

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
MESTRADO EM ANÁLISE TERRITORIAL

Rosane Nunes dos Santos

**A ESPACIALIZAÇÃO DO COOPERATIVISMO HABITACIONAL
NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**

Porto Alegre

2021

ROSANE NUNES DOS SANTOS

A ESPACIALIZAÇÃO DO COOPERATIVISMO HABITACIONAL
NO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE

Dissertação apresentada no Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Análise Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Mário Leal Lahorgue – UFRGS

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares – UFRGS

Prof. Dr. Marcelo Argenta Câmara – UFRGS

Professora Dra. Heleniza Ávila Campos – PROPUR-UFRGS

PORTO ALEGRE

2021

CIP - Catalogação na Publicação

Santos, Rosane Nunes dos
A espacialização do Cooperativismo Habitacional no
Município de Porto Alegre / Rosane Nunes dos Santos.
-- 2021.
101 f.
Orientador: Mario Leal Lahorgue.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal do
Rio Grande do Sul, Instituto de Geociências, Programa
de Pós-Graduação em Geografia, Porto Alegre, BR-RS,
2021.

1. Mapeamento do Cooperativismo Habitacional. 2.
Habitação de Interesse Social. 3. Moradia e Cidadania.
4. Políticas de Habitação. 5. Acesso à cidade com
dignidade. I. Lahorgue, Mario Leal, orient. II.
Titulo.



ATA PARA ASSINATURA Nº 14

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
Instituto de Geociências

Programa de Pós-Graduação em Geografia
GEOGRAFIA - Mestrado Acadêmico
Ata de defesa de Dissertação

Aluno: Rosane Nunes Dos Santos, com ingresso em 19/03/2018
Título: **Cooperativismo Habitacional em Porto Alegre**
Orientador: Prof. Dr. Paulo Roberto Rodrigues Soares

Data: 11/06/2021 Horário:
14:00

Local: Banca realizada à distância por meio da Plataforma MConf

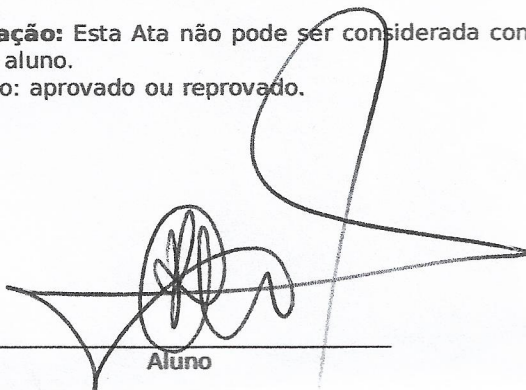
| Banca Examinadora | Origem |
|--------------------------|---------------|
| Mario Leal Lahorgue | UFRGS |
| Marcelo Argenta Câmara | UFRGS |
| Heleniza Ávila Campos | UFRGS |

Porto Alegre, 11 de junho de 2021.

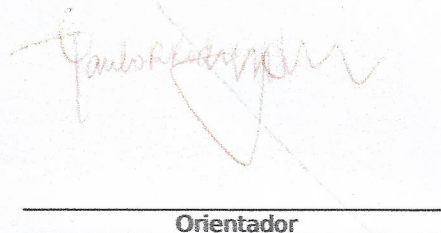
| Membros | Assinatura | Avaliação | Indicação de Voto de |
|------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Mario Leal Lahorgue | _____ | <u>Aprovada</u> | <u>Não</u> |
| Marcelo Argenta Câmara | _____ | <u>Aprovada</u> | <u>Não</u> |
| Heleniza Ávila Campos | _____ | <u>Aprovada</u> | <u>Não</u> |

Conceito Geral da Banca: () Correções solicitadas: (X) Sim () Não
Indicação de Voto de Louvor: () Sim () Não

Observação: Esta Ata não pode ser considerada como instrumento final do processo de concessão de título ao aluno.
Avaliação: aprovado ou reprovado.



Aluno



Orientador

Programa de Pós-Graduação em Geografia
Av. Bento Gonçalves, 9500 Prédio 43113/203 - Bairro Agronomia - Telefone 33086347
Porto Alegre - RS

AGRADECIMENTO À CAPES

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

Juntos, somos mais fortes!

E podemos transformar nosso sonho em realidade!

Morar com qualidade!

José Francisco Espírito Santo

Ativista do movimento cooperativista

AGRADECIMENTOS

O universo conspira a favor de quem vibra positivo, dessa forma, até o que vem para atrapalhar acaba te ajudando, mas se não te ajuda, te fortalece, assim já diziam os antigos, que nos falavam sobre as suas vivências, saberes e experiências. É! Não faltaram obstáculos durante a realização dessa pesquisa: o câncer do meu filho mais velho... a pandemia... medos... fantasmas... insegurança... e realidades que a maioria dos alunos da pós-graduação no Brasil enfrentam... Problemas suficientemente fortes para nos fazer repensar sobre a continuidade ou não do trabalho, mas felizmente conseguimos chegar até aqui. De maneira que não poderia deixar de agradecer às pessoas que menciono a seguir, pois elas foram pilares para a edificação de mais essa conquista importante na minha vida.

Agradeço aos meus filhos, Pedro (22) e Tiago (11), por existirem na minha trajetória e por serem a razão da minha vida, eles são a minha maior motivação para todos os projetos, e essa pesquisa não seria possível sem a força do amor deles.

Agradeço ao meu querido orientador Professor Mário Leal Lahorgue, que teve a paciência para compreender os meus momentos diversos e para me guiar pelos caminhos da pesquisa, com uma maestria incrível. Sim, ele foi ímpar no cumprimento dessa missão nada fácil.

Agradeço ao meu orientador oficial Professor Paulo Roberto Rodrigues Soares, que prontamente aceitou conduzir sistemicamente a continuidade da minha pesquisa, devido ao surgimento de inconvenientes burocráticos inerentes aos trâmites da universidade.

Agradeço à banca de qualificação formada pelo professor Paulo Roberto Rodrigues Soares, pelo Professor Marcelo Argenta Câmara e pela Professora Heleniza Ávila Campos que fizeram parte do momento mais tenso neste trabalho, a defesa. Eles foram brilhantes em suas colocações e ajudaram muito na qualificação deste trabalho.

Agradeço aos meus colegas que trouxeram ótimas sugestões ao trabalho, além de também me fortalecerem psicologicamente nessa difícil trajetória, destacando-se a minha amiga Rita Neves, mulher incrível, a quem admiro demais, ela foi incansavelmente acolhedora e receptiva, desde que a conheci, sempre emanando mensagens positivas, de leveza e de sucesso.

Gratidão ao meu “super” amigo Fabrício Bonaccina, Professor de Geografia, graduando em Direito (UFRGS), parceiro de trajetória na graduação e amigo para todas as horas, daqueles que o universo te envia para adoçar a vida (taurino).

Gratidão aos inigualáveis amigos e colegas, meus super-heróis tecnológicos: Isáias Thoen e Francisco Eliseu Aquino que estiveram sempre dispostos nas horas difíceis me apoiando e incentivando.

Agradeço ao meu querido colega Geógrafo Raí Nunes dos Santos (doutorando em Geografia), que brilhantemente criou a cartografia contida neste estudo, além de revisar os dados e sugerir análises excelentes no Excel. Ele também foi entusiasta desta pesquisa, por todas essas razões, serei eternamente grata a ele.

Agradeço aos apaixonados pelo cooperativismo habitacional, como ele é, na sua mais pura essência: social, comunitário, colaborativo, qualitativo... enfim como um movimento social, uma ação social que mobiliza e une, permitindo que pessoas que em sua unidade não teriam o poder de compra, coletivamente tenham esse “super” poder conquistando a sua casa própria. Uma dessas pessoas é o inabalável José Francisco Espírito Santo, que foi um entusiasta desse trabalho, sempre atento e disposto, ele não só acompanhou a confecção do trabalho, como auxiliou nos contatos para a coleta de dados. Sem ele essa pesquisa não seria a mesma. Como não mencionar Paulo Franqueira, Presidente da COOHAGIG que foi muito esclarecedor sobre diversos pontos e não se cansou de responder as minhas frequentes perguntas. Emerson Santos, Conselheiro Estadual das Cidades e Presidente da COOPERCAM, que disponibilizou rico material contendo dados sobre as cooperativas no município de Porto Alegre, além de auxiliar em questões sobre a pesquisa. E também o Sr. Ademir Maria do Setor de Fomento ao Cooperativismo Habitacional no DEMHAB – Departamento Municipal de Habitação.

Agradeço a todos os contribuintes que pagam seus impostos direta ou indiretamente e que possibilitam a existência de universidades públicas de qualidade.

Agradeço a todos os trabalhadores que exercem suas funções nesta universidade, especialmente ao corpo docente e administrativo do Programa de Pós-graduação em Geografia – POSGEA.

Agradeço imensamente ao universo majestoso por vibrar energias positivas que me propiciaram a conclusão de mais esse projeto de sucesso em minha vida.

Agradeço a Deus, à natureza, ao meu Anjo da Guarda, aos irmãos de luz e aos mentores espirituais por estarem sempre ao meu lado, me fortalecendo com boas vibrações.

Ser grato é algo de extrema importância na vida de todo ser humano, então GRATIDÃO sempre!

RESUMO

Este trabalho versa sobre as cooperativas habitacionais na cidade de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul. Verificou-se que Porto Alegre se destaca pela quantidade de cooperativas habitacionais e pela existência de políticas públicas voltadas para as mesmas, onde o poder público acompanha todas as etapas de regularização fundiária, oferecendo alternativas burocráticas e financeiras, através do DEMHAB (Departamento Municipal de Habitação) e outros braços da estrutura de governo. Para poder descrever e quantificar a existência destas cooperativas no território urbano, o presente estudo verificou como estão distribuídas espacialmente as cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre, além de descrever como se deu esse processo de surgimento e ampliação do número de cooperativas, frente ao déficit habitacional latente na capital. Para concretizar as análises e descrições empreendidas no trabalho, foi feita uma revisão da literatura pertinente ao tema, além de se coletarem dados tanto de órgãos da Prefeitura da cidade relacionados com o tema quanto do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Também foram examinadas as políticas governamentais habitacionais, o relacionamento do tema com o Orçamento Participativo assim como o papel dos financiamentos federais. Como estudo de caso, foi usado como parâmetro a Cootrapoa, cooperativa habitacional de Porto Alegre em funcionamento e com projetos ainda inconclusos, para elucidar questões pertinentes. Esta dissertação mostra as dificuldades, promessas e perspectivas do cooperativismo habitacional.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de Interesse Social; Moradia; Política Habitacional; Autogestão; Programas Habitacionais.

ABSTRACT

This work deals with housing cooperatives in the city of Porto Alegre, capital of Rio Grande do Sul. It was found that Porto Alegre stands out for the number of housing cooperatives and for the existence of public policies aimed at them, where the government monitors all of them. The land regularization stages, offering bureaucratic and financial alternatives, through the DEMHAB (Municipal Housing Department) and other branches of the government structure. In order to describe and quantify the existence of these cooperatives in the urban territory, this study verified how the housing cooperatives are spatially distributed in the municipality of Porto Alegre, in addition to describing how this process of emergence and expansion of the number of cooperatives took place, given the deficit latent housing in the capital. In order to carry out the analyzes and descriptions undertaken in the work, a review of the relevant literature was carried out, in addition to collecting data from both city government agencies related to the topic and from the IBGE (Brazilian Institute of Geography and Statistics). Government housing policies, the relationship between the issue and the Participatory Budget, as well as the role of federal funding were also examined. As a case study, Cootrapoa, a housing cooperative in Porto Alegre in operation and with projects still unfinished, was used as a parameter to clarify pertinent issues. This dissertation shows the difficulties, promises and perspectives of housing cooperativism.

KEYWORDS: Housing of Social Interest; Home; Housing Policy; Self-management; Housing Programs

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

| | | |
|-----------|--|----|
| Figura 1 | - Mapa de Porto Alegre por bairros e regiões do OP..... | 26 |
| Figura 2 | - Imagem do Oeste de Porto Alegre na perspectiva norte sul..... | 27 |
| Figura 3 | - Composição do Déficit Habitacional no Município de Porto Alegre | 35 |
| Figura 4 | - Mapa das Coop. Habitacionais no município de Porto Alegre..... | 53 |
| Figura 5 | - Mapa da densidade de Coop. Hab. no município de Porto Alegre..... | 55 |
| Figura 6 | - Área da Cootrapoa no ano de 2002..... | 64 |
| Figura 7 | - Projeto urbanístico da Cootrapoa em sobreposição a situação consolidada na área em 2016..... | 66 |
| Figura 8 | - Área da Cootrapoa no ano de 2021..... | 67 |
| Figura 9 | - Mapa das Coop. Hab. por tipo no município de Porto Alegre..... | 72 |
| Figura 10 | - Mapa das Coop. Hab. Sindicais no município de Porto Alegre..... | 75 |
| Figura 11 | - Mapa das Coop. Hab. por ocupação no município de Porto Alegre... | 78 |
| Figura 12 | - Mapa das Coop. Hab. Comunitárias no município de Porto Alegre... | 81 |
| Figura 13 | - Mapa das Coop. Hab. por bairro no município de Porto Alegre..... | 85 |

LISTA DE TABELAS

| | | |
|----------|--|----|
| Tabela 1 | - Composição dos domicílios particulares em Porto Alegre e RMPA em 2000..... | 33 |
| Tabela 2 | - Prioridades das demandas do OP em Porto Alegre de 1992 a 2007.... | 38 |
| Tabela 3 | - Número de Cooperativas Habitacionais na Região Sul e no Brasil..... | 44 |
| Tabela 4 | - Bairros que possuem maior concentração de cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre..... | 87 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | | |
|-----------|--|----|
| Gráfico 1 | - Déficit Habitacional da RMPA de 2007 a 2015..... | 33 |
| Gráfico 2 | - Cooperativismo no Brasil em 2019 - quantitativo por ramo..... | 43 |
| Gráfico 3 | - Distribuição dos valores de investimento no Programa de Fomento às Cooperativas Habitacionais Autogestionárias no Município de Porto Alegre no Período de 2006 até 2009..... | 49 |
| Gráfico 4 | - Valores investidos no Programa Municipal de Fomento às Cooperativas Habitacionais Autogestionárias de acordo com o Plano Plurianual no período de 2006 até 2013..... | 49 |
| Gráfico 5 | - Tipos de Cooperativas Habitacionais no município de Porto Alegre | 68 |
| Gráfico 6 | - Quantidade de cooperativas habitacionais por bairro no município de Porto Alegre..... | 86 |

LISTA DE SIGLAS

| | |
|----------------|--|
| ALRS | Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul |
| APP | Área de Preservação Permanente |
| BNH | Banco Nacional da Habitação |
| CAPES | Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior |
| CEASA | Central de Abastecimento |
| CEF | Caixa Econômica Federal |
| CMDUA | Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental |
| COMATHAB | Conselho Municipal de Acesso a Terra e Habitação |
| CONCIDADES/RS | Conselho Estadual das Cidades do Rio Grande do Sul |
| COOTRAPOA | Cooperativa Habitacional e de Consumo dos Trabalhadores de Porto Alegre |
| COP | Conselho do Orçamento Participativo |
| CUTHAB | Comissão de Urbanização Transporte e Habitação |
| DEMHAB | Departamento Municipal de Habitação |
| DIEESE | Departamento Intersindical de Estudos Socioeconômicos |
| ECOOPHAG | Equipe de Cooperativismo Autogestionário do DEMHAB |
| FCHPA | Fórum das Cooperativas Habitacionais de Porto Alegre |
| FEGAM | Federação Estadual das Associações de Moradores |
| FJP | Fundação João Pinheiro |
| FRACAB | Federação Rio-grandense das Associações Comunitárias de Moradores de Bairros |
| FRENCOOP/POA | Frente Cooperativista |
| FRENCOOP/RS | Frente Parlamentar Cooperativista |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| ITBI | Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis |
| JUCERGS | Junta Comercial do Rio Grande do Sul |
| OBSERVA POA | Observatório da Cidade de Porto Alegre |
| OCB | Organização das Cooperativas Brasileiras |
| OCERGS/SESCOOP | Organização das Cooperativas do Rio Grande do Sul/Serviço Nacional de Aprendizagem do Cooperativismo |
| OP | Orçamento Participativo |

| | |
|--------------|--|
| PARF | Procuradoria de Assistência e Regularização Fundiária |
| PDDUA | Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental |
| PGM | Procuradoria Geral do Município |
| PJ | Pessoa Jurídica |
| PMCMV-E | Programa Minha Casa Minha Vida Entidades |
| PMHIS | Plano Municipal de Habitação de Interesse Social |
| PMPA | Prefeitura Municipal de Porto Alegre |
| PNAD | Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios |
| POSGEA | Programa de Pós-graduação em Geografia |
| PT | Partido dos Trabalhadores |
| RMPA | Região Metropolitana de Porto Alegre |
| SEBRAE | Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas |
| SDR | Secretaria de Desenvolvimento Rural, Pesca e Cooperativismo |
| SMDE | Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico |
| SMGL | Secretaria Municipal de Coord. Política e Governança Local |
| SMP | Secretaria Municipal do Planejamento |
| SOP/RS | Secretaria de Obras, Saneamento e Habitação |
| T. HOCDUA/OP | Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental/Orçamento Participativo |
| TRENSURB | Trens Urbanos de Porto Alegre S/A |

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. Introdução..... | 17 |
| 1.2 Área de Estudo..... | 26 |
| 2. A importância da moradia..... | 28 |
| 2.1 Ocupação Irregular e Déficit Habitacional | 31 |
| 2.2 O Orçamento Participativo e a relação com a habitação | 36 |
| 3. O cooperativismo | 40 |
| 3.1 A definição de Cooperativismo | 41 |
| 3.2 O cooperativismo no Brasil..... | 42 |
| 3.3 O cooperativismo habitacional..... | 44 |
| 4. O cooperativismo habitacional em Porto Alegre | 47 |
| 4.1 Tipologia e funcionamento de cooperativas habitacionais | 56 |
| 5. Cootrapoa | 62 |
| 6. Discussões e resultados | 67 |
| 6.1 Considerações finais | 89 |
| Referências..... | 96 |

1. INTRODUÇÃO

O município de Porto Alegre foi o local escolhido para a realização desta pesquisa. Nesse município brasileiro, destaca-se a quantidade de cooperativas habitacionais autogestionadas, ou seja, que administram seus próprios recursos, através de poupança prévia e/ou recebem subsídios/financiamentos do governo municipal e/ou federal para realizarem as obras necessárias em suas áreas (infraestrutura ou unidades habitacionais). De acordo com dados da T. HOCDUA/OP¹ – Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Orçamento Participativo são 96 empreendimentos deste tipo em Porto Alegre. (T. HOCDUA/OP, 2019).

Cabe salientar que Porto Alegre desponta nessa modalidade de moradia frente à incipiência dessa prática (formato coletivo de aquisição da casa própria através do cooperativismo) no Brasil. “...ainda é incipiente em nosso país”, declara o Deputado Federal gaúcho Giovani Cherini do PL/RS, referindo-se ao cooperativismo habitacional. Ele é o autor do Projeto de lei nº 20/20, que propõe a criação de mecanismos de estímulo às cooperativas habitacionais no âmbito Federal. (Agência Câmara Notícias, 2020)².

Além do destaque da Capital no cooperativismo habitacional, a escolha da temática sobre cooperativismo habitacional para a realização deste trabalho está diretamente ligada ao fato de que a autora é moradora de uma cooperativa habitacional neste município, há mais de 20 anos, e também é atuante nas atividades inerentes a essa instituição, chamada Cootrapoa – Cooperativa Habitacional e de Consumo dos Trabalhadores de Porto Alegre.

A aproximação com esse tema contribuiu para que a autora pudesse perceber, assim como ajudar a enfrentar, as diversas dificuldades que se apresentam na gestão das cooperativas, e também pudesse familiarizar-se com alguns dos procedimentos técnicos pertinentes ao processo de regularização fundiária. Essa experiência empírica vivenciada

¹ Trata-se de uma das modalidades de participação popular para pleito de investimentos no Orçamento Participativo no município de Porto Alegre, conforme detalharemos no decorrer do trabalho.

² <https://www.camara.leg.br/noticias/641908-projeto-regulamenta-cooperativas-habitacionais-e-cria-medidas-de-apoio/#:~:text=Ainda%20incipientes%20no%20Brasil%2C%20as,em%20experi%C3%Aancia%20do%20vizinho%20Uruguai>

durante a trajetória de vida da autora no cooperativismo também gerou curiosidade e motivação para a realização desta pesquisa.

Outra motivação importante deve-se ao fato de que a autora valoriza muito a sua casa, assim como sente-se pertencente à sua comunidade, pois sentiu na pele a necessidade de ter uma moradia, mas não ter condições de adquirir uma casa decente. Vendo-se obrigada a pagar aluguel em peças e quartos desde os 17 anos, pois mesmo tendo carteira assinada na época, não ganhava o suficiente para comprar um imóvel de maneira tradicional no mercado imobiliário. Dessa forma é importante salientar que a moradia é primordial para o ser humano existir enquanto ser vivo, para se proteger das intempéries, descansar, mas também enquanto cidadão, para ter certa segurança social, eis que ter um “teto” é condição mínima para que o cidadão e sua família vivam com dignidade e tenham seus direitos básicos assegurados. No art. 6º da Constituição Federal de 1988 o direito à moradia está previsto como um dos direitos sociais de todo cidadão brasileiro. “Muito embora no Brasil o acesso a moradia confunda-se, tradicionalmente, com o acesso à propriedade, considerada importante do ponto de vista familiar (a casa própria deixa as pessoas menos vulneráveis, em caso de desemprego, por exemplo) ..., tais direitos são independentes um do outro” (Mateus, 2005), mas a moradia ainda prevalece para o ser humano, mesmo que a lei brasileira possa ser falha na amplitude da sua redação, conforme nos mostra Matheus (2005):

Partindo-se da análise do texto constitucional, verificamos que o legislador simplesmente previu o direito à moradia sem lhe fazer qualquer acréscimo relativo ao seu alcance, conteúdo e significado, o que faz com que, com base neste argumento, parte da doutrina sustente ser o mesmo uma mera norma programática desprovida, por esta razão, de eficácia. Entretanto, mesmo sendo consenso que a nossa Constituição Federal não tenha estabelecido, pelo menos explicitamente, qual o conteúdo e significado do direito à moradia, ainda assim, ela nos fornece elementos que nos possibilitam tal determinação. O artigo 5º, § 2º da Constituição Federal estabelece que os direitos e garantias previstos na constituição não excluem outros decorrentes do regime e princípios adotados e, também, dos tratados internacionais em que o Brasil seja parte. Considerando que a dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da República Federativa do Brasil (artigo 1º, inc. III) e o combate à pobreza, marginalização e desigualdades sociais são os seus objetivos (artigo 3º, inc. III), podemos dizer que, pelo menos minimamente, é possível extrair-se algum conteúdo e significado do direito à moradia, ou, ainda, sabermos o que não é. Para tanto, basta uma olhada superficial sob algumas das favelas existentes em nosso país. Frente a tal constatação ninguém (em seu juízo perfeito) seria capaz de dizer não saber se aquelas pessoas

exercem seu direito à moradia baseando-se no fato de ausência de legislação que a defina! A interpretação do significado do direito à moradia implica, portanto, na compreensão do mesmo vinculado à dignidade da pessoa humana e à Constituição como um todo.

Neste sentido, podemos afirmar que o direito à moradia deve ser conjugado como direito à moradia digna. Parece-nos que o termo digna foi suprimido pelo legislador, uma vez que não há como conceber-se, num Estado Democrático de Direito um direito que não represente o exercício de uma vida digna. O que implica em dizer que o direito à moradia implica numa série de outros fatores a ela vinculados, como por exemplo, infraestrutura decente.

O maior problema enfrentado, portanto, diz com a possibilidade de interpretações restritivas que poderiam, até mesmo, levar a supressão do direito constitucionalmente previsto. Entretanto, parece-nos que, no caso específico do direito à moradia, tal omissão não é tão prejudicial a sua interpretação como aduzem alguns, uma vez que esta omissão é suprida através dos tratados, leis, de uma interpretação sistemática à luz do princípio da dignidade da pessoa humana. A dignidade da pessoa humana representa, em última análise, o valor maior vinculante de toda ordem jurídica... (Mateus, 2005, p. 2).

Mesmo diante de toda essa explanação jurídica sobre a questão primordial que é a moradia e sua importância na vida do cidadão, na prática, as residências são comercializadas através do mercado imobiliário que é regido pelas regras do capitalismo, de forma que o mercado de imóveis está focado no lucro sem se deter na questão dos direitos sociais. Esse mercado formal de compra e venda de imóveis trabalha com valores elevados, especialmente no que tange ao preço de solo urbano, e os preços dos imóveis em Porto Alegre não fogem desse padrão. De acordo com Azevedo (1988) “a especulação imobiliária, que atingiu, sobretudo, as cidades médias e as metrópoles, diminuiu consideravelmente as alternativas habitacionais de grandes segmentos da baixa classe média.”

Além dos elevados valores do solo urbano, as dificuldades para morar aumentaram devido a redução do poder de compra da nossa moeda corrente, o Real, os altos índices de desemprego, as terceirizações, a precarização das relações de trabalho e principalmente a pandemia pelo Covid-19. Todos esses fatos contribuíram para agravar desigualdade social no Brasil. O IBGE³ apurou através da PNAD Contínua (sobre a renda

³ [https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/05/06/metade-dos-brasileiros-sobrevive-com-menos-de-r-15-por-dia-aponta-ibge.htm#:~:text=Metade%20dos%20brasileiros%20sobrevive%20com%20apenas%20R%24%20438%20mensais%2C%20ou,Geografia%20e%20Estat%C3%ADstica%20\(IBGE\).](https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/05/06/metade-dos-brasileiros-sobrevive-com-menos-de-r-15-por-dia-aponta-ibge.htm#:~:text=Metade%20dos%20brasileiros%20sobrevive%20com%20apenas%20R%24%20438%20mensais%2C%20ou,Geografia%20e%20Estat%C3%ADstica%20(IBGE).)

média real *per capita* em 2019) que metade da população brasileira vive com menos de 1 salário de mínimo mensal (R\$ 1.100,00 valor atual do salário mínimo no Brasil – abril/2021). A mesma pesquisa⁴, divulgada em 30/04/2021 indica que o índice de desemprego (taxa de desocupação) chega a 14,4% da população economicamente ativa (14,4 milhões de pessoas). Dessa maneira, até mesmo as famílias que sobrevivem com 1 salário mínimo ou mesmo o dobro desse valor, raramente conseguirão adquirir um imóvel no mercado imobiliário convencional. De acordo com a pesquisa⁵ do IBGE divulgada no Jornal do Comércio do dia 03/02/2020, no terceiro trimestre de 2019, um terço dos trabalhadores (formais ou informais) no Brasil recebiam no máximo um salário mínimo por mês – R\$ 998,00 na época da realização da pesquisa (PNAD - Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios).

Os trabalhadores que recebem salário mínimo deveriam poder arcar com as despesas básicas, mas na prática isso não acontece. Conforme Rodrigues (1990) avalia sobre o salário mínimo: “o texto do Decreto-Lei 399, que em 1938 regulamentou o salário mínimo: o salário mínimo será determinado pela soma das despesas diárias com alimentação, habitação, vestuário, higiene e transporte, necessários à vida de um trabalhador adulto.” Mas a realidade é que um salário mínimo hoje não garante sequer a aquisição de duas cestas básicas para sobrevivência da família, dessa forma, como esperar que cubra as despesas com a moradia própria? De acordo com a pesquisa⁶ do DIEESE (Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos) divulgada no Jornal do Comércio do dia 04/01/2021, o valor do salário mínimo nacional (R\$ 1.100,00) tem o poder de compra de 1,58 cestas básicas.

Partindo dessa dificuldade encontrada pelas famílias menos abastadas, no tocante à aquisição formal de uma moradia digna, buscam-se outras soluções, e uma das alternativas é o cooperativismo habitacional, que ganha fôlego no município de Porto Alegre no início dos anos 90. Os cooperativados ou cooperados, como são chamados os sócios de cooperativas, buscam transpor a barreira mercadológica, unindo-se para

⁴ <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-04/ibge-estima-que-desempregados-no-brasil-sao-144-milhoes>

⁵ https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/economia/2020/02/723601-cresce-numero-de-trabalhadores-que-ganham-no-maximo-um-salario-minimo.html

⁶ https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/economia/2021/01/772778-salario-minimo-tem-o-menor-poder-de-compra-em-dez-anos.html

adquirir um terreno (quase sempre em áreas menos valorizadas), ou ocupar áreas ociosas (privadas ou públicas), para construir unidades habitacionais a preço de custo.

