

Cooperativas habitacionais e capacitação profissional

Housing cooperatives and professional training

Alessandra Gobbi Santos

Filiação

Arquiteta e Urbanista. Mestre em Engenharia de Infra-estruturas e Meio Ambiente da Universidade de Passo Fundo – UPF, Passo Fundo, RS, Brasil.

E-mail: ale@speedrs.com.br

Resumo

Este artigo descreve a importância do compromisso social na formação dos profissionais de arquitetura e urbanismo no momento em que é abordada a temática da habitação de interesse social. Essa abordagem é feita através da apresentação de diretrizes organizacionais de implementação de cooperativas habitacionais autogestionárias a fim de auxiliar na preparação de alunos e no assessoramento com a capacitação dos profissionais. Nesse contexto é feita apresentação de um quadro de diretrizes organizacionais, e a partir desse quadro, apresentam-se também duas figuras: a primeira ilustra as principais causas de dissolução de cooperativas habitacionais autogeridas e a segunda figura demonstra o papel da assessoria técnica e mais precisamente as funções essenciais do arquiteto urbanista numa cooperativa habitacional autogerida. Ao finalizar, são expostos conceitos e características da autogestão na produção de moradia.

Palavras-chave

Cooperativas habitacionais Brasil, autogestão, capacitação profissional.

Abstract

This subject describes the importance of the social commitment in the formation of the architecture and urbanization professionals at the moment what is approach the housing thematic of social interesting. This approach is doing through of the presentation of directives ordering of implementation of self-managed housing cooperatives in order to aid in the preparation of students and in the assistment with the enable of the professionals. On the context is doing presentation of a chart of directives ordering and from this chart presents also two pictures: the first to illustrate the principal reasons of the dissolving of the self-managed housing cooperatives, and the second demonstrate the role of the tecnic assistance and more specifyty the essential function of the urban architect on a self-managed housing cooperatives. To the ending, are exposed concepts and characteristics of the self administration on the production of residence dwelling.

Key words

Housing cooperatives Brasil, self-menage, professional qualification.

Índice

Introdução

- 1.- Considerações iniciais
- 2.- Compromisso social na formação dos profissionais de arquitetura e urbanismo
- 3.- Subsídios para a capacitação da assessoria técnica

4.- Autogestão

Conclusão

Referências Bibliográficas

Introdução

As cooperativas habitacionais implementadas a partir da década de 1990 estão inseridas numa nova perspectiva de postura de política pública habitacional, havendo espaço para emergência de programas que fomentem a questão sócio-habitacional, associados a um planejamento urbano e a preservação do meio ambiente, dentro de uma nova linha de gestão (autogestão).

Os programas habitacionais autogeridos, possuem, como princípios basilares, dentro do conceito de cooperativas habitacionais autogestionárias, o respeito ao meio ambiente e a preocupação com o desenvolvimento urbano orientado, estando inseridos numa visão ampla de adequação à dignidade do ser humano sem dissociarse da busca incessante do desenvolvimento sustentável e da redução das desigualdades sociais.

Pode-se dizer que, no que tange o direito da dignidade humana, o programa habitacional autogerido foi desenvolvido a fim de obter ganhos de custos e agilidade presente no processo do auto-empresendimento da casa própria, incorporando as vantagens de um processo organizado, coletivo e apoiado técnica e financeiramente.

Neste sistema, a cooperativa contrata uma assessoria técnica, que desenvolve, num processo de discussão com os futuros moradores, a assistência jurídica, social, de engenharia e arquitetura e contábil. Essa assessoria é de fundamental importância para a aprovação de financiamento e convênios, que pressupõe ainda uma comprovação, através de laudo social, de que a cooperativa tem capacidade para gerir o empreendimento.

Esta assessoria técnica deve ser composta por profissionais bem preparados atuando como impulsionadores destas idéias, isto é, na formulação dessa política pública inovadora, mostrando que organizações populares, assessoradas por técnicos autônomos do governo, são capazes de administrar todo o processo produtivo gerando uma grande possibilidade de qualidade da habitação produzida, riqueza dos projetos de arquitetura e urbanismo e também vantagens econômicas.

Nesse sentido, deve-se ressaltar a importância da capacitação profissional do arquiteto e urbanista voltada para a temática da habitação de interesse social, bem como de novos programas que estão surgindo, como as cooperativas habitacionais autogestionárias, com o objetivo de amenizar a problemática habitacional em nosso País.

