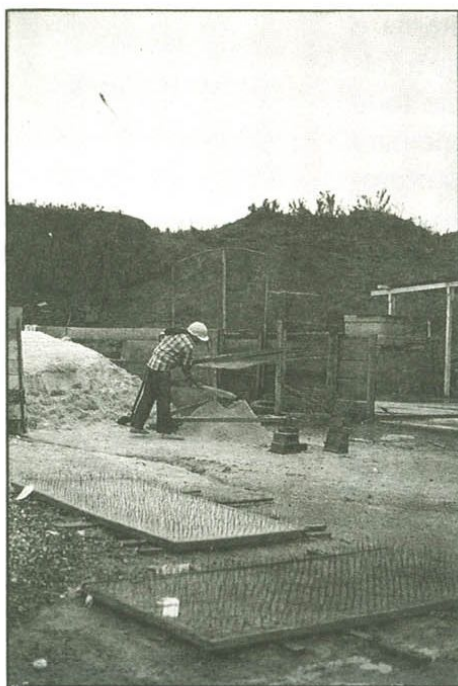
Os recursos do Funaps Comunitário são provenientes sobretudo das dotações orçamentárias da Prefeitura e das chamadas operações interligadas, que consistem em compensações financeiras pagas pela iniciativa privada em troca da concessão do direito de construir em determinadas áreas da cidade. Em 1991, o montante desses recursos destinado aos mutirões, está previsto em 8 bilhões de cruzeiros, que representam cerca de 25% do orçamento da Superintendência de Habitação Popular, órgão encarregado de enfrentar o problema da moradia popular no município.



Robson Martins - HABI
Dois modelos de casa no mutirão do Adventista fase II/Sonia-Ingá

2 - A REGULAMENTAÇÃO DO PROGRAMA

Os financiamentos do Funaps Comunitário são concedidos exclusivamente a associações comunitárias constituídas por famílias com rendimentos entre um e cinco salários mínimos. Para se candidatar a um financiamento, cada associação deve dispor previamente do terreno para a construção das casas. As formas de aquisição do terreno têm sido as mais variadas: desapropriações promovidas pela HABI, a partir de prioridades de atendimento estabelecidas em instâncias regionais de participação dos movimentos de moradia, compra com recursos dos próprios participantes do empreendimento, obtenção de áreas de propriedade da COHAB e do CDHU, doações da Igreja.



Robson Martins - HABI
Fabricação de componentes
pré-moldados. Jardim São Francisco

Dispondo de uma área para a construção, a Associação pode encaminhar para o Conselho Deliberativo do FUNAPS, uma solicitação de financiamento que, entre outras coisas, terá necessariamente que conter:

- a) o projeto urbanístico e de infraestrutura do conjunto residencial a ser construído; (esta etapa muitas vezes é responsabilidade da Habi);
- b) cronogramas físico e financeiro da obra, assim como projeto arquitetônico das unidades.
- c) listagem completa das famílias participantes do empreendimento, com os seus respectivos dados. Em cada solicitação o total de famílias deve atingir no mínimo 20 e no máximo 200;
- d) os estatutos da associação, que deverão assegurar sua total independência diante do poder público e a plena participação dos seus associados nas decisões relativas ao processo de construção das casas.(Modelo de Convênio anexo).
- e) a associação deve ter contrato ou convênio com uma entidade de assistência técnica cadastrada na Habi;

Caso o parecer técnico seja favorável e a associação esteja incluída dentro das prioridades de financiamento estabelecidas regionalmente pela Habi, a partir das disponibilidades de orçamento, a assinatura do convênio é aprovada pelo Conselho.

Ao assinar um convênio com o Funaps, cada associação se compromete a administrar a construção das unidades habitacio-

nais até o final das obras, em regime de mutirão, responsabilizando-se pela aplicação dos recursos envolvidos. Para tanto, ela terá que respeitar as normas de funcionamento do programa, elaborar um regulamento interno para o mutirão, contratar uma entidade de assessoria técnica - devidamente registrada na HABI e sem fins lucrativos - e prestar contas mensalmente aos mutirantes, informando-os sobre a movimentação dos recursos.

O limite dos financiamentos do Funaps Comunitário é de 900 VRFs por unidade residencial, cujo custo de produção não poderá ultrapassar a média de 15 VRFs por m². Isso permite a construção de moradias com até 60 m², em contraste com outros programas habitacionais, que estipulam uma média de 24 m² de área construída para as casas populares. Os recursos concedidos pelo FUNACOM se destinam a cobrir os seguintes gastos, numa proporção pré-estabelecida:

ITENS

- canteiros de obras/ferramentas/equipamentos.....	até 4%
- assessoria técnica/projeto e acompanhamento	até 4%
- mão-de-obra especializada	até 10%
- material de construção.....	no mínimo 82%
TOTAL DO FINANCIAMENTO	100

Os desembolsos das parcelas do financiamento são planejados de acordo com o cronograma apresentado por ocasião da aprovação do projeto. A liberação efetiva de cada uma delas, entretanto, depende do cumprimento de cada etapa prevista no cronograma da obra, bem como da prestação de contas relativa aos recursos liberados anteriormente. As obras executadas no período passam pela medição e avaliação por parte do corpo técnico da HABI, que verifica se elas se encontram dentro das especificações do projeto. Somente depois disso, a nova parcela do financiamento é liberada.

Os mutirantes só começam a pagar o financiamento depois de prontas as suas casas. O valor das prestações é calculado de acordo com a renda familiar e o número de dependentes de cada um. Em qualquer hipótese, esse valor não poderá exceder o equivalente a 25% de sua renda familiar e nem ser inferior a 10% do salário mínimo vigente. O prazo de pagamento pode variar entre 5 e 25 anos, dependendo do valor da prestação.



Robson Martins - HABI
Presença feminina no mutirão. Jardim IV Centenário

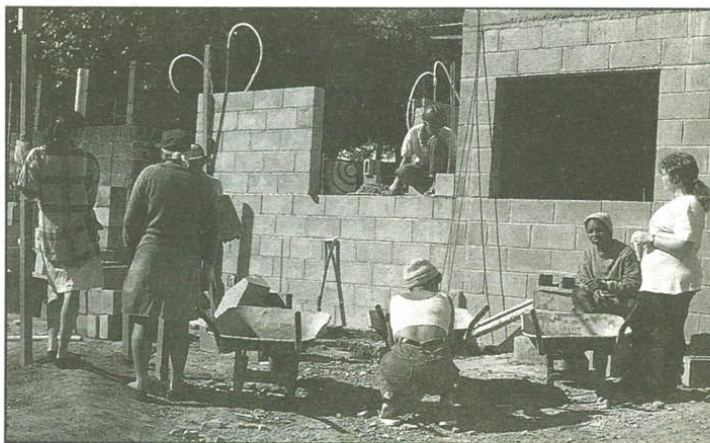
Com base nessas condições, o poder público acaba por subsidiar 25% a 75% do total do financiamento, sem falar nos custos da infraestrutura necessária para a construção das casas, que abrangem inclusive a preparação do terreno.