Nesse formato de aquisição de moradia alternativo, muitas questões podem não ficar claras no momento em que um novo cooperativado torna-se membro de uma cooperativa. A principal delas é de que em cooperativismos em geral, e especialmente no cooperativismo habitacional, a participação dos sócios nas decisões coletivas é fundamental, o que na prática nem sempre acontece. A partir do pressuposto de participação, a ausência nas reuniões e na tomada de decisões podem gerar consequências graves para a cooperativa, que vão desde a falta de fiscalização sobre os gestores até decisões equivocadas, endividamento e em casos extremos a falência da cooperativa. Na literatura encontramos aporte sobre cooperativismo no sentido de reforçar a importância da participação: Moriyama salienta que “como cooperado, deve participar o máximo possível de todas as atividades comparecendo às reuniões, às assembleias, colaborando sempre que solicitado.” (Moriyama, 2004, p. 29).

Além das questões intrínsecas ao cooperativismo enquanto instituição em si, também verificamos como o Estado atua e regula o processo cooperativista, quais os mecanismos que existem para auxiliar as cooperativas, nos trâmites de seus projetos urbanísticos, além de identificar quais as mudanças aconteceram na legislação pertinente às políticas habitacionais para fomentar o cooperativismo na Capital. A partir dessas alterações, tentamos compreender o papel do ente estatal neste processo histórico recente que resultou no crescimento do número de cooperativas habitacionais na capital. Observa-se que o poder público municipal encontrou uma maneira de “terceirizar” as legalizações de moradias para a população carente, buscando amenizar o déficit de habitação no município, haja vista que em um processo de regularização fundiária quem realiza todo o trâmite de legalização é a própria cooperativa. O braço estatal apenas assessora, quando solicitado, no mais, restringe-se a cumprir o seu papel de fiscalização e aprovação de cada etapa do processo. Processo esse que é exaustivamente rigoroso, técnico e demorado (em 2018 o tempo médio para análise e aprovação de um projeto era de 277 dias, conforme

declara Eduardo Cidade, secretário municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDE na época da realização da reportagem) GZH, 2018⁷.

Nesta pesquisa apresentamos a legislação que rege o cooperativismo habitacional, para descrição dos parâmetros legais vigentes, assim como antigo Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (atualmente Casa Verde Amarelo), que fomenta, via Governo Federal, a construção de unidades habitacionais nas cooperativas, assim como em outras modalidades de empreendimentos coletivos.

Partindo para questões metodológicas que tangem ao pressuposto da realização de trabalho de campo cabe informar que para a realização dessa pesquisa foi criado um formulário contemplando algumas perguntas, que deveriam ser aplicadas aos representantes de cada cooperativa habitacional do município. As respostas embasariam esse estudo, as discussões e os resultados, mas por ocasião da pandemia (COVID 19), não foi possível visitar todas as cooperativas e dessa forma, foram utilizados os dados fornecidos pela T. HOCDUA/OP (2019), dados esses que foram complementados na pesquisa feita em algumas cooperativas cujos representantes atenderam aos nossos telefonemas e/ou mensagens.

No formulário mencionado no parágrafo anterior, havia perguntas que identificavam o tipo de formação da cooperativa (comunitária, sindical ou por ocupação), o endereço da área na qual a cooperativa efetivou o seu empreendimento, ou seja, a área onde serão ou já estão construídas as unidades habitacionais da cooperativa. Também seria questionado sobre o andamento do projeto, a fase na qual se encontra atualmente cada empreendimento (inicial, em construção ou finalizado), além de outros dados como o número de famílias pertencentes à cooperativa, o nível de participação dos associados nas decisões da cooperativa. Mas o formulário eletrônico (*Google Forms*) foi enviado por aplicativo de mensagens (*WhatsApp*) para as cooperativas habitacionais (pelo Sr. Emerson do Orçamento Participativo), ocorre que infelizmente não houve participação suficiente que contemplasse um “n” satisfatório, dessa forma seguimos a pesquisa com os dados disponibilizados pela T. HOCDUA/OP⁸.

⁷ <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/03/tempo-medio-para-aprovacao-de-projetos-de-obras-em-porto-alegre-aumentou-86-em-2018-cjtur5fa301rt01pnk191p5ba.html>

⁸ Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Orçamento Participativo é uma das modalidades de participação no Orçamento Participativo de Porto Alegre.

Ainda devido à pandemia do COVID-19, conversamos com algumas lideranças (por telefone) que estão ou já estiveram envolvidas com os movimentos sociais, cooperativas habitacionais, e com representantes do poder público envolvidos com atividades ligadas à habitação no município de Porto Alegre, para compreender melhor os encaminhamentos necessários ao processo de conclusão de uma cooperativa habitacional, a história dessas formações e a regularização fundiária no município, assim como identificar as tipologias de algumas das cooperativas.

As conversas com esses atores ajudaram na compreensão e no resgate da história do surgimento das cooperativas na capital, assim como do desenvolvimento de políticas públicas (Orçamento Participativo/Programa Minha Casa Minha Vida) e quais as influências desses programas na compra da área (localização) e nos trâmites legais/operacionais dos projetos urbanísticos e/ou na regularização fundiária das cooperativas habitacionais do município.

Devido ao advento da pandemia (COVID 19) não foi viável (não seria seguro, nem recomendável) realizar os trabalhos de campo planejados para obtenção de dados junto às cooperativas habitacionais no município, e também junto a entidades como a Organização Cooperativa do Rio Grande do Sul - OCERGS e à Junta Comercial do Rio Grande do Sul - JUCERGS.

Os dados quantitativos e qualitativos obtidos junto a T. HOCDUA/OP foram utilizados para localizar as cooperativas no município, permitindo questionamentos e discussões sobre a concentração das cooperativas em determinados bairros da capital, assim como a ausência delas em outros. Também tencionava-se averiguar a atual situação de cada entidade, no sentido de verificar quantas cooperativas concluíram seus objetivos com sucesso, quantas faliram, quantas ainda estão em processo de implementação do projeto ou de construção, mas as visitas ficaram inviabilizadas por questões de saúde pública e determinações legais do momento da realização e finalização desta pesquisa (2020/2021).

A partir dos dados obtidos nesta pesquisa, foi criada a cartografia que localiza as 96 cooperativas habitacionais existentes no município, além da densidade da ocorrência desses empreendimentos, por bairros em Porto Alegre. Ainda foi criada cartografia identificando a tipologia por formação de empreendimento, conforme a literatura descreve: por ocupação, comunitária e sindical (Fruet, 2004). Todos os mapas

mencionados estão divididos por bairros, mas para facilitar a visualização dos dados, sem poluir a imagem na escala usada, foram nomeados (escrevemos o nome do bairro) apenas os bairros onde foi observado a ocorrência de cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre.

Para demonstrar os dados obtidos junto a T. HOCDUA/OP (2019) sobre as cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre e também os dados sobre déficit habitacional do município e da RMPA foram criados gráficos e tabelas que facilitam a exposição das descobertas e resultados desta pesquisa. Os dados referentes ao déficit habitacional da RMPA foram coletados na página eletrônica da Fundação João Pinheiro (FJP, 2018) e os do município no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS, 2009).

O surgimento das cooperativas (em geral) foi brevemente descrito, conforme verificado na literatura, tanto no mundo como no Brasil, para introduzir o assunto e facilitar a compreensão dessa forma diferenciada de conceber o consumo.

A longa trajetória de uma das cooperativas do município, a Cootrapoa, foi ligeiramente descrita pela autora para elucidar as dificuldades vivenciadas por empreendimentos dessa natureza, assim como as maneiras encontradas para transpor barreiras logísticas e burocráticas, além das peculiaridades verificadas nesse empreendimento, no que tange à estratégia de ocupação da área.

Dessa forma, analisando os dados obtidos, a literatura, a legislação e a trajetória da Cootrapoa foram criados os gráficos, tabelas e cartografias contidas neste estudo, assim como esse texto final de dissertação, as análises e considerações sobre a temática em questão.

Nesta pesquisa buscamos compreender e caracterizar como as cooperativas habitacionais estão distribuídas geograficamente pelo município e quais as razões dessas localizações, assim como os processos que compõem o desenrolar da composição geográfica do cooperativismo habitacional na capital dos gaúchos.

Nesta pesquisa ainda discutimos brevemente quais os processos envolvidos na localização das cooperativas habitacionais do município, se há concentração ou ausência desse tipo de empreendimento em alguma parte da cidade, quais são os tipos de cooperativas habitacionais, quantificando e localizando cada tipo de cooperativa no

município, além de comparar dados sobre a trajetória de uma cooperativa habitacional do município, a COOTRAPOA, para auxiliar na compreensão do processo de moradia na modalidade cooperativista.

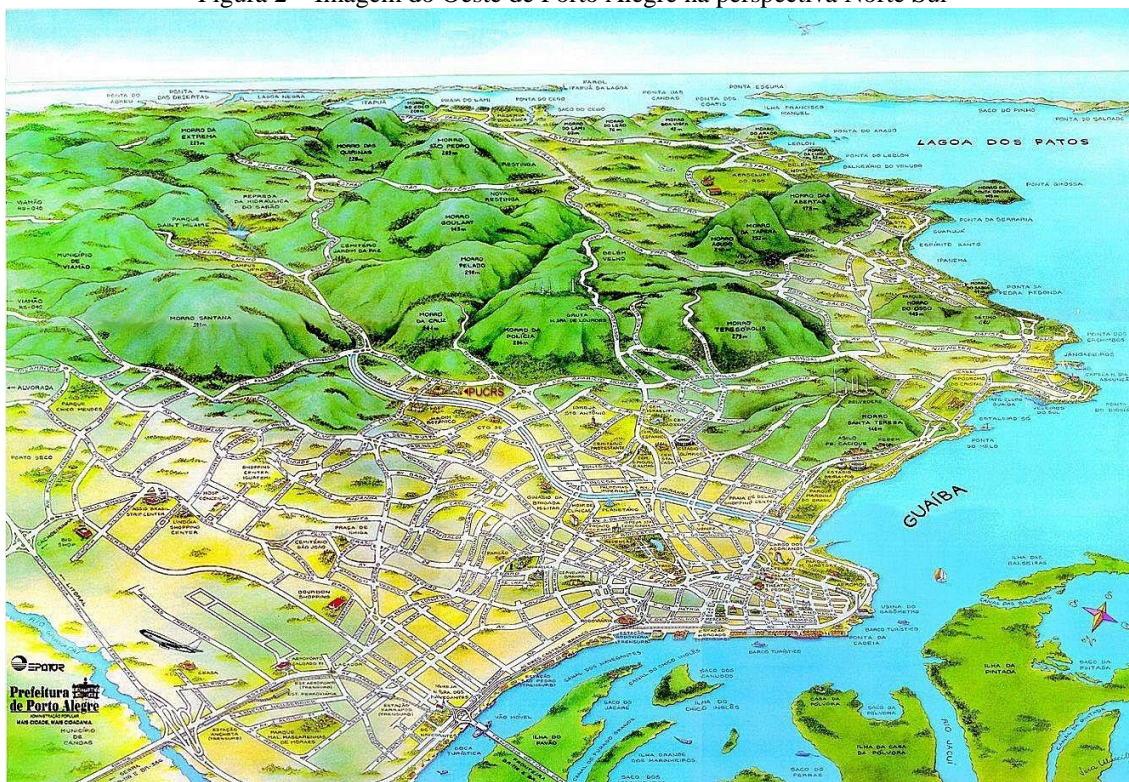
Por essa razão entende-se que o presente estudo além de quantificar, qualificar e localizar as cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre, também poderá elucidar diversas dúvidas acerca da árdua missão intrínseca ao cooperativismo habitacional, suas trajetórias e processos. Essas experiências estão dissertadas a partir da vivência da autora na Cootrapoa, que desde um ponto de vista e conhecimento empírico, buscou levantar hipóteses e discutir o cooperativismo em Porto Alegre para além de sua cooperativa habitacional.

Cabe salientar a importância de estudos que chamem atenção da comunidade acadêmica sobre o cooperativismo e também que possam munir o poder público com informações quantitativas e qualitativas acerca dessa importante temática. A busca de bibliografia apontou para muitas discussões e estudos sobre as cooperativas habitacionais por parte das faculdades de Arquitetura e Urbanismo, de outro lado, esses estudos são escassos no campo da Geografia. Queremos com essa proposta resgatar a temática das cooperativas habitacionais, como processos transformadores do espaço e da vida das pessoas, e dessa forma afirmar que elas podem também ser amplamente estudadas pela Geografia.

Para caracterizar a área de estudo cabe destacar que Porto Alegre é a capital do Rio Grande do Sul, estado situado no extremo sul do Brasil, e que foi fundada há 249 anos, em 26 de março de 1772. A cidade “constui-se num centro polarizador de empregos e serviços, contendo grande parte das atividades administrativas do estado” (Maraschin et al, 2012, p. 9).

Porto Alegre ocupa uma planície circundada por 40 morros graníticos que abrangem 65% de sua área. É banhada pelo Lago Guaíba em sua face Oeste longitudinalmente de Norte a Sul, configurando uma orla fluvial com 72 km de extensão (PMPA, 2021). “A Proximidade com o Lago Guaíba atuou historicamente como forte elemento atrator de investimentos, implicando na estruturação urbana do traçado radial concêntrico (partindo do Centro Histórico em direção aos demais bairros) tendo o setor portuário e a área de abrangência das atividades comerciais de abastecimento da cidade como elementos focais, mostrando que seu processo de estruturação espacial foi fortemente marcado pelas características do sitio natural” (Maraschin et al, 2012, p. 9).

Figura 2 – Imagem do Oeste de Porto Alegre na perspectiva Norte Sul



Fonte: Geossistema, Território, Paisagens e Tecnologias – mapa turístico de Porto Alegre (2012).

A Capital dos gaúchos é a 12ª cidade mais populosa do país, com 1.409.351 habitantes (IBGE, 2010) e estimativa de crescimento populacional, saltando para

1.488.252 habitantes em 2020 (IBGE, 2020). Essa população está distribuída pelos 495,390km² de extensão territorial do município, em 94 bairros (Lei 12.112/2016), configurando uma densidade demográfica de 2.837,53 hab/km².

No município há 508.456 domicílios particulares permanentemente ocupados (IBGE, 2010) e de acordo com dados do Diagnóstico de habitação do Interesse Social, Porto Alegre apresentava déficit habitacional de 8,72% no ano 2000, estimado em 7,04% em 2005 (PMHIS, 2009, p. 72 e p. 45).

Porto Alegre ficou conhecida mundialmente no início dos anos 90 por ser pioneira na implantação de políticas de gestão democrática direta de parte dos recursos públicos municipais. Essa experiência positiva, que é reproduzida em diversos países até hoje, chama-se Orçamento Participativo e foi capaz de capilarizar investimentos pela periferia, especialmente no tocante ao déficit municipal de infraestrutura. O OP, como é chamado o Orçamento Participativo, gerou a regionalização da cidade em ROPs – Regiões do Orçamento Participativo. Dessa forma o território da cidade foi dividido em 17 regiões (conforme podemos observar na figura nº 1) e cada região pode eleger seus delegados anualmente para demandar que suas necessidades sejam inseridas no orçamento do município (dentro de limitações pré-estabelecidas).

2. A IMPORTÂNCIA DA MORADIA

Partindo do pressuposto de que não é possível existir sem ocupar um lugar no espaço, entende-se que a moradia é primordial para o ser humano, pois ele precisa de abrigo e de condições mínimas para nascer, viver, reproduzir, trabalhar e existir com dignidade. Sobre este contexto Rodrigues (1990) nos fala que:

De alguma maneira é preciso morar. No campo, na pequena cidade, na metrópole, morar como vestir, alimentar, é uma das necessidades básicas dos indivíduos. Historicamente mudam as características da habitação, no entanto é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço. (RODRIGUES, 1990, p. 11).

O relatório final da Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul, criado pela subcomissão para análise da questão da moradia no RS (2017), destaca a importância da moradia:

O morar, hábito humano imemorial, encontra sua definição nos dicionários como ato de permanecer ou de tardar em um lugar, sendo

talvez a manifestação arquitetônica mais antiga e extensiva de que se tem notícia, que possivelmente nos permitiu sobreviver frente aos desafios do meio, quando outros animais maiores em tamanho e capacidade física sucumbiram. Dessa forma, a moradia é considerada uma necessidade básica do ser humano, ou seja, comum a todos, mesmo que ela possa tomar diferentes formas materiais. Desta forma entende-se o direito à moradia como um direito à vida! (ALRS, 2017, p. 7).

Além de vital, a moradia não é fracionável, de acordo com Rodrigues (1990) “morar não é fracionável. Não se pode morar um dia e no outro não morar. Morar uma semana e na outra não morar. A moradia não é fracionável em partes que possam ser vendidas ao longo do dia, da semana ou mesmo do mês”. (Rodrigues, 1990, p. 14).

Para refutarmos o argumento de não fracionamento da moradia poderíamos pensar na lógica dos hotéis, das pensões, de peças e outras tantas, mas não estamos falando de um público com condições financeiras para manter o pagamento da locação de seu espaço de moradia, de acordo com a Fundação João Pinheiro - FJP (2018):

...para determinada parcela pobre da sociedade, o aluguel não é uma opção, diferentemente do que ocorre com alguns setores da classe média. Para eles pagar aluguel em bairros melhores e de mais status é preferível a comprar imóveis em áreas suburbanas de pior localização. (FJP, 2018, p. 23).

Na contramão dessa necessidade vital de moradia verifica-se que a grande parte da população no Brasil não possui renda suficiente para adquirir um imóvel no mercado imobiliário tradicional. Em geral somente as pessoas que possuem maior renda conseguem comprar imóveis à vista ou mesmo financiados, conforme Rodrigues (1990):

A chamada crise habitacional está presente sempre que se considera a capacidade de pagar dos compradores. Não se conhece grandes empresários ou executivos que tenham dificuldade de morar adequadamente, desde que é claro, paguem por essa mercadoria tornada escassa e cara. Para quem conta com recursos limitados, a oferta de imóveis no mercado não é compatível com seus salários. Para quem conta com recursos limitados, a crise habitacional não é nova. (RODRIGUES, 1990, p 12).

A questão da casa própria é abordada por Alves (1992), especialmente no tocante às pessoas menos favorecidas, as que não podem pagar aluguel, por não possuir renda suficiente para isso:

A mesma sociedade que cria o mito da casa própria como solução cria também uma série de dificuldades para que ela seja alcançada e muita dor de cabeça para aqueles que estão tentando adquiri-la. Entre o desejo de ser proprietário (transformado pelas condições sociais em verdadeira

necessidade) e sê-lo realmente há um longo tempo de espera, uma dura caminhada, riscos a correr e sacrifícios a se impor, principalmente quando se trata daqueles cidadãos mais impossibilitados de pagar aluguel. (ALVES, 1992, p 56).

Essa grande dificuldade encontrada pela população mais pobre com relação à moradia é histórica, especialmente na sociedade contemporânea. O uso da terra sempre foi uma questão vital para a humanidade, logicamente não só para moradia, mas a posse da terra como mercadoria (propriedade), ou seja, o direito de uso exclusivo de uma parte ou fração horizontal/vertical da terra, para fins de moradia (e todos os outros fins) surge amplamente com o sistema capitalista. O valor da terra, especialmente da terra urbana, que não é majorado pelo trabalho, diferentemente do valor de uma mercadoria, é regulado pela demanda do mercado. Rodrigues (1990) nos fala sobre a peculiaridade dessa valorização específica:

Um aspecto essencial da terra urbana é este: ter um preço que não é definido pelo valor de produção; é uma mercadoria sem valor, cujo preço é definido pelas regras de valorização do capital em geral, pela produção social. (RODRIGUES, 1990, p. 19).

Ainda sobre a propriedade da terra, o Geógrafo Britânico David Harvey (2006), interpretando Marx no livro *Os Limites do Capital* escreveu:

“Em cada época histórica”, escreve Marx, “a propriedade se desenvolveu de um modo diferente e sob um conjunto de relações sociais inteiramente diferentes” (39). A ascensão do capitalismo envolveu a “dissolução das antigas relações econômicas da propriedade da terra” e sua conversão compatível com a acumulação sustentada. (HARVEY, 2006, p. 502).

Além da questão financeira, também existem as questões burocráticas, já que os bancos não financiam imóveis para clientes que não comprovem renda, dessa forma os trabalhadores informais, ou mesmo as pessoas que estão desempregadas acabam sem opção para aquisição de um imóvel financiado. O poder público que deveria atuar para transpor essa barreira mercadológica, não o faz, forçando a população a morar de qualquer forma. Maricato (2019) classifica como desastrosa a ausência estatal no processo de planejamento da urbanização em relação à habitação:

Parte expressiva da população brasileira não tem acesso à moradia formal, nem por meio de políticas públicas, nem por meio do mercado. Esse número varia de acordo com a região do país e a cidade. No Município de São Paulo, por exemplo, o percentual de excluídos é de

25% da população, enquanto em Manaus chega a 80%. Não estamos falando, portanto, de números de exceção, mas de regra: são dezenas de milhões de pessoas. Todo mundo mora, necessariamente, em algum lugar. As consequências sociais, econômicas e ambientais desse processo de assentamento urbano sem a presença do Estado são dramáticas. No entanto ele é invisível. Ou melhor essa visibilidade é seletiva. (MARICATO, 2019, p. 1)

Além da informalidade, a renda dos trabalhadores também formata o déficit habitacional no país, conforme analisa Maricato (2019) quando afirma que “cerca de 70% do déficit habitacional, medido pela FJP, é composto pelas famílias cuja renda não ultrapassa R\$ 1.800,00 cuja predominância é de negros e negras.” De acordo com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), nosso país tinha (no início da coleta de dados desta pesquisa - 2018) 12,6 milhões de pessoas em busca de trabalho. A taxa de desocupação era de 11,8%, mas 41,4% da população ocupada encontrava-se na informalidade (PNAD⁹, 2019), ou seja, quase metade dos brasileiros em idade economicamente ativa teoricamente não estão burocraticamente aptos para comprar um imóvel, em primeiro lugar porque não ganham o suficiente para fazê-lo à vista, conforme vimos anteriormente, e em segundo lugar porque não “existem” para o mercado financeiro, pois não podem comprovar seu rendimento.

2.1 OCUPAÇÃO IRREGULAR E DÉFICIT HABITACIONAL

As dificuldades encontradas pela população menos privilegiada para aquisição da casa própria geram sérias consequências sociais, entre elas as ocupações de espaços públicos e privados com a finalidade de moradia, e também margens de rios, lugares impróprios ou de risco. Justamente os lugares inóspitos, longínquos, íngremes, APPs (áreas de proteção permanente) e desprovidos de equipamentos urbanos/infraestrutura, são ocupados por moradias, porque a população buscou localidades deixadas de lado pela urbanização formal. Assim surgem as favelas, que de acordo com o IBGE são denominados aglomerados subnormais, termo que soa de forma pejorativa, eis que traduzido literalmente significa amontoados inferiores ao normal.

⁹ <https://censo2020.ibge.gov.br/2012-agencia-de-noticias/noticias/25534-desemprego-cai-para-11-8-com-informalidade-atingindo-maior-nivel-da-serie-historica.html>

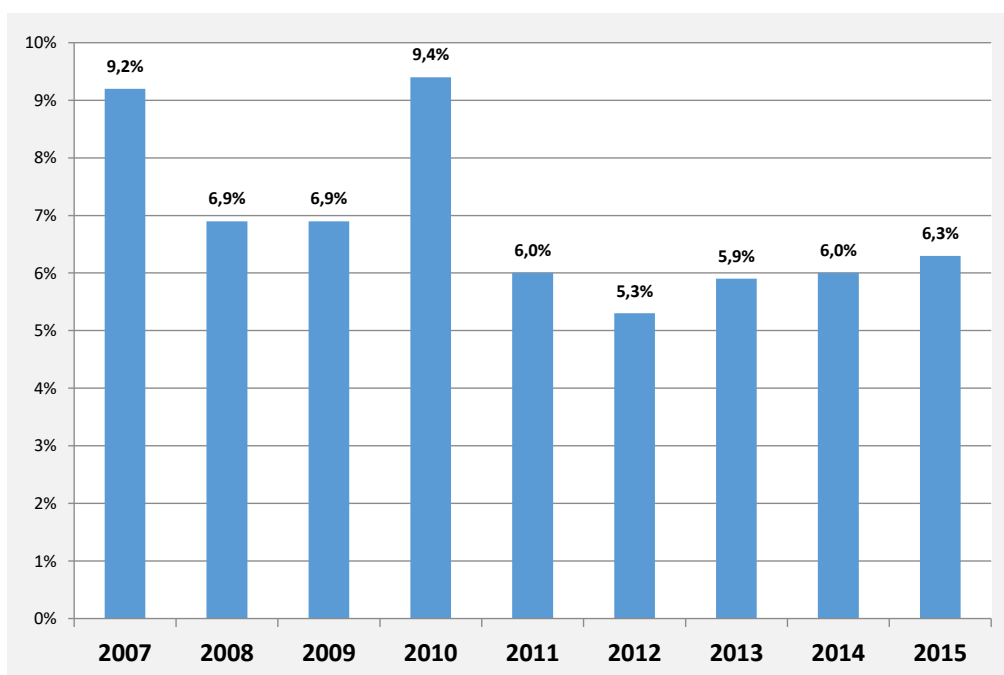
Para o IBGE “os aglomerados subnormais representam um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) dispostas, em geral, de forma desordenada e densa, e apresentando carência em serviços básicos” (IBGE, 2018):

Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação. No Brasil, esses assentamentos irregulares são conhecidos por diversos nomes como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos e palafitas, entre outros. (IBGE, 2018).

A população das favelas brasileiras aumentou em 60% desde o Censo de 1991 até o último censo demográfico realizado em 2010, saltando de menos de 7 milhões para quase 11,4 milhões de moradores (IBGE, 2018). Em todo país foram identificados 6.329 aglomerados, distribuídos por 323 municípios, contemplando 6% da população brasileira. O estudo¹⁰ mostra que quase 6% dos domicílios brasileiros estão localizados nessas áreas (Revista Isto É, 2016). Na Região Sul, mais de 5% dos lares estão dispostos em favelas, e na RMPA (Região Metropolitana de Porto Alegre) o déficit habitacional não baixou de 5% nos últimos anos (de 2007 até 2015), conforme o gráfico nº 1 (FJP, 2018):

¹⁰ https://istoe.com.br/183856_IBGE+6+DA+POPULACAO+BRASILEIRA+MORA+EM+FAVELAS/

Gráfico 1 – Déficit Habitacional da RMPA de 2007 até 2015



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados relativos da FJP (2018).

O gráfico nº 1 foi criado a partir da pesquisa realizada pela FJP sobre o déficit habitacional, calculado a partir dos dados coletados pelo IBGE, na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios).