1.- Considerações iniciais

Segundo Santos, (2005), as cooperativas habitacionais do tipo autogestionárias estão surgindo como uma alternativa de provisão habitacional no Brasil, bem como em vários países de diversos níveis de desenvolvimento econômico. Elas estão inseridas numa nova postura de política pública onde as principais características desse programa são: a autogestão, a participação, o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida e do meio ambiente.

Conforme Bonduki (1997) muito mais do que um sistema de produção de moradias, esse programa busca introduzir uma nova forma de gerir as políticas públicas e sociais: "a gestão não-estatal". Trata-se de uma forma de gestão que se baseia na criação de uma rede de Organizações Não-Governamentais, entidades democráticas, sem fins lucrativos, que reúnem grupos de pessoas com necessidades comuns e que desenvolvem atividades de caráter social de modo compartilhado com o Estado.

Desta forma, transfere-se para essas entidades funções que lhe são próprias, o poder público democratiza a gestão das políticas e dos recursos sociais e torna mais ágil e barata a implementação dos programas sociais, o que é visível no caso dos programas habitacionais autogeridos.

Nesse aspecto, destaca-se a enorme importância da participação dos usuários em todos os processos, seja organizacional, seja financeiro ou construtivo transformando-os em promotores de sua própria habitação, desenvolvendo-lhes a iniciativa, a autonomia e a decisão individual e social.

Além disso, se esses grupos receberem apoio, capacitação e um suporte técnico-financeiro de instituições governamentais, o movimento cooperativista habitacional poderá se constituir em uma modalidade de aquisição de habitação mais democrática e mais adequada em termos de qualidade ambiental e de organização econômica popular.

É exatamente nesse contexto do suporte técnico que saliento a enorme importância da existência de uma assessoria técnica capacitada, isto é, profissionais que possam atuar desde a implementação, da formação estrutural, organizacional, física e legal de uma cooperativa habitacional autogestionária.

2.- Compromisso social na formação dos profissionais de arquitetura e urbanismo

2.1.- Forma e compromisso na arquitetura da habitação social no Brasil: uma reflexão

Em meados dos anos 30 e início dos 40, os arquitetos passaram a atuar em espaços próprios, organizados sobretudo no Instituto dos Arquitetos do Brasil. Os Congressos Brasileiros de Arquitetos se tornaram uma referência importante no debate sobre habitação, onde se consolidaram posições que influenciaram várias gerações de profissionais. Em 1940, por exemplo, no Congresso Panamericano de Arquitetura, vários projetos premiados foram de conjuntos habitacionais produzidos para os Institutos de Aposentadoria e Pensões.

No início de 1945 foi realizado em São Paulo o primeiro Congresso Brasileiro de Arquitetos, em que essa categoria profissional assumia, no documento de conclusão, algumas indicações para o problema da habitação no país.

A produção de conjuntos habitacionais pelos IAPs merecem destaque tanto pelo nível dos projetos como pelo impacto que tiveram, definindo novas tipologias de ocupação do espaço e introduzindo tendências urbanísticas inovadoras.

Hoje, com mais de cinquenta anos após a construção desses conjuntos, são minoria os trabalhos de pesquisa que estudam e analisam os projetos habitacionais surgidos nos anos de 1940 e 1950, os quais revelaram inovações importantes nos projetos arquitetônicos e na implantação urbanística.

Este fato deve-se ao distanciamento entre o tema da habitação social e a reflexão sobre a arquitetura no Brasil, pois os estudos sobre a questão habitacional têm privilegiado o enfoque político, econômico e social, deixando de lado os aspectos arquitetônicos e urbanísticos.

Desta forma, grande parte dos arquitetos envolvidos com provisão de habitação social, sobretudo no âmbito dos IAPs, adotaram a atitude de projeto concebido pelo movimento moderno, buscando compatibilizar economia, prática, técnica e estética, com o objetivo de viabilizar financeiramente, garantindo dignidade e qualidade arquitetônica. No Brasil, porém, houve uma incorporação apenas parcial dos princípios da arquitetura moderna onde foi perdido o desafio de compatibilizar o social da qualidade arquitetônica e urbanística, e da renovação do modo de morar, com a valorização do espaço público.