3 – A AUTO-ORGANIZAÇÃO PRÉVIA DOS MUTIRANTES

Conforme já frisamos anteriormente, a existência do Funaps Comunitário se deve, em grande parte, à presença de um amplo movimento popular de luta por moradia na cidade de S. Paulo. Há que se destacar sobretudo os chamados "Movimentos dos Sem-Terra" ou de "moradia", nascidos das ocupações coletivas de glebas urbanas na década de oitenta, que reúnem hoje milhares de famílias. Organizados em coordenações ou articulações regionais, esses movimentos têm procurado agrupar as famílias carentes de moradia a fim de adquirir - pelos meios que cada grupo dispõe - um terreno para a construção de suas casas em regime de mutirão.

Muitas vezes, a área obtida não é suficiente para abrigar todas as famílias envolvidas. Nesses casos, os Movimentos acabam estabelecendo prioridades, a partir de critérios consensuais, para o atendimento dos seus participantes. É interessante notar que um desses critérios é exatamente o grau de participação e de dedicação de cada família à luta travada coletivamente. Há casos em que mesmo aqueles que não puderam ser atendidos num determinado projeto se dispõem a ajudar a construir as casas dos companheiros que foram selecionados. Estes, por sua vez, retribuem a ajuda quando o grupo consegue um novo terreno capaz de abrigar as famílias excedentes. É o que vem ocorrendo, por exemplo, nos mutirões do Jardim Apuanã e do Adventista Fase II.

A partir da regularização da posse do terreno, os mutirantes tratam de constituir uma associação nos moldes exigidos pelo Funaps Comunitário para encaminhar um pedido de financiamento ao programa. Essa solicitação deve vir acompanhada, entre outras coisas, do **regulamento da obra**, elaborado pelos próprios mutirantes. Nele, são estabelecidos os direitos e deveres das famílias participantes, a começar pelo número de horas de trabalho a serem dedicadas ao mutirão. Em geral, cada família se compromete a dedicar no mínimo 16 horas semanais de trabalho a serem cumpridas indistintamente por quaisquer dos seus membros adultos. (Ver Anexos)



Robson Martins - HABI
Presença feminina no mutirão. Conjunto Habitacional Lapena

4 – A ELABORAÇÃO DOS PROJETOS

A participação dos mutirantes já começa na própria elaboração do projeto arquitetônico das casas, bem como do conjunto residencial. Embora essa seja uma tarefa específica da entidade de assessoria técnica contratada, ela a executa em permanente discussão com os futuros moradores das residências a serem construídas, a quem cabe a palavra final. Estas etapas são facilitadas pelo fato das assessorias serem contratadas diretamente pelos mutirantes, sem qualquer interferência do poder público. Um exemplo deste processo nos é dado por Luís, assessor técnico do grupo GAMHA, que acompanhou o projeto do Jardim Adventista Fase II/Sônia Ingá. Seu grupo fora contratado para substituir a assessoria técnica anterior, que havia sido dispensada. Foi necessário então toda a reorganização do projeto e dos processos de trabalho, juntamente com a diretoria da associação e os mutirantes:

"Iniciamos uma discussão, primeiramente mais com a diretoria da questão de como deveria ser (o projeto). Primeiro foi uma decisão de se construir em blocos, não em painéis... O desenho da casa foi discutido em algumas reuniões, primeiramente mais com a diretoria também, depois com os coordenadores, na medida em que a gente formou os grupos (de trabalho). E teve todo um outro trabalho que foi o reordenamento do projeto anterior, que estava com grupos grandes, entre 30 e 40 pessoas, era um outro estilo de trabalho... nós discutimos a formação de grupos menores, com alguém que se responsabilizasse por cada grupo, onde cada responsável pudesse estar participando semanalmente da discussão, reavaliar toda semana. Então foi um pouco dentro deste contexto que foi surgindo a medida do que deveria ser o projeto."

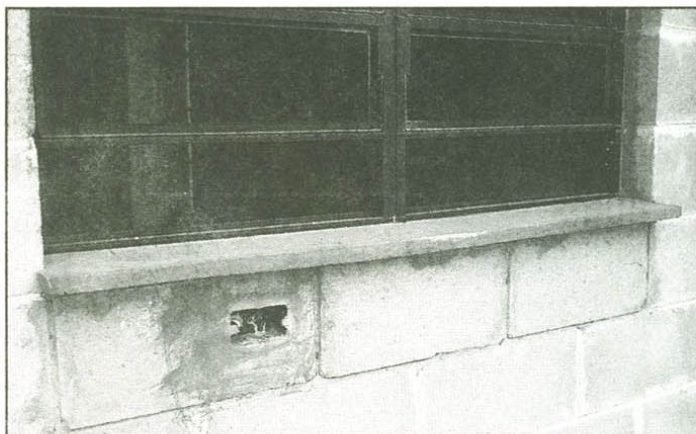
É claro que isso não elimina todos os conflitos que podem surgir nessa relação. Muitas vezes, os desejos dos mutirantes acabam esbarrando em razões de ordem técnica ou econômica apresentadas pelas assessorias, a quem cabe propor outras alternativas. Dessas discussões, frequentemente resultam soluções arquitetônicas bastante criativas, mais adequadas às condições do terreno e às necessidades e preferências dos futuros moradores das casas.

Este é o caso, por exemplo, do Conjunto Santa Marta, na Zona Oeste de S. Paulo, que está sendo construído sobre um terreno com grande declividade. Ao invés de nivelar os lotes por meio da terraplanagem, como se costuma fazer, a assessoria

técnica propôs a construção das casas sobre pilotis de concreto armado, encontrando boa receptividade da parte dos mutirantes. Evitou-se assim, por um lado, os altos gastos e os riscos de desabamentos trazidos por uma grande movimentação de terras, e por outro, os desníveis entre os vários cômodos da moradia, que exigiam a construção de muitas escadas - coisa que os mutirantes em geral detestam. Veja-se o exemplo do mutirão do Sonia-Ingá. Lá foram construídas inicialmente dois modelos de casa, para que os mutirantes escolhessem a de sua preferência. A opção foi quase unânime pelo modelo que possuía menos lances de escada.

Assim, antes de dar início à produção do total das casas, os mutirões tem construído um ou mais protótipos de acordo com o(s) projeto(s) aprovado(s) preliminarmente. Esse procedimento permite testar não apenas o(s) projeto(s) arquitetônico(s), corrigindo as suas eventuais falhas ou mesmo determinando a opção por algum deles, como também os próprios métodos e materiais de construção. Somente depois de passarem por esses testes, os projetos podem ser considerados definitivamente aprovados.

Embora se coloquem inteiramente à serviço dos mutirantes, respeitando as suas especificações e procurando incorporar as suas sugestões, as assessorias técnicas estão longe de desempenhar um papel meramente passivo. Pelo contrário, elas acabam exercendo uma forte influência sobre os mutirantes, que frequentemente assimilam as suas preocupações e seus pontos de vista. É o que tem ocorrido, por exemplo, em relação aos cuidados com o meio ambiente, introduzidos basicamente pelas assessorias. Atualmente, os mutirantes já procuram preservar ao máximo a vegetação pré-existente nos terrenos, ao contrário do que ocorria até algum tempo atrás, quando a primeira coisa que eles faziam era promover a "limpeza" de toda a área do conjunto.