Na tabela a seguir, obtida no Diagnóstico do Setor Habitacional de Porto Alegre, podemos perceber, que o déficit habitacional da Capital no ano 2000 era mais elevado que o da RMPA (PMHIS, 2009, p. 45):

Tabela 1 - Composição dos Domicílios Particulares em Porto Alegre e RMPA em 2000

| | Total de domicílios | Domicílios improvisados | Cômodos cedidos ou alugados | Domicílios em aglomerados subnormais | Déficit habitacional | % Domicílios improvisados | % Cômodos cedidos ou alugados | % Domicílios em aglomerados subnormais | % Déficit Habitacional |
|--------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
| Porto Alegre | 440.363 | 1.261 | 9.833 | 37.164 | 31.000 | 0,28 | 2,2 | 8,43 | 7,04 |
| RMPA | 1.112.750 | 2.684 | 30.273 | 53.306 | 75.630 | 0,24 | 2,72 | 4,79 | 6,80 |

Fonte: PMHIS

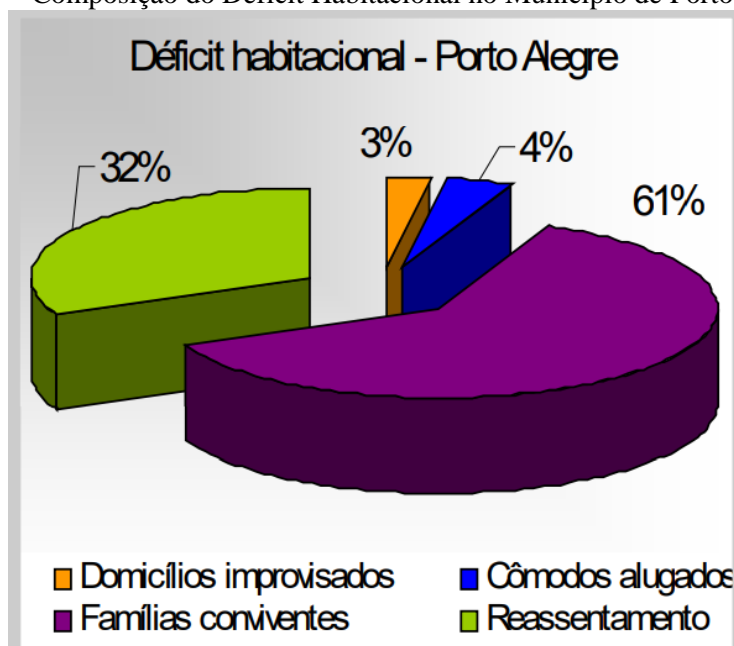
Embora, conforme já seria esperado, as favelas representem grande parte do déficit habitacional, de acordo com o que vimos nos dados apresentados textualmente no parágrafo anterior ao gráfico, cabe salientar que a FJP calcula os valores (relativos e absolutos) do déficit habitacional utilizando-se de quatro variáveis: habitação precária,

coabitação familiar, ônus excessivo com pagamento de aluguel urbano e adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados, sendo que:

- **HABITAÇÃO PRECÁRIA** são domicílios rústicos e domicílios improvisados;
- **COABITAÇÃO FAMILIAR** caracteriza-se pela moradia de famílias secundárias (são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laços parentescos, dependência doméstica ou normas de convivência) vivendo junto a outra família (principal) no mesmo domicílio e das que vivem em cômodos (com exceção dos cedidos pelo empregador) e que afirmam desejar constituir domicílio exclusivo;
- **ÔNUS EXCESSIVO COM O PAGAMENTO DE ALUGUEL URBANO** que corresponde ao número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ao apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% da sua renda com aluguel;
- **ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES EM DOMICÍLIOS ALUGADOS** que ocorre quando o número médio de moradores é superior a três por dormitório no domicílio. (FJP, 2018).

Além dos critérios utilizados pela FJP para contabilizar o déficit habitacional, podemos encontrar na literatura outras metodologias, como a classificação utilizada na imagem de gráfico (figura nº 3), coletada no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, que leva em consideração uma classificação chamada reassentamentos, provavelmente referindo-se às habitações precárias:

Figura 3 – Composição do Déficit Habitacional no Município de Porto Alegre



Fonte: PMHIS (2009, p. 72).

A partir dessas classificações, que mostram como se dá a análise das inconformidades habitacionais e suas variáveis, podemos verificar nos dados oficiais do IBGE, que efetivamente existe um déficit habitacional na RMPA, assim como no município de Porto Alegre e esse déficit vem se perpetuando. A partir dessa necessidade latente de moradia e da falta de providência dos governantes surgem soluções alternativas, que partem dos próprios cidadãos (Alves, 1992):

Diante da morosidade com que os planos governamentais os atendem e da má qualidade das casas que lhes oferecem, alguns trabalhadores de baixa renda têm optado pelo mutirão, construindo, com seu próprio trabalho e em regime solidário, as moradias que se vão erguendo, fim de semana após fim de semana, durante cerca de um ano e meio, nos terrenos ocupados. (ALVES, 1992, P. 65).

Dessa forma, podemos perceber que, mesmo diante de dados oficiais confirmando a existência do déficit habitacional, as políticas habitacionais implantadas na tentativa de sanar essa realidade enfrentada pela população da RMPA e do município de Porto Alegre não estão sendo eficazes, forçando a população a encontrar outras maneiras de habitar, especialmente através da coletividade que surge como uma solução para democratizar o espaço da cidade, espaço esse (no sentido de moradia/aquisição) tão concorrido e tão inacessível para os que possuem menor poder aquisitivo. Assim, a partir da reunião de pessoas que teoricamente não teriam o poder de usufruir dignamente do espaço da cidade

para a moradia, surge na coletividade uma força financeira ou força para ocupação que possibilitará o pleito por uma habitação, um espaço ou um local que permita a efetivação desse direito constitucional: a moradia.

2.2 O ORÇAMENTO PARTICIPATIVO E A RELAÇÃO COM A HABITAÇÃO

Para enfrentar o déficit habitacional na capital, além de outras questões administrativas, o poder público municipal apostou na participação popular, implementando, a partir de 1989, o Orçamento Participativo, conforme consta no Diagnóstico do Setor Habitacional de Porto Alegre:

A questão da moradia deve ser interpretada como um espaço de organização coletiva, de integração e de construção da cidadania, que oportunize a formação de laços de solidariedade e de identidade na produção da habitação e de seu entorno. O poder público, de forma isolada, não conseguirá resolver a totalidade dos problemas existentes em relação ao acesso à habitação, o que deve contar com a participação efetiva da sociedade civil organizada. (PMHIS, 2009, p. 47).

Neste sentido, Porto Alegre conta com o Orçamento Participativo - OP, onde as comunidades e as lideranças traduzem suas prioridades e atuam no implemento das políticas públicas, incluindo a política habitacional. (PMHIS, 2009, p. 48).

O Orçamento Participativo¹¹ (OP) é um modelo de gestão pública, criado em Porto Alegre, pela Administração Popular, que simplificadamente falando, possibilita que a população participe de reuniões nas quais são escolhidas temáticas prioritárias para investimento do dinheiro público:

O OP é um processo pelo qual a população decide, de forma direta, a aplicação dos recursos públicos a serem executados pela administração municipal. Inicia-se com as reuniões preparatórias, quando a Prefeitura presta contas do exercício passado, apresenta o Plano de Investimentos e Serviços para o ano seguinte e entrega o Regimento Interno do OP, discutido pelo COP. As secretarias municipais e autarquias acompanham estas reuniões, esclarecendo os critérios do Plano de Investimentos e Serviços e a viabilidade das demandas. Ao longo do ano, é desenvolvido um calendário de atividades aglutinado que se intitula de Ciclo do OP. A cidade está dividida em 17 regiões, e seis temáticas, e a comunidade destas áreas é representada pelos delegados e conselheiros do Orçamento Participativo. Nas Assembleias Regionais

¹¹ O Orçamento Participativo não é o foco desta pesquisa, mas por tratar-se de uma ferramenta imprescindível para o cooperativismo habitacional na capital, esclarecemos brevemente o seu funcionamento e mecanismos de forma geral.

e Temáticas, a população elege as prioridades, seus conselheiros e define o número de delegados da cidade para os seus respectivos fóruns regionais e grupos de discussões temáticas. (PMPA 20 ANOS OP, 2009, p. 8).

A dinâmica do OP está dividida em ciclos, que compreendem etapas ajustando-se ao ano do calendário em exercício, nas quais a população do município pode participar em dados momentos. Quanto mais pessoas presentes, mais representantes são colocados no OP para demandar (pleitear) pela prioridade escolhida (a cada dez pessoas presentes na plenária é eleito um delegado, e este representará a comunidade ou a entidade nas reuniões durante o ano para a defesa de suas prioridades):

O ciclo do OP se caracteriza por três grandes momentos prioritários: as reuniões preparatórias, a Rodada Única de Assembleias Regionais e Temáticas e a Assembleia Municipal. O OP é um processo dinâmico que se adapta periodicamente às necessidades locais, buscando sempre um formato facilitador para o debate entre o Governo Municipal e a população. Nas Assembleias Regionais e Temáticas, a população elege as prioridades para o município, seus conselheiros, e define o número de delegados da cidade para os seus respectivos fóruns regionais e grupos de discussões temáticas. Nas Assembleias Regionais e Temáticas acontece a eleição das Prioridades Temáticas, a eleição dos conselheiros e conselheiras, bem como é definido o número de delegados e delegadas. Nas Assembleias Regionais e Temáticas, que se realizam de abril a maio, nas 16 Regiões e seis Temáticas do OP, a população elege as prioridades para o município, seus conselheiros, e define o número de delegados da cidade para os seus respectivos fóruns regionais e grupos de discussões temáticas. Os Fóruns de Delegados são responsáveis pela definição, por ordem de importância, das obras e serviços e pela análise e aprovação do Plano de Investimentos e Serviços, da sua Região ou Temática. (PMHIS, 2009, p. 50).

A partir de resultados divulgados pela PMPA sobre as principais demandas oriundas do OP, podemos perceber nessa sistematização que a habitação esteve sempre presente entre as prioridades da população, excetuando-se o ano de 1992, no período de 1992 até 2007, conforme tabela nº 2 obtida no Diagnóstico do Setor Habitacional de Porto Alegre (2009):

Tabela 2 – Prioridades das demandas do OP em Porto Alegre de 1992 a 2007

| OP | 1ª Prioridade | 2ª Prioridade | 3ª Prioridade |
|------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 2007 | Habitação | Educação | Assistência Social |
| 2006 | Habitação | Educação | Saúde |
| 2005 | Habitação | Educação | Saúde |
| 2004 | Habitação | Social | Educação |
| 2003 | Habitação | Educação | Pavimentação |
| 2002 | Habitação | Educação | Pavimentação |
| 2001 | Pavimentação | Habitação | Saneamento Básico |
| 2000 | Habitação | Pavimentação | Saúde |
| 1999 | Saneamento Básico | Pavimentação | Habitação |
| 1998 | Pavimentação | Habitação | Saneamento Básico |
| 1997 | Habitação | Pavimentação | Saneamento Básico |
| 1996 | Pavimentação | Saneamento Básico | Habitação |
| 1995 | Pavimentação | Habitação | Saneamento Básico |
| 1994 | Habitação | Pavimentação | Saneamento Básico |
| 1993 | Saneamento Básico | Pavimentação | Habitação |
| 1992 | Saneamento Básico | Educação | Pavimentação |

Fonte: Plano de Investimentos 1992/2007 (PMHIS, 2009, p. 52).

A habitação aparece com frequência em primeiro lugar, sendo escolhida como prioridade número 1 para investimento em 56,25% dos 16 anos analisados nesta síntese, fato que evidencia a necessidade latente da população por moradia, expressada diretamente na participação popular através do OP. Essa frequência também pode ser interpretada como resultado da mobilização de camadas da população que necessitavam, na época, de políticas voltadas à habitação, como moradores de rua, inquilinos, moradores de comunidades carentes, moradores de ocupações, associações, e o próprio movimento cooperativista.

Verifica-se ainda, que, mesmo quando a habitação não aparece em primeiro lugar nas demandas populacionais, ela não fica fora das prioridades, aparecendo em segundo lugar (18,25% do período analisado) ou terceiro (18,25% do período analisado) lugar. Mas é válido observarmos que, além dos dados sobre déficit habitacional já apresentados no capítulo anterior, esses dados do OP sobre as demandas por habitação refletem a

carência da população na cidade de Porto Alegre neste quesito, visto que, além das esmagadoras demandas diretas por habitação também outras demandas destacadas estão relacionadas à qualidade de moradia, como saneamento básico e pavimentação, que por sua vez, aparecem, também, com relativa frequência nos pleitos elencados.

O Orçamento Participativo, conforme já mencionado pode ser acessado pela população através de duas modalidades: a regional e a temática. Na modalidade regional cada ROP pode demandar por suas prioridades (compreendendo as microrregiões que formam o ROP), dessa forma, a cidade pleiteia por investimentos em suas regiões e cada comunidade se mobiliza para conseguir efetivar investimentos em sua região. Já na modalidade temática, cada temática, como já diz a nomenclatura, pleiteia por um tema em específico, como por exemplo a temática da Circulação, Transporte e Mobilidade Urbana irá debater e demandar por recursos e decisões pertinentes ao seu quesito.

O OP incentiva diretamente o cooperativismo habitacional, na modalidade temática, através Temática de Habitação, Organização da cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – T. HOCDUA. As cooperativas podem participar e demandar na modalidade regional (não há impedimentos legais), mas na modalidade temática os valores disponíveis para investimento são mais elevados e menos concorridos (haja vista que somente as entidades comunitárias pleiteiam na temática), além de haver um canal direto com o DEMHAB, cujos representantes estão presentes nas reuniões verificando se as entidades encontram-se em situação regular, sendo exigida frequência mínima em 70% das reuniões, no decorrer do ano, do contrário as entidades ficam impedidas de receber os investimentos no OP. Os valores destinados à essa temática (T. HOCDUA), ao contrário do fundo destinado à modalidade regional, não são a fundo perdido (quando os valores investidos não retornam aos cofres públicos), eles são emprestados às entidades com juros reduzidos. Através desse financiamento que as cooperativas podem bancar despesas mais robustas como, por exemplo a infraestrutura de suas áreas:

Como auxílio municipal no problema da inadequação habitacional encontram-se, ainda, as ações de obras de infraestrutura em cooperativas habitacionais, realizadas pelo DEMHAB via programa de cooperativismo, que é implementado através do financiamento para obras de infraestrutura. Ressalta-se que as ações de urbanização não representam prover as áreas de infraestrutura total, mas de um ou outro item (como, por exemplo, abastecimento de água, distribuição de energia elétrica e iluminação, pavimentação). (PMHIS, 2009, p. 92).

Na perspectiva da prefeitura, a participação das cooperativas habitacionais na modalidade temática é mais interessante, eis que, teoricamente, os valores investidos na habitação, através dessa modalidade serão ressarcidos aos cofres públicos, gerando, assim, moradias com infraestrutura sem investimento público a fundo perdido. Dessa forma, podemos dizer que, ao contrário das incorporadoras/construtoras, além de gerar moradias, as cooperativas, geralmente, implantam a infraestrutura, então o poder público está economizando recursos quando investe em cooperativismo habitacional.

3. O COOPERATIVISMO

O surgimento do cooperativismo remonta de 1844, quando a primeira cooperativa se formou na Inglaterra, onde 28 trabalhadores que não conseguiam comprar comida suficiente para suas famílias, reuniram-se para comprar em grande quantidade e barganhar preços junto aos fornecedores, formando assim seu próprio armazém. A ideia prosperou e a cooperativa chegou a ter mais de três mil sócios. Assim surgiam alguns dos valores cooperativistas que seguem até hoje em vigor: honestidade, solidariedade, equidade e transparência. Hoje o mundo conta com cerca de 2,6 milhões de cooperativas de diversos ramos. (OCB – Organização das Cooperativas Brasileiras, 2019).

Como vemos no primeiro exemplo de cooperativa, para integrar uma cooperativa, independentemente do ramo, é necessário cooperar, verbo que significa atuar, juntamente com outros, para um mesmo fim, através de práticas colaborativas em que se contribui com esforço, trabalho ou algum tipo de auxílio buscando um resultado comum a todos os partícipes da ação.

O cooperativismo é uma doutrina, um sistema, um movimento ou uma atividade que considera as cooperativas como forma ideal de organização, baseado na economia solidária, democracia, participação, direitos e deveres iguais para todos os cooperados, no qual não há discriminação de qualquer natureza, e que serve para todos os sócios. (Schneider, 1996).

Para Oliveira Filho *et al* (2017) o cooperativismo é:

...um processo pelo qual homens juntam forças de produção para um bem em comum, possibilitando o desenvolvimento econômico e social e melhorando o padrão de vida dos associados. É uma associação

autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais, por meio de uma empresa de propriedade coletiva e democraticamente gerida. (OLIVEIRA FILHO *et al*, 2017, P. 76).

A partir da história do cooperativismo podemos dizer que cooperativismo parte do pressuposto de coletividade, através da união de pessoas que individualmente não seriam tão fortalecidos, perante o mercado ou ao capital, mas que através do ato coletivo formam um ente jurídico com representatividade suficiente para atuar com mais equidade perante aos demais atores de uma sociedade capitalista.

3.1 A DEFINIÇÃO DE COOPERATIVISMO

Cooperativismo é um substantivo que está fortemente ligado ao verbo cooperar, dessa forma, buscou-se esclarecer o significado deste verbo. De acordo com o Dicionário da Língua Portuguesa Michaelis (2019) significa:

- 1) Agir ou trabalhar junto com outro ou outros para um fim comum; colaborar: “O confronto da escola com as outras instituições sociais, definindo o seu lugar na vida, criou uma nova política de educação, [...] levando-a a cooperar com as outras instituições sociais” (MLP). “[...] se eu tivesse de lembrar os nomes dos que mais cooperaram, seria preciso citar mais de uma centena” (CAG).
- 2) Agir conjuntamente para produzir um efeito; contribuir: As nossas boas obras cooperam para a nossa futura felicidade.
- 3) Unir-se a outros com o objetivo de obter benefícios econômicos comuns: A comunidade europeia está cooperando com os países em crise financeira. (MICHAELIS, 2019).

Cooperativismo de acordo com o Dicionário da Língua Portuguesa Michaelis (2019) significa:

Sistema econômico e social em que a cooperação é a base sobre que se constroem todas as atividades econômicas (industriais, comerciais etc.). O cooperativismo consiste na primazia da pessoa humana na economia e na cooperação de todos para a consecução do bem comum. (MICHAELIS, 2019).

O SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas define cooperativas de uma forma abrangente:

Uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações e necessidades econômicas, sociais e culturais comuns, por meio de um empreendimento de propriedade coletiva e democraticamente gerido. (SEBRAE, 2014, P. 8).

A Receita Federal, por sua vez, versa sobre Sociedades Cooperativas, da seguinte forma:

As sociedades cooperativas em geral estão reguladas pela Lei nº 5.764/71, que definiu a Política Nacional de Cooperativismo e instituiu o regime jurídico das cooperativas. São sociedades de pessoas de natureza civil, com forma jurídica própria, constituídas para prestar serviços aos associados e que se distinguem das demais sociedades pelas seguintes características... (RECEITA FEDERAL, 2019).

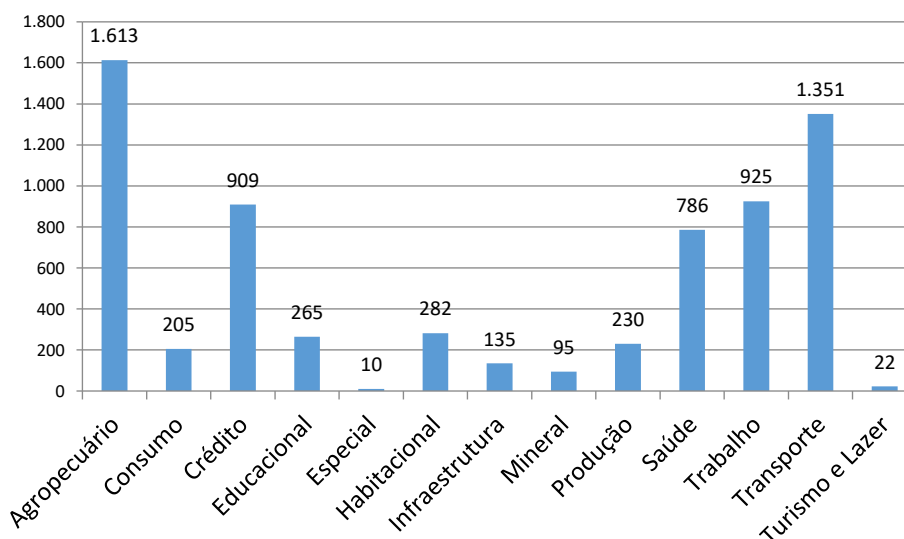
A legislação cooperativista no Brasil é implantada com a Lei Orgânica 1907 – Decreto 1637. Em 1932 consagram-se vários princípios doutrinários e adquire estrutura compatível com sociedade cooperativa através do Decreto 22.939. Em 1934 surge o Decreto 24.667, em 1938 o Decreto 581, em 1943 o Decreto 5.893 e também o Decreto 22.932. Enfim, essa lei foi alterada inúmeras vezes, até chegarmos a Lei 5.794/1971 elaborada pela Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB), mas em grande parte modificada pelos técnicos governamentais, lei que vigora atualmente. Com a liberação promovida pela Constituição de 1988, o estado não só não interfere mais interfere nas cooperativas, como deve apoiá-las. Oliveira (s. d., p. 7) apud (Waldírio BULGARELLI, 2000, P.64).

3.2 O COOPERATIVISMO NO BRASIL

No Brasil, oficialmente a primeira cooperativa foi fundada em 1889, para consumo de produtoras agrícolas, em Minas Gerais, e chamava-se Cooperativa Econômica dos Funcionários Públicos de Ouro Preto. Depois surgiram mais cooperativas no estado de Minas Gerais e também em Pernambuco, Rio de Janeiro, São Paulo e Rio Grande do Sul. Em 1902, era fundada a primeira cooperativa de crédito do Brasil, em Nova Petrópolis/RS, que está em atividade até hoje: o SICRED. (OCB, 2019).

Dados do anuário do cooperativismo apontam para o crescimento do número de cooperativas no país, de acordo com a pesquisa temos 6.828 cooperativas no Brasil, sendo 282 habitacionais (OCB, 2019), conforme observamos no gráfico nº 2:

Gráfico 2 – Cooperativismo no Brasil em 2019 – quantitativo por ramos



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados do Anuário do Cooperativismo da OCB (2019).

O cooperativismo no Brasil estava dividido em 13 ramos: agropecuário, consumo, crédito, educacional, especial, habitacional, infraestrutura, mineração, produção, saúde, trabalho, transporte e o ramo de turismo e lazer. Mas a partir de 2019 alguns ramos se uniram e outros foram reformulados, dessa forma passaram a ser 7 ramos: agropecuário, consumo, crédito, infraestrutura, saúde, trabalho, produção de bens e serviços e os ramos de transporte. As cooperativas habitacionais agora pertencem ao ramo produção de bens e serviços (OCB, 2019).

Observa-se pelo gráfico nº 2 que o ramo agropecuário destaca-se no cenário de cooperativismo do país, seguido por transporte, crédito, trabalho e saúde, mas é notável que a maioria das cooperativas habitacionais no Sul do Brasil, especialmente no Rio Grande do Sul, não estão cadastradas na OCB, já que eles contabilizam 13 cooperativas no antigo ramo habitacional em 2019 (todo o estado), conforme podemos verificar na tabela nº 3, mas de acordo com dados do DEMHAB somente em Porto Alegre, contamos com mais de 90 cooperativas habitacionais, entre cooperativas em formação, ativas e inativas¹² (T. HOCDUA/OP, 2019):

¹² Desconsideramos as cooperativas habitacionais inoperantes ou falidas que não nos interessam para essa análise espacial do cooperativismo, levando em consideração apenas os empreendimentos que atingiram seus objetivos e possuem áreas com unidades habitacionais já consolidadas (neste estudo consideradas inativas porque já atingiram seus objetivos tendo área, portanto alternado o espaço do município).

Tabela 3 – Número de cooperativas habitacionais na Região Sul e no Brasil

| | 2017 | 2018 |
|---------------------|------------|------------|
| Paraná | 2 | 2 |
| Santa Catarina | 5 | 4 |
| Rio Grande do Sul | 13 | 13 |
| Total na Região Sul | 20 | 19 |
| Brasil | 284 | 282 |

Fonte: Adaptada pela autora com base nos dados da OCB (2019).

Tendo em vista a visível incompatibilidade entre os dados obtidos no site da OCB sobre a quantidade de cooperativas habitacionais no Estado do Rio Grande do Sul e os dados repassados pela T. HOCDUA/OP, foi contatada a diretoria da Cootrapoa (nosso recorte mais aproximado para testes empíricos frente ao cenário atual de pandemia) e verificado que o cadastro junto às entidades representativas como OCERGS e OCB são muito importantes, mas não ocasionam nenhum tipo de empecilho burocrático ou fiscal direto para a cooperativa, todavia representam uma despesa fixa, fato pode explicar, em parte, a não adesão ou a não manutenção dos cadastros de diversas cooperativas junto às essas entidades, gerando dados diferentes da realidade atual na capital.

3.3 O COOPERATIVISMO HABITACIONAL

Uma das alternativas encontradas pelas pessoas que desejam ter sua casa própria, a preço de custo, foi reunir-se formalmente em grupos (formação de uma pessoa jurídica) para comprar ou construir unidades habitacionais (horizontais ou verticais). Esse grupo de pessoas formalizado legalmente denomina-se cooperativa, mas essa formação pode ocorrer de outras maneiras, como veremos mais detalhadamente na descrição dos tipos de cooperativas. Sobre o cooperativismo e também sobre questões de moradia digna atrelada à geração de renda e trabalho Loureiro (2012) nos mostra que:

O cooperativismo e, sobretudo, o cooperativismo habitacional persistem na prática de segmentos sociais importantes, como os movimentos sociais organizados. Compreender e problematizar a base ideológica, política, socioeconômica e técnica das experiências nos possibilitará identificar as possibilidades/potencialidades do

cooperativismo habitacional em concretizar-se numa alternativa eficaz de produção de moradias para as populações de baixa renda, e principalmente, de acesso destas populações a todas as infraestruturas e serviços sociais e culturais necessários a reprodução de suas vidas e trabalho.

Um trabalho não definido apenas pelo recebimento de um salário ou uma renda, mas definido pela sua capacidade de promover a emancipação deste trabalhador frente ao capital. Um trabalho não alienado, não visto como algo intrínseco apenas a formação do valor, mas também a formação do lugar de moradia na cidade. (LOUREIRO, 2012, P. 10).

O Cooperativismo Habitacional no Brasil muda de configuração a partir dos anos 90, justamente quando acontece a ampliação desse tipo de empreendimento no município de Porto Alegre, contemplando além das camadas mais populares, a classe média da população:

Com a retirada do Estado na promoção da moradia através de cooperativas – sistema BNH/INOCOOPs –, surgiu no Brasil, início da década de 1990, uma nova modalidade de cooperativa habitacional, em um contexto de profunda regressão do financiamento público e agravamento do déficit habitacional. Desse modo, a produção cooperativada da moradia através do sistema de autofinanciamento emerge como uma alternativa para atender os excluídos dos mercados imobiliários tradicionais e da provisão pública, tendo como objetivo proporcionar aos associados o acesso à casa própria a preço de custo. Nos últimos anos, em decorrência do agravamento das restrições aos empréstimos bancários e financiamento estatal, a classe média tem encontrado nas cooperativas habitacionais autofinanciadas, a saída para a aquisição da casa própria. (FERREIRA, 2003, p. 1).

Ainda sobre o cooperativismo como alternativa para que as populações carentes e com maiores dificuldades de acesso à posse ou a propriedade de habitação adequada no Brasil, Oliveira Filho *et al* (2017) reflete:

...tem se mostrado muito benéfica e próspera a experiência das cooperativas habitacionais autogeridas ou autogestionárias, como forma de proporcionar aos associados e indivíduos em geral o acesso à moradia de qualidade, juntamente com serviços e infraestrutura adequados. (OLIVEIRA FILHO *et al*, 2017, P. 76).