Esta incorporação parcial gerou, em conseqüência, o empobrecimento gradativo dos projetos habitacionais. Isto é claramente visto na produção massiva implementada ainda no final do período dos IAPs chegando ao seu clímax na massiva produção implementada pelo BNH a partir de 1964, onde manifesta apenas a busca cega e inútil pela redução de custos, sem levar em conta as outras perspectivas propostas pela arquitetura moderna. Com isso introduziu-se, no repertório da habitação social brasileira, um conteúdo, consubstanciado em projetos de péssima qualidade, monótonos, repetitivos, desvinculados do contexto urbano e do meio físico e, principalmente, desarticulados de um projeto social.

A falta de uma consciente política de habitação foi certamente um fator que restringiu o impacto da produção de moradias nesse projeto desenvolvimentista (os princípios da arquitetura moderna).

Entretanto, alguns representantes da arquitetura brasileira, viram na habitação social o caminho para modificar as condições da classe trabalhadora, introduzindo novos hábitos e modo de vida "moderno" que romperiam com o atraso do país, expresso no subdesenvolvimento, na ignorância, na injustiça social e nas práticas de produção atrasadas e de baixa produtividade.

Contudo, o tema da habitação social só passa a ter importância para os arquitetos no surgimento da arquitetura moderna. Na grande transformação que ocorreu logo após a Revolução de 30 no curso de arquitetura da Escola Nacional de Belas Artes, no Rio de Janeiro, quando Lúcio Costa assumiu sua direção. A preocupação com a moradia já surgia como símbolo de mudança, como relata o arquiteto Ernani Vasconcellos: "Com a entrada de Lúcio Costa para a direção, o ensino muda completamente, a 'Torre de Pensamento às margens do Rio Sagrado' cedeu lugar à habitação popular" (Cavalcanti, 1987, in Bonduki, 1998, p.139).

Conforme Bonduki (1999), muito mais poderia ter sido feito em habitação social; no entanto, a recusa em pesquisar, analisar e incluir estas obras, que tem predominado na historiografia oficial da arquitetura moderna brasileira, contribuiu para reforçar o divórcio entre arquitetura e habitação social que predominou a partir de 1964.

2.2 Influências da arquitetura moderna na habitação social: uma síntese

Dentro dessa perspectiva é possível afirmar que o comprometimento social do arquiteto urbanista influencia de forma muito positiva na provisão de habitação social e no desenvolvimento urbano como um todo.

A arquitetura moderna influenciou nas origens da habitação social no Brasil, contribuindo para a renovação das tipologias de projeto, no processo construtivo, na implantação urbanística, no programas habitacionais e no modo de morar.

Surgiram também novas atitudes, os programas passaram a incluir uma gama variada de equipamentos coletivos, difundindo a concepção de que habitação não podia ser apenas a moradia individual. A habitação passa a estar intimamente vinculada à implantação de equipamentos comunitários, que as legitimam. Modificouse a relação entre público e privado, rompendose as fronteiras que os separavam e criando-se a noção de que não se habita apenas a casa e sim um conjunto de equipamentos e serviços coletivos.