Robson Martins - Habi
Detalhe de acabamento. Jardim São Francisco



Robson Martins - Habi
Detalhe de acabamento. Jardim São Francisco



Robson Martins - HABI
Componente pré-moldado da escada. Jardim São Francisco

Marta, assessora da Oficina de Habitação, relata uma de suas experiências com relação ao meio-ambiente nos mutirões:

"Então a gente teve uma discussão feia com o Henrique e o pessoal do Pedra Bonita por terem cortado uma beleza duma plantação de eucaliptos que tinha lá, mas que resultou depois num segundo momento muito bom, porque eles saíram atrás de árvores, não só frutíferas como também dessas árvores ornamentais que estão por aí pela cidade, e já as plantaram

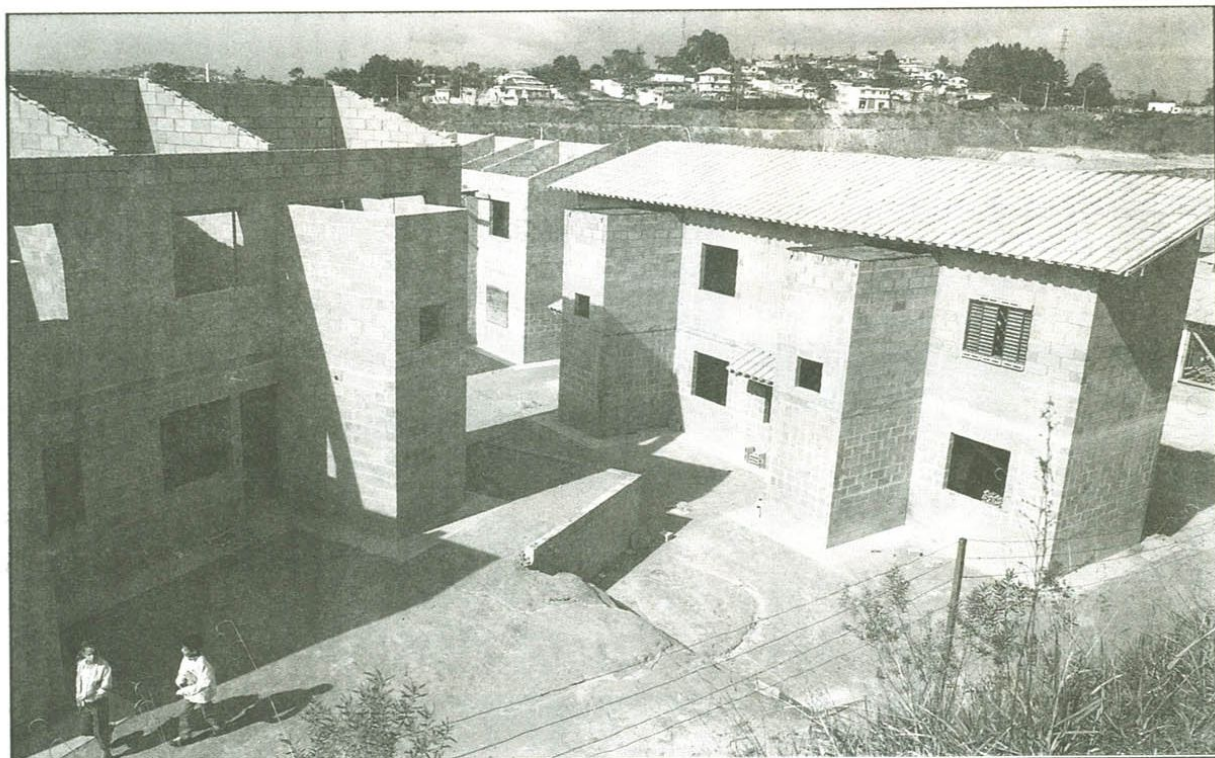
em locais definitivos... estão inclusive preservando, cuidando legal das árvores que foram mantidas de um antigo pomar do sítio que virou condomínio e que vai ser a praça da qual a gente estava falando. Nessa postura de preservar o terreno, a gente orienta a preservação de qualquer árvore até que esteja irremediavelmente condenada, até que não dê para deixá-la no local."

Por outro lado, as assessorias não se limitam a cumprir funções meramente técnicas. Na medida em que convivem estreitamente com os mutirantes durante muito tempo, elas acabam participando do seu cotidiano e se envolvendo com os seus problemas. Algumas delas chegam a desenvolver todo um trabalho social nos mutirões, inclusive contratando pessoal especializado para isso. Segundo Ricardo, assessor do Grupo Gamha:

"Pelo menos uma vez por mês a assessoria se reúne com a direção do FUNAPS e um dos pontos que se está discutindo é a questão do trabalho social; além do trabalho técnico o FUNAPS quer que tenha um trabalho social de assessoria com a população, o que supõe uma troca de experiências entre as assessorias, pois algumas possuem mais experiências que outras nessa área ..."



São Francisco
Marco Antonio de Almeida



Robson Martins/Valo Velho



Robson Martins/Sônia Ingá II



Robson Martins/Sônia Ingá II



Robson Martins/Sônia Ingá II



Santa Marta
Paulo Sérgio Muçouçah

5 – O PROCESSO DE TRABALHO

A divisão de tarefas nos mutirões é feita de acordo com as especializações, habilidades pessoais e características físicas dos diversos participantes. Estes são divididos em diversas equipes, cada uma delas com o seu respectivo chefe, cuja tarefa é não apenas se responsabilizar pela execução de um determinado serviço, como também repassar aos demais seus conhecimentos e experiências. Alguns mutirões desenvolvem todo um programa de formação de mão-de-obra que, além de atender as suas necessidades internas, acaba capacitando profissionalmente muitos de seus membros para disputarem posições mais qualificadas no mercado de trabalho. Para isso, eles contam muitas vezes com a ajuda de órgãos de formação profissional, como o SENAI e o SENAC.

É claro que esse trabalho de formação não chega a dispensar o concurso de alguns profissionais especializados, como carpinteiros, eletricitas, encanadores, azulejistas, etc. Exatamente por isso, uma parcela do financiamento é destinada à contratação desses profissionais. Se houver entre os próprios mutirantes trabalhadores com essas especializações, eles terão preferência nessas contratações. Vale a pena registrar que uma equipe de profissionais formada num dos mutirões (o do São Francisco), acabou constituindo uma cooperativa de mão-de-obra para prestar serviços remunerados em outras construções de dentro e de fora do Funaps Comunitário.

Carlos, da Cooperativa de Trabalhadores de Construção em Habitação Popular Leste I nos contou como foi este processo de formação da cooperativa e sua relação com o Funaps Comunitário, bem como as perspectivas e planos da cooperativa:

"A autogestão e o Projeto Funaps Comunitário foram o gancho para a cooperativa poder ser viável. Dificilmente acho que a gente juntaria 120 trabalhadores da construção civil numa situação que não a do Funaps Comunitário, porque aí seria muita abstração para o pessoal. Mas como o pessoal tinha conquistado coisas através do Funaps Comunitário, que é uma conquista dos movimentos ... aí foi possível a cooperativa, porque no programa Funaps Comunitário 10% do financiamento é para se contratar mão-de-obra especializada e a gente contratou pessoal do movimento que já trabalhava na construção, que vinha de outras obras aí fora... (...)

