



## AS ATRIBUIÇÕES DO ARQUITETO E URBANISTA NO PROCESSO COOPERATIVISTA HABITACIONAL. ESTUDO DE CASO: COOPERATIVA HABITACIONAL POR AJUDA MÚTUA ESPANHA.

**CARVALHO, Marina Lange Funari<sup>1</sup>; BIERHALLS, Susan<sup>2</sup>; TOMIELLO, Fernanda<sup>3</sup>;**

<sup>1,2,3</sup> *Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UFPel*

*Rua Benjamin Constant, 1359 - Campus Porto - Pelotas/RS. mary\_faurb@yahoo.com.br*

### 1. INTRODUÇÃO

A dificuldade de aquisição da casa própria vivida pelos setores de baixa renda, tem sido uma constante na sociedade brasileira e as cooperativas habitacionais surgiram como forma de auxiliar na solução desse problema, através do trabalho conjunto entre as pessoas, sendo estruturadas para viabilizar a compra ou construção da casa própria, administrar e manter conjuntos habitacionais.

Este trabalho visa conhecer e entender o processo cooperativista habitacional, identificando quais as atribuições do Arquiteto e Urbanista nessa trajetória.

Em um primeiro momento será abordado o assunto cooperativismo, sua origem no mundo e no Brasil, seus princípios e derivações, chegando ao foco principal desta pesquisa, o cooperativismo habitacional. A partir daí, destaca-se o cooperativismo habitacional Uruguaio como um modelo referencial de reconhecida qualidade, seguido a nível latinoamericano. Comenta-se sobre o período BNH (Banco nacional da habitação), precedente na história do financiamento da habitação no Brasil até o surgimento do cooperativismo habitacional no país. Após é tratado o caso de Pelotas.

Afim de estudar um caso de cooperativismo habitacional onde não há restrições quanto a classe trabalhadora, não exigindo uma renda mínima, foi escolhida a Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua Espanha (CHAME-Ltda), localizada no bairro Pestano da cidade de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul, esclarecendo o processo de promoção, financiamento e suas etapas.

### 2. METODOLOGIA

O desenvolvimento desta pesquisa consistiu primeiramente, em um levantamento histórico bibliográfico sobre o assunto.

Em um segundo momento, foram realizadas duas entrevistas: A primeira com o ex-secretário da extinta Secretaria da Habitação e Cooperativismo da cidade de Pelotas-RS, Arq. e Urb. Paulo Oppa Ribeiro e a segunda com a Arquiteta e Urbanista da Cooperativa CHAME – Ltda, Marta da Rosa e Silva.

Logo após, realizou-se uma análise documental sobre a cooperativa habitacional em estudo através da Assistente Social da CHAME, Bernadete Lovatel.

Neste ano de 2008, foi realizada uma visita à construtora que auxiliará os cooperados nas obras, afim de conhecer o novo material e sistema construtivo que possibilitará o aumento da área construída das moradias.

As próximas etapas serão, o acompanhamento do canteiro de obras e após a construção das habitações, um estudo de pós ocupação para constatar o impacto e o funcionamento deste método em Pelotas.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A cooperativa é um tipo de sociedade comercial, constituída por membros de determinado grupamento social ou econômico, visando desempenhar, em benefício comum, determinada atividade econômica.

A experiência do cooperativismo começou na França e na Inglaterra, entre 1820 e 1840. As raízes históricas do cooperativismo fundamentam-se nos ideais do socialismo utópico defendidos por Robert Owen (1771-1858), François Marie Charles Fourier (1772-1837), Philippe Joseph Benjamin Buchez (1796-1865) e Louis Blanc (1812-1882). Ao pensamento de Robert Owen, a superação do capitalismo estaria na generalização de aldeias de cooperação. A partir do fim do século XIX, o movimento cooperativista envolveu novos setores: agricultura (1884), comércio varejista (1883 - 1885), pesca (1913), a construção e a habitação (1920).

No Brasil, assim como na maioria dos países, as sociedades cooperativas são regidas por legislação especial e gozam de privilégios de natureza fiscal. Neste país o cooperativismo iniciou-se no final no século XIX, principalmente na zona rural.

**Conforme o ART. 6º da Lei cooperativista N°5764 de 16 de dezembro de 1971:** “É uma sociedade de natureza civil, sem fins lucrativos, constituída em função de interesses comuns de seus associados e baseada no princípio de ajuda mútua ou reciprocidade...”

Uma cooperativa habitacional é formada por um grupo de pessoas, sem fins lucrativos, que se juntam no único intuito de adquirirem suas casas. Recebem assistência técnica de vários profissionais como: advogado, contador, assistente social e o Arquiteto e Urbanista. Existem vários modos de cooperativismo habitacional, mas o estudo de caso trata-se de uma cooperativa onde os moradores administram e constroem suas casas por sistema de mutirão e através de financiamento público.

No Uruguai, o cooperativismo habitacional surgiu em 1965 e atualmente é representado pela FUCVAM (Federação Uruguaia de Cooperativas de Vivienda por Ajuda Mútua) fundada em 24 de maio de 1970 em Isla Mala, pequena localidade do interior do Uruguai, sendo modelo de reconhecida qualidade, seguido a nível latinoamericano. Através desta federação as cooperativas habitacionais não só constroem moradias para seus sócios, mas também fazem a infra-estrutura básica e os serviços sociais indispensáveis para a vida em comum. A propriedade é coletiva e as decisões são tomadas democraticamente, de acordo com os estatutos e regulamentos.

Em relação ao sistema habitacional brasileiro, no período BNH de 1964-1986 (ditadura militar), o cooperativismo habitacional, perdeu grande parte de suas características. Os princípios cooperativistas e a possibilidade de participação dos trabalhadores foram deixados em segundo plano. Com o término do BNH e a falta de financiamento estatal, surge, no final da década de 80, as Cooperativas habitacionais autogestionárias, administradas pelos próprios usuários.

Atualmente, no intuito de acabar com a ocupação informal e trazer qualidade de vida a população, estão surgindo através do Ministério das Cidades, novos programas e projetos de lei em prol da habitação que incluem o cooperativismo habitacional.

Em Pelotas no ano de 1984 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPel, o estudante Paulo Oppa Ribeiro, em contato com seus colegas uruguaios, conheceu a FUCVAM. Nos anos de 1984 e 1985, através do movimento estudantil no Centro de Estudantes de Arquitetura e Urbanismo (CEAU), começaram a promover viagens para que estudantes e professores visitassem a Faculdade de Arquitetura de Montevidéo e conhecessem o modelo da FUCVAM. Então, difundem no município de Pelotas a instituição de cooperativas habitacionais por ajuda mútua e partindo do sindicato da Alimentação, em 1990, faz-se algumas tentativas de construção de cooperativas habitacionais seguindo o modelo uruguaio.

Em janeiro de 2002, com objetivo de diagnosticar e suprir a demanda reprimida de moradias de forma qualificada, foi criada e instalada a Secretaria de Habitação e Cooperativismo de Pelotas, que mais tarde, com a mudança de governo passou a chamar-se somente Secretaria da Habitação. A secretaria constituiu um convênio de cooperação técnica com a FUCVAM onde membros da FUCVAM vinham a Pelotas a cada 45 dias, e membros interessados iam aos canteiros de obra da FUCVAM para ver o processo e fomentarem o assunto das cooperativas habitacionais. Nessa época surgiu a CHAME- Ltda (Cooperativa Habitacional por Ajuda Mútua Espanha).

Aos 21 dias de junho de 2003, foi fundada a CHAME. O grupo elegeu cinco futuros cooperados e três técnicos para conhecerem in loco a experiência da FUCVAM, participando de um treinamento, em julho de 2005, na cidade de Montevidéo-Uruguaí. Durante 3 a 4 meses, reuniram-se para montar o estatuto: discutindo o objetivo e os princípios fundamentais, batizados pela expressão 4 pilares: Construção por mutirão, propriedade coletiva, autogestão e Financiamento público. Então no dia 27 de fevereiro de 2004 obtiveram seu registro junto a Junta Comercial do Rio Grande do Sul.

A promoção de inscrições foi feita em estandes, no calçadão do centro de Pelotas, pela Prefeitura Municipal, com fotos de exemplos pré-existentes.

A legalização e o direito real de uso foi conquistado através da Central de Cooperativas que reuniu mais quatro cooperativas já existentes. O convênio com a FUCVAM possibilitou assessoria a central de cooperativas na formação, capacitação, elaboração de projetos, capacitação de recursos, etc.

O financiamento foi obtido através do Programa Carta de Crédito - Operações Coletivas CCFGTS Resolução 460/04, em um projeto que teve como proponente a Prefeitura Municipal de Pelotas em parceria com a Caixa Econômica Federal, envolvendo 465 unidades, distribuídas em 11 loteamentos públicos.

O grupo conta com recursos já disponíveis desde 03 de abril de 2006, mas para ser iniciada a construção das casas, depende da Secretaria de Habitação realizar a infra-estrutura, conforme acordado com a Caixa Econômica Federal, da 1ª quadra do Loteamento Espanha com plano piloto de 24 moradias.

O arquiteto e urbanista trata da relação da moradia com o entorno, do tratamento das áreas de uso coletivo, da orientação ao mestre de obras e da capacitação dos cooperados para trabalharem na obra, envolvendo o conhecimento dos materiais e a técnica construtiva. A arquiteta responsável participou do processo desde o início, inclusive da parte burocrática. Desenvolveu oficinas para que os

cooperados pudessem opinar e decidir qual seria o projeto arquitetônico de suas casas e os auxiliou na construção dos abrigos provisórios.

No projeto inicial das habitações, o material construtivo especificado seria o tijolo furado por ser de conhecimento mais popular quanto ao método construtivo. Todavia, este ano o material de construção mudou para blocos de concreto, permitindo o aumento da área construída de 32m<sup>2</sup> para 36m<sup>2</sup>, visto que por se tratar de um material que permite modulação, evita desperdícios. Quanto a tipologia, as casas são em fita para melhor aproveitamento do terreno, deixando a opção de ampliação posterior com a construção de mais duas peças a cargo do morador. Para a capacitação dos cooperados estão sendo desenvolvidas oficinas na construtora que irá acompanhar as obras.

#### 4. CONCLUSÃO

Além de tratar da organização dos espaços urbanos e da elaboração de projetos residenciais, o Arquiteto e Urbanista presta a assistência técnica necessária aos cooperados, que participam de todo o processo desde a aquisição do terreno até a concepção do projeto final, tomando consciência de seu papel na sociedade, conhecendo seus deveres e direitos e formando sua cidadania.

No Brasil a habitação popular cooperativada ainda é de baixa qualidade devido, principalmente, a falta de políticas públicas direcionadas ao cooperativismo habitacional, diferentemente do Uruguai, mas isso felizmente está começando a mudar com novos incentivos do Ministério das cidades.

Sem dúvida o sistema cooperativista é um meio muito educativo em que as pessoas aprendem a dar valor ao que conquistam. Sendo assim, o cooperativismo habitacional seria uma ótima forma de solucionar o problema do déficit habitacional enfrentado na cidade de Pelotas-RS.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

##### **Livros:**

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil.

Coord.: FERNANDES, Agnes; ALVES, Wolney C.; V curso internacional de planejamento e tecnologia da habitação – IPT/JICA – Módulo temático 3

Org.: FERNANDES, Ana. SOUZA, Ângela G. Habitação no Brasil: reflexões, avaliações e propostas. Habitar 2000. Faculdade de Arquitetura PPG-AU/ FAUFBA. Secretaria de desenvolvimento urbano, CONDER.

Artigo: FRUET, Genoveva M. Uma nova parceria: as cooperativas habitacionais auto-gestionárias de Porto Alegre. p. 259 - 276.

Arquitetura e Habitação social em São Paulo. 1989 – 1992. p. 55 - 86.

RISSO, Marta. BORONAT, Yolanda. La vivienda de interes social en el Uruguay: 1970 –1983. Fundacion de cultura universitária.

##### **Dissertação:**

SANTOS, Alessandra G.; *Provisão habitacional na modalidade de cooperativas habitacionais na região nordeste de Rio Grande do Sul: Diagnóstico organizacional e urbanístico*; Passo Fundo: Universidade de Passo Fundo/ Faculdade de Engenharia e Arquitetura/ Dissertação de Mestrado em Engenharia/ Programa de Pós-graduação em Engenharia, 2005. p.20;22-34.

##### **Artigo e informativo:**

LOVATEL, Bernadete. Artigo (não publicado).

Folder promocional da prefeitura municipal de Pelotas. Secretaria da Habitação, 2002.

##### **Informantes qualificados:**

LOVATEL, Bernadete. Fornecimento de materiais (fotos e documentos).

SILVA, Marta da R. entrevista realizada em 16/julho/2007.

RIBEIRO, Paulo O. entrevista realizada em 3/agosto/2007.

**Sites:**

Histórico do cooperativismo disponível em :

[http://www.easysystem.com.br/conteudo/noticias/ver\\_noticias.asp?id=4309](http://www.easysystem.com.br/conteudo/noticias/ver_noticias.asp?id=4309)

<http://www.coopdef.hpg.ig.com.br/cooperativismo.htm>

[http://www.inocoopes.com.br/novo/port/coop\\_hab.asp](http://www.inocoopes.com.br/novo/port/coop_hab.asp)

<http://www.ub.es/geocrit/b3w-621.htm>

Leis e medidas provisórias disponível em:

<http://www.cidades.gov.br/noticias/r-100-milhoes-do-fnhis-para-moradias-por-meio-de-associacoes-e-cooperativas>