Obviamente todas essas colocações sobre alternativa, solução, e porque não dizer acesso à moradia, democratização do uso dos espaços da cidade são muito nobres e realmente muito pertinentes, mas para formar uma cooperativa habitacional, gerir e atingir os objetivos plenamente a de se completar algumas etapas práticas e burocráticas, e esses procedimentos geralmente são executados pelos próprios cooperados (muitas

vezes para economizar recursos financeiros utiliza-se recursos humanos próprios), especialmente quando se trata de uma cooperativa habitacional desprovida de recursos financeiros para contratação de profissionais e técnicos que compõem seu quadro de colaboradores. Experiências envolvendo gestões negativas em cooperativas podem gerar visões desfavoráveis como é o caso do Promotor de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Dr. Luciano de Faria Brasil, em sua vivência judicial com cooperativas habitacionais, ele relata que “as cooperativas habitacionais são formadas por pessoas pobres, geralmente sem instrução, que se encontram justamente em busca do mínimo existencial – a moradia ou habitação própria”. Observa-se que ele se refere às cooperativas habitacionais no geral, não fazendo distinção ou exceções, generalizando o perfil dos cooperativados, mas nem todas as cooperativas são como ele descreve, mesmo que realmente possamos encontrar muitas pessoas com baixo grau de instrução, também haverá muitas pessoas formadas em busca de moradia no cooperativismo. A Cootrapoa, por exemplo, é uma cooperativa administrada há quase 7 anos por uma moradora, que não possuía experiência administrativa anterior, no entanto realizou e realiza um trabalho plausível, como veremos na descrição da Cootrapoa. Mas a complexidade da gestão de uma cooperativa habitacional é inegável, e também descrita na literatura por Fruet (2004) apud (BUCCI SAULE JÚNIOR, 1994, p. 26) "Desde sua criação, a cooperativa exige um nível de complexidade organizacional, que não é fácil de ser alcançado e entendido por todos. ”

Por outro lado, buscando analisar as cooperativas para além de uma visão romantizada devemos compreender que embora existam muitas cooperativas sérias, que concretizam seus objetivos, também existem cooperativas que deixam a desejar, em alguns quesitos, ou que são fraudulentas mesmo, conforme examina o Promotor Dr. Luciano Farias Brasil, em seus relatos e experiências com ações judiciais interpostas no meio cooperativista:

Por que ocorrem as conhecidas distorções no funcionamento das cooperativas habitacionais? É muito mais interessante a constituição de uma cooperativa do que qualquer outra forma societária. A formação de cooperativas tem incentivo em sede constitucional (art. 174, § 2º, da Carta de 1988), gozando de uma série de benefícios fiscais e burocráticos, além de estar alheia a qualquer controle mais rigoroso por parte do Estado. Por isso deve ser sempre averiguado, ao examinar-se um caso envolvendo cooperativa habitacional, se a cooperativa não está servindo como “fachada” para outras atividades. É o caso, por exemplo, da cooperativa habitacional que age, na prática, como loteadora ilegal ou clandestina. (BRASIL, 2006, p. 4).

Dessa forma podemos dizer que no cooperativismo habitacional existem problemas associados à dificuldade na gestão, pois os trâmites legais e burocráticos são deveras longos, exaustivos e rigorosamente técnicos, mas também à falta de honestidade. Por essas razões os mecanismos de defesa do consumidor podem auxiliar cooperados que se sentirem lesados, e se esses órgãos, como Procon, por exemplo, não derem conta de resolver a questão da contenda, a Procuradoria Geral do Município pode impetrar ação civil pública para obrigar a entidade a cumprir sua função social e até mesmo embargar o seu funcionamento, desde que seus associados se reúnam para denunciar as ilegalidades cometidas no empreendimento.

4. O COOPERATIVISMO HABITACIONAL EM PORTO ALEGRE

Em Porto Alegre, a maioria das cooperativas habitacionais surge na década de 90 e tem forte ligação com o processo de Orçamento Participativo (OP) e com a administração popular na prefeitura municipal (1999-2003), (Oliveira Filho *et al*, 2017, p. 78). De acordo com Fruet (2004) a prefeitura e a sociedade civil unem forças para tentar suprir a demanda por moradia no município, utilizando-se de estratégias de parceria:

A regularização fundiária, base da política de habitação em Porto Alegre, extrapola a mera produção de habitações, incorporando a regularização do estoque existente, a urbanização (implementação de infraestrutura) e a regularização de posse da terra. Um dos programas integrantes dessa política é o de incentivo à formação de cooperativas habitacionais.

Esse programa pode ser definido como uma parceria entre o setor público, representado pelo DEMHAB e pela SMP – Secretaria Municipal de Planejamento, e a sociedade civil, representada pelas cooperativas habitacionais, em que o primeiro entra com seu potencial capacitador (suporte técnico, jurídico e de intermediação) e a segunda com seu potencial mobilizador, organizativo e com sua capacidade de poupança. (FRUET, 2004. P. 23).

Nesse mesmo período (década de 90), para combater o déficit habitacional no município, e na tentativa de facilitar a regularização das comunidades informais já estabelecidas, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre – PMPA e câmara de vereadores em consonância com a sociedade criaram uma legislação diferenciada, que objetivava o

aumento do número de cooperativas habitacionais na capital. Vejamos, em ordem cronológica, as leis, normas e decretos municipais que foram criados nesse sentido:

1994 - Lei Municipal nº 321/1994 que diminui a alíquota do Imposto de Tramitação de Bens e Imóveis – ITBI para adquirentes que sejam cooperativas habitacionais autogestionárias, desde que estejam cadastradas no DEMHAB.

1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA - A Lei Municipal Complementar nº 434/1999 dispensa as cooperativas habitacionais autogestionárias da prestação de garantia nos loteamentos com anuência do órgão público responsável pela política habitacional – DEMHAB.

2002 – Ordem de Serviço nº 21/2002 que agiliza os trâmites junto aos órgãos públicos no município, determinando que expedientes de cooperativas habitacionais autogestionárias tenham atendimento prioritário.

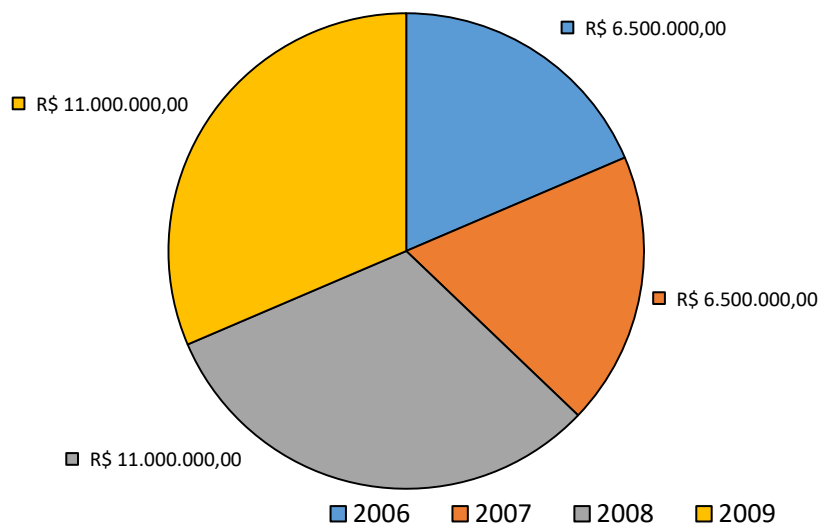
2003 - A Lei Municipal nº 9.162/2003 equipara as cooperativas habitacionais autogestionárias cadastradas no DEMHAB a urbanizadores sociais desde que comprovadamente produzam habitação de interesse social.

2003 – O Fórum das Cooperativas Habitacionais de Porto Alegre – FCHPA em parceria com a Prefeitura Municipal e com a Câmara dos Vereadores aprovaram a Lei nº 9.313/2003, instituindo o Programa de Incentivo ao Cooperativismo Habitacional de Porto Alegre. Lei essa, que foi regulamentada no ano seguinte, com a aprovação do Decreto nº 14.740/2004.

2005 - O Poder executivo, a Câmara dos Vereadores e a Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – T. HOCDUA aprovaram cerca de R\$ 33.000.000,00 no Plano Plurianual para serem aplicados no Programa Municipal de Fomento às Cooperativas Habitacionais Autogestionárias de Porto Alegre. Aproximadamente 2.400 famílias em 12 cooperativas receberam infraestrutura em 2006 e 2007. Mas em 2008 a T. HOCDUA aprovou junto ao seu fórum autorização para ampliação do uso da verba, possibilitando a partir de agora apoio técnico para execução de projetos e regularização fundiária, como levantamento topográfico, estudo de viabilidade urbanística – EVU. Por essa razão os valores dos investimentos realizados em 2008 e 2009 aumentaram em relação à 2006 e 2007, conforme está demonstrado no gráfico nº 3. Outra razão para a elevação do aumento deste valor de

investimento foi a inserção, naquele mesmo ano, das cooperativas habitacionais no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS:

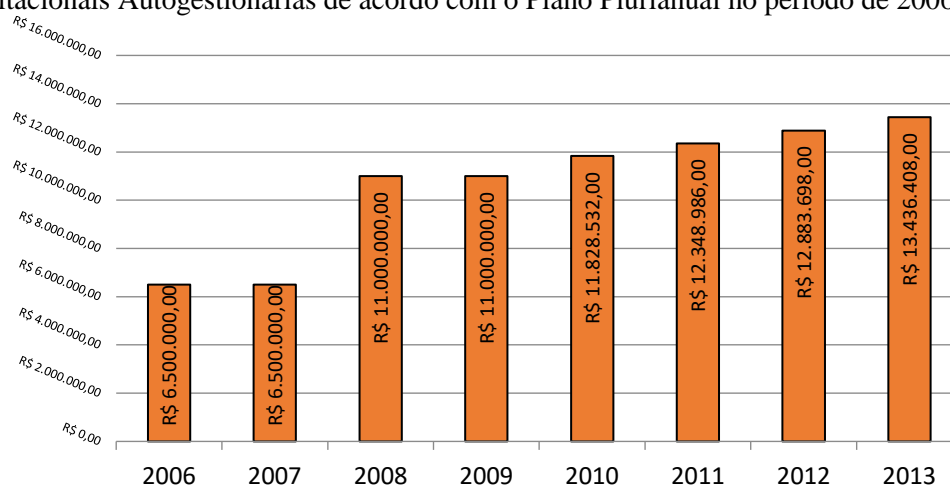
Gráfico nº 3 – Distribuição dos valores de investimento no Programa de Fomento às Cooperativas Habitacionais Autogestionárias no Município de Porto Alegre (Plano Plurianual) no Período de 2006 até 2009



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

2009 - Foi aprovado no Plano Plurianual do município o valor de R\$ 46.757.994,00 para ser aplicado no programa de fomento às cooperativas habitacionais. Mas os investimentos não oscilaram como no plano anterior, nos quatro anos que se seguiram, conforme podemos ver no gráfico nº 4, que demonstra a distribuição do valor investido por ano nos oito anos contemplando os dois períodos do plano:

Gráfico nº 4 – Valores investidos no Programa Municipal de Fomento às Cooperativas Habitacionais Autogestionárias de acordo com o Plano Plurianual no período de 2006 até 2013



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados da T. HOCDUA/OP (2019).

2009 - O Decreto Municipal nº 16.477/2009 dispõe sobre a criação da Comissão de Análise e Aprovação de Empreendimentos destinados a Demanda Habitacional Prioritária, beneficiando as cooperativas habitacionais.

2010 - A Lei Complementar Municipal nº 636/2010 institui o Programa Minha Casa Minha Vida - Porto Alegre, com objetivo de viabilizar, via DEMHAB, a construção de habitações populares.

Além da legislação descrita acima, para concretizar seus objetivos em relação à melhoria da condição de moradia no município de Porto Alegre, a PMPA fortaleceu diversas parcerias entre o poder público, entidades e às cooperativas, como forma de incentivo à formação de cooperativas habitacionais:

O DEMHAB cria, em 1993 o Programa de incentivo ao Cooperativismo Habitacional que conta com uma equipe exclusiva para tratar dessa temática, a Equipe de Cooperativismo Habitacional Autogestionário ECOOPHAG:

O Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) auxilia na constituição de cooperativas e realização de projetos das cooperativas cadastradas e regularizadas. As cooperativas são formadas pela comunidade interessada, sob sua responsabilidade, e devem ser constituídas com o número mínimo de 25 pessoas. As cooperativas são uma solução habitacional rápida e com custo acessível para os cidadãos.

As cooperativas regularmente constituídas e cadastradas no DEMHAB podem pleitear a realização de projetos e obras de infraestrutura em suas áreas do Orçamento Participativo. Aprovadas as demandas, o DEMHAB articula o encaminhamento do serviço.

O Departamento pode também contratar, mediante licitação, profissionais responsáveis pela elaboração de projetos urbanísticos e arquitetônicos. O reembolso da verba utilizada pelas cooperativas pode ser feito em até 240 meses, com juros de 2% ao ano, para o DEMHAB. (PMPA, 2021).

O Edificapoa (Escritório Geral de Licenciamento e Regularização Fundiária) é criado em 2017 para agilizar os trâmites legais dos projetos na Capital, atualmente chama-se Escritório de Licenciamento e Regulação do Uso do Solo, manteve-se vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico SMDE.

Na Câmara Municipal de Vereadores, em 2013 formava-se a Frente Cooperativista, Frente Parlamentar pela Reforma Urbana (FRESCOOP/POA), além da comissão permanente, a Comissão de Urbanização Transporte e Habitação (CUTHAB).

Nos Conselhos, através do Conselho Municipal de acesso a Terra e Habitação (COMATHAB), Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA), Conselho de Orçamento Participativo (COP), Temática de Habitação Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental/Orçamento Participativo (T. HOCDUA/OP) e pelo Conselho Estadual de Cidades do Rio Grande do Sul (CONCIDADES/RS).

No âmbito estadual aliou-se ao poder executivo, ao poder legislativo, à Frente Parlamentar Cooperativista (FRESCOOP/RS), à Secretaria de Obras (SOP/RS), Saneamento e Habitação e à Secretaria de Desenvolvimento Rural, Pesca e Cooperativismo (SDR).

No âmbito federal a PMPA contou com o então Ministério das Cidades, com a Secretaria Nacional de Habitação e com a Caixa Econômica Federal (CEF), instituição financeira pública que tradicionalmente gerencia recursos para financiamentos imobiliários diversos (após a extinção do Banco Nacional de Habitação - BNH) e que nessa ocasião ficou responsável pela gestão dos recursos destinados ao programa de habitação vigente na época Programa Minha Casa Minha Vida cuja versão “Entidades” surgiu em 2009 (CEF, 2021). No site da CEF Caixa Econômica Federal ainda encontramos as informações sobre o programa com o nome antigo (PMCMV-E), mas atualmente ele chama-se Casa Verde Amarela:

O Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades (PMCMV-E) foi criado em 2009, com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos. O programa, ligado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, é dirigido a famílias de renda familiar mensal bruta de até R\$ 1.600,00 e estimula o cooperativismo e a participação da população como protagonista na solução dos seus problemas habitacionais.

O processo de escolha das famílias deve ser transparente, sendo obrigatória a publicização dos critérios de seleção nos meios de comunicação do Município. Para participar do Programa, a entidade precisa estar previamente habilitada pelo Ministério das Cidades e a proposta deve ser selecionada, após a análise e aprovação dos projetos pela CAIXA. (CEF, 2021).

Por fim, mas não menos importante, também participaram dessa iniciativa conjunta da PMPA para alavancar o cooperativismo habitacional na capital, entidades representando a sociedade civil, sindicatos e federações como a Organização das Cooperativas do Rio Grande do Sul (OCERGS/SESCOOP), Federação Rio-grandense das Associações Comunitárias de Moradores de Bairros (FRACAB) e Federação Estadual das Associações de Moradores (FEGAM).

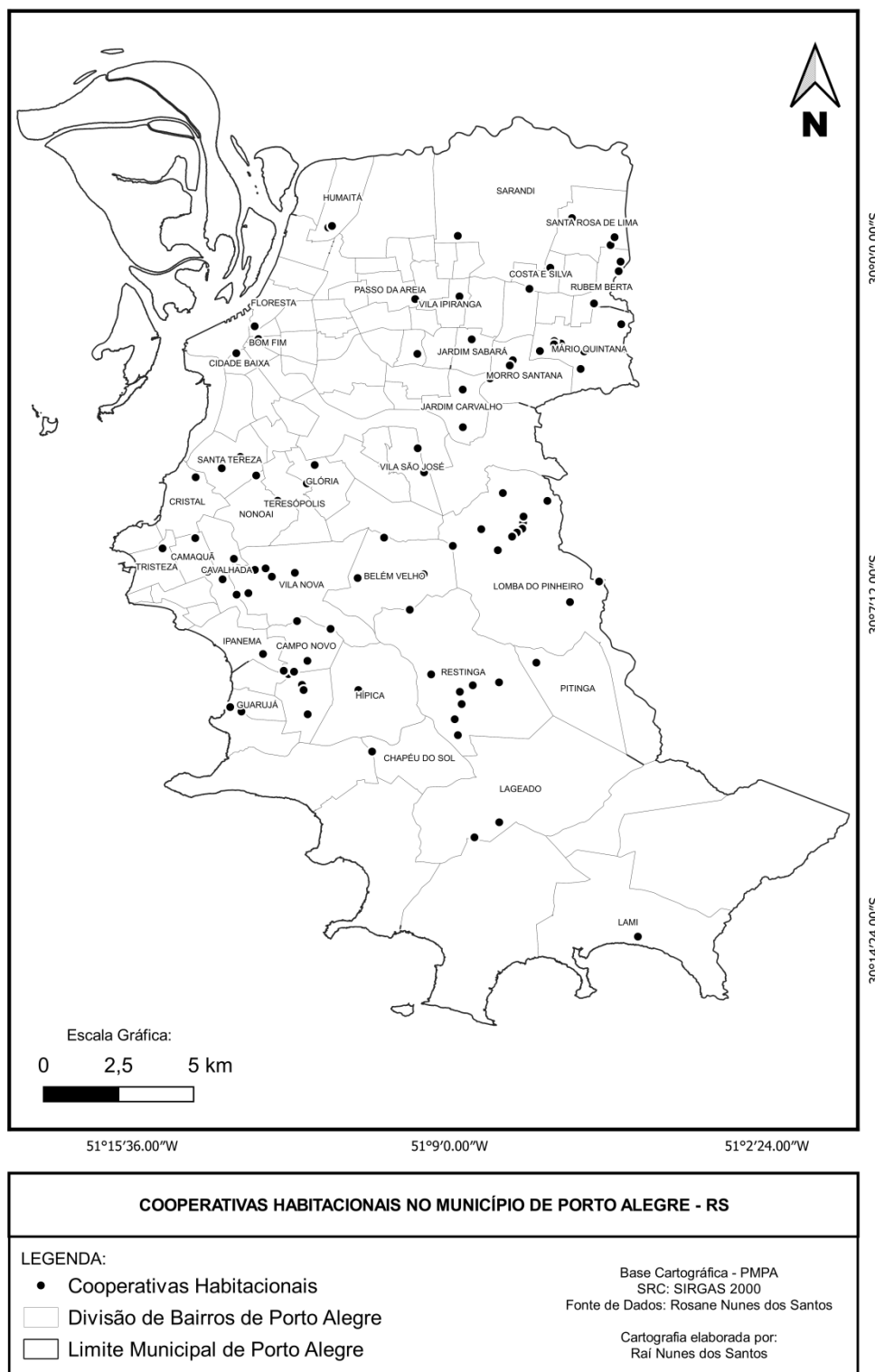
Dessa forma podemos dizer que políticas que propiciaram a participação popular, através de mecanismos como o Orçamento Participativo, associadas a adesão da sociedade civil colocaram Porto Alegre em destaque no âmbito do cooperativismo habitacional nacional. De acordo com Borba, Alfonsin e Gozález (2007) Porto Alegre teve como desenvolver suas políticas habitacionais em um cenário favorável devido ao elevado grau de associativismo de sua população, além de contar com “saúde” financeira, acesso a programas federais e organismos internacionais (Borba, Alfonsin e Gonzalez, 2007, p 249).

Por toda essa configuração na legislação municipal, estadual e federal, pelas parcerias com entidades da sociedade civil e principalmente pela adesão popular, Porto Alegre hoje possui 96 cooperativas habitacionais no município, conforme vemos na figura nº 4, que retrata o mapa da localização de quase todas as cooperativas habitacionais distribuídas pelo município, assim como os bairros¹³ nas quais elas se encontram.

Estando claras questões descritas do início deste trabalho até este momento como o latente déficit habitacional na Capital e na RMPA, a importância da moradia, definições sobre o cooperativismo e o Orçamento Participativo e os marcos legais, partir deste momento da pesquisa vamos buscar compreender a distribuição das cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre. A figura nº 4, criada a partir dos dados obtidos junto à T. HOCDUA/OP já demonstra algumas questões de espacialização que serão discutidas nas próximas etapas deste trabalho, como a ausência cooperativas habitacionais na Região do Arquipélago, nas áreas mais próximas ao Centro Histórico e no extremo Sul da Capital, havendo apenas um empreendimento dessa natureza em cada uma das duas últimas regiões mencionadas (ambos formados por ocupação):

¹³ Os bairros que não possuem ocorrência de cooperativas habitacionais não foram nomeados, para facilitar a visualização das informações na escala utilizada.

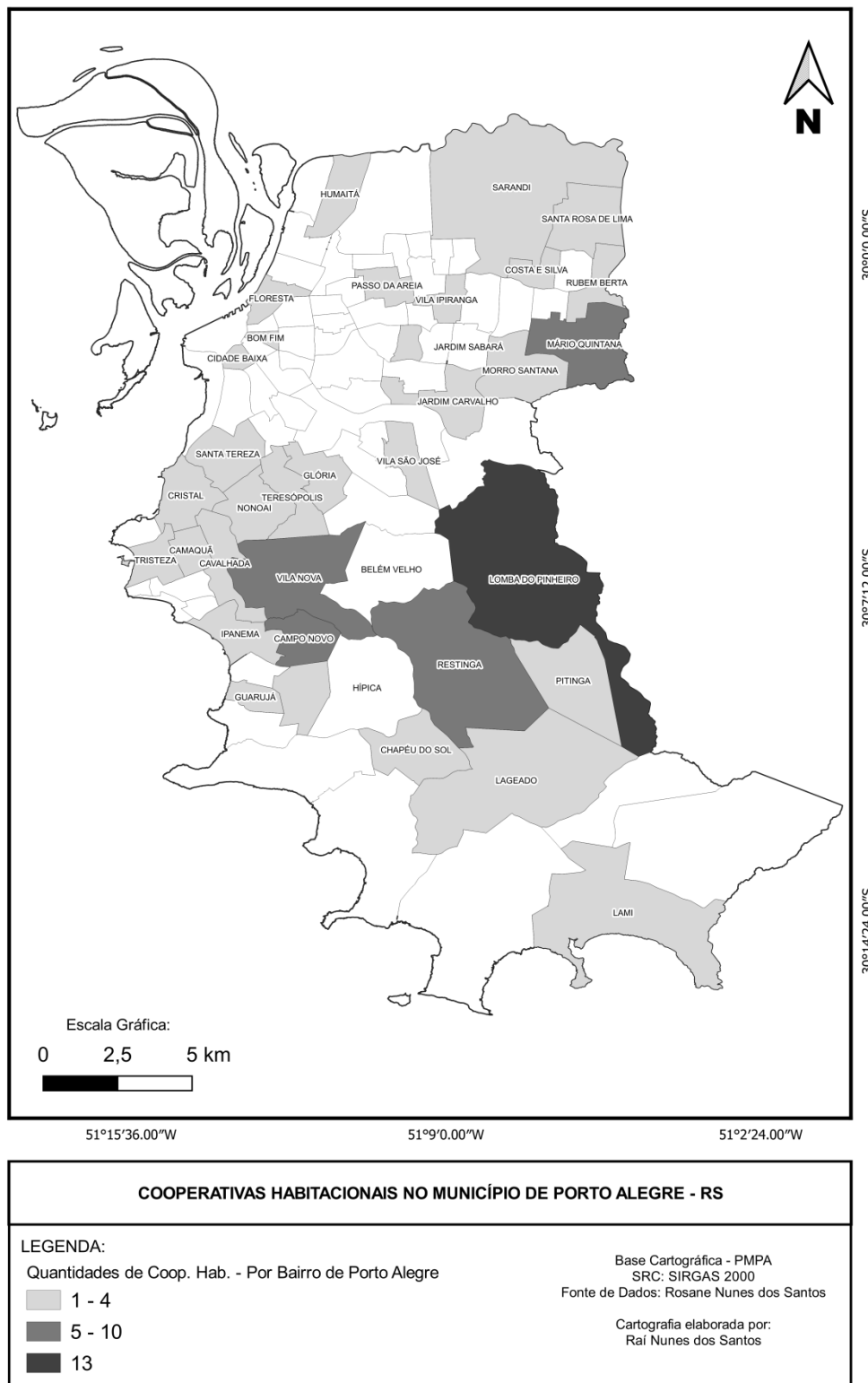
Figura 4 – Mapa das Cooperativas Habitacionais no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

A iniciativa do poder público em parceria com as entidades e com a sociedade civil gerou resultados positivos, mesmo não tendo resolvido totalmente a questão da habitação na capital, pois o déficit habitacional persiste, os dados da T. HOCDUA/OP mostram que cerca de 30 mil famílias foram contempladas, em sua maioria de baixa renda, que adquiriram mais de 280 hectares de terra nos últimos 20 anos. Das 96 cooperativas do município, 26 iniciaram como ocupações e depois aderiram ao cooperativismo para realizar a regularização fundiária, e dessa forma legalizar suas áreas assim como acessar as políticas habitacionais do município. (T. HOCDUA/OP, 2019). O mapa de Porto Alegre localizando os 96 empreendimentos cooperativistas no município (Figura nº 4) reflete os resultados numéricos da política de habitação no que tange ao cooperativismo habitacional no território do município de Porto Alegre. Os empreendimentos imobiliários de natureza cooperativista ocuparam um espaço razoável no município, espalhando-se por 26 bairros e abrindo uma frente moradia diferenciada na vida dos porto-alegrenses, além de aquecer o mercado de trabalho e renda nas áreas beneficiadas, pois aumenta a circulação de público e conseqüentemente fomenta o comércio local. Dessa forma, podemos dizer que o cooperativismo habitacional, em certa medida, é um mecanismo que auxilia no acesso ao território do município, democratizando o acesso à terra, no sentido de permitir moradia digna à um determinado grupo de pessoas, que sem solução, talvez morressem antes de conseguir comprar uma casa própria.

Figura 5 – Mapa da Densidade de Cooperativas Habitacionais por bairro no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

Na figura nº 5, podemos analisar a densidade de cooperativas habitacionais por bairro no município de Porto Alegre, e a primeira análise espacial que se destaca na imagem é a do Bairro Lomba do Pinheiro, que fica na Zona Leste. Ele concentra o maior número de cooperativas habitacionais, assim como destaca-se a densidade dos mesmos empreendimentos nos Bairros Vila Nova, Cavalhada e Restinga (Zona Sul). Mas na Zona Norte observa-se a maior concentração desse tipo de empreendimento no bairro Mário Quintana, na divisa de Porto Alegre com municípios da RMPA (Alvorada e Viamão).

4.1 TIPOLOGIA E FUNCIONAMENTO DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS

De acordo com a literatura, no município de Porto Alegre existem três tipos de cooperativas habitacionais, quando classificadas pela sua formação, dessa forma, temos cooperativas formadas por ocupação, comunitárias e sindicais:

- **POR OCUPAÇÃO** - quando um grupo de pessoas ocupa uma área pública ou privada que estava ociosa, para fins de moradia e posteriormente formaliza uma cooperativa habitacional para pleitear a regularização fundiária;
- **COMUNITÁRIA** – quando um grupo de pessoas se reúne jurídica e legalmente para criar uma cooperativa habitacional, realizando processo de poupança prévia para aquisição de área e construção de unidades habitacionais;
- **SINDICAL** - quando um grupo de pessoas ligadas a um sindicato ou profissão reúne-se jurídica e legalmente para criar uma cooperativa habitacional, realizando processo de poupança prévia para aquisição de área e construção de unidades habitacionais. (Fruet, 2004):

As cooperativas habitacionais de Porto Alegre têm três origens distintas: de ocupação, comunitária e sindical. As maiores diferenças entre as cooperativas comunitárias e de ocupação, já que ambas têm suas origens nos movimentos sociais urbanos, são o tipo de adesão e a base geográfica. Em cooperativas originadas por ocupação de terras, seus membros já haviam invadido uma área anteriormente à sua formação. A forma cooperativa constitui-se em um meio para regularização da posse da terra. A necessidade (e talvez a influência do próprio governo municipal) convenceu essas pessoas a se integrar à cooperativa. Não houve uma livre adesão ao projeto comum (...)

As cooperativas de origem comunitária se organizam em função de objetivos comuns e poupam de maneira coletiva para aquisição de uma área onde todos possam construir sua moradia de forma coletiva (...)

As cooperativas de origem sindical são mais independentes em relação ao apoio oferecido pelo estado, muitas delas tem condições de pagar por assistência técnica, ao contrário da maioria das cooperativas de ocupação e comunitária. (FRUET, 2004, P. 23).