A idéia é ir contribuindo para estar traçando uma política habitacional... há os espaços da parcela desorganizada da população e

dá para a cooperativa entrar aí, como empreiteira, mas como uma empreiteira que tem um conhecimento, que tem uma história e que sabe organizar a população, quer dizer, uma empreiteira que tem um outro objetivo. Estamos até pensando numa proposta, se a cooperativa pegar um conjunto habitacional em setembro, de não fazer da forma convencional (caso a gente vá trabalhar com pessoal de lista de espera de algum órgão como a Cohab, algo assim) ... e sim pegar a população junto, trazer o pessoal para acompanhar o processo todo, mesmo que não faça em mutirão... pode ser que o pessoal se entusiasme e queira partir para o mutirão."

A mão-de-obra contratada trabalha sobretudo nos dias úteis, enquanto os demais o fazem quase sempre nos fins de semana. Isso determina um certo ritmo de andamento das obras, que deve necessariamente ser levado em conta no seu planejamento. Também os métodos de construção precisam se adequar às características da mão-de-obra e dos equipamentos disponíveis. As vezes, a produtividade e a economia de recursos tem que ser sacrificada em função da segurança e dos limites do esforço humano.

É o que ocorreu num determinado mutirão cujo projeto previa a construção das casas por meio do assentamento de grandes painéis pré-fabricados. Embora proporcionassem mais rapidez e economia, esses painéis eram extremamente pesados, o que dificultava o seu transporte e colocação. Os mutirantes acabaram desistindo desse método, preferindo assentar tijolo por tijolo.

Em outros conjuntos de maior porte, o volume global do financiamento concedido permite o emprego de técnicas e equipamentos mais sofisticados. Num deles, o assentamento dos mesmos painéis pré-fabricados tornou-se mais fácil graças ao aluguel de uma grua. Alguns mutirões chegam a construir verdadeiras fábricas de blocos e outros componentes de argamassa armada, madeira ou concreto. Além de atender as necessidades daquele projeto com um custo sensivelmente mais baixo, essas fábricas podem vir a fornecer materiais para outras obras, o que acaba ajudando a amortizar o seu investimento inicial, dentro do espírito da cooperativa de mão-de-obra do Jardim São Francisco, por exemplo.

Esses investimentos nem sempre precisam se limitar apenas aos recursos concedidos pelo Funaps Comunitário. Alguns desses empreendimentos conseguem obter financiamentos específicos junto às outras secretarias municipais, como a Secretaria do Bem Estar Social, na medida em que eles aparecem como um meio de promoção social. No mutirão do Jardim

Apuanã, montou-se uma fábrica de blocos. As duas máquinas em operação na fábrica foram adquiridas através de um convênio com a L.B.A. (Legião Brasileira de Assistência). Já o material empregado na fabricação foi comprado através de um convênio com a SEBES – Secretaria do Bem Estar Social. Por outro lado, a sua viabilidade econômica lhes permite contar com a colaboração até mesmo da iniciativa privada. Há casos em que, aos invés de fabricarem diretamente os componentes, os mutirantes garantiram um determinado volume de demanda para pequenas empresas locais a fim de que elas se dispusessem a produzi-los de acordo com as suas especificações e por um preço bem inferior ao daqueles existentes no mercado.

6 – A VIDA COMUNITÁRIA NOS MUTIRÕES

Além das tarefas diretamente relacionadas com a construção das casas, uma série de outras atividades se fazem necessárias para o bom andamento da obra, tais como a administração de todo o processo, a manutenção das creches, das



Marco Antonio de Almeida
Grupo de teatro do Jardim São Francisco

cozinhas e de outros equipamentos coletivos. No Jardim Apuanã, por exemplo, estão sendo construídas 800 unidades – como o FUNAPS só financia conjuntos com até 200 unidades, o movimento dividiu-se em quatro associações que juntaram as respectivas verbas de canteiro para a criação de um espaço coletivo único, que será utilizado por todos, comportando oficinas, escritório, almoxarifado e espaço para reuniões. Depois da conclusão da obra, esse espaço será reaproveitado pela comunidade.

Nesse mesmo mutirão foram criados grupos de idosos que se responsabilizam por uma horta comunitária e pelos cuidados paisagísticos, cuidando dos futuros jardins. Algumas pessoas vem orientando um grupo infantil de teatro, que evoluiu de um grupo de dança que havia sido originalmente montado como atividade para crianças e jovens. A importância dessas atividades é reconhecida por todos, tanto que as horas dedicadas a

elas são integralmente computadas para efeito de preenchimento da carga de trabalho dos mutirantes selecionados para o seu desempenho.



Robson Martins - HABI
Horta comunitária. Jardim São Francisco

As cozinhas coletivas, por exemplo, são construídas juntamente com o canteiro de obras, na medida em que a alimentação dos mutirantes é algo tão indispensável para o trabalho quanto os tijolos ou o cimento. O mesmo ocorre com as creches, se considerarmos que a presença feminina costuma ser extremamente forte

nesses mutirões. Este é, aliás, um dado bastante curioso. As mulheres não apenas constituem a maioria da mão-de-obra em muitos projetos como também tendem a se dedicar a tarefas bastante pesadas, como o assentamento de tijolos ou a preparação do concreto.

Mas as atividades comunitárias nos mutirões não se resumem apenas àquelas de apoio logístico ao andamento das obras. Muitos deles criaram hortas coletivas ou grupos de jardinagem e paisagismo que, além de trazerem benefícios para o futuro conjunto residencial, visam integrar os idosos e aqueles que não dispõem de condições físicas para assumirem outras tarefas. As crianças, por sua vez, têm sido alvo de uma série de programas desenvolvidos em convênio com as secretarias do Bem Estar, da Cultura e da Educação. Sem falar nas inúmeras festas realizadas, inclusive com a venda de rifas e de objetos produzidos nas oficinas das obras, a fim de levantar recursos extras para a sua execução e promover uma maior integração com a vizinhança externa aos conjuntos.

Há ainda todo um trabalho cultural sendo desenvolvido nesses mutirões. Muitos já possuem o seu grupo de teatro, formado basicamente pelos jovens. No Jardim São Francisco, por exemplo, está sendo montada uma peça de criação coletiva que conta a história do mutirão. Esta peça, assim como outras atividades culturais como pintura de painéis, dança, etc. têm o acompanhamento do grupo de teatro Vento-Forte, através de um convênio com a Secretaria Municipal de Cultura.

Neste conjunto, uma das casas será deixada inacabada a fim de manter viva a memória de todo esse processo. A preocupação com o resgate da memória, aliás, está presente em diversos mutirões. Vários deles têm procurado a Secretaria de Cultura, que desenvolve um trabalho nesse sentido, com o objetivo de deixar registrada a sua história.

Nota-se também toda uma preocupação por parte dos mutirantes de estimular a vida comunitária nos conjuntos residenciais mesmo depois de terminada a sua construção. A maioria dos prédios e barracões que estão servindo ao desenvolvimento das obras já foram construídos com o objetivo de serem convertidos em equipamentos comunitários tão logo as casas fiquem prontas. A distribuição destas entre os mutirantes, que costuma ser feita por sorteio, procurará respeitar as relações pessoais, mantendo como vizinhos os membros dos grupos informais constituídos previamente ou no decorrer do processo de construção.

Em um dos conjuntos já prontos, construídos com recursos

do Funaps Comunitário, a associação dos ex-mutirantes vem tentando promover diversas atividades comunitárias, como a introdução da coleta seletiva do lixo e a realização de compras comunitárias. É o que constatamos, por exemplo, no Adventista Fase II:

"Ah, consegue manter uma vida comunitária sim... porque a gente fechou todo o conjunto, né, e aí a gente montou uma espécie de condomínio, ... porque é a Associação ainda que dirige tudo... então somos nós que vemos tudo, discutimos os problemas, a coleta de lixo, o problema da violência... a gente discute tudo."