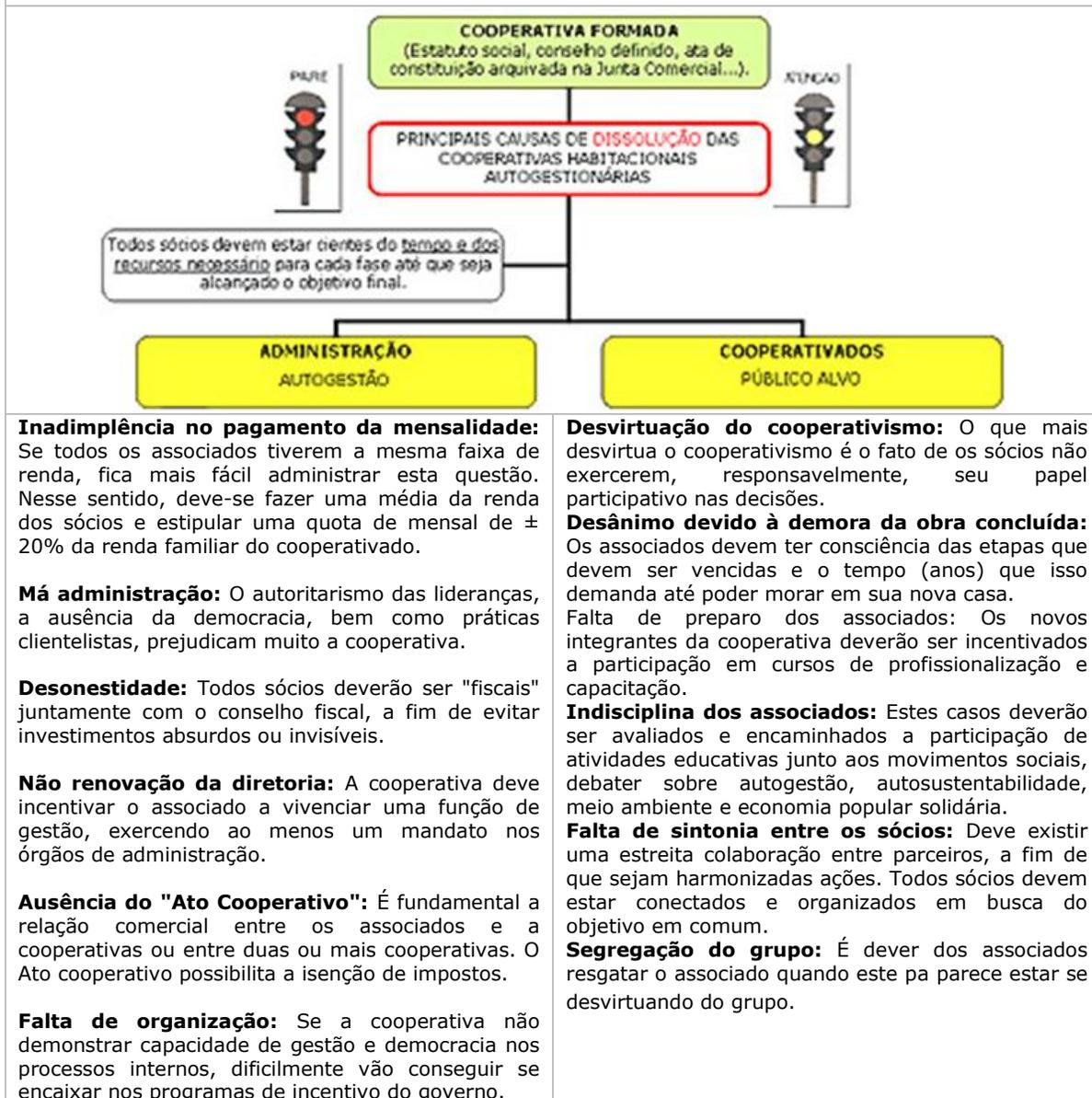
Nesse sentido, a Arquitetura e Urbanismo tornam-se indissociáveis do compromisso social da moradia, tornando legível a importante função da universidade em alertar os alunos e profissionais sobre esta questão.

3. Subsídios para a capacitação da assessoria técnica

Através de levantamentos e estudos realizados, para fins de dissertação de Mestrado, em 41 cooperativas habitacionais implementadas entre os anos de 1994 - 2004 na região nordeste do RS, foram feitas diversas análises das metodologias e dos sistemas de organizações de trabalhos técnicos, possibilitando conclusões que, uma vez sintetizadas, deram origem um quadro de diretrizes de planejamento de uma cooperativa habitacional autogestionária, veja **Quadro 1**.

Quadro 1

Diretrizes de planejamento de uma cooperativa habitacional autogestionária



No quadro são apresentados quatro aspectos considerados fundamentais para o sucesso de uma cooperativa habitacional autogestionária, os quais são: autogestão, o papel do Estado, assessoria técnica e o público alvo (associados).

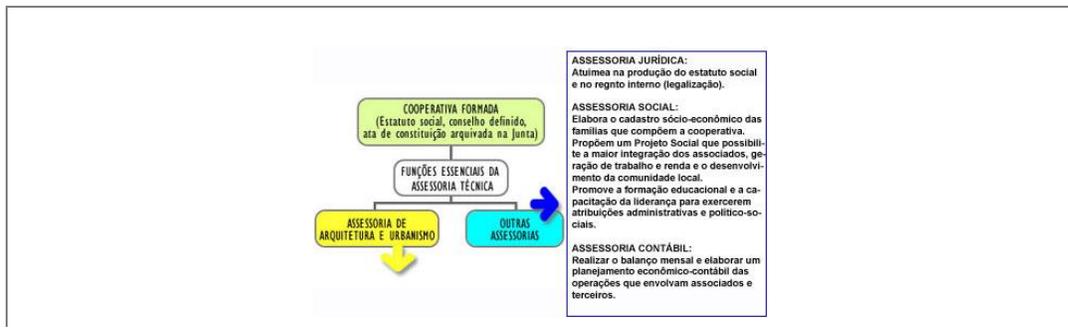
A partir deste quadro foram elaboradas mais duas figuras: a primeira retrata as principais causas de dissolução de uma cooperativa habitacional autogestionária (**ver Fig. 1**) as quais são relacionadas à administração e o perfil dos associados e a

segunda demonstra o papel da assessoria técnica enfatizando as funções e atividades essenciais do arquiteto e urbanista na implementação, organização e desenvolvimento de uma cooperativa habitacional autogerida, como um conceito diferenciado de atuação profissional num contexto de autogestão na produção de moradia (**ver Fig. 2**).