Os três tipos de cooperativas habitacionais são autogestionárias/autogestionadas, ou seja, são administradas e geridas pelos próprios sócios, mas as cooperativas habitacionais formadas após a ocupação de uma área pública ou privada são as cooperativas nas quais geralmente não ocorre poupança prévia, ou seja, os sócios não necessariamente integralizam cotas partes para participar da cooperativa. Cotas partes são os valores pagos pelo associado para a integralização (pagamento/quitação) da sua parte na área e/ou unidade habitacional. Essa poupança, assim como todos os recursos arrecadados pela cooperativa, independentemente da origem (rifas/doações/arrecadações) será utilizada para a compra da área, do material de construção, pagamento da mão de obra, enfim, custeiam as despesas para o andamento do empreendimento imobiliário, de acordo com as decisões coletivas que serão executadas pelo representante ou representantes do coletivo. Nas cooperativas sindicais e comunitárias, geralmente os sócios contribuem coletivamente para formar essa poupança prévia, mas todas as cooperativas podem demandar verbas junto ao OP (Orçamento Participativo do município de porto Alegre), ao DEMHAB (Departamento Municipal de Habitação) ou mesmo a CEF (Caixa Econômica Federal) no PMCMV-E (Programa Minha Casa Minha Vida Entidades). Essas verbas concedidas pelo poder público são emprestadas a juros baixos para as cooperativas, podendo ser devolvidas a longo prazo com parcelas que são calculadas de acordo com a renda das famílias que compõe a cooperativa.

Os três tipos de cooperativas podem acessar benefícios concedidos pelo poder público, mas geralmente as cooperativas formadas por ocupação recebem mais incentivos, especialmente no que tange a regularização fundiária. Em Porto Alegre a PGM (Procuradoria Geral do Município), através da PARF (Procuradoria de Assistência e Regularização Fundiária) e o DEMHAB (Departamento Municipal de Habitação) incentivam as cooperativas habitacionais e auxiliam tecnicamente para que os empreendimentos sejam bem-sucedidos.

Com relação à captação de sócios, empiricamente observa-se que a grande diferença entre os participantes de cada tipo de cooperativa é simples:

SINDICAIS: os futuros associados participam do mesmo sindicato ou da mesma categoria de trabalho e reúnem-se para criar um empreendimento habitacional coletivo, barateando os custos, através da formação de uma cooperativa habitacional;

OCUPAÇÃO: os futuros associados participam de coletivos que organizam as ocupações ou conhecem alguém que participa e obtém a informação sobre o evento, dirigindo-se até o local para participar do acontecimento, ocupando uma unidade ou uma parte da área onde foi realizada a ocupação pela coletividade, para a posterior formação de uma cooperativa habitacional;

COMUNITÁRIA: os futuros associados são captados através de faixas, anúncios e entram para a cooperativa, não raramente sem saber nada sobre cooperativismo, quiçá, sobre cooperativismo habitacional. Em muitos casos, eles compram um terreno, ou uma casa, acreditando que é um empreendimento ou um loteamento comercial comum (construtora ou incorporadora), mas são atraídos pelos valores geralmente mais acessíveis, especialmente no que tange ao parcelamento. Esse foi o caso da Cootrapoa em que pessoas completamente estranhas, muitas delas sem conhecimento algum sobre o funcionamento de uma cooperativa “compraram” a sua casa e depois não compreendiam porque precisavam colaborar nas atividades coletivas.

As cooperativas habitacionais, geralmente, realizam ações para reunir os sócios em oportunidades diferentes das assembleias (reuniões formais), podendo ser eventos como almoços, chás, reuniões, cursos ou aulas diversas (dança/ginástica/culinária/artes), bazares, rifas entre outros. Esses eventos tem a finalidade de reunir os associados para socialização¹⁴, confraternização, além de promover maior vivência entre eles, fortalecendo laços, pois nem sempre os cooperativados vão morar na área logo que adquirem sua casa ou terreno. E, mesmo os sócios que estão morando juntos na mesma área, por vezes, dependendo da rotina diária, não dispõe de tempo para conhecer melhor seus vizinhos. Na Cootrapoa além dos diversos eventos realizados (churrascos/galetos/chás), também foram ministrados, em mais de uma oportunidade,

¹⁴ A importância das ações de socialização entre os sócios das cooperativas habitacionais pode ser comprovada através dos critérios exigidas pela CEF para liberação de fundo do antigo Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida Entidades, um deles era a comprovação desse tipo de atividade.

curso presenciais (ministrados na área da cooperativa – salão de festas – à noite) disponibilizados pela OCERGS sobre cooperativismo e os diferenciais de se morar em uma cooperativa habitacional, sobre coletividade e fortalecimento do coletivo através da colaboração de cada um dos sócios. Esses cursos servem para reavivar a memória dos cooperativados que sabem como uma cooperativa funciona (reaproximar), mas com o passar do tempo acabam relaxando (deixando de ajudar) e também para conscientizar os que desconhecem os fundamentos do cooperativismo.

As cooperativas habitacionais são entidades sem fins lucrativos que visam basicamente moradia, mas ao comprar uma casa ou um apartamento em uma cooperativa habitacional o “comprador” torna-se um associado ou cooperativado (observe-se que ele não é chamado de proprietário ou mutuário), dessa forma o titular passa a ser responsável pelo seu imóvel (terreno, casa, sobrado ou apartamento), mas além dessa responsabilidade também precisa “participar” dos lucros e prejuízos (riscos) gerados pela cooperativa habitacional a qual pertence. Mas na prática o que isso quer dizer? Quer dizer que, assim como uma empresa que realiza ações para obter lucros, as cooperativas habitacionais precisam realizar ações concretas para concluir as unidades habitacionais e a infraestrutura com qualidade e preferencialmente com o menor custo possível/viável dentro do padrão de qualidade estipulado/estabelecido ou prometido aos sócios, pois todo o custo sairá do bolso do associado. Dessa forma, se a cooperativa for administrada corretamente ela alcançará seus objetivos, mas se não for, poderá gerar prejuízo, e esse prejuízo pode causar falência ou ser dividido e pago pelos associados. Por essa razão a gestão se faz tão importante em uma cooperativa habitacional, além de seriedade e comprometimento, mas a fiscalização é fundamental, ela pode ser feita diretamente pelos associados e também através dos mecanismos como assembleias gerais, conselho fiscal e conselho administrativo.

Além do estatuto social é importante descrevermos as Assembleias Gerais que são reuniões formais com os associados. Essas reuniões servem para discutir assuntos de interesse da cooperativa, tomar decisões, aprovar orçamentos, aprovar as finanças da cooperativa, para eleições dos conselhos. Todas as decisões são tomadas através do voto. Cada associado (independentemente da quantidade de quotas-parte que possua vale como um voto – Art. 42 da Lei Federal nº 5764/1971). As assembleias podem ser ordinárias, extraordinárias ou ambas ao mesmo tempo. Dessa forma teremos assembleias ordinárias

que são reuniões formais pré-estabelecidas legalmente pelo estatuto da cooperativa, como por exemplo: anualmente deve haver uma assembleia ordinária de prestação de contas e eleição do conselho fiscal. A cada 4 anos, no máximo, deve haver uma assembleia ordinária para eleição do conselho administrativo. Cada cooperativa estabelece em seu estatuto o prazo até no máximo 4 anos de acordo com o que determina a Lei Federal 5764/1971 (mas esse prazo poderá ser alterado em assembleia geral ordinária realizada para esse fim):

Estatuto social – conjunto de normas que regem funções, atos e objetivos de determinada cooperativa. É elaborado com a participação dos associados para atender às necessidades da cooperativa e de seus associados. Deve obedecer a um determinado padrão. Mesmo assim, não é conveniente copiar o documento de outra cooperativa, já que a área de ação, objetivos e metas diferem uma da outra. (REISDORFER, 2014, p. 21).

As assembleias podem ser extraordinárias que servem para tratar de assuntos gerais sejam eles da natureza que forem. E também podem ser ordinárias e extraordinárias acontecendo ao mesmo tempo. Essas reuniões são precedidas de convocações legais que devem ser publicadas na imprensa (com ampla circulação) através de editais de convocação. As assembleias devem devidamente registradas em ata, assinadas pelo secretário da reunião, pela pessoa que presidiu a reunião (também serão colhidas as assinaturas dos associados presentes em lista de presença), e posteriormente as atas serão registradas na Junta Comercial:

Assembleia Geral – órgão supremo da cooperativa que, conforme o prescrito da legislação e no estatuto social, tomará toda e qualquer decisão de interesse da sociedade. Além da responsabilidade coletiva, que se expressa pela reunião de todos, ou da maioria, nas discussões e nas deliberações. A reunião da assembleia geral dos cooperados ocorre, nas seguintes ocasiões:

- Assembleia Geral Ordinária (AGO) – realizada obrigatoriamente uma vez por ano, no decorrer dos três primeiros meses, após o encerramento do exercício social, para deliberar sobre prestações de contas, relatórios, planos de atividades, destinações de sobras, fixação de honorários, cédula de presença, eleição do Conselho de Administração e Fiscal, e quaisquer assuntos de interesse dos cooperados.
- Assembleia Geral Extraordinária (AGE) – realizada sempre que necessário e poderá deliberar sobre qualquer assunto de interesse da cooperativa. É de competência exclusiva da AGE a deliberação sobre reforma do estatuto, fusão, incorporação, desmembramento, mudança de objetivos e dissolução voluntária. (REISDORFER, 2014, p. 20).

Quota-parte é a subdivisão do capital social da cooperativa, valor mínimo que cada associado integraliza ao se tornar membro da cooperativa. A efetivação do pagamento da quota parte ou das quotas partes pode ser feito no ato ou de forma parcelada. A cooperativa determina as condições para a integralização das quotas partes, firmando um contrato de adesão com o sócio, onde deverão constar as condições de integralização, assim como as penalidades por inadimplência e demais condições objeto do referido contrato. O artigo 24 da Lei Federal 5764/1971 determina que o valor de uma quota parte não pode ser superior ao maior salário mínimo vigente no país. A mesma lei determina ainda, que nenhum associado poderá subscrever mais de 1/3 (um terço) do total de quotas partes da cooperativa (salvo exceções que não são o caso das cooperativas habitacionais). “Capital social – é o valor, em moeda corrente, que cada pessoa investe ao associar-se e que serve para o desenvolvimento da cooperativa.” (REISDORFER, 2014, p. 20).

As atas de assembleias são documentos formais registrados na Junta Comercial porque possuem poder de alteração social junto ao contrato social inicial de abertura da cooperativa habitacional (chamado de estatuto), e justamente por essa razão as decisões precisam ser tomadas pela coletividade (reunião de associados em assembleia). Por isso não é raro que uma cooperativa habitacional (fundada nos anos 90 como a Cootrapoa, por exemplo) tenha contrato social e adendos em volumes de 20 páginas ou mais. A formalização do mandato de um presidente de cooperativa, por exemplo, se dá através da ata de assembleia ordinária de sua eleição. Esse documento será exigido pelos órgãos como bancos, fornecedores e afins, para a comprovação da representação legal da pessoa jurídica (PJ) da cooperativa.

O conselho fiscal é um órgão muito importante, que atua como avaliador das finanças das cooperativas, para que sejam transparentes e eficientes (Art. 56 da Lei Federal 5764/1971). Mensalmente os membros titulares (ou os suplentes se necessário) desse conselho reúnem-se para verificar a parte financeira da cooperativa. Este conselho pode convocar assembleias extraordinárias caso identifique quaisquer irregularidades ou discordâncias na contabilidade. O Art. 44 da Lei Federal 5764/1971 determina que uma vez por ano (nos 3 primeiros meses após o exercício social) o Conselho Fiscal deve aprovar a contabilidade do ano anterior em assembleia ordinária para prestação de contas (totalização e exposição aos associados das receitas e despesas realizadas pela

cooperativa). O novo Conselho será eleito na mesma assembleia ordinária de prestação de contas, devendo haver troca de no mínimo 1/3 (um terço) dos membros a cada gestão, que possui duração de 1 (um ano):

Conselho fiscal – formado por três membros efetivos e três suplentes, eleitos para a função de fiscalização da administração, das atividades e das operações da cooperativa, examinando livros e documentos entre outras atribuições. É um órgão independente da administração. Tem por objetivo representar a assembleia geral no desempenho de funções durante um período de doze meses. (REISDORFER, 2014, p. 20).

O conselho administrativo atua gerindo a cooperativa nas atividades operacionais, administrativas e financeiras, além de orientar, fiscalizar e remunerar o corpo técnico (advogados, contadores, arquitetos, engenheiros, topógrafos e demais colaboradores). De acordo com o Artigo 47 da Lei Federal 5764/1971 o conselho de administração será eleito em assembleia geral ordinária, sendo obrigatória a troca de no mínimo 1/3 (um terço) dos membros do conselho quando houver candidatura à reeleição da chapa da situação. O parágrafo segundo, do artigo 56 da lei supracitada proíbe o associado de exercer cumulativamente cargos nos órgãos de administração e de fiscalização, prezando pelo bom andamento do processo cooperativista:

Conselho de Administração – órgão superior da administração da cooperativa. É de sua competência a decisão sobre qualquer interesse da cooperativa e de seus cooperados nos termos da legislação, do Estatuto Social e das determinações da assembleia geral. O conselho de administração será formado por cooperado no gozo de seus direitos sociais, com mandatos de duração (de no máximo 4 anos) e de renovação estabelecidos pelo estatuto social. (REISDORFER, 2014, p. 20).

O resultado esperado de uma cooperativa habitacional é que ela cumpra sua função, no sentido de área, unidade habitacional e infraestrutura, dessa forma, tão logo sejam alcançados os objetivos almejados pelos sócios (sua moradia com a infraestrutura), a cooperativa poderá se dissolver, dando lugar a um condomínio, associação comunitária ou mesmo pode acontecer de não haver nenhuma associatividade.

5. A COOTRAPOA

Em 1996 é fundada a COOTRAPOA, entidade na qual a autora reside há mais de 20 anos. Inicialmente chamava-se COTRAPOA Cooperativa de Consumo dos

trabalhadores de Porto Alegre (observemos que não há a palavra habitacional na razão social), pois havia a pretensão de que essa cooperativa pudesse ter mais de um empreendimento habitacional, além de haver atividades como rifas, almoços, jantares e eventos beneficentes para os quais eram vendidos convites, também era realizada compra por atacado de produtos da cesta básica, para revenda aos associados. O lucro dessas práticas comerciais, realizada exclusivamente entre os sócios, seria revertido para a compra área (local da construção das unidades habitacionais). A Cootrapoa é gestada e fundada pelo seu mentor e primeiro presidente Fernando Wagner, falecido há alguns anos. Trata-se de uma cooperativa comunitária, ou seja, modalidade de formação na qual pessoas se reúnem para juntas poupar e adquirir uma área para construir suas unidades habitacionais. Mas na prática esse processo pode ser confundido com o de uma compra de terreno, pura e simplesmente, como foi o caso da Cootrapoa: as pessoas eram atraídas por uma faixa com anúncio (que foi fixada na frente do escritório da cooperativa – um prédio alugado na Av. Bento Gonçalves, 2370 – Bairro Partenon) vendendo casas próprias com valores abaixo do praticado no mercado imobiliário da época, dessa forma os interessados entravam em contato para “adquirir” a sua casa. Esse processo realizado, dessa forma, pode fazer com que muitos associados, no ato da “compra”, por ocasião da empolgação, deixem de compreender os diferenciais de pertencer a uma cooperativa habitacional.

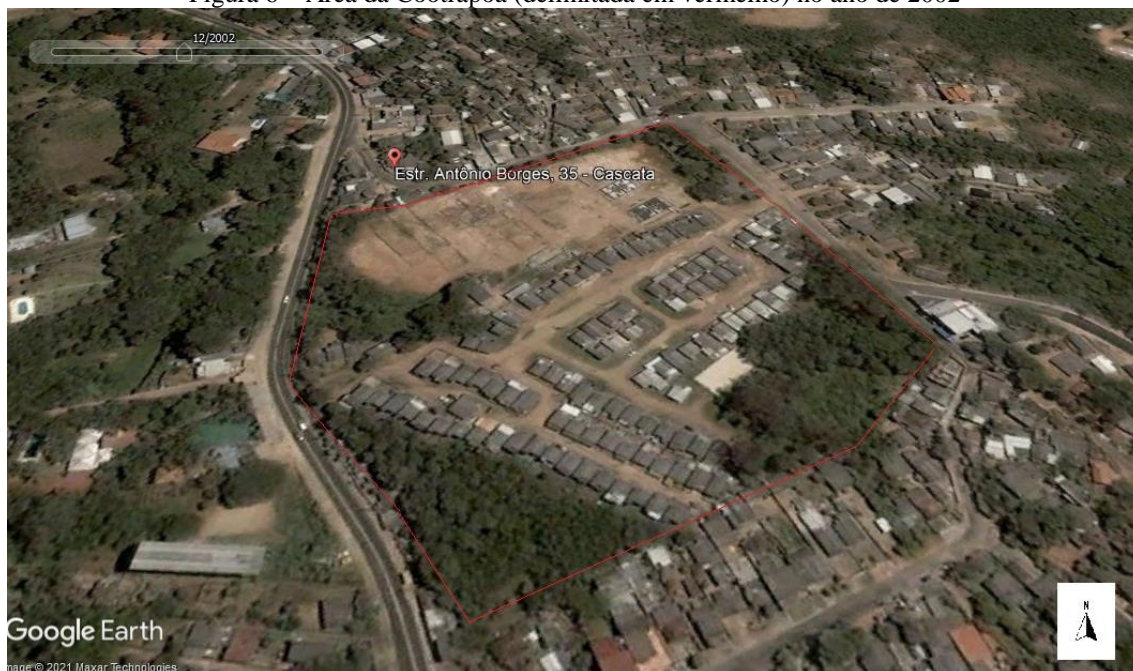
Em 1997 a Cootrapoa compra uma chácara, na Avenida Oscar Pereira, 7450, Bairro Belém Velho, para construir as unidades habitacionais, dando início a um longo processo histórico e burocrático que até hoje não chegou ao final. Em 2019 a razão social foi alterada, por exigência da Caixa Econômica Federal para habilitação no Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, passou a chamar-se Cooperativa Habitacional e de Consumo dos Trabalhadores de Porto Alegre. A função do consumo não foi removida da razão social porque ainda há etapas importantes de obras referentes à infraestrutura para serem cumpridas, podendo vir a ser útil para compra de materiais de construção por atacado. Embora a Cootrapoa esteja habilitada (apresentou todos os documentos corretamente na CEF), até agora não há notícias sobre alguma verba ou auxílio por parte do Governo Federal.

Em meados de 1999 os próprios associados fabricavam os blocos de concreto (para a construção das unidades), esse processo acontecia em regime de mutirão nos finais

de semana (reduzindo significativamente o custo da mão de obra). Aproximadamente 100 famílias se mudaram gradualmente para uma parte da área adquirida pela cooperativa, acomodando-se em casas provisórias de madeira pré-fabricadas, que foram construídas pela cooperativa e distribuídas de forma adensada em uma parte da área (parte sul e central da área).

Esse processo ocorreu dessa forma, porque o plano era construir as unidades habitacionais definitivas (em alvenaria) na parte desocupada da área (parte norte da área), conforme podemos observar na figura nº 6. A estratégia previa que, gradativamente, a partir da desocupação das casas provisórias (madeira), com a mudança dos associados para as casas definitivas (alvenaria), a outra parte da área (na qual havia casas de madeira – provisórias) ficaria desocupada, liberando espaço para a construção do restante das casas de alvenaria, além de estruturas como creches, praças e áreas comuns. Essa iniciativa fazia parte da proposta da cooperativa no intuito de trazer as famílias para a área, cessando as despesas com aluguéis e revertendo esse valor que era gasto pela família com o aluguel para o pagamento da casa própria. Através da integralização das quotas partes que automaticamente reverteria para o pagamento da área, material de construção e afins.

Figura 6 – Área da Cootrapoa (delimitada em vermelho) no ano de 2002

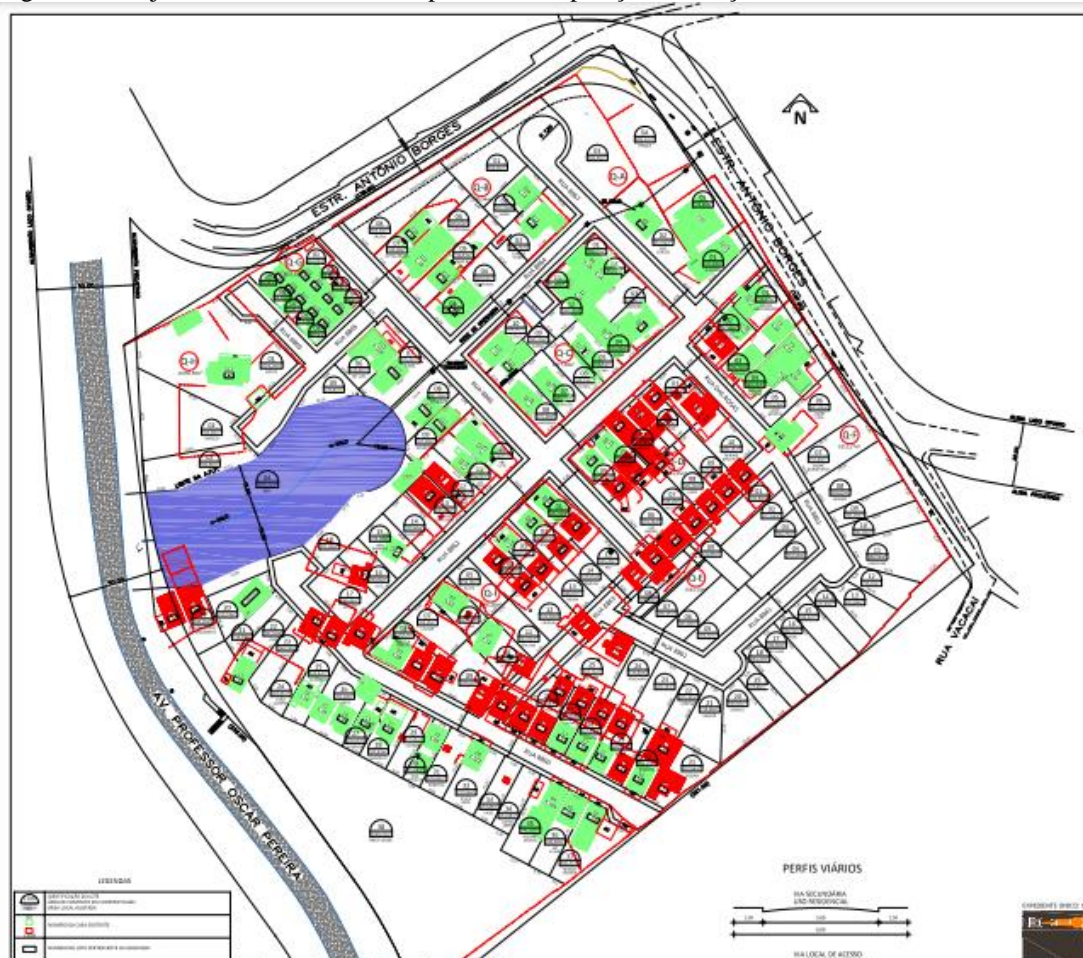


Fonte: Adaptada pela autora a partir de imagem de satélite do Google Earth (2002).

Essa execução demorou tanto (foram construídos apenas 13 sobrados em alvenaria), que alguns sócios moram até hoje nas casas de madeira adensadas (há quase 25 anos). Depois de um quarto de século, gestões duvidosas, queda de presidentes (dos 5 presidentes que tivemos até hoje, 4 foram cassados por suspeita de má gestão ou fraude), ações judiciais, ação civil pública na Procuradoria Geral do Município (PGM) e mudanças de planos (atualmente, por decisão da maioria, cada sócio ficou responsável pela construção de sua unidade habitacional – a cooperativa ficará responsável apenas pela regularização dos terrenos e da infraestrutura), o processo de regularização fundiária está quase concluído, em fase de aprovação dos projetos filhotes (água, luz, esgoto, pavimentação...) e praticamente todas as dívidas foram pagas – cerca de R\$ 2 milhões (nossa área quase foi a leilão judicial por execuções judiciais trabalhistas). Estamos aguardando a aprovação dos últimos projetos filhotes para iniciar as obras da infraestrutura.

Mas ainda há sócios morando fora de seus lotes, ou seja, eles precisam desocupar áreas que estão destinadas à passagem de ruas, por exemplo, (ou lotes que pertencem a outros associados) e construir suas casas definitivas no local da área onde fica o seu lote definitivo. Na figura nº 7 vê-se o projeto urbanístico (trabalho realizado pelo arquiteto em 2016) aprovado pela Cootrapoa junto à PMPA, no qual é possível verificar as casas consolidadas (em verde) e as casas em sobreposição (vermelho), ou seja, que ainda ocupam áreas fora de seus lotes:

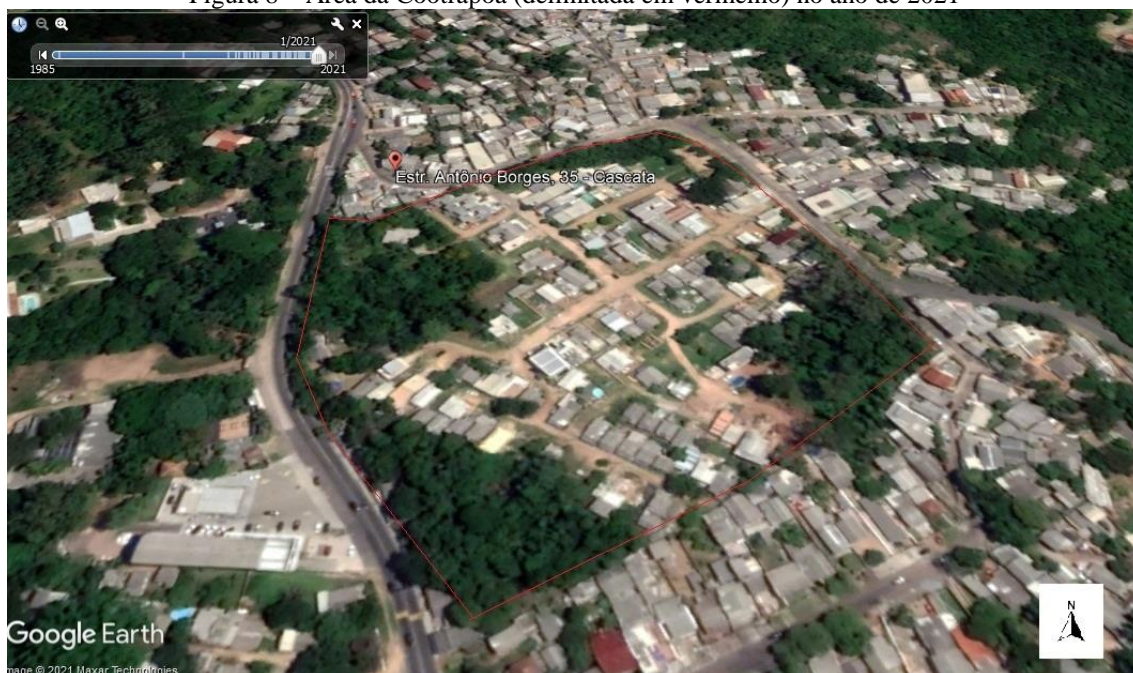
Figura 7 – Projeto urbanístico da Cootrapoa em sobreposição a situação consolidada na área em 2016



Fonte: Adaptada pela autora a partir do Projeto Urbanístico de sobreposição do Arquiteto Fontoura (2016).

Essa caminhada positiva para retomada dos projetos e aprovação junto à PMPA só foi possível com muito trabalho por parte da administração, competência, confiança dos associados, união, participação, poupança, do contrário não haveria sequer as escrituras dos lotes.