A criação de condomínios, é uma constante nos mutirões terminados ou em fase de encerramento. Mais que uma simples forma de administrar os conjuntos, é um canal de decisão coletiva e um modo de estimular a participação dos moradores, que em alguns casos se revela muito aquém daquela que se observava nos tempos do mutirão.

7 – AS DIFICULDADES ENCONTRADAS

Em carta datada de 26/02/91 e dirigida à Secretária de Habitação do município, uma Comissão de Mutirões da Cidade de São Paulo denunciava os seguintes problemas que estariam ocorrendo no âmbito do Funaps Comunitário:

- "1.1 atraso na liberação das parcelas;
- 1.2 pagamento feito com VRF retroativa;
- 1.3 não liberação do valor total da parcela do mês;
- 1.4 não cumprimento total ou parcial de obras de infraestrutura previstas no cronograma;
- 1.5 dificuldade de organização da obra frente a irregularidades no pagamento das parcelas;
- 1.6 impossibilidade de cortes de gastos na proporção das defasagens ocorridas no pagamento das parcelas."

A fim de sanar essas irregularidades, a mesma carta propunha uma série de medidas:

- "2.1 que os pagamentos sejam efetuados tendo como referência a VRF do mês de pagamento;
- 2.2 que as parcelas pagas com VRFs defasadas tenham seus valores corrigidos de acordo com o valor da VRF do mês referente ao pagamento e que o déficit acumulado seja repassado para os movimentos no prazo máximo de 30 dias;
- 2.3 que, assim como os déficits são retidos, os superávits sejam liberados conforme o cronograma físico-financeiro;
- 2.4 que o material comprado seja considerado para fim de medição;
- 2.5 que as medições sejam efetuadas até o fim do mês e que o processo seja entregue à Secretaria de Finanças no primeiro dia útil do mês subsequente;
- 2.6 que o movimento tenha plena liberdade de gerir as economias feitas na obra, decorrentes do empenho das associações;

2.7 que não seja considerado qualquer repasse de perdas na forma de aditamento de contrato."

A despeito desses problemas administrativos, a demanda de financiamentos ao Funaps Comunitário vem crescendo assustadoramente, superando em muito a disponibilidade de recursos do programa. Outra dificuldade encontrada tem sido a escassez de áreas para a construção de casas populares no município de São Paulo, o que tende a encarecer ainda mais os terrenos ainda disponíveis.



Marco Antonio de Almeida
Mutirão do Jardim São Francisco

Uma solução para isso seria a verticalização das construções, que é recomendada inclusive na proposta de Plano Diretor encaminhada pela Prefeitura à Câmara Municipal. Essa alternativa traz consigo, porém, um grave inconveniente para a continuidade do Funaps Comunitário nos mesmos moldes. Na medida em que exige técnicas e equipamentos de construção muito mais sofisticados, ela pode vir a dificultar consideravelmente a produção dessas moradias em regime de mutirão. Alguns projetos-piloto de construção verti-

cal, em blocos de 4 a 5 andares, já estão em fase de definição e normatização, podendo, se bem sucedidos, abrir novas perspectivas para o programa do Funaps Comunitário.

8 – OS RESULTADOS OBTIDOS

Se tivermos em mente que a diretriz básica do Funaps Comunitário é fortalecer a participação da comunidade organizada em torno da questão habitacional, temos que reconhecer que ele vem cumprindo fielmente o seu papel. Até agosto de 1991, já haviam sido assinados 62 convênios com associações de mutirantes para a construção de 8.000 casas populares no âmbito do programa, todos eles assegurando a participação direta e coletiva da população em todas as etapas do processo. Soma-se a isso o fato de que a obtenção de um financiamento do Funaps Comunitário passou a ser uma meta para diversos movimentos de moradia de São Paulo, que vêm se organizando especificamente para essa finalidade.

Esses resultados foram conseguidos no curto espaço de pouco mais de um ano de funcionamento e com uma equipe de apenas cinco funcionários diretamente envolvidos no programa. Além disso, o custo por m² das residências construídas manteve-se em 15 VRFs, ao passo que ele não sairia por menos de 28 VRFs caso elas fossem encomendadas a empreiteiras. Podemos assim considerar também plenamente atingido o outro objetivo do Funaps Comunitário, que era multiplicar a capacidade operacional da SEHAB e baratear os custos da moradia.

Entretanto, talvez a maior vantagem do Funaps Comunitário em relação a outros programas habitacionais resida no conforto e na qualidade das residências produzidas. Elas rompem radicalmente com o padrão tradicional das moradias populares até então vigente no país, na medida em que empregam materiais de boa qualidade (no mutirão do São Francisco, por exemplo, foram adquiridos 160.000 blocos reago, portas de serralheria e esquadrias do Liceu de Artes e Ofícios), recebem maiores cuidados de mão-de-obra e são projetadas de acordo com as características do terreno e com as necessidades dos seus futuros ocupantes. Esses são os efeitos mais visíveis do seu processo de construção, **gerido do começo ao fim pelos próprios mutirantes.**

V – Uma Avaliação da Experiência

A principal limitação do Funaps Comunitário é, sem dúvida, o seu alcance quantitativo. As 8.000 residências construídas ou em construção até agora pouco representam diante do déficit de mais de 1 milhão de moradias existente na cidade de São Paulo. Um programa habitacional baseado apenas na construção de casas populares, que conta somente com recursos municipais para financiar os seus convênios praticamente a fundo perdido, jamais seria capaz de enfrentar esse déficit dentro de um prazo razoável.

Não é esse, entretanto, o objetivo fundamental dos seus idealizadores. Eles encaram o Funaps Comunitário, acima de tudo, como uma **experiência-modelo** que poderá servir de referência sob vários aspectos para uma política habitacional de maior fôlego. Primeiro, no que se refere à qualidade das residências produzidas. As casas construídas no âmbito do programa certamente já estabeleceram um novo padrão para as moradias populares nesse país. Em segundo lugar, a forma de gestão do processo de construção revelou-se muito mais eficiente sob to-

dos os pontos de vista, a começar pelos custos por m² das casas produzidas. O governo estadual está efetuando estudos e acertos para reproduzir o programa em maior escala. Mas além da economia em si, o FUNAPS constituiu-se de certa maneira num referencial para a luta política dos movimentos populares por habitação. Essa dimensão política estava presente na entrevista efetuada com Luis e Ricardo, assessores do grupo GAMHA:

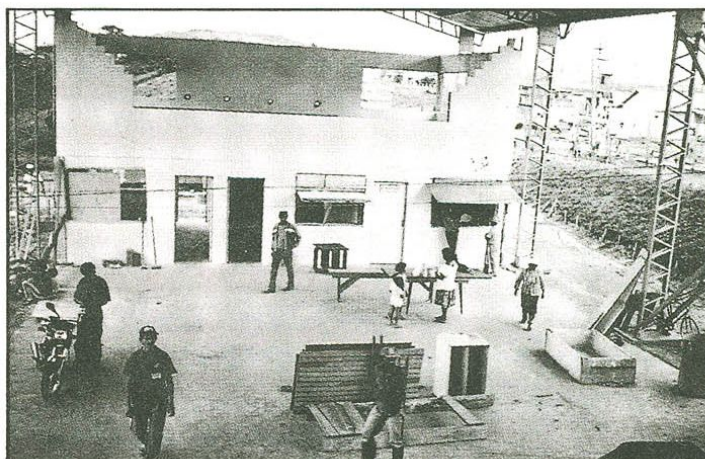
"Uma experiência de 8.000 (casas) é significativa para qualquer um que pense no assunto ...A qualidade é muito boa... Tem qualidade, tem um preço bom, mas a gente conta com a pressão do movimento. Vamos dizer que um mutirão de 400 casas conclua sua obra antes da administração terminar. Será que eles vão continuar uma mobilização para continuar a pressão?