Figura 1
Principais causas de dissolução de cooperativas habitacionais autogestionárias

 <p>AUTOGESTÃO</p>	 <p>PAPEL DO ESTADO</p>	 <p>ASSESSORIA TÉCNICA</p>	 <p>PÚBLICO ALVO</p>
<p>Administração/ treinamento da liderança/ capacitação da diretoria.</p>	<p>Criação de programas/ viabilização de recursos/ estabelecimento de regras e diretrizes/ financiamento/ fiscalização e controle.</p>	<p>Técnicos preparados para assessorar cooperativas habitacionais.</p>	<p>Grupo selecionado/ definido/ nº de sócios/ valor da mensalidade</p>
<p>Gerenciamento/ conselho administrativo/ fiscal/ educativo/ obras.</p>	<p>O.P. Orçamento Participativo</p>	<p>JURÍDICA: Formação/ legalização da cooperativa.</p>	<p>Perfil do associado/ ter propósitos sociais/ vivência grupal/ entrosamento.</p>
<p>Gestão/ capacitação social/ recursos financeiros/ fundos de arrecadação.</p>	<p>Estabelecimento de regras de balizamento, sem retirada de autonomia.</p>	<p>SOCIAL: Formação educacional/ capacitação das lideranças/ fortalecimento da filosofia cooperativista/ promoção da integração entre associados.</p>	<p>Transformação social/ participação/ solidariedade/ princípios democráticos/ preponderância dos interesses coletivos sobre os individuais</p>
<p>Acesso às informações e aos mecanismos reivindicatórios</p>	<p>Busca de parceria junto às universidades e entidades ligadas ao cooperativismo/ viabilização de cursos e instrumentos de formação na área do cooperativismo habitacional.</p>	<p>CONTÁBIL: Apresentação de livros/ declaração do imposto de renda/ planejamento econômico/ contábil.</p>	
<p>Capacidade de autogestionamento de todo o processo de produção.</p>	<p>Compartilhamento do poder e responsabilidades/ estimulação/ orientação e apoio.</p>	<p>ENG. E ARQUITETURA: Aquisição da área/ projetos/ acompanhamento das obras.</p>	<p>Participação econômica e social</p>

Figura 2
Funções essenciais da assessoria técnica



Aquisição da área:

- Decidir, em assembléa, o programa de necessidades das famílias, a fim de definir a área (m²) da casa a ser construída. o Definir o nº máximo associados que a cooperativa pretende ter, uma vez que após a compra do terreno este número não poderá mais ser alterado. o Definir, juntamente com todos os associados, a escolha da tipologia pretendida para o conjunto de moradias. Para auxiliar na escolha da tipologia sugere-se montar um "guia" com exemplos e explicações sobre os tipos de habitação e forma de divisão de propriedade a fim de esclarecer dúvidas. Também é válido a apresentação de exemplos de outros conjuntos através de fotos, visitas e outros meios. O objetivo é deixar muito claro para todos os futuros moradores de como vai ser o conjunto de habitações onde vai morar. o Após a definição do nº de casas, da área, tipologia das casas e forma de organização da propriedade é possível calcular qual é a área do terreno que deve ser procurado. o Os associados ao iniciarem a busca de ofertas de terrenos, devem estar bem orientados quanto aos seguintes aspectos: os terrenos devem estar localizados no perímetro urbano do município, em zonas residenciais, cuidar com áreas de preservação permanente nas quais não é permitido o seu uso, tomar conhecimento sobre o(s) proprietário(s) no que tange terrenos empenhados em função de dívidas, títulos protestados, regularidade nos impostos, entre outros. o Para finalizar, fazer uma avaliação da localização da área a ser adquirida, esta deve ter acesso a infra-estrutura urbana, equipamentos comunitários e aos serviços públicos urbanos.