Figura 8 – Área da Cootrapoa (delimitada em vermelho) no ano de 2021



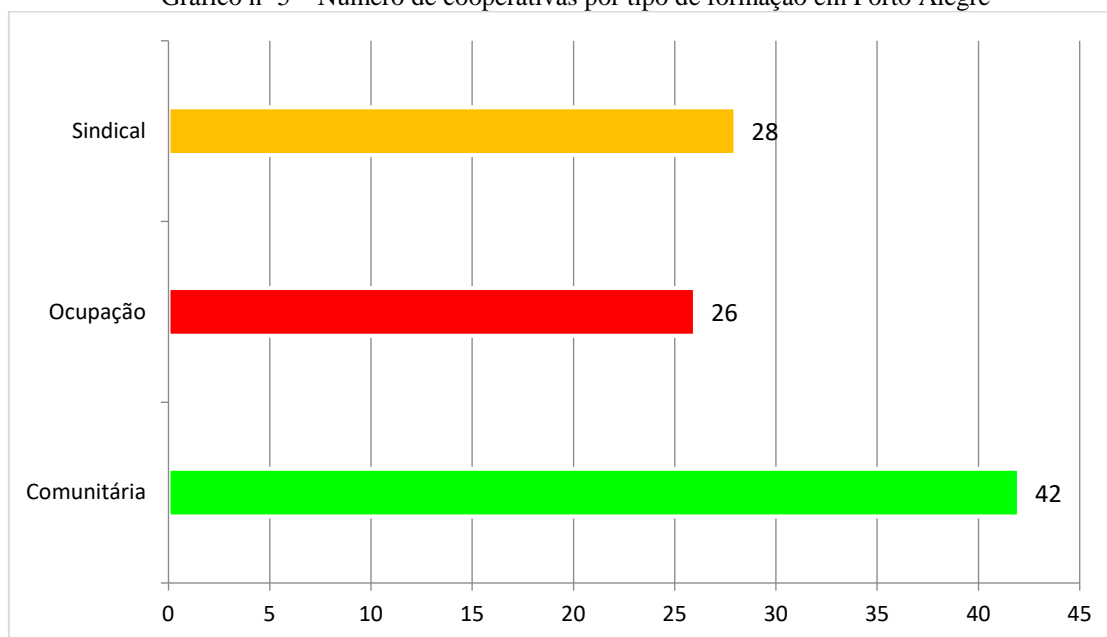
Fonte: Adaptada pela autora a partir de imagem de satélite do Google Earth (2021).

Conforme podemos verificar na imagem atual da área da Cootrapoa (Figura nº 8) percebe-se que as vias não estão pavimentadas e que ainda existem algumas casas adensadas, dessa forma podemos concluir que o processo de regularização fundiária não está concluído. Há uma longa caminhada até a extinção da Cooperativa Habitacional Cootrapoa, mas valeu a pena, pois lutar pela moradia é legado. (Relato pessoal da autora que acompanhou todo o processo de autogestão da Cootrapoa desde o surgimento até o momento atual, abril/2021).

6. DISCUSSÕES E RESULTADOS

Nesta seção do trabalho, buscamos apresentar análises sobre os dados levantados, bem como realizar relações entre a espacialização desses dados, e os tipos de cooperativas. Para iniciar, a partir da classificação tipológica, elencamos que quase metade das 96 cooperativas pesquisadas neste estudo são do tipo comunitária, representando 44% do total de cooperativas habitacionais no município. E que nas demais categorias temos 29% das cooperativas habitacionais formadas através da modalidade sindical e 27% oriundas de ocupações. Gráficamente representado a seguir:

Gráfico nº 5 – Número de cooperativas por tipo de formação em Porto Alegre



Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados fornecidos pela T. HOCDUA/OP (2019).

O gráfico nº 5 apresenta a totalização de empreendimentos do tipo cooperativa habitacional no município de Porto Alegre, a partir da categorização da tipologia de formação proposta por Fruet (2004), que define: cooperativas habitacionais formadas por ocupação, comunitárias ou sindicais. Essa classificação associada aos dados fornecidos pela T. HOCDUA/OP possibilitaram a confecção do gráfico nº 5 e também embasaram as cartografias que compõem esse trabalho. Dessa forma, podemos verificar que a maioria das cooperativas habitacionais na Capital são formadas através de poupança prévia, sejam elas a soma das cooperativas com formação comunitária e sindical, alcançando 71% dos empreendimentos pesquisados. Esse é um dado importante para compreensão do perfil dos cooperativados (pessoas que “adquirem” suas casas em cooperativas habitacionais), que são pessoas simples sonhando com a casa própria, por vezes pessoas que possuem renda (ou mesmo uma pequena poupança), mas que não conseguem adquirir um imóvel no mercado imobiliário tradicional, e que no cooperativismo, através de condições facilitadas e financiamento direto (muitas vezes sem consulta aos órgãos de proteção e crédito) tem a chance de concretizar essa aquisição.

Partindo para a análise da localização das cooperativas habitacionais em Porto Alegre identificadas por tipo de formação (figura nº 9). Vislumbramos a distribuição e a ocorrência dos empreendimentos cooperativistas no município, de forma que podemos observar que as cooperativas habitacionais se encontram majoritariamente fora da região

radial do Centro Histórico, com exceção de duas cooperativas: uma comunitária e outra por ocupação. Mas antes de darmos continuidade à explanação sobre as cooperativas habitacionais no eixo do Centro Histórico consideramos importante informar que embora as duas cooperativas estejam mapeadas no trabalho, apenas uma delas (a cooperativa formada por ocupação) será levada em consideração no texto (na análise), eis que a outra (comunitária) ainda não possui área para construção do empreendimento, ficando o registro do endereço apenas do escritório¹⁵ (administração) da cooperativada.

Dessa forma, é possível observar o afastamento da ocorrência do cooperativismo habitacional nos bairros centrais que historicamente possuem os metros quadrados mais caros e valorizados da cidade. Outra questão importante para ser considerada é a verticalização (característica dos bairros centrais) que ocorre justamente para ocupar menos espaço com o maior número de imóveis possíveis, devido à disputa pela localização privilegiada, especialmente em relação à concentração das sedes (ou filiais) de empresas, prestadoras de serviços, comércio e também da maior parte dos órgãos públicos em todas as esferas, características intrínsecas à uma capital. A indisponibilidade de áreas maiores para formação desse tipo de empreendimento (cooperativas habitacionais), que geralmente caracterizam-se por instalar-se horizontalmente, pode ser outro fator que explica a quase ausência desses empreendimentos na região central. Cabe mencionar que poderia haver mais de uma¹⁶ cooperativa habitacional nessa região, especialmente na categoria de formação por ocupação, eis que há prédios vazios ou abandonados, tanto públicos como privados nesta região, alguns deles já estão ocupados por moradias de ocupação, mas não se transformaram em cooperativas habitacionais.

Outra questão importante que pode ser levantada em relação à verticalização na região central é que as cooperativas habitacionais comunitárias e sindicais, que geralmente formam poupança prévia para aquisição da área do empreendimento, poderiam adquirir prédios públicos ou privados desocupados/abandonados na região central para reformar e prover a moradia de seus associados, mas isso não acontece, provavelmente porque buscam áreas com valores mais acessíveis, eis que o custo da área irá somar no total que cada cooperativado irá contribuir para a compra de sua moradia, e

¹⁵ Para efeito de análise da distribuição espacial das cooperativas no município, o endereço do escritório não nos revela muito sobre a cooperativa em si, eis que a área da construção do empreendimento é que realmente importa para compreendermos o evento em estudo.

¹⁶ Mencionamos apenas uma cooperativa habitacional porque desconsideramos a cooperativa comunitária, já que tratar-se somente do endereço do escritório, não da área do empreendimento.

quanto maior for esse valor menos a cooperativa vai de encontro aos seus objetivos, que vislumbram moradia com qualidade a preço de custo (sem o lucro do atravessador). Mas a ausência desse processo por parte das cooperativas sindicais e comunitárias também poderia ser explicado pelas ocupações que realizam essa ação de moradia (mesmo sem tornar-se cooperativas) antes mesmo da possibilidade de negociação dos prédios. Nesse sentido, podemos dizer que a ausência de políticas públicas que incentivem o aproveitamento desses imóveis para moradias, obriga certa parcela da população a ocupar esses espaços para suprir suas necessidades latentes de moradia.

Outra possibilidade de análise a partir da distribuição espacial das cooperativas habitacionais nas proximidades do Centro Histórico, de acordo com o que podemos perceber na figura 9, está na ausência de empreendimentos cooperativistas na região das ilhas. Essa região compreende um parque com área de 4.500 hectares e costuma enfrentar enchentes, conforme informa a PMPA¹⁷ (2021), onde o poder público admite haver precariedade na infraestrutura urbana, população de baixa renda e baixo padrão construtivo, razões essas que já justificariam a intensificação de políticas públicas de habitação mais efetivas; e porque não dizer, políticas públicas municipais de incentivo direto à formação de cooperativas habitacionais, uma solução viável para qualificar as moradias já existentes e consolidadas nessa região:

As 16 ilhas sob a jurisdição de Porto Alegre fazem parte do Parque Estadual Delta do Jacuí juntamente com as demais ilhas de municípios vizinhos, estão localizadas na parte frontal ao Centro Histórico e ao Cais Marcílio Dias configuram um dos principais sistemas da formação planície costeira do Estado e sua preservação é uma das mais importantes tarefas no processo desenvolvimento urbano sustentado, impondo-se a manutenção de seus valores paisagísticos e a utilização apropriada de seu potencial e uso.

As cheias paralisam anualmente quase todas as atividades humanas nestas ilhas, tanto as urbanas, como as rurais: as habitações ficam bloqueadas, as estradas submersas e intransitáveis, as escolas fechadas e o gado é transportado para áreas seguras em terrenos continentais. Estes fatos evidenciam não só a precariedade da maioria dos assentamentos existentes, como também a necessidade de disciplinar a sua ocupação.

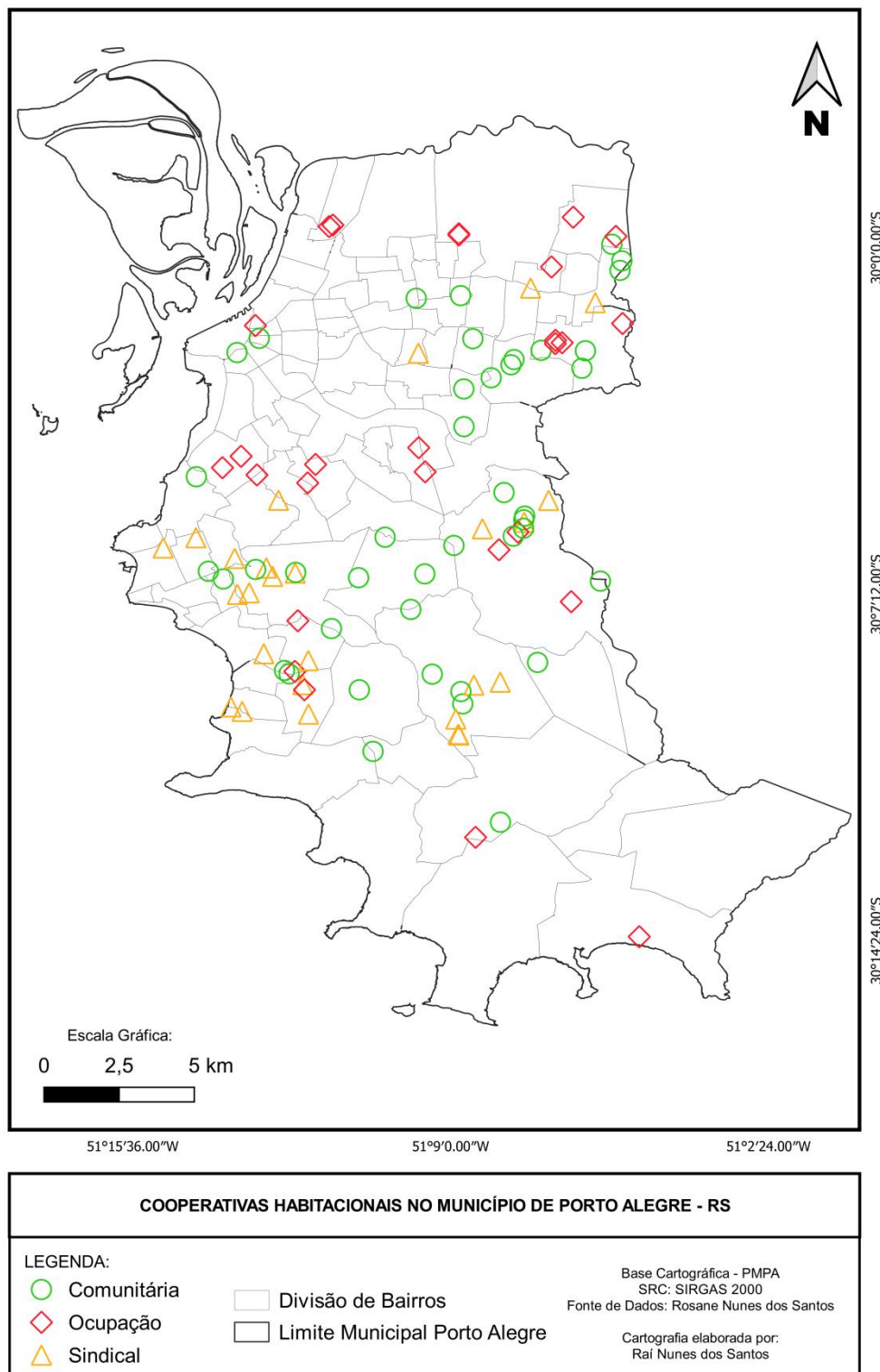
...os assentamentos populacionais nas ilhas Grande, dos Marinheiros, das Flores, Pavão e da Pintada, surgidos espontaneamente, concentram aproximadamente 90 % da população das ilhas. Nas três primeiras, as

¹⁷ https://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=10&p_secao=193

vilas populares apresentam precariedade de infraestrutura urbana, ocupadas na sua maioria por população de baixa renda, em casas de baixo padrão construtivo. A exceção se apresenta junto a Rua dos Pescadores na Ilha das Flores, onde predominam as residências de alto padrão construtivo, com utilização para o lazer, aproveitando o potencial locacional e paisagístico. Também são característicos nessa região, desde a década de 50, os clubes náuticos na Ilha Grande, Ilha dos Marinheiros e Ilha do Pavão. (PMPA, 2021).

Dando continuidade à análise da ausência dos empreendimentos cooperativistas em determinadas regiões do município, a figura 9 também nos mostra que no extremo Sul da cidade, excetuando-se por um único empreendimento advindo de ocupação, não existem cooperativas habitacionais. Nessa parte da cidade existe espaço suficiente para a criação de empreendimentos desse tipo, assim como áreas disponíveis para a venda com valores mais atrativos do que nas regiões mais centrais do município, também existem áreas que poderiam ser ocupadas e posteriormente transformadas em cooperativas habitacionais, mas isso não aconteceu por quê? Provavelmente deve-se ao fato de que essa região está distante do Centro Histórico, possuindo poucas opções de transporte público, podendo assim deixar de ser atrativa para a criação de uma cooperativa habitacional, além de contar com pouca ou quase nenhuma infraestrutura e também pela ausência de equipamentos urbanos.

Figura 9 – Mapa das Cooperativas Habitacionais por tipo no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

Na busca de uma análise e olhar direcionado ao tipo de cooperativas de formação sindical, são observadas a partir de sua distribuição espacial em Porto Alegre com o mapa das cooperativas habitacionais sindicais (Figura nº 10). Na imagem podemos observar que há uma concentração deste tipo de cooperativas na chamada Zona Sul da cidade, onde então encontramos essas cooperativas pelos bairros: Aberta dos Morros, Camaquã, Campo Novo, Cavalhada, Guarujá, Ipanema, Nonoai, Tristeza e Restinga.

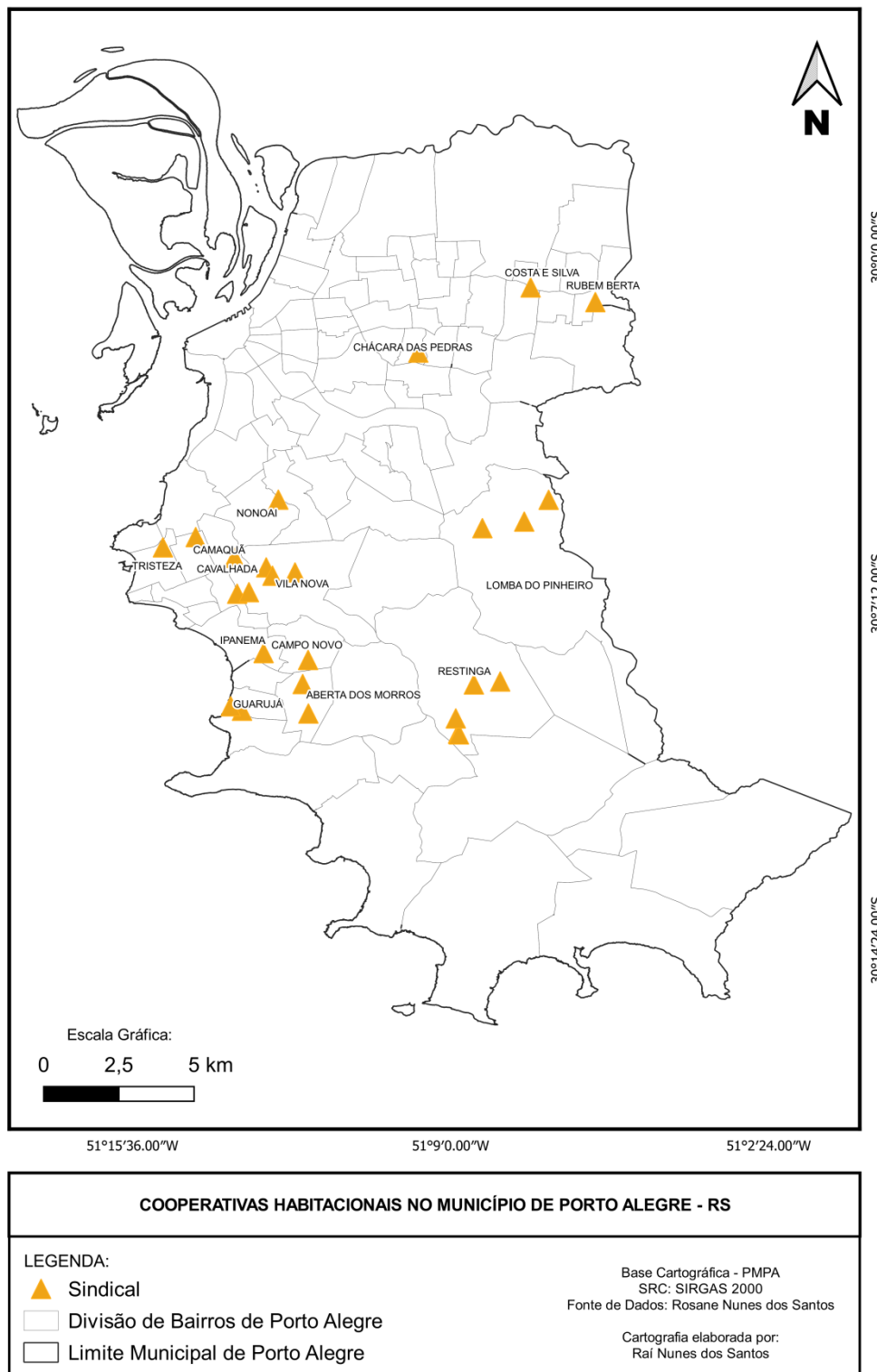
Algumas construções podemos realizar para buscar uma forma de explicar essa distribuição espacial: a primeira delas é justamente por tratar-se de uma região em expansão de urbanização, portanto com disponibilidade de áreas ainda não ocupadas, com equipamentos urbanos em ampliação, mas com valores de solo urbano ainda relativamente baixos (no período de aquisição das áreas para formação de cooperativas entre as décadas de 90 e 2000) se comparados com os preços dos imóveis nas regiões centrais e nas regiões de maior prestígio no município, como o eixo Independência/Moinhos de Vento¹⁸. Pensamos nas cooperativas habitacionais como alternativas de acesso à cidade e à moradia, logo pensamos em associados com um menor poder aquisitivo, por essa razão o valor pago nos terrenos destinados à criação desse tipo de empreendimento sempre surge nas discussões, justamente por tratar-se do cerne da dificuldade a questão financeira. A segunda explicação está no histórico de ocupação dessa franja da Zona Sul a partir de associações, sindicatos e clubes, nessa área da cidade encontramos uma grande concentração das sedes campestres e de lazer de diferentes organizações. A esse segundo fator, explicamos também o conhecimento sobre a região e a possibilidade de uma associação sindical adquirir novos lotes próximos para implementação de habitação entre os seus associados. Por todas essas razões podemos dizer que as cooperativas habitacionais se localizam onde existe disponibilidade de terra, dessa forma as áreas densamente ocupadas da cidade, o preço da terra e a falta de disponibilidade de terreno podem dificultar a atuação das cooperativas.

Por outro lado, a Zona Norte da cidade (Bairros Chácara das Pedras, Costa e Silva e Rubem Berta) conta apenas com três cooperativas habitacionais na modalidade de formação do tipo sindical, assim como outras três estão concentradas no Bairro Lomba

¹⁸ Lembramos que um dos fatores primordiais para a formação de uma cooperativa habitacional é a viabilidade de compra do terreno, para o que é necessário contar com capital inicial, mesmo nas cooperativas formadas por ocupação que geralmente compram suas áreas após o estabelecimento das moradias.

do Pinheiro (Zona Leste da cidade). Dessa forma, ao separarmos as categoriais espacialmente, conforme verificamos na figura nº 10, podemos visualizar que a maior concentração de cooperativas habitacionais sindicais está na Zona Sul de Porto Alegre.

Figura 10 – Mapa das Cooperativas Habitacionais Sindicais no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

Quando direcionamos um olhar atento para as cooperativas habitacionais formadas por ocupação, conforme o mapa das cooperativas habitacionais por ocupação (Figura nº 11), percebemos que elas se encontram espalhadas pelo município, mas buscamos realizar algumas considerações sobre essas posições na cidade. A linha de cooperativas que compreende o eixo Santa Teresa/Glória/Vila São José, está justamente em uma das regiões mais íngremes do município. Essas áreas são pouco viáveis para construtoras e incorporadoras, que provavelmente não conseguiriam aprovar projetos urbanísticos formais para executar nestes locais (em topo de morro e APP por exemplo), mas por outro lado, as ocupações se estabelecem, consolidam suas moradias, e depois pleiteiam via regularização fundiária a legalização dos lotes ou unidades habitacionais. Após a ocupação e consolidação das moradias essas áreas se tornam ainda menos atrativas para as incorporadoras, eis que visam majoritariamente lucro, dessa forma, indenizar todos os moradores dessas ocupações torna-se inviável. Por vezes esse processo é realizado pelo Estado, por pressão de investidores, mas geralmente com outros objetivos principais como a ampliação de uma avenida, ou equipamento como um aeroporto, por exemplo. Para refutarmos tal argumento poderíamos pensar na lógica de empreendimentos de alto padrão nos municípios de gaúchos como Gramado e Canela, onde existem empresas que investiram na criação de moradias luxuosas estabelecidas em terrenos íngremes, e até mesmo aqui em Porto Alegre, se pensarmos na lógica do Menino Deus, nos arredores da Avenida Padre Cacique em direção ao Bairro Cristal, e até mesmo no Bairro Tristeza na Avenida Wenceslau Escobar em direção à Ipanema, lá existem diversos empreendimentos com moradias de alto padrão em encostas. Ocorre que na Serra Gaúcha houve forte investimento em infraestrutura para fortalecer o turismo, valorizando até mesmo as áreas menos favoráveis para a construção de moradias e aqui em Porto Alegre, quando verificamos as localidades que possuem empreendimentos e moradias luxuosas nas encostas estamos falando de regiões de urbanização intensa e antiga, ou seja, lugares onde os investimentos públicos (infraestrutura e equipamentos urbanos) já estavam estabelecidos quando os empreendimentos imobiliários foram criados, porque a lógica das incorporadoras é justamente essa, criar empreendimentos viáveis para lucrar, mas para isso acontecer elas necessitam que o Estado já tenha urbanizado a região.

Dessa maneira as ocupações se formam nessas regiões menos valorizadas do município, eis que sua formação depende da ociosidade de uma área apta para aproveitamento com moradias, abandonada ou com pouca segurança, viabilizando o ato

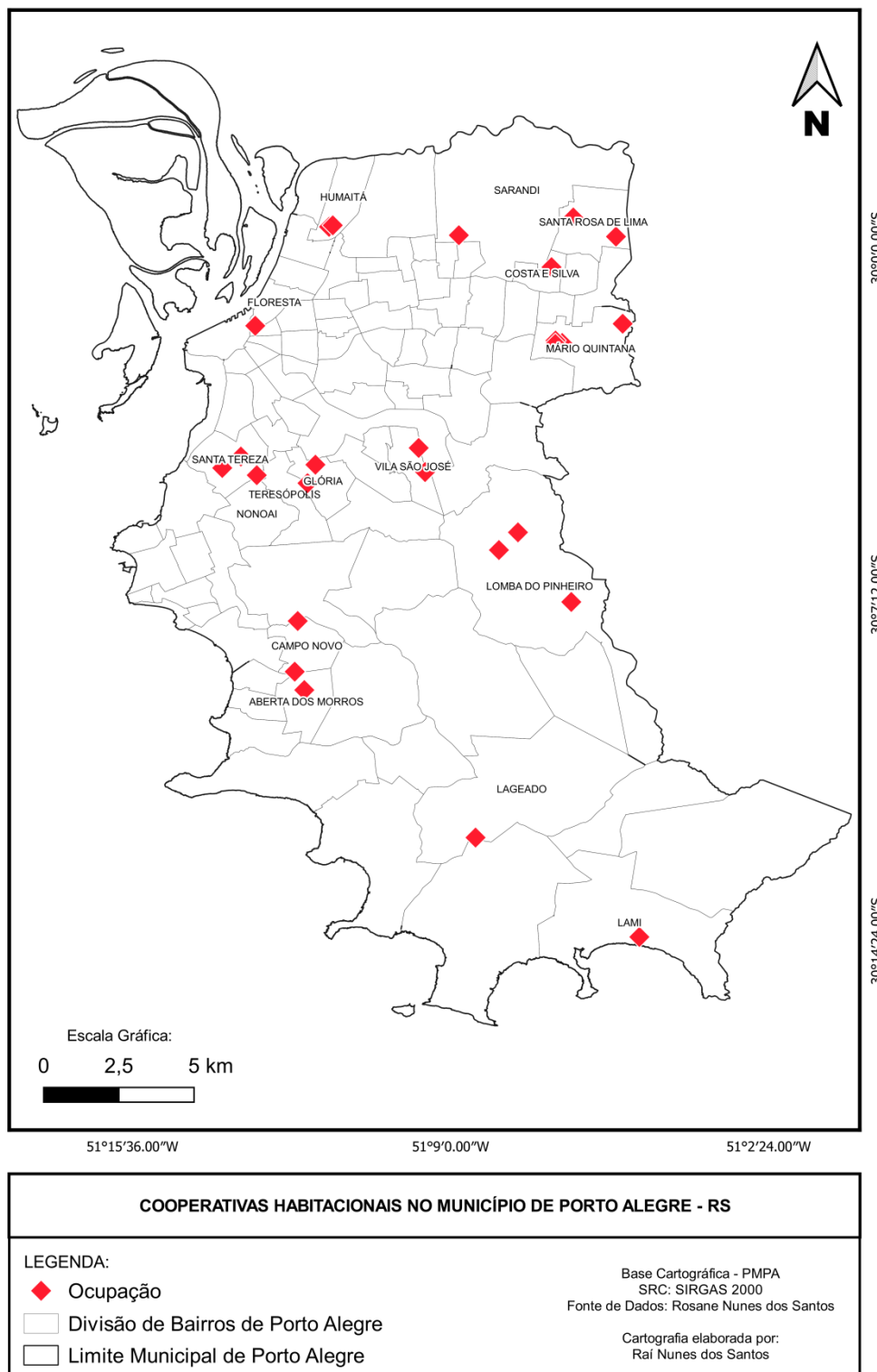
da ocupação do espaço. Não por acaso, essas regiões são menos valorizadas frente aos agentes imobiliários, por suas dificuldades técnicas e legislativas de intervenções em terrenos íngremes, por entraves de preservação ambiental. Dessa maneira são grandes áreas que funcionam como vazios nas cidades, possibilitando a ocupação pela população de baixa renda. Depois que as ocupações estão estabelecidas com as moradias, elas buscam legalizar o empreendimento através da formação de cooperativas habitacionais para pleitear as políticas públicas de regularização fundiária, passando por um processo longo que pode ser amigável ou judicial (via Procuradoria Geral do Município).

Outra análise em relação às cooperativas habitacionais formadas por ocupações no município é que na Zona Norte da cidade (figura nº 11) elas estão distribuídas onde temos eixos de expansão e de população economicamente vulnerável. Ocupam principalmente áreas degradadas ambientalmente e algumas delas estabeleceram-se nas proximidades do limite do município, ou seja, onde existe fácil acesso à RMPA.