Paulo Sérgio Muçouhah
Centro Comunitário e escritório da Associação Jardim Apuanã

Porque a demanda dessas 20.000 casas vai estar encerrada, mas o movimento vai continuar a pressionar para ter o FUNAPS para outros movimentos que vão surgir ainda... Aí tem uma briga também... pois está aflorando a demanda de uma década."

Tendo em vista esse objetivo, a experiência do Funaps Comunitário já pode se considerar inteiramente coroada de sucesso por se constituir em uma das principais fontes de inspiração para uma iniciativa popular de lei que propõe a criação de um Fundo Nacional de Moradia Popular. Contando com recursos do FGTS e do orçamento federal, esse Fundo se destinaria a implementar programas habitacionais dirigidos à famílias com rendimentos iguais ou inferiores a 10 salários mínimos. A aplicação desses recursos seria feita por intermédio de organizações comunitárias, associações de moradores ou cooperativas habitacionais de sindicatos. Os promotores dessa iniciativa de lei esperam recolher mais de 1 milhão de assinaturas de apoio para encaminhá-la ao Congresso Nacional no segundo semestre de 1991.



Paulo Sérgio Muçouhah
Centro Comunitário e escritório da Associação. Jardim Apuanã

A aprovação desse projeto de lei implicaria numa mudança radical não apenas na política habitacional no país, como também no próprio processo de elaboração das políticas públicas em geral. Pela primeira vez, uma proposta gestada no interior dos movimentos sociais estaria sendo inteiramente absorvida pelo Estado sem que isso viesse assumir uma conotação de clientelismo ou de cooptação. O que assegura isso, em última instância, é a total independência face ao poder público das organizações populares encarregadas de administrar os programas sociais.

Teríamos assim uma espécie de consagração do princípio da autogestão dos recursos públicos por parte dos próprios interessados na sua aplicação. Isso significa, acima de tudo, uma efetiva transferência de poder do Estado para a sociedade civil, o que só pode contribuir para o aprofundamento da democracia no país. Afinal, o que é a democracia senão - para usar uma definição clássica - o auto-governo da sociedade?

Entretanto, há aqueles que ainda se opõem à essa transferência de poder pelo fato dele vir necessariamente acompanhado também de encargos que, na sua visão, cabem exclusivamente ao

Estado. São esses os principais críticos dos mutirões para a construção de casas populares - sejam eles autogeridos ou não - por entenderem que o Estado deve, por definição, assegurar moradias já prontas e acabadas a todos. O principal argumento dos que defendem essa posição é o de que esses mutirões acabam ocupando horas de lazer dos trabalhadores, fazendo-os arcar com mais esse custo de reprodução da sua força de trabalho. A melhor resposta para isso foi dada por um mutirante, quando perguntado se não o incomodava passar os fins-de-semana na obra:

"Se eu não estivesse aqui, era bem capaz de estar construindo sozinho a minha casa, com muito menos recursos e muito mais dificuldade, ou então vendo o Sílvio Santos na televisão. Aqui, a gente fica proseando com os companheiros, se diverte e nem vê o tempo passar. Afinal, aqui é o único lugar que a gente pode trabalhar para nós mesmos."

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- BOCCHI, Carmem Priscila e CAMARGO, Ivani, **Os movimentos sociais por moradia durante o primeiro ano da gestão do PT na Prefeitura de São Paulo**. Relatório de pesquisa, São Paulo, FFLCH-USP, 1990.
- BONDUKI, Nabil, **Construindo territórios de utopia: a luta pela gestão popular em projetos habitacionais**. Dissertação de Mestrado, São Paulo, FAU-USP, 1986.
- CHAVES, Daniel, "FUCVAM, a história viva". São Paulo, FASE, 1990.
- FASE. **Mutirões Habitacionais: da Casa à Cidadania. Proposta**, Rio de Janeiro, (35): 1-57, set. 1987.
- GOHN, Maria da Glória, **Movimentos sociais e luta pela moradia**. São Paulo, Edições Loyola, 1991.
- REBELLO, Ricardo Moura, **Experiências comunitárias de participação e produção de habitação**. S. Paulo, FAU-USP, 1990.
- REINACH, Henrique, "Construção habitacional por ajuda mútua" in **Espaço & Debate** nº 14, São Paulo, 1985
- RONCONI, Reginaldo, **Programa de mutirões com autogestão na cidade de São Paulo**. São Paulo, Superintendência de Habitação Popular - HABI, 1990.
- SÃO PAULO (cidade) - Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB. Superintendência de Habitação Popular - HABI. **Documentos do FUNACOM**. São Paulo, HABI, 1991.
- VIEIRA, Eduardo Nunes, "Quando o poder público promove a auto-construção ou o mutirão" in **O Rio Grande do Sul Urbano**, FEE, Porto Alegre, 1987.

ENTREVISTAS E GRAVAÇÕES REALIZADAS

(Não necessariamente incluídas no texto)

- Entrevista com Nabil Bonduki, Superintendente de Habitação Popular da SEHAB, e Reginaldo Ronconi, coordenador do Programa FUNAPs Comunitário.
- Entrevista com Carlos, da Cooperativa de mão-de-obra do Jardim São Francisco (Cooperativa de Trabalhadores de Construção em Habitação Popular Leste I).
- Entrevista com Ricardo e Luis (Grupo GAMHA), Alcides (secretário da Associação) e mutirantes dos conjuntos Sonia-Ingá/Adventista Fase II.
- Entrevistas e depoimentos de assessorias e mutirantes de conjuntos da Zona Norte e Oeste (Santa Marta, Vista Linda, Portal São Marcos, Vista Alegre, Movimento Unido, União do Povo).
- Gravação da reunião de 02/03/91 entre a coordenação do Funaps Comunitário, Assessorias e Movimentos, realizada no Sindicato dos Arquitetos de São Paulo.

VI – Anexos

EXEMPLO DE REGULAMENTO DE OBRA

A construção das casas da associação, se realizará através do sistema de mutirão, entendendo-se como tal a execução das obras mediante o aporte de mão-de-obra dos próprios associados organizados em grupos. Será contratada mão-de-obra especializada somente nos casos estritamente necessários.

Cada família deverá trabalhar no mínimo horas semanais.