Concepção dos projetos:

- O projeto de implantação, bem como os projetos arquitetônicos das casas devem ser elaborados com base nos valores e princípios do cooperativismo, uma vez que é função social da cooperativa promover a transformação do espaço ao qual estão inseridas, atendo-se ao bem estar dos cooperativados. o Os projetos deverão respeitar as normas técnicas e as diretrizes de uso e ocupação do solo em vigor, bem como o código de obras do município. o O profissional deverá responder pelo projeto e pela obra, através da ART. o Todos os projetos devem ser aprovados em assembléa (abertura de ruas, rede de água, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, e principalmente o projeto arquitetônico das edificações para os quais devem ser utilizados vários recursos de representação gráfica a fim de facilitar a compreensão da proposta evitando surpresas posteriores).

Aprovação dos projetos:

- Solicitar a aprovação de todos os projetos junto aos respectivos órgãos municipais e estaduais, após poderá ser feita a Escritura no Registro de Imóveis ou, se for o caso de condomínio, realizar o memorial de individualização para posterior abertura de matrículas das respectivas unidades.

Acompanhamento das obras:

- Racionalizar o canteiro de obras, buscar o aperfeiçoamento do processo produtivo e reduzir os desperdícios. o Incentivar os associados a participarem da construção das unidades, juntamente com os profissionais da construção civil e também promover a mão-de-obra local. o Orientar na compra dos materiais e incentivar a compra direta, a fim de garantir qualidade, baixar o custo e eliminar o BDI. o Discutir e planejar com os associados, a viabilidade técnica e a destinação dos recursos oriundos de convênios e financiamentos a fim de agilizar o andamento as obras e satisfazer as necessidades do grupo. o Fiscalizar cotidianamente a construção e a aplicação dos recursos visando o bom desenvolvimento da obra e mantendo o diário da mesma atualizado. o Realizar a prestação de contas de acordo com as normas do programa, comprovando que foram concluídos os serviços conveniados.

Nesse contexto, e considerando que este artigo aborda muito a questão da "autogestão", e é devido a esta característica que torna a assessoria técnica tão relevante para o êxito das cooperativas habitacionais, passaremos no próximo item a apresentar o conceito, as vantagens e os limites da autogestão na produção de moradia.

4.- Autogestão

Autogestão é o processo pelo quais os próprios cooperativados, líderes e dirigentes assumem a total responsabilidade pela gestão da cooperativa, sem a necessidade de interferência externa em seu funcionamento.

4.1.- As vantagens da autogestão na produção de moradias

Conforme relata Bonduki (1997, p.99), várias são as vantagens das associações autogeridas, propiciando economia e qualidade:

a) A associação recebe recursos para ela mesma contratar a assessoria técnica e, assim, pode controlar seu desempenho diretamente, aspecto muito importante em mutirões que ocorrem sobretudo no final de semana e num contato direto entre técnicos e mutirantes. O papel da assessoria técnica autônoma foi decisivo para aperfeiçoar o processo produtivo do mutirão e reduzir os desperdícios. A racionalização do canteiro, visando à elevação da produtividade; a implantação de pequenas usinas de pré-fabricação de componentes, para produzir em mutirão elementos construtivos não disponíveis no mercado, a um custo reduzido e o desenvolvimento de novas tipologias arquitetônicas.

b) A utilização de uma parte do financiamento para o pagamento da mão-de-obra especializada rompe outro entrave importante do mutirão. Pode-se, assim, contar com profissionais da construção civil, muitas vezes mutirantes, remunerados durante toda a semana, complementando o mutirão gratuito do final de semana, acelerando o tempo de obra.

c) A destinação de um percentual do financiamento para a montagem do canteiro de obras e aquisição das ferramentas de trabalho possibilitam uma elevação da produtividade que sempre foi baixa na autoconstrução e apenas é possível quando existe trabalho e gestão coletiva. Assim, é possível introduzir equipamentos absolutamente prosaicos em obras, como betoneiras e guas, muitas vezes ausentes nos mutirões promovidos pelo Estado no Brasil.

d) A construção de galpões para a instalação dos canteiros de obra é outro elemento que potencializa os recursos no mutirão. Normalmente estes equipamentos são instalados pelas empreiteiras durante a obra e posteriormente são retirados, mas seu custo é incluído como despesa indireta. As associações, ao construírem galpões definitivos que, durante a obra, servem de canteiro, escritório de obras, refeitório, etc. e depois passam a ser utilizados como equipamentos comunitários, possibilitam uma redução não no custo direto do empreendimento habitacional mas nos gastos necessários à estruturação dos equipamentos comunitários em nível local.