Além da Zona Norte, também verificamos três cooperativas habitacionais no Bairro Lomba do Pinheiro (Zona Leste), o primeiro colocado em número absoluto de cooperativas habitacionais. A ocorrência dessas cooperativas neste bairro pode estar relacionada ao tamanho do Bairro que possui uma área de 33,99km², mas também pela disponibilidade de áreas ociosas oriundas do histórico agropecuário das atividades exercidas na região antes da urbanização, assim como pelo histórico de mobilização comunitária.

De forma simplificada, obviamente as cooperativas habitacionais formadas por ocupação estarão localizadas nas áreas onde houver espaço para ocupar e formar residência, mas além das análises territoriais verificadas a partir do mapeamento desses empreendimentos na capital, é fundamental destacar que o público que formará esse tipo de cooperativa é socialmente mais vulnerável, possuindo menos condições financeiras de arcar com as despesas decorrentes da compra de uma área, dessa forma a partir de suas ocupações, e em uma organização comunitária, buscam pelas cooperativas viabilizar e regularizar o seu local de residência. Uma estratégia conjunta para conseguir acessar a cidade e o mercado formal de moradia, infraestrutura e equipamentos públicos.

Figura 11 – Mapa das Cooperativas Habitacionais por Ocupação no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

Na Figura nº 12 podemos analisar separadamente as cooperativas por tipo de formação comunitária em Porto Alegre, que totalizam a maioria das cooperativas habitacionais no município (44% das 96 verificadas neste estudo). Elas concentram-se majoritariamente na Zona Sul e Leste da Capital, espalhadas por toda essa região. Essas duas regiões eram eixos de expansão da urbanização no município, onde na época da criação dessas cooperativas ainda havia áreas disponíveis para venda com valores mais acessíveis, fator que viabilizou a formação desses empreendimentos nessas regiões.

Mas observa-se um eixo de incidência na faixa Nordeste (geograficamente falando), mas por aqui classificamos essa região como Norte, faixa que se estende do Jardim Carvalho, Morro Santana até o Mário Quintana (divisa do município). De acordo com PMPA¹⁹ (2021), na Zona Norte está localizado o Corredor de Desenvolvimento que possui vazios urbanos, fator que podemos compreender como favorável para a formação de empreendimentos cooperativistas, além dos equipamentos urbanos já estabelecidos que tornam a região mais atraente para moradias. Nesse sentido acreditamos que há uma tendência de expansão do cooperativismo habitacional nesta parte da cidade:

Estudos recentes deram a denominação de Corredor de Desenvolvimento para esta parte da cidade, considerando a sua excepcional potencialidade para se tornar, pela sua localização estratégica, um polo de importância regional. Excelentes condições de acesso pelas BRs 116 e 290 e pelo Rio Gravataí, as presenças do complexo Trensurb²⁰, da CEASA²¹ e do Aeroporto Internacional Salgado Filho, juntamente com a disponibilidade de grandes vazios urbanos para empreendimentos econômicos sustentáveis, representam oportunidades fundamentais para o desenvolvimento urbano desta região.

O aeroporto e o vazio urbano adjacente formam o núcleo central deste Corredor de Desenvolvimento que tem, em ambos os lados, ocupações habitacionais como as dos bairros Sarandi a leste, Anchieta ao norte, e Farrapos e Humaitá a oeste. Entre estes dois últimos, o Parque Mascarenhas de Moraes é o principal referencial de espaço público à disposição dos moradores daqueles bairros. Identificam-se junto aos citados bairros concentrações de atividades não residenciais, caracterizadas pela presença de pequenas, médias e grandes empresas, indústrias ou atividades de comércio e serviços.

¹⁹ https://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=4&p_secao=193

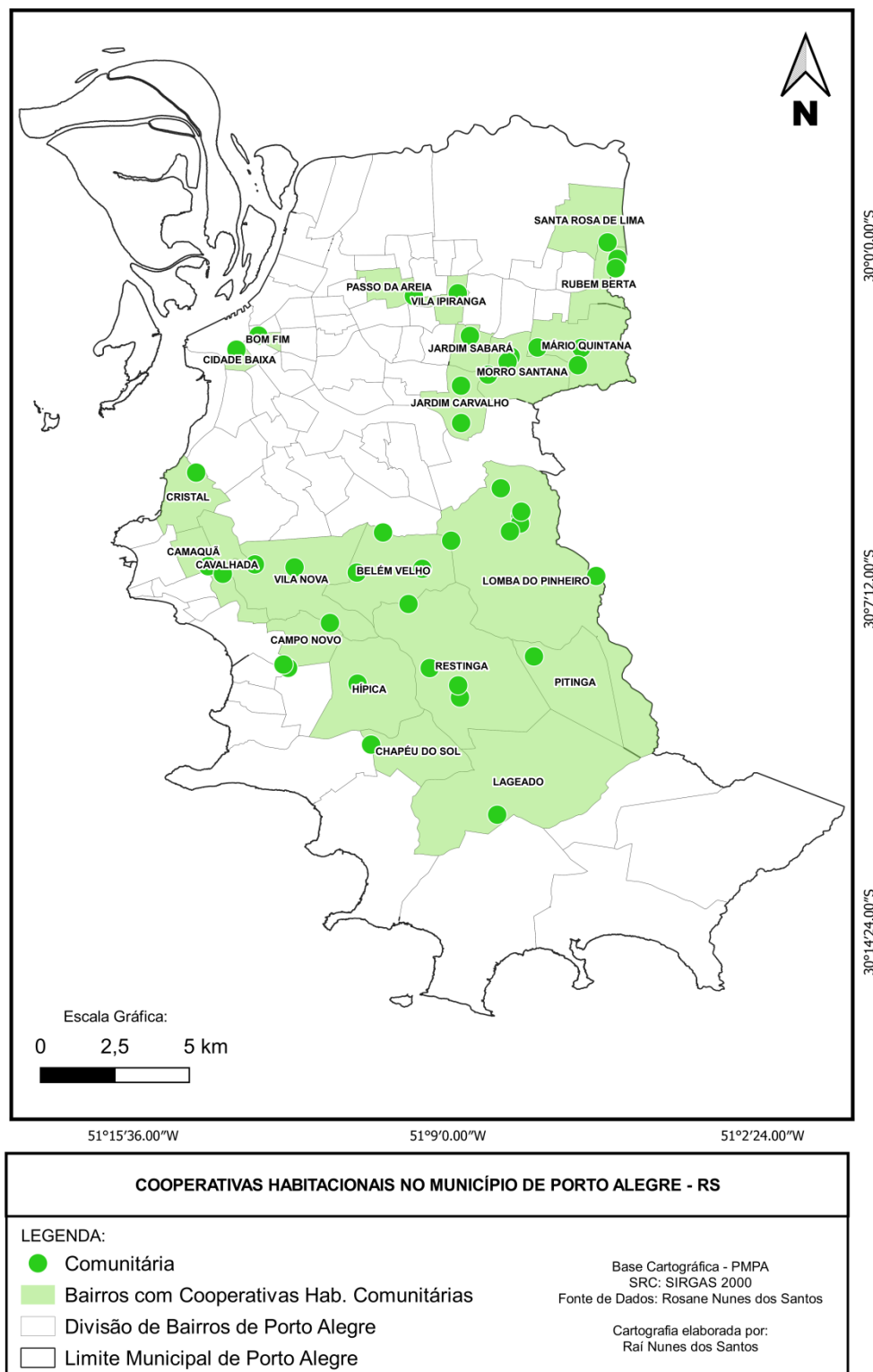
²⁰ Trens Urbanos de Porto Alegre S/A

²¹ CEASA é a sigla e denominação popular das centrais de abastecimento, que são empresas estatais ou de capital misto destinadas a promover, desenvolver, regular, dinamizar e organizar a comercialização de produtos da hortifruticultura a nível de atacado em uma região de ação.

Recentemente o projeto de reaproveitamento de antigas instalações industriais trouxe, para esta parte da cidade, uma verdadeira transformação urbana. Este projeto, que definiu a área consagrada e conhecida como DC Navegantes, mostra as possibilidades positivas de alteração da dinâmica urbana através da criação de novas centralidades nos diversos espaços da cidade. PMPA (2021).

Observa-se ainda não há cooperativas habitacionais do tipo comunitária em um extenso raio na região do Centro Histórico, assim como no extremo sul da Capital e também na costa do Lago Guaíba há uma faixa de Norte a Sul com vazios de cooperativas habitacionais do tipo comunitária.

Figura 12 – Mapa das Cooperativas Habitacionais Comunitárias no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

Conforme podemos verificar na Figura nº 13, a Restinga e a Lomba do Pinheiro concentram a maior parte das cooperativas habitacionais da capital, sendo dois bairros que passaram e ainda passam por um processo de urbanização acelerada, de forma, que o esperado era que esse tipo de empreendimento, que tende a buscar por áreas com valores menores do que o imposto pelo mercado imobiliário tradicional, conforme já mencionado anteriormente neste estudo, fosse encontrado justamente nestes bairros. Esses dois bairros juntos possuem 14,36% do território do município de Porto Alegre, razão que justifica o fortalecimento do cooperativismo habitacional nessa região. O Bairro Restinga²² tem 60.729 habitantes (4,31% da população de Porto Alegre), com área de 38,56 km² (8,10% da área de Porto Alegre), sendo sua densidade demográfica de 1.574,92 habitantes por km², enquanto o Bairro Lomba do Pinheiro²³ tem 58.106 habitantes (representando 4,12% da população de Porto Alegre), com área de 29.751km² (6,26% da área de Porto Alegre), sendo sua densidade demográfica 1.951 habitantes por km² (Observa Poa, 2021). De acordo com PMPA (2021), podemos dizer que há uma tendência de aumento do número de cooperativas habitacionais nessa região, tendo em vista a quantidade de ocupações e habitações irregulares existentes no Eixo Lomba-Restinga, além das áreas ainda disponíveis que tendem a ser ocupadas por moradias:

Esta região constitui atualmente o maior aglomerado de vilas populares e loteamentos clandestinos e irregulares do município abrigando, já em 1989, quase 20.000 habitantes, somente nas imediações das estradas João de Oliveira Remião, Afonso Lourenço Mariante e Dolores Duran. Sua população está distribuída principalmente nos núcleos conhecidos como Jardim Franciscano, Nova São Carlos, Viçosa, Herdeiros, Esmeralda, Triângulo, São Francisco, São Francisco do Boqueirão, Chácara das Peras, Jardim Lomba do Pinheiro, vilas MAPA I e II, Vila Pinhal e Panorama.

Uma análise da evolução urbana da Lomba do Pinheiro permite afirmar que os diversos espaços foram sendo ocupados, a partir das linhas de cumeada dos conjuntos de morros, cujas declividades não impunham restrições à urbanização. Ao redor destas ocupações, a presença de um significativo patrimônio natural caracteriza a paisagem local. (PMPA, 2021).

Outro viés importante que reside na compreensão da tendência do aumento de empreendimentos do tipo cooperativista nos Bairros Restinga e Lomba do Pinheiro, para além das questões de disponibilidade territorial e do preço do solo é o histórico de luta

²² http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regiao=93_0_0

²³ <http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=87,0,0>

por melhoria de condições, ou seja, essas comunidades estão habituadas com mobilização e organização comunitária, e essas são características importantes no cooperativismo habitacional, de forma que podemos dizer que há mais um elemento facilitador à tendência de aumento do número de empreendimentos cooperativista nestes dois bairros do município de Porto Alegre:

Uma das características da Lomba do Pinheiro é a organização comunitária e a busca de seus moradores por melhores condições de vida no bairro. A necessidade de regularização de terrenos e a busca por melhor infraestrutura foram as principais influências para a organização das associações de moradores.

A Restinga conta hoje com um contingente populacional três vezes maior do que aquele pensado inicialmente e, apesar de todos problemas estruturais que colocaram à prova seus primeiros moradores, foi através de um empenhado trabalho de sua comunidade que o bairro se tornou oficial, via Lei nº 6571 de 1990, contando hoje com transportes, telefones, posto de saúde e instituições de ensino, sendo considerado um autossuficiente (apesar de suas dificuldades) núcleo urbano dentro de Porto Alegre. (Observa Poa, 2021).

Além dos Bairros Restinga e Lomba do Pinheiro, ainda se destacam na ocorrência de cooperativas habitacionais, os Bairros Vila Nova e Campo Novo na Zona Sul de Porto Alegre, conforme podemos verificar na figura nº 13. O Bairro Vila Nova²⁴ possui 38.127 habitantes (2,71% da população do município), e área de 10,85 km² (2,28% da área do município) e densidade demográfica de 3.514,01 habitantes por km², já o Bairro Campo²⁵ Novo possui 8.766 habitantes (0,62% da população de Porto Alegre), área de 3,599 km² (0,76% da área do município) e densidade demográfica de 2.435,67 habitantes por km². (Observa Poa, 2021).

Historicamente esses dois bairros vizinhos e limítrofes eram ocupados predominantemente por atividades agrícolas como plantação de videiras e árvores frutíferas. Em certa medida esses costumes se conservam até os dias atuais, sendo preservada, por exemplo a tradicional festa do pêssego da Vila Nova, que prestigia produtores de todo o município. Esses bairros que atualmente são predominantemente residenciais foram sendo ocupados gradualmente com o loteamento de chácaras, na medida que a urbanização se acelerava no município de Porto Alegre, mas preservaram alguns aspectos bucólicos pertinentes à colonização italiana, como as tradicionais festas

²⁴ http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regiao=76_0_0

²⁵ http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/usu_doc/bairro_campo_novo_oficial.pdf

na Igreja (Paróquia São José de Vila Nova). Todo esse contexto propiciou a manutenção de espaços ociosos, fator que, conforme já mencionamos inúmeras vezes neste estudo, facilita o surgimento de empreendimentos imobiliários do tipo cooperativista. Dessa forma podemos dizer que a disponibilidade de área, assim como a proximidade do Centro Histórico e provavelmente os valores dos terrenos estão novamente associados à concentração de cooperativas habitacionais nesses bairros da Capital. (Observa Poa, 2021).

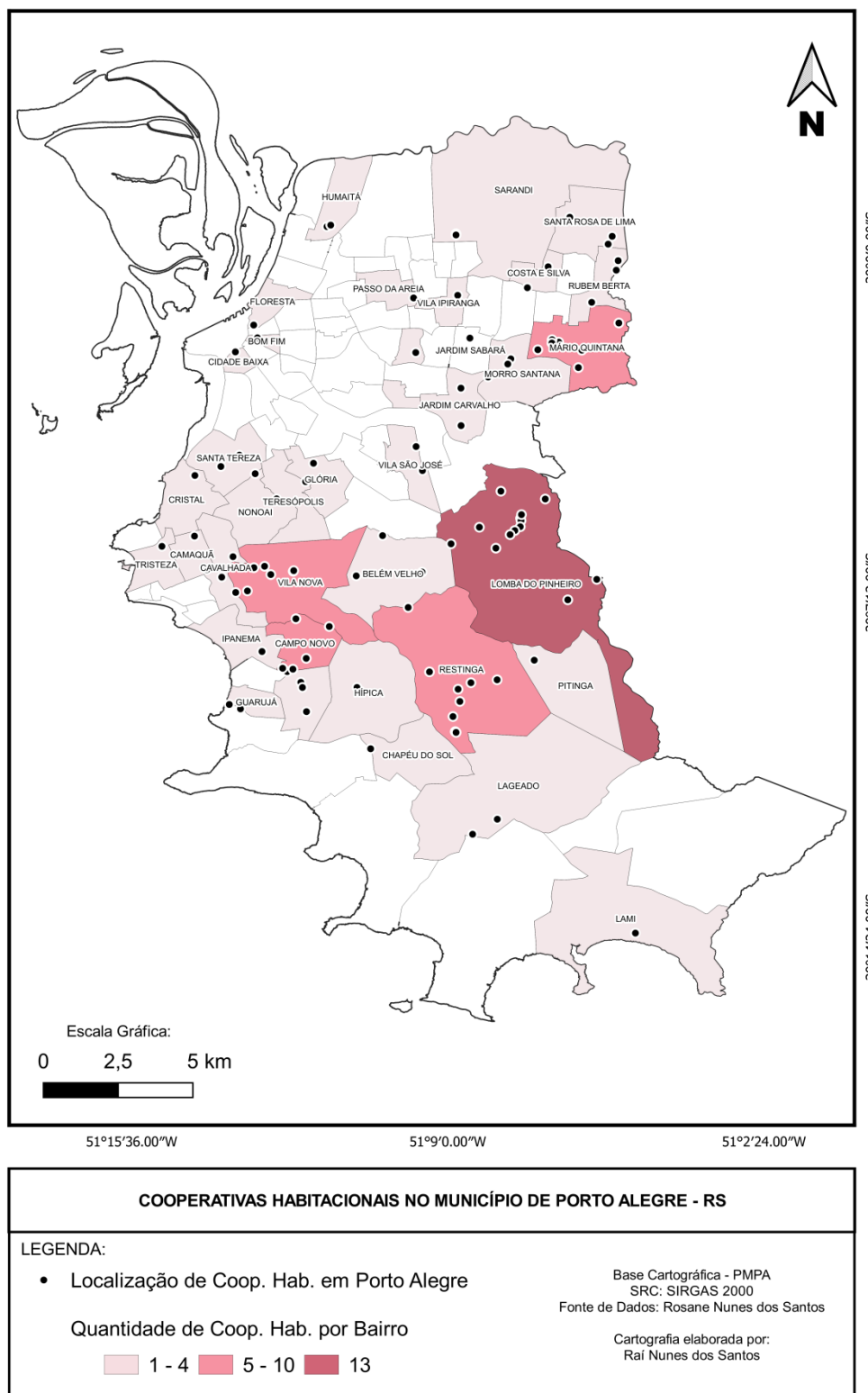
A figura nº 13 também revela que na Zona Norte de Porto Alegre o Bairro Mário Quintana²⁶ destaca-se pelo número de empreendimentos do tipo cooperativa habitacional. Esse bairro tem 37.234 habitantes (2,64% da população do município), área de 6,78 km² (1,42% da área do município) e densidade demográfica de 5.491,74 habitantes por km². Assim como o Bairro Restinga, o Bairro Mário Quintana também foi destino para realocar moradores de outros bairros do município, pois existiam áreas disponíveis e viáveis para a criação de empreendimentos imobiliários, além de contar com a mobilização da população, justamente para intensificar a viabilização das moradias (Observa Poa, 2021):

Até os anos 1960, eram poucos os moradores do atual bairro, sendo as famílias distribuídas entre a densa vegetação.

Contudo, o aumento populacional de Porto Alegre, característico desse período, vem acompanhado do problema habitacional, fazendo com que a administração pública inicie, nos anos 80, projetos de infraestrutura e habitacionais para a área da antiga Chácara. Mas o projeto de loteamento proposto pelo governo municipal dependia dos fatores naturais da região, em função da área repleta de eucaliptos. No sentido de acelerar as obras, os moradores da região se organizaram em grandes mutirões em conjunto com DEMHAB, na década de 1980, visando o seu desmatamento para conclusão das casas. Como outros bairros periféricos da cidade, o bairro Mário Quintana, também recebeu moradores que foram removidos de vilas próximas ao centro da cidade - Vila Borges (Praia de Belas), Vila Ipiranga e Harmonia. Em função do grande número de pessoas deslocadas para o bairro, ocorreu ali um surto populacional: em menos de uma década, a antiga Chácara “explode”, trazendo uma série de consequências e necessidades para seus moradores, criando-se no bairro novas instituições (cooperativas, associações, serviços públicos), que passam a prestar os mais variados serviços à comunidade. (Observa Poa, 2021).

²⁶ <http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=64,0,0>

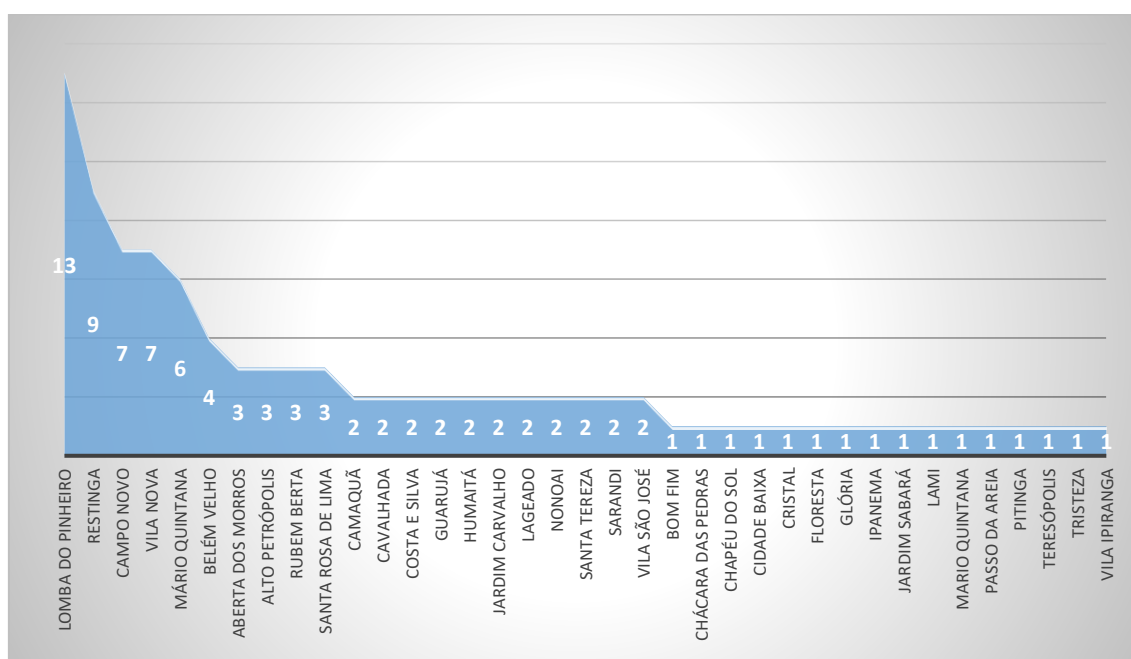
Figura 13 – Mapa das Cooperativas Habitacionais por bairro no Município de Porto Alegre



Fonte: Elaborado pelo Geógrafo Raí Nunes dos Santos com base nos dados da T.HOCDUA/OP (2019).

No gráfico nº 6 podemos verificar quantas cooperativas habitacionais temos em cada bairro do município de Porto Alegre, somente registrando os bairros onde esse tipo de empreendimento ocorre (mas não separamos por tipologia de formação). Dos 94 bairros da capital 37 apresentam empreendimentos de moradia cooperativista, ou seja, mais da metade dos bairros de Porto Alegre não possuem sequer uma cooperativa habitacional:

Gráfico nº 6 – Quantidade de Cooperativas Habitacionais por bairro no município de Porto Alegre



Fonte: Criado pela autora com base nos dados obtidos junto à T. HOCDUA/OP (2019).

Observa-se ainda, no gráfico 6, que a maioria das cooperativas habitacionais, quase a metade delas, situa-se na Zona Sul e Leste (na Lomba do Pinheiro), com exceção apenas do Bairro Mário Quintana que possui 6% delas, dessa forma os bairros Lomba do Pinheiro, Restinga, Campo Novo, Vila Nova, Mário Quintana e Belém Velho concentram quase a metade das cooperativas habitacionais do município (48%), conforme podemos verificar na tabela nº 4:

Tabela 4 – Bairros com a maior incidência de Coop. Hab. no Município de Porto Alegre

| Bairro | Quantidade de cooperativas | |
|-------------------|----------------------------|----------------|
| | Valor Absoluto | Valor relativo |
| Lomba do Pinheiro | 13 | 14% |
| Restinga | 9 | 9% |
| Campo Novo | 7 | 7% |
| Vila Nova | 7 | 7% |
| Mário Quintana | 6 | 6% |
| Belém Velho | 4 | 4% |
| TOTAL | 46 | 48% |

Fonte: T. HOCDUA/OP (2019).

O gráfico nº 6 revela que quase a metade das cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre estão concentradas em apenas 6 bairros, mas além de explicarmos essa concentração, também buscamos compreender porque regiões que possuem áreas disponíveis para o surgimento de cooperativas, ainda não contam com moradias nessa modalidade.

No Extremo Sul da capital, temos apenas uma cooperativa habitacional (duas se considerarmos o Bairro Lajeado, além do bairro Lami), conforme podemos verificar em todas as imagens da pesquisa que demonstram os empreendimentos no município, mas se pensarmos pela lógica da disponibilidade de terrenos vamos encontrar diversas áreas na região que poderiam ser adquiridas por cooperativas ou ocupadas. Os valores dos terrenos nessa parte da cidade também não justificam a quase inexistência de empreendimentos cooperativistas, eis que, de um modo geral, se compararmos com os preços pagos em outras regiões onde existem cooperativas, os valores poderiam perfeitamente ser pagos pela aquisição de uma área. E quanto às ocupações? Porque não ocupar uma parte de uma área nessa região para criar uma cooperativa posteriormente? Talvez a explicação para essa ausência esteja na falta de infraestrutura, equipamentos urbanos e na indisponibilidade de transporte público²⁷ dessa região, quando comparada às áreas que concentram mais cooperativas habitacionais, dessa forma, podemos dizer que o cooperativismo habitacional tende a crescer em direção à Zona Sul, no mesmo sentido do

²⁷ As viagens de ônibus coletivos em determinadas partes dessa região (Estrada Extrema no Canta Galo por exemplo) têm horários restritos e espaçados, podendo ter tempo de percurso de até 2h no trajeto bairro/Centro.

eixo de expansão do município, em termos de habitação formal, justamente pela disponibilidade de área e pelos valores praticados na comercialização das mesmas:

A Região Extremo Sul é composta pelos bairros: Belém Novo, Chapéu do Sol, Lageado, Lami e Ponta Grossa. A Região tem 34.873 habitantes, representando 2,47% da população do município, com área de 116,01 km², representa 24,36% da área do município, sendo sua densidade demográfica de 300,60 habitantes por km². (PMPA, 2021).

Partindo do pressuposto de distância geográfica dos Bairros que não possuem empreendimentos cooperativistas até Centro Histórico, em que pese o tempo de deslocamento, quando analisamos a Região do Arquipélago esse argumento se desfaz tendo em vista sua proximidade da Região Central é inegável, mas não ocorrem cooperativas habitacionais nessa Região. Outra maneira de pensarmos cooperativismo habitacional na região das ilhas seria em relação à qualidade das moradias, tendo em vista que na região das ilhas existem diversas residências que poderiam ser melhoradas a partir de um projeto cooperativista, mas isso não acontece. Se refletirmos sobre a comunidade em termos de coalisão veremos que existem lideranças atuantes nessa região, de forma que poderíamos questionar se essas lideranças poderiam criar, manter e consolidar uma cooperativa habitacional. Já com relação às áreas disponíveis perceberemos que na região das ilhas existem diversas áreas que poderiam ser aproveitadas para a criação de empreendimentos cooperativistas, mas isso não acontece. Outro pressuposto que está vinculado à questão das áreas seria o valor do solo, que nessa região também não é dos mais elevados, equiparando-se quando comparados com bairros de elevada ocorrência desse tipo de empreendimento, como a Lomba do Pinheiro ou a Restinga. Mas arquipélago é um parque ambiental, de forma que cooperativas comunitárias e sindicais até poderiam por rechaçar a região, mas as cooperativas de ocupação poderiam perfeitamente perpetuar-se na região, entrando no Programa de Regularização Fundiária do Município a posteriori. Outra questão bastante pertinente que se enquadra na mesma lógica é a das cheias que assolam a região sazonalmente, tornando essas áreas menos atrativas para o cooperativismo habitacional. Porém cabe destacar que nessa mesma região existem residências de alto padrão que já se encontram consolidadas e perpetuam-se independentemente dos alagamentos, mantendo suas marinas e dispositivos análogos a casas de temporada para veraneio.

Passando para a Região do Eixo Centro Histórico localizamos apenas uma cooperativa habitacional de ocupação e nessa região sim podemos dizer que existem

menos áreas disponíveis para a formação de cooperativas habitacionais no formato horizontal, mas poderiam haver mais cooperativas verticais, especialmente as formadas por ocupação. Outra questão relevante é valor praticado na comercialização de áreas nessa região que poderia afastar os empreendimentos de natureza cooperativista, mas esse argumento não se aplica às cooperativas formadas por ocupação.