1. Funcionamento

As obrigações dos associados são:

1. Apresentar-se para o trabalho nos dias e horários estabelecidos.
2. Trabalhar sob a direção e orientação dos encarregados do setor ou equipe.
3. Observar um comportamento compatível com o horário de trabalho.
4. Participar de todas as reuniões convocadas para a discussão dos assuntos relativos com o trabalho.
5. As famílias que não consigam eventualmente trabalhar as horas estabelecidas deverão fazer a reposição entre o 1º e o 20º dias do próximo mês.
6. A família que trabalhar um excedente de horas no mês, registrará essas horas na sua conta, porém essas horas não poderão ser descontadas nos meses seguintes.
7. O sócio que precisar faltar ao trabalho do mutirão deverá avisar o coordenador do setor com pelo menos 12 horas de antecedência.
8. Na falta sem aviso prévio, ou sem justificativas no caso de força maior, por um período superior a horas, o associado estará automaticamente excluído da associação, perdendo qualquer direito sobre as unidades que forem concluídas.
9. No caso de 15 faltas injustificadas alternadas em três meses, o associado estará excluído da associação, perdendo qualquer direito sobre as unidades que forem contratadas. Os trimestres encerram-se no último dia dos meses de março, junho, setembro e dezembro.
10. O sócio poderá atrasar-se, ou sair antes do final do trabalho no máximo 15 minutos e somente quatro vezes num mês. Atrasos até 30 minutos poderão ser compensados no mesmo dia, no máximo duas vezes no mês.
11. Dois atrasos superiores a 30 minutos além dos estabelecidos no item anterior, serão computados como falta não justificada.
12. Os casos de comportamento inconveniente na obra, serão considerados acidentais na primeira ocorrência e intencionais nas seguintes. No primeiro caso se fará uma advertência escrita e se imputará uma multa equivalente as horas de trabalho daquele dia. A cada reincidência dobrará, triplicará, etc. a multa. Se o fato se repetir por 5 vezes seguidas o associado será excluído da associação perdendo qualquer direito sobre as unidades construídas.
13. O roubo de qualquer material será motivo de exclusão do associado, perdendo este qualquer direito as habitações que forem construídas.
14. Os sócios serão responsáveis pelas ferramentas do mutirão, utilizadas durante o trabalho, devendo entregá-las no final de cada dia limpas e prontas para o uso.
15. Todo participante do mutirão, associado ou não, deverá usar um cartão de identificação, expedido pela coordenação.

INSTRUÇÃO DE SERVIÇO NÚMERO 17/90

Assunto: Estabelece normas de pagamento e prestação de contas dentro do programa FUNAPS COMUNITÁRIO.

O Conselho Deliberativo do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, representado por sua Presidente, Ermínia Terezinha Menon Maricato e por seu Secretário Executivo, Nabil Georges Bonduki, no uso de suas atribuições legais e considerando a necessidade de disciplinar o financiamento repassado diretamente às Associações Comunitárias para a construção de moradias por mutirão, denominado FUNAPS COMUNITÁRIO.

Resolve:

- 1) A Associação conveniada deverá emitir recibo, em papel com próprio timbre, referente a cada etapa de medição constante do cronograma físico financeiro, no qual constará o valor liberado pela medição de HABI.
- 2) A Associação deverá abrir conta corrente bancária própria para movimentação exclusivamente dos recursos provenientes do financiamento.
- 3) A Associação deverá manter registro contábil, realizado por profissional habilitado.
- 4) A Associação deverá manter em separado todos os registros de atividades financeiras relativas ao objeto do convênio, tais como: contas correntes, investimentos, despesas, etc.
- 5) O livro de movimentação deverá conter todos os gastos efetuados, especificando inclusive o nº do cheque utilizado.
- 6) A Associação deverá realizar mensalmente a prestação de contas apresentando-a em assembléia para conhecimento de todos os mutirantes.
- 7) A Associação deverá apresentar mensalmente a prestação de contas para HABI para obter a liberação da parcela do financiamento.
- 8) Todo e qualquer pagamento, exceto o primeiro, será efetuado mediante a aprovação e constatação do cumprimento da etapa anterior, expresso em relatório de medição efetuada por técnicos de HABI e mediante a apresentação da prestação de contas do mês anterior.
- 9) A Associação deverá manter sob sua guarda e pelo período de cinco anos após a conclusão das obras:
 - a) o registro contábil individualizado de todas as atividades financeiras, relativas ao objeto do convênio. Inclusive registro de eventuais doações.
 - b) Todas as notas fiscais, faturas, recibos provenientes da realização do projeto.
 - c) Todos os comprovantes de investimentos financeiros e extratos bancários das contas correntes relativas ao objeto do convênio.
 - d) Todos os comprovantes de recolhimento dos encargos sociais relativos ao projeto objeto do convênio.

-
- 10) A Superintendência de Habitação Popular – HABI, procederá mensalmente a vistoria dos documentos comprobatórios relativos aos itens anteriores, cabendo a Associação mantê-los devidamente em ordem sob pena de suspensão dos pagamentos pendentes.
 - 11) Quando do encerramento da obra, resolve-se a fiscalização por parte de HABI, devendo entretanto, ser cumprido integralmente o item nº 9 desta Instrução.
 - 12) Esta Instrução de Serviço entra em vigor a partir da data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

DRA. ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICATO
Presidente

DR. NABIL GEORGES BONDUKI
Secretário Executivo.

São Paulo, de de 1990.

EXEMPLO DE CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ASSOCIAÇÃO: _____ Nº UNID. HABITACIONAIS: _____ CUSTO TOTAL: _____ VRFS _____ DATA: MÊS/ANO _____					
ASSESSORIA TÉCNICA: _____ RESPONSÁVEL: _____ (NOME) _____ (ASSINATURA) _____					
DESCRIÇÃO DE SERVIÇOS	UNID.	TOTAL POR ITEM	CUSTO UNITÁRIO	MÊS 01	MÊS "N"
Nº ITENS		PESO % VRF		% OU Nº UN. VRF	% OU Nº UND. VRF
01. PROJETO 02. FISCALIZAÇÃO 03. CANTEIRO 04. FERRAMENTAS 05. MÃO DE OBRA 06. LOCAÇÃO 07. FUNDAÇÃO: 7.1. - formas 7.2. - armaduras 7.3. - concretagem 08. CONTRAPISO 09. ALVENARIA INFERIOR: 9.1. - compra 9.2. - execução 10. LAJE DE PISO 11. ESCADAS: 11.1. - pré-fabricação 11.2. - execução 12. ALVENARIA SUPERIOR: 12.1. - compra 12.2. - execução 13. INSTAL. HIDRÁULICAS: 13.1. - esgoto térreo 13.2. - esgoto superior 13.3. - água fria inferior 13.4. - água fria superior 13.5. - louças sanit. e registro: compra 13.5.1 - instalação 14. INSTAL. ELÉTRICAS: 14.1. - eletrodutos térreo 14.2. - eletrodutos superior 14.3. - QD L / fiação 14.4. - acabamento (caixas, toma das, plafoniers) 15. COBERTURA: 15.1. - compra 15.2. - execução da estrutura 15.3. - colocação das telhas 16. ESQUADRIAS: 16.1. - compra 16.2. - instalação de portas 16.3. - instalação de caixilharia 17. FERRAGENS 18. REVESTIMENTO/PINTURA 19. VIDROS 20. FORROS					
TOTAL SIMPLES					
TOTAL ACUMULADO					

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA DA HABITAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO URBANO – SEHAB**