e) A compra de materiais de construção diretamente pelas associações é outro aspecto que garante qualidade a baixo custo. A avaliação dos preços efetivamente pagos revelou que as associações, de uma maneira geral, compram a preço em valor real inferiores aos de mercado e aos que o poder público obtém nos seus morosos e, muitas vezes, contraproducentes processos licitatórios.

f) Finalmente, a eliminação do BDI (Benefícios de Despesas Indiretas) propicia uma economia muito significativa no custo final da obra. Em geral, nas obras contratadas pelo poder público, o BDI representa um acréscimo de cerca de 35% do orçamento total apurado. Nos programas habitacionais autogeridos, com exceção de uma pequena parte de despesas indiretas, o BDI é economizado, pois a administração é realizada pelos próprios mutirantes e o lucro inexistente.

Nos estudos realizados por Cardoso (1993), relatado por Bonduki (1997, p.102), conclui-se, para os casos analisados, que a não incidência do custo da mão-de-obra mutirante, embora seja importante, não constitui o principal motivo de redução de custos. Na comparação entre o sistema de mutirão gerido pelo Estado e o autogerido, o principal motivo é a maior magnitude dos custos indiretos do sistema convencional, particularmente transporte, alimentação, despesas com escritório central, encargos financeiros e bonificação.

Estas conclusões são importantes para comprovar as vantagens econômicas dos programas habitacionais autogeridos e, principalmente, na demonstração de que a adoção da autogestão gera redução de custo significativo, resultante não somente do trabalho gratuito de construção, mas da opção gerencial adotada. A verificação deste fato revela que a autogestão é mais importante do que o mutirão, entendido como trabalho gratuito de construção, na redução de custo obtido. Com isso, constatamos, também, que a utilização da mão-de-obra gratuita pode ser reduzida, com menor desgaste para o trabalhador sem que se percam as vantagens econômicas do sistema.

Segundo Bonduki (1997), não é surpreendente, nos casos analisados, a qualidade dos conjuntos habitacionais construídos através dos programas habitacionais autogeridos. Isso porque, ao responsabilizar os futuros moradores pela administração dos empreendimentos, o poder público (quando este participa do financiamento) coloca nas mãos dos maiores interessados pela qualidade das obras o poder de comandar o seu processo de produção. A eles cabe escolher a assessoria técnica e junto com ela definir o projeto, os materiais de construção e administrar a obra.

O poder público impõe normas e regras à utilização dos recursos, exigindo-se posteriormente prestação de contas. Estas exigências, assim como o estabelecimento de normas para as associações utilizarem os recursos não significa que o processo deixe de ser autogestionário. Significa apenas regras de balizamento indispensáveis, que não retiram da associação a autonomia necessária para levar a administração da obra.

4.2 Limites na autogestão na produção habitacional

A questão central que permite a adoção da autogestão na produção habitacional é a capacidade de organização e de gerenciamento da população demandatária. Segundo

Bonduki (1997), esta questão freqüentemente tem sido levantada como o principal limite à produção de moradias através da autogestão, visto que a maior parte dos que não têm habitação, estão desorganizados e não apresentam condições de gerenciar uma obra.

Tal desafio é enfrentado quando há existência de um persistente processo de organização e formação política e de educação, indispensáveis para o aperfeiçoamento não só do processo de gestão, mas para a efetiva conquista da cidadania, pois a partir do momento em que as experiências passam a se multiplicar pela cidade, novos movimentos surgem, organizando novos grupos com a mesma perspectiva.

Os primeiros que passaram por este processo sofreram com a inexperiência e inúmeros problemas, mas conseguiram superar o desafio; agora é muito mais fácil para os novos movimentos, que podem usufruir da experiência acumulada por lideranças e técnicos. Isto significa que há hoje muito mais capacidade para ampliar, em massa, projetos habitacionais baseados na autogestão.

É verdade que hoje possuímos profissionais com experiências sobre a questão da autogestão na produção de moradias, no entanto, com a grande expansão das associações comunitárias de construção por autogestão e do número de unidades habitacionais construídas sob esta perspectiva, atualmente são escassos os técnicos preparados para assessorar tais movimentos. Nesse contexto é oportuno citar Maricato, que assim se expressa:

"As características do Brasil urbano impõem tarefas desafiadoras, e os arquitetos e planejadores urbanos não têm conhecimento acumulado nem experiências para lidar com elas. A dimensão da tragédia urbana brasileira está a exigir o desenvolvimento de respostas que, acreditamos, devem partir do conhecimento da realidade empírica respaldado pelas informações científicas sobre o ambiente construído para evitar a formulação das "idéias fora do lugar" tão caracterizadas do planejamento urbano no Brasil" (MARICATO, 2001, p.15).

Conclusão

As cooperativas habitacionais autogestionárias possuem fortes características que podem levar essa modalidade de provisão habitacional a ser uma das mais democráticas e adequadas em termos de qualidade de habitação, qualidade ambiental e de organização econômica popular.

No entanto, tais características e qualidades desses programas nada adiantarão se as cooperativas não possuírem um núcleo embrionário bem fortalecido, ou seja, se não houver uma homogeneidade do grupo, uma assessoria técnica capacitada e uma liderança preparada e organizada.

Dessa forma, como resultado da análise feita nos casos estudados, elaborou-se uma síntese onde expõem as diretrizes organizacionais de uma cooperativa habitacional autogestionária (**ver Quadro 1**).

No Quadro1 são apresentados quatro aspectos considerados fundamentais para o sucesso de uma cooperativa habitacional autogestionária, os quais são: autogestão, o

papel do Estado, assessoria técnica e o público alvo (associados). Dentre esses quatro itens salientou-se, no presente trabalho, a relevância da assessoria técnica.

Para obter-se êxito num programa cooperativo e autogestionado é imprescindível a presença de profissionais qualificados para atenderem, com competência, a dimensão associação de pessoas e a dimensão empresarial próprias das organizações cooperativas.

Nesse contexto, essas associações requerem profissionais que tenham, além de sua formação, uma concepção do compromisso e efetiva cultura cooperativista solidária. Assim, este artigo apresenta, além das diretrizes organizacionais, as causas de dissolução e o papel das assessorias técnicas ao atuarem com cooperativas habitacionais autogeridas (**ver Fig. 1 e Fig. 2**).

Referências Bibliográficas

BONDUKI, N. G. Habitação e Autogestão: construindo um território de utopia. Rio de Janeiro: Fase, 1992. 178p.

_____. Autogestão na produção de habitação: um programa de qualidade e baixo custo. In SOUZA, A. G. (org) Habitar Contemporâneo: Novas Questões no Brasil dos anos 90. Salvador: Universidade Federal da Bahia/Faculdade de Arquitetura/Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/ Lab. Habitar, 1997. p.89-107.

_____. Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.167p.

_____. Hábitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Nobel, 1997. 267p.

_____. Origens da habitação social no Brasil: Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 342p.

FERREIRA, Â. L. A ; MORAIS, M. C. de. Cooperativas habitacionais: do social ao mercado. Scripta Nova. [Em Línea] Revista eletrônica de geografia y ciências sociales, Barcelona: Universidade de Barcelona, vol. VII, num. 146 (085), ago. 2003. Disponível em [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(085\).html](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(085).html). [2 de abril 2004].ISSN: 1138-9788

KALIL, R.M.L. Alternativas de produção e de gestão da habitação social com participação do usuário. In: KALIL, R.M.L. Participação e satisfação do usuário: alternativas de gestão de habitações sociais em Passo Fundo RS. 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001. p. 35-118.

MARICATO, Ermínia. Contribuição para um plano de ação brasileiro. In: BONDUKI, N. G. **Hábitat**: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Nobel, 1997. p. 38-44

_____. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001. 204p.

<http://www.ocb.org.br>. Acesso em maio 2004.

SANTOS, A.G. Cooperativismo e cooperativas habitacionais. In: SANTOS, A.G. Provisão habitacional na modalidade de cooperativas habitacionais na região nordeste do Rio Grande do Sul. 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo, 2005. p. 31 - 45.

SOUZA, A. G. (org) Habitar Contemporâneo: Novas Questões no Brasil dos anos 90. Salvador: Universidade Federal da Bahia/Faculdade de Arquitetura/ Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/ Lab. Habitar, 1997. 293 p.

VIEIRA, N. et al. Análise da importância das cooperativas habitacionais na construção de moradias para população de baixa renda do Brasil. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales, *Scripta Nova*. [Em Línea] Barcelona: Universidade de Barcelona, vol. VII, num. 146(098), ago. 2003. Disponível em [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(098\).html](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(098).html). [2 de abril 2004]. ISSN 1138-9788.

N.de R.: Este artículo corresponde a un extracto de la tesis de Magister en Ingeniería de A. Gobbi S., en la Universidade de Passo Fundo - UPF, Rio Grande do Sul, Brasil.