Ainda analisando as ausências desses empreendimentos verificamos que há uma faixa de bairros que se estende do Extremo Sul da Capital até a Zona Norte que não registram ocorrência de cooperativas habitacionais. Três dessas regiões já foram mencionadas, sendo o extremo Sul, o Arquipélago e o Centro Histórico, mas o que dizer sobre o Guarujá, Ipanema, Tristeza que registram empreendimentos cooperativistas mesmo sendo Bairros considerados valorizados com preço do solo considerado elevado em comparação com outros bairros que registram empreendimentos cooperativistas, enquanto outros Bairro na mesma faixa lacustre, e até mesmo próximos não contam com cooperativas, como Serraria, Ponta grossa, Espírito Santo e Camaquã, por exemplo.

6.1 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na construção desse trabalho, buscamos destacar a importância da moradia, conforme observado desde uma revisão de literatura sobre a temática, bem como quanto ao cooperativismo habitacional. Essa maneira de habitar e acessar a cidade é uma alternativa para aquisição do imóvel formal, dessa forma surge como outra via de acesso ao espaço urbano. Mesmo que seja uma forma de acessar o mercado imobiliário formal, a partir da compra conjunta de área para construção das moradias, ela se diferencia a partir do modelo de gestão, que requer uma participação e poder de decisão maior dos moradores/cooperativados, diferentemente dos empreendimentos de condomínios geridos pelas construtoras ou agentes imobiliários. Dessa forma, ressaltamos nesse trabalho essa possibilidade de associação para o acesso à cidade e à moradia digna.

Outra frente na qual trabalhamos a partir do presente estudo, foi de analisar o cooperativismo habitacional, como uma solução e terceirização do problema a partir da gestão municipal. Nessa estratégia adotada pela PMPA, a responsabilidade pela aquisição de áreas, assim como pela construção das unidades habitacionais é exclusivamente das cooperativas habitacionais, dessa forma, cabe ao poder municipal apenas atuar na esfera

administrativa e fiscalizadora. Em Porto Alegre, podemos observar que essa estratégia não é recente, teve seu crescimento acelerado a partir da década de 1990, e hoje esse tipo de habitação na cidade é formado por 96 empreendimentos distribuídos por 37 bairros do município. Outro aspecto pertinente ao município de Porto Alegre, é que a legislação em vigor, favorece a criação desse tipo de entidades, buscando transpor até mesmo ocupações informais para o modelo cooperativista, uma tentativa de atrair esse tipo de habitação para dentro das políticas públicas destinadas à regularização fundiária, e também para a lógica do mercado formal de terras da cidade.

Explicitamos nesse texto que mesmo diante de um cenário favorável ao cooperativismo habitacional no município de Porto Alegre, percebe-se que realização e conclusão de um empreendimento habitacional cooperativista, enfrenta uma série de dificuldades: gestão, administração, burocracia, projetos técnicos, entre outros. O destaque fica por conta do modelo de cooperativismo que é um modelo baseado na participação, gestão, fiscalização e decisão dos associados. Esse modelo que requer participação e acaba se tornando um problema para a consolidação e gestão das cooperativas habitacionais, visto que os cooperados na maioria das vezes, não possuem experiência na gestão e administração, bem como não entendem de projetos técnicos. A contratação de empresas para a execução dos projetos habitacionais, de terceiros para gestão burocrática e a própria gestão desorganizada e não técnica das cooperativas, pode determinar inclusive a insustentabilidade do modelo. Lembramos que por muitas vezes as cooperativas habitacionais são uma forma de acessar a cidade por classes sociais que não acessaram o mercado formal de terra por outra via, o que em muitos casos determina uma classe social trabalhadora, mas com limitações de formação e tempo para participação nas decisões das cooperativas.

Mesmo diante de todas as dificuldades elencadas, contamos hoje com 96 cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre. Estas cooperativas são classificadas em três tipos, de acordo com a sua origem por formação: comunitárias, sindicais e por ocupação. As comunitárias possuem sua origem na reunião de pessoas de forma aleatória, as sindicais a partir das associações e sindicatos de empresas, tanto públicas quanto privadas, e as por ocupação são oriundas essencialmente de projetos de regularização fundiárias de antigos espaços de ocupação da cidade. Essas classificações não dão conta de uma análise sobre momento organizativo que se encontram, dessa forma

é necessário também buscar entender os diferentes estágios que vão desde a sua implantação, as fases de projeto de urbanização, de destraves e entraves burocráticos, da captação de sócios, aquisição de terrenos, e até em alguns casos de extinção.

A proposta inicial desse trabalho previa visitar *in lócus* diferentes cooperativas para entender e até propor uma classificação sobre as diferentes fases que elas se encontram, mas que devido a pandemia da COVID-19, não foram realizados os trabalhos de campo necessários. Mas como destacado inicialmente, além da autora ser moradora da Cootrapoa, nessa experiência pode-se perceber que só após muitos anos de dedicação, poupança e participação, a cooperativa conseguiu as matrículas dos lotes. Mesmo superada essa fase burocrática inicial, a Cootrapoa ainda possui um largo caminho para conseguir a aprovação dos projetos filhotes de pavimentação, rede de energia elétrica, água e esgoto. A partir dessa experiência, conseguimos entender o quão processual e trabalhoso é implementar um projeto habitacional a partir do modelo cooperativista. Logicamente compreendemos que essa dificuldade de aprovação e implantação de projetos está posta não só para as cooperativas, mas também para todos os empreendimentos que visam edificar, ocorre que grandes empresas e incorporadoras com maior poder econômico conseguem vantagens e prazos melhores do que as cooperativas, mesmo diante da atual legislação que favorece as cooperativas, talvez por contarem com profissionais mais experientes ou por acessarem diretamente os órgãos públicos. Então fica aqui um questionamento: até que ponto o poder financeiro é capaz de compor a organização do espaço de nossa cidade? Impondo, na maioria das vezes a implementação de infraestrutura em determinados locais e regiões onde as incorporadoras desejam criar empreendimentos, em detrimento da implantação dessa infraestrutura no entorno de moradias e empreendimentos já estabelecidos que necessitam dessas melhorias para uso da população residente nesses locais.

Além de ser uma forma de acessar ao mercado formal de terras, bem como de ser uma alternativa encontrada para que as pessoas menos favorecidas possam ter direito à uma moradia digna, o cooperativismo habitacional é também uma estratégia do poder público como forma de entregar resultados perante o déficit habitacional. Dessa maneira, que trouxemos a discussão os mecanismos facilitadores no que se refere a regularização de áreas de ocupação a partir da criação dessas cooperativas. O habitar a cidade é cada dia mais complexo, e os atores que estão inseridos no espaço urbano, além de diferentes

intencionalidades com ele, possuem diferentes formas de acessar o meio urbano. Portanto os estudos sobre a formação e implementação de cooperativas habitacionais contribuem com outra forma de análise ao déficit habitacional das cidades. Cada vez mais devemos incluir os estudos de Geografia para análise espacial das cooperativas, entender suas estratégias não só espaciais, mas suas possibilidades como espaços de criação de novas maneiras de habitar a cidade.

Com relação à dinâmica de ocorrência do cooperativismo habitacional no município de Porto Alegre, tentamos compreender algumas questões referentes à espacialização desses empreendimentos imobiliários, e verificamos as correlações estabelecidas nas concentrações, de forma que podemos dizer que determinados fatores são favoráveis à ocorrência de cooperativas habitacionais, assim como na grande maioria empreendimentos imobiliários e obviamente o inverso deles desfavoráveis, sendo eles:

- Localização
- Acessibilidade às regiões centrais
- Infraestrutura
- Equipamentos urbanos
- Mobilidade e transporte
- Valor dos terrenos x valorização das áreas
- Questões ambientais
- Morfologia da área
- Disponibilidade de áreas

A principal correlação entre a maior ocorrência de empreendimentos imobiliários é a disponibilidade de áreas, eis que esse tipo de empreendimento pode ocorrer em edificações verticais, mas a maior ocorrência se dá na forma horizontal, ou seja, necessita de áreas maiores para a construção das unidades habitacionais. Então regiões que dispõem de maiores áreas “desocupadas” tendem a receber mais empreendimentos do tipo cooperativista. Esse fator está fortemente associado ao preço do solo, de forma que quanto menor o valor dos terrenos e imóveis maior a tendência de existir um empreendimento dessa natureza, tendo em vista que cooperativas habitacionais são entidades jurídicas sem fins lucrativos, que obviamente buscam por terrenos com valores mais acessíveis. Esse é o principal objetivo do cooperativismo habitacional: viabilizar o acesso à moradia com

qualidade por um preço acessível às pessoas que não conseguem comprar imóveis no mercado imobiliário tradicional.

Quanto aos demais itens de correlação, tratam-se de atrativos intrínsecos a todo e qualquer empreendimento imobiliário aqui em Porto Alegre, ou em qualquer outro município, sendo eles: a localização, acessibilidade às regiões centrais, presença de infraestrutura, de equipamentos urbanos, facilidade de mobilidade, de transporte, questões ambientais (que podem ser fatores atrativos ou repulsivos dependendo da situação – sendo atrativo de houver uma área verde de lazer, entre outros; repulsivo se houver uma região alagadiça, entre outros) e morfologia da área (que também podem ser fatores atrativos ou repulsivos dependendo da situação como áreas com risco de desmoronamento).

Mas todos esses fatores, atrativos ou repulsivos em relação à ocorrência ou não do cooperativismo habitacional na capital, assim como da concentração dele em determinados bairros em detrimento de outros, não conseguem dar conta de explicar totalmente a espacialização desses empreendimentos no município de Porto Alegre. Uma das lógicas pensadas sobre essa diversidade na espacialização desse tipo de empreendimento é a de que o público que se utiliza dessa alternativa de moradia é diverso, advindo de todas as regiões do município e até mesmo de outras cidades.

Partindo desse pressuposto, do público que forma as cooperativas habitacionais no município de Porto Alegre, rememoramos a parte da pesquisa na qual falamos sobre a captação dos sócios, vejamos que no caso das cooperativas formadas por sindicatos ou categorias de trabalho, os sócios moram em diversas partes da cidade (o vínculo cooperativista advém apenas do sindicato), então o próprio sindicato que é responsável pela aquisição da área, acaba escolhendo determinadas localidades visando, obviamente pagar um valor mais em conta, mas também gozar de certas regalias, buscando áreas melhores equipadas e com o maior número de fatores atrativos possíveis. Com relação às cooperativas habitacionais comunitárias, a captação de sócios ocorre quase como em um empreendimento imobiliário tradicional, através de propagando, dessa forma, podemos dizer que a lógica das cooperativas sindicais também se aplica neste caso, em que as áreas serão escolhidas de acordo com o custo benefício verificado pelos dirigentes da entidade. Já nas cooperativas habitacionais oriundas de ocupações, a espacialização pode ser mais complexa haja vista que depende de fatores para além do monetário, como segurança

tanto no ato da ocupação quanto na permanência das famílias na área ocupada, perpassando assim por fatores intrínsecos específicos que requerem um olhar mais atento, ocorrendo não só nos vazios da cidade, mas em outras regiões também.

Dessa forma, compreendemos que o cooperativismo habitacional está posto na Capital, além de estar espacializado de forma complexa, contando com 96 empreendimentos, distribuído por 37 bairros, é importante salientar a influência que exerce sobre a democratização dos espaços de moradia neste município. Também verificamos que a adequação da legislação do município, o associativismo da população aliados ao esforço conjunto do Poder Público e políticas públicas de habitação e a efetividade do Orçamento Participativos foram decisivos para que Porto Alegre tenha hoje 96 cooperativas habitacionais estabelecidas.

Em vias de fechamento desse trabalho, observamos a importância do movimento cooperativista como forma de acesso à cidade e à moradia, e essencialmente a partir do caso do município de Porto Alegre. Retomamos a ideia de que ocupam as bordas e periferias da cidade, essa explicação pode se aproximar de duas considerações: terrenos com menor valor, e pela origem de regularizações de antigas áreas de ocupação. É dessa forma que podemos concluir que o movimento cooperativista é muito importante para a nossa capital, podendo ser encarado como uma das formas e estratégias adotadas, tanto pelos cooperativistas, quanto pelo poder público municipal, a fins de reduzir o déficit habitacional, mas que a política habitacional da capital e também da federação precisa ser mantida como sendo uma questão primordial, do contrário ela pode facilmente ser esvaziada, sem recursos, sem ações eficazes. E sendo assim, por mais que Porto Alegre tenha hoje 96 cooperativas habitacionais, quantas mais poderiam surgir? Quantas regularizações de ocupações e melhoria nas condições de infraestrutura poderiam acontecer por meio da criação de cooperativas? Quantas ocupações com as mínimas condições poderiam resgatar sua autoestima com habitações adequadas? Outra possibilidade olhando para nossa capital, com a observância das cartografias, sobre a região das ilhas no Delta do Jacuí, historicamente uma população castigada com a falta de infraestrutura e habitações precárias. Mas também o quanto a facilitação do poder público vai ao encontro de oferecer capacitações sobre cooperativismo? O quanto também é uma estratégia de dominação do espaço urbano a partir dos agentes

hegemônicos a desagregação dessas ocupações? Ficam esses questionamentos e tensionamentos para novas possibilidades de estudo.

E para realizar um registro histórico do momento em que vivemos, em razão da pandemia de Covid-19, um momento de reinvenção das práticas e das relações com o espaço e de distanciamentos físicos. Esse cenário mostrou-se muito desafiador e limitante para trabalharmos em cima de muitas das importantes sugestões da banca de qualificação desse mesmo trabalho. Mas defendemos que esse trabalho será relevante e que poderá servir de ponto de partida para futuros estudos ainda mais aprofundados sobre essa temática, dentre eles destacamos um entender o nível de engajamento dos associados de cooperativas habitacionais comparado ao tipo de formação da mesma e ao sucesso ou fracasso do empreendimento. Dessa maneira fica aqui nossa sugestão e contribuição para que essa temática cada vez mais se aprofunde dentro da Geografia e das outras ciências que estudam os fenômenos urbanos.

REFERÊNCIAS

Alves, Julia Falivene. **Metrópoles Cidadania e qualidade de vida**. 1ª ed. Ed. Moderna, São Paulo, 1992, 152p.

Amorim, Daniela. **Metade dos brasileiros sobrevive com menos de R\$ 15,00 por dia, aponta IBGE**. 06/05/2020. Estadão, Rio de Janeiro/RJ, 2020. Acessado em 03/06/2021, disponível em:

[https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/05/06/metade-dos-brasileiros-sobrevive-com-menos-de-r-15-por-dia-aponta-ibge.htm#:~:text=Metade%20dos%20brasileiros%20sobrevive%20com%20apenas%20R%24%20438%20mensais%2C%20ou,Geografia%20e%20Estat%20C3%ADstica%20\(IBGE\).](https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/05/06/metade-dos-brasileiros-sobrevive-com-menos-de-r-15-por-dia-aponta-ibge.htm#:~:text=Metade%20dos%20brasileiros%20sobrevive%20com%20apenas%20R%24%20438%20mensais%2C%20ou,Geografia%20e%20Estat%20C3%ADstica%20(IBGE).)

Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul. Comissão de Cidadania e Direitos Humanos. **2017 Relatório Final**. Subcomissão para análise da questão da moradia no Rio Grande do Sul. Porto Alegre/RS, agosto de 2017, 56p. Acessado em 08/06/2021, disponível em:

http://www.al.rs.gov.br/FileRepository/repdcp_m505/SubMoradia/Relatorio%20da%20Subcomissao%20Moradia%20-%20Relatora%20Manuela%20d%20Avila.PDF

Azevedo, Sergio de. **Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH**. Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, 1988.

Borba, S. V., Alfonsin, B. de M., Gonzalez, S. A. Análise das experiências alternativas de habitação popular em municípios da Região metropolitana de Porto Alegre. In: CARDOSO, Adalto Lúcio (Coordenador), **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras – Uma Avaliação das políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre, ANTAC, 2007 (Coleção Habitare), 552p. ISBN 978-85-89478-19-9. Acessado em 14/03/2021, disponível em: http://habitare.org.br/pdf/publicacoes/arquivos/colecao7/capitulo_7.pdf

Brasil, Luciano de Faria - Promotor de Justiça – RS. **Cooperativas Habitacionais: natureza jurídica, distorções, soluções**. Ministério Público, Porto Alegre/RS, 2006, 14p. Acessado em 13/12/2017, disponível em:

<http://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/coop.pdf>

Campos, Ana Cristina. **IBGE estima que desempregados no Brasil sejam 14,4 milhões**. 30/04/201, Agência Brasil. Rio de Janeiro/RJ, 2021.vAcessado em 03/06/2021, disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-04/ibge-estima-que-desempregados-no-brasil-sao-144-milhoes>

Cardoso, Univaldo Coelho, Carneiro, Vânia Lúcia Nogueira e Rodrigues, Édna Rabêlo Quirino. **Cooperativa – Série Empreendimentos Coletivos**. SEBRAE. Brasília/DF, 2014. 62p. Acessado em 10/04/2019, disponível em:

[https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/65f0176ca446f4668643bc4e4c5d6add/\\$File/5193.pdf](https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/65f0176ca446f4668643bc4e4c5d6add/$File/5193.pdf)

Caixa Econômica Federal, **Programa Minha Casa Minha Vida Entidades**. Brasília/DF, 2021. Acessado em 15/03/2021, disponível em:

http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/entidades/entidades.asp#:~:text=O%20Programa%20Minha%20Casa%2C%20Minha,entidades%20privadas%20sem%20fins%20lucrativos.

FERREIRA, A. L. A. y MORAIS, M. C. **Cooperativas Habitacionais: do Social ao Mercado**. Scripta Nova. Revista Eletrônica de Geografia e Ciências Sociais. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146 (085).

ISSN: 1138-9788. Acessado em 09/08/2021, disponível em:

[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(085\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(085).htm)

Fontoura, Arquiteto Luís Hernani da Costa. **Estudo Lotes Atingidos Sobreposição Loteamento Habitacional Cootrapoa**. Porto Alegre/RS, 2016.

Fruet, G. M. **As cooperativas habitacionais de Porto Alegre: parceria, realizações e desafios**. In: Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 4, nº 1, p. 21-36, jan./mar.2004.

Fundação João Pinheiro, Estatística e Informações: demografia e indicadores sociais. **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Editora FJP. Belo Horizonte/MG, 2018. 78p. Acessado em 12/04/2020, disponível em:

<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/consultaDetalheDocumento.php?iCodDocumento=76871>

Harvey, David. **Os Limites do Capital**. Editora Boitempo. São Paulo, 2013. 697p.

ISBN 978-85-7559-361-5. Acessado em 25/04/2021, disponível em:

https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5577087/mod_resource/content/1/Harvey%20%201982%20-%20Portugu%C3%AAs.pdf

IBGE, **Definição de Aglomerados Subnormais**. Brasília/DF, 2020. Acessado em 05/04/2020, disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>

IBGE, Censo 2020, PNAD contínua. **Desemprego cai para 11,8% com informalidade atingindo maior nível da série histórica**. Brasília/DF, 2020. Acessado em 19/03/2020, disponível em: <https://censo2020.ibge.gov.br/2012-agencia-de-noticias/noticias/25534-desemprego-cai-para-11-8-com-informalidade-atingindo-maior-nivel-da-serie-historica.html>

IBGE, Agência IBGE Notícias. **Favelas resistem e propõe desafios para urbanização**. Brasília/DF, 2018. Acessado em 10/04/2020, disponível em:

<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/20080-favelas-resistem-e-propoem-desafios-para-urbanizacao>

Jornal do Comércio. **Cresce número de trabalhadores que ganham no máximo um salário mínimo**. Porto Alegre/RS, publicado em 03/02/2020.

Acessado em 05/04/2020, disponível em:

https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/economia/2020/02/723601-cresce-numero-de-trabalhadores-que-ganham-no-maximo-um-salario-minimo.html

Jornal do Comércio. **Salário mínimo tem o menor poder de compra em dez anos.** Porto Alegre/RS, publicado em 04/01/2021. Acessado em 14/02/2021, disponível em:

https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/economia/2021/01/772778-salario-minimo-tem-o-menor-poder-de-compra-em-dez-anos.html

Júnior, Janary. **Projeto regulamenta cooperativas habitacionais e cria medidas de apoio.** Agência Câmara Notícias. 09/03/2020. Acessado em 06/06/2021, disponível em:

<https://www.camara.leg.br/noticias/641908-projeto-regulamenta-cooperativas-habitacionais-e-cria-medidas-de-apoio/>

Lesina, Eduardo (repórter). **Prédio que abriga ocupação 20 de novembro está prestes a receber reforma.** 21/05/2018 - Jornal do Comércio, Porto Alegre/RS, 2018.

Acessado em 16/03/2020, disponível em:

https://www.jornaldocomercio.com/_conteudo/2018/05/cadernos/empresas_e_negocios/627697-predio-que-abriga-ocupacao-20-de-novembro-esta-preste-a-receber-reforma.html

Loureiro, Joisa Maria Barroso. **As comunidades fruto do Cooperativismo Habitacional Possibilidades do Conjunto autogerido Paulo Freire como utopia temporal-espacial.** Tese de Doutorado. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro/RJ, 2013. Acessado em 16/04/2020, disponível em: http://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2015/03/TE-08_AS-COMUNIDADES-FRUTO-DO-COOPERATIVISMO.pdf

Loureiro, Joisa Maria Barroso. **Cooperativismo Habitacional em Metrôpoles Brasileiras: a produção em São Paulo e Porto Alegre.** Projeto de Doutorado. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro/RJ, 2012. Acessado em 16/04/2020, disponível em: <http://livrozilla.com/doc/582643/cooperativismo-habitacional-em-metr%C3%B3poles-brasileiras-a-p...>

Maraschin, Clarice, Campos, Helena Avila, Piccinini, Livia Salomão. **Dinâmicas do mercado imobiliário e estruturação urbana: o caso do eixo centro-leste de altas rendas em Porto Alegre-RS.** Cadernos Proarq19/UFRJ, 2012, 20p. Acessado em 18/07/2021, disponível em:

https://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/Proarq19_DinamicasMercado_MaraschinCamposPiccinini.pdf

Maricato, Ermínia. **Os excluídos da Cidade e a lei.** Observatório das Metrôpoles. Porto Alegre/RS, 2019. Acessado em 09/08/2021, disponível em:

<https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/os-excluidos-da-cidade-e-lei/>

Mateus, Cibele Gralha. **Direito à moradia x direito à propriedade.** Artigo publicado na SEDEP, Porto Alegre/RS, 2005. Acessado em 18/07/2021, disponível em:

<https://www.sedep.com.br/artigos/direito-a-moradia-x-direito-a-propriedade/>

Matos, Eduardo. **Tempo médio para aprovação de projetos de obras em Porto Alegre aumentou 86% em 2018**. 29/03/2019 - GZH. Porto Alegre/RS, 2019. Acessado em 03/06/2021, disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/03/tempo-medio-para-aprovacao-de-projetos-de-obras-em-porto-alegre-aumentou-86-em-2018-cjtur5fa301rt01pnkl91p5ba.html>

Michaelis – **Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa**. Editora Melhoramentos – São Paulo (2019). Acessado em 09/04/2019, disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/cooperativismo/>
<https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/busca/portugues-brasileiro/cooperar/>

Ministério do desenvolvimento Regional (MDR), Secretaria Nacional de Habitação (SNH), **Listagem final (até 21/05/2019) de entidades habilitadas para apresentarem projetos em programa habitacional da União junto à Caixa Econômica Federal (CEF)** – Brasília/DF. Acessado em 16/03/2020, disponível em: https://www.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/EntidadesHabilitadasUrbano_FINAL.pdf

OBSERVA POA. **Bairro Lomba do Pinheiro**. Porto Alegre em Análise Sistema de Gestão e Análise de Indicadores. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 07/08/2021, disponível em: <http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=87,0,0>

OBSERVA POA. **Bairro Mário Quintana**. Porto Alegre em Análise Sistema de Gestão e Análise de Indicadores. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 07/08/2021, disponível em: <http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=64,0,0>

OBSERVA POA. **Bairro Vila Nova**. Porto Alegre em Análise Sistema de Gestão e Análise de Indicadores. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 07/08/2021, disponível em: http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regiao=76_0_0

OBSERVA POA. **Bairro Restinga**. Porto Alegre em Análise Sistema de Gestão e Análise de Indicadores. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 07/08/2021, disponível em: http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regiao=93_0_0

OBSERVA POA. **Limite dos 94 bairros de Porto Alegre**. In: Observatório da Cidade de Porto Alegre. Porto Alegre/RS, 2018. Acesso em 25/04/2021, disponível em: http://www.observapoa.com.br/default.php?reg=536&p_secao=17.

OBSERVA POA. **Região extremo Sul**. Porto Alegre em Análise Sistema de Gestão e Análise de Indicadores. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 10/08/2021, disponível em: <http://portoalegremanalise.procempa.com.br/?regioes=14,0,0>

OCB - Organização das Cooperativas Brasileiras. **Anuário do Cooperativismo Brasileiro 2019**. Sistema OCB. Brasília/DF. 2019, 122p. Acessado em 14/04/2020, disponível em: <https://www.ocb.org.br/numeros>

Oliveira, Duarte Alexandre. **Sociedades Cooperativas: surgimento e extinção a luz da Lei 5764/71** (breve referência ao Código Civil). UNISP. Franca/SP 26p. apud (BULGARELLI, Waldírio. As Sociedades Cooperativas e a sua Disciplina Jurídica. Ed. 2ª. São Paulo: Renovar, 2000). Acessado em 21/04/2021, disponível em: <https://cooperativadereciclagem.files.wordpress.com/2010/02/lei-5764-71-explanacao-sobre-a-lei.pdf>

Oliveira Filho, J. T., Vasconcellos, C.P., Cirino, M. J., Rigo, M. N. e Tebaldi, V. **O cooperativismo urbano: experiência das cooperativas habitacionais no Brasil e no Uruguai**. Revista de Gestão e Organizações Cooperativas – RGC. Santa Maria/RS. Jan/Jun 2017, vol. 4, nº 7, páginas 75-86.

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, DEMHAB. **Conteúdos relacionados a: Habitação**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 09/08/2021, disponível em: <https://prefeitura.poa.br/taxonomy/term/2910>

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, DEMHAB. **PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 09/08/2021, disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/demhab/usu_doc/revista.pdf

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, DEMHAB. **PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – Etapa II Diagnóstico do Setor Habitacional de Porto Alegre**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 09/08/2021, disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/demhab/usu_doc/diagnostico_porto_alegre.pdf

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Gabinete do Prefeito, Diretoria de Turismo/SMDE – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico. **Conheça Porto Alegre**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 20/06/2021, disponível em: <https://prefeitura.poa.br/gp/projetos/conheca-porto-alegre>

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Observatório. **Bairro Campo Novo**. Observando Bairro – Breve Análise sobre os Bairros de Porto Alegre. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 07/08/2021, disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/observatorio/usu_doc/bairro_campo_novo_oficial.pdf

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Secretaria Municipal de Coordenação Política e Governança Local (SMGL). **Publicação Especial do Orçamento Participativo 20 anos de OP**. Porto Alegre/RS, 2009, 24p. Acessado em 09/08/2021, disponível em: file:///C:/Users/CHICO/Downloads/revista_op20anos.pdf

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Urbanismo, Planejamento urbano. As diferentes Caras da Cidade. **As diferentes Caras da Cidade 6 Eixo Lomba - Restinga**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 01/08/2021, disponível em:

https://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=7&p_secao=193

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Urbanismo, Planejamento urbano. As diferentes Caras da Cidade. **As diferentes Caras da Cidade 3 Corredor de Desenvolvimento**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 01/08/2021, disponível em: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=4&p_secao=193

PMPA – Prefeitura Municipal de Porto Alegre, Urbanismo, Planejamento urbano. As diferentes Caras da Cidade. **As diferentes Caras da Cidade 9 Ilhas do Delta do Jacuí**. Porto Alegre/RS, 2021. Acessado em 01/08/2021, disponível em: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?reg=10&p_secao=193

Receita Federal. **Capítulo XVII - Sociedades Cooperativas 2018**. Brasília/DF, 2017. Acessado em 10/04/2019, disponível em: <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/ecf-escrituracao-contabil-fiscal/perguntas-e-respostas-pessoa-juridica-2018-arquivos/capitulo-xvii-sociedades-cooperativas-2018.pdf>

Reisdorfer, Vitor Kochhann. **Introdução ao cooperativismo**. Santa Maria: Universidade Federal de Santa Maria, Colégio Politécnico, Rede e-Tec Brasil, 2014. 106 p. ISBN 978-85-63573-72-8. Acessado em 09/08/2021, disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/453268/>

Revista Isto É. **IBGE: 6% da população brasileira