**FUNDO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO
MORADORA EM HABITAÇÃO SUBNORMAL - FUNAPS**

**TABELA DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO
DO FUNAPS**

Faixa de Renda Familiar em Salários Mínimos		Composição Familiar		Capacidade de Endividamento por Faixa de Renda em Porcentagem
F A I X A	Faixas por Intervalo de Salário Mínimo	L E T R A	Número de Pessoas na Família	%
1	Para renda até 01 (hum) Salário Mínimo	A	Independente da Composição Familiar	10% do Salário Mínimo Vigente
2	De 01 Salário Mínimo a 04 Salários Mínimos	A	Até 4	20% da Renda Familiar
		B	5 a 7	15% da Renda Familiar
		C	8 ou mais	10% da Renda Familiar
3	De 04 Salários Mínimos a 05 Salários Mínimos	A	até 4	25% da Renda Familiar
		B	5 a 7	20% da Renda Familiar
		C	8 ou mais	15% da Renda Familiar
A P L I C A Ç Ã O D A T A B E L A	1. Para a faixa 01 (até um salário mínimo) a prestação será estabelecida com percentual fixo de 10% (dez por cento) sobre o salário mínimo vigente. 2. O percentual de endividamento deverá ser aplicado sobre a renda familiar que será apurada com base nas determinações da I. S. nº 04/89, e resultará no valor da prestação a ser paga pelo beneficiário. 3. Fica facultada a adoção de plano especial de pagamento à maior para faixa 3A (três) com renda entre 04 (quatro) e 05 (cinco) salários mínimos nos termos do item I.S. nº 3/89.			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO – SEHAB

FUNDO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO MORADORA EM HABITAÇÃO SUBNORMAL - FUNAPS

TABELA PARA CÁLCULO DE PRAZO DE FINANCIAMENTO

1. Toma-se por base o valor financiado constante no contrato.

Ex: Cr\$ 2.000.000,00

2. Divide-se o valor financiado pelo valor da prestação obtida através da tabela de prestações.

Ex: prestação de
Cr\$ 2.550,00 (faixa 2/C)
 $\text{Cr\$ } 2.000.000,00 \div \text{Cr\$ } 2.550,00$
= 784 meses

3. O resultado obtido 784 será o nº de prestações a serem pagas.

4. Divide-se o nº de prestações a serem pagas por 12 obtendo-se assim o prazo em anos.

Ex: $784 \div 12 = 65$ anos.

5. Aplica-se a tabela anexa.

Ex: 65 anos enquadra-se no intervalo entre 69 e 55 anos. Logo o prazo de financiamento será 22 anos, ou seja 264 prestações.

OBS.*

- * Total de anos por intervalo.

- 1 Coluna correspondente a tempo de financiamento real.

- 2 Coluna correspondente a tempo de financiamento com subsídio.

1	2
Agrupamento por Intervalo / Anos	Tempo de Financiamento com Subsídio Anos / Nº Prestações
+ 70	25/300
de 69 a 55 (15)*	22/264
de 54 a 43 (12)	20/240
de 42 a 33 (10)	18/216
de 32 a 25 (8)	16/192
de 24 a 19 (6)	14/168
de 18 a 15 (4)	12/144
de 14 a 13 (2)	10/120
de 12 a 10 (2)	8/96
de 9 a 8 (2)	6/72
- 8	5/60

FASES DO PROCESSO DE PRODUÇÃO E USO DE MORADIAS					
Planejamento	Anteprojecto	Projecto	Planejamento da Execução	Execução	Uso e Manutenção
• Verificação da disponibilidade de terrenos • Identificação das fontes de recursos • Identificação da demanda local • Definição das instituições participantes	• Constituição da equipe técnica • Contato com a comunidade e seleção do grupo alvo da intervenção • Cadastramento do grupo alvo • Levantamento de informações para elaboração dos projetos de urbanismo e das moradias • Elaboração de alternativas de projetos • Definição com o grupo alvo dos projetos a adotar • Resolução de questões legais	• Elaboração dos projectos executivos de urbanismo e das moradias • Elaboração dos memoriais descritivos e dos cronogramas físicos das obras • Definição dos cronogramas físicos-financeiros	• Definição com o grupo-alvo do regulamento de trabalho • Definição da sistemática de operacionalização da obra • Programação do can-teiro de obras • Definição da sistemática de acompanhamento e controle económico da obra • Elaboração do programa de treinamento da população • Construção da casa-modelo	• Implantação do can-teiro de obras • Implantação das sistemáticas de operacionalização, acompanhamento e controle económico • Programação e execução de serviços • Avaliação do andamento das obras do ponto de vista físico e financeiro • Reuniões periódicas da equipe técnica com o grupo alvo	• Elaboração de documentação técnica para uso, manutenção e ampliação das moradias • Orientação sobre direitos e deveres do usuário • Avaliação conjunta da intervenção, pela equipe técnica e o grupo alvo • Definição das atividades comunitárias a serem implementadas
Aspectos a serem considerados no Sistema de Ajuda Mútua		Participação e Organização da População	Técnicos	Treinamento	Institucionais, Económico-Financeiros e Legais

Fonte: I.P.T.
Manual de orientação para construção por ajuda-mútua – 1988

Este número do Boletim Inovação Urbana, "*Mutirão e Autogestão em São Paulo: uma experiência de construção de casas populares*" foi elaborado pela equipe do Núcleo de Gestão Municipal Democrática do Pólis.

Coordenação Geral: Heloisa Nogueira.

Pesquisa, Redação e Revisão: Paulo Sérgio Muçouçah
e Marco Antonio de Almeida

Os autores:

- **Paulo Sérgio Muçouçah**, é sociólogo, doutorando em Sociologia pela FFLCH da USP e pesquisador do PÓLIS.
- **Marco Antonio de Almeida**, é sociólogo, mestrando em sociologia pela FFLCH da USP e pesquisador do PÓLIS.

[illegible][illegible]

PÓLIS

Instituto de Estudos, Formação e
Assessoria em Políticas Sociais

O Pólis é um instituto que atua no campo das políticas sociais com o objetivo de contribuir para a ampliação dos direitos civis e políticos na nossa sociedade.

O objetivo principal do Instituto é desenvolver programas de estudos e pesquisas, de formação, assessoria e consultorias no campo das políticas sociais, visando contribuir para o debate, a divulgação de idéias e ampliação dos direitos civis e políticos em nossa sociedade.

Nesta perspectiva, as atividades desenvolvidas pelo PÓLIS compreendem temas como movimentos sociais, administração pública, processos legislativos, análises de conjuntura política e econômica, bem como representações no campo da cultura e do cotidiano.

O Pólis desenvolve as seguintes atividades:

- diagnósticos, estudos e pesquisas no campo das políticas sociais;
- projetos técnicos para a formulação de políticas das diversas áreas dos serviços públicos e da administração municipal;
- formação e treinamento de técnicos do serviço público e de lideranças da sociedade civil;
- assessoria e consultoria para prefeituras, órgãos legislativos, entidades e movimentos da sociedade civil.

O Pólis para isso utiliza de instrumentos como seminários, cursos, debates, publicações, vídeos, pesquisas de opinião e pesquisas aplicadas.

O Pólis possui uma equipe de profissionais habilitados para responder às exigências técnicas e às demandas próprias à construção de um projeto democrático de gestão municipal.

Números anteriores:

Reforma urbana e o direito à cidade

Cortiços em São Paulo: o problema e
suas alternativas

Ambiente urbano e qualidade de vida

Próximo número:

Lajes: um jeito de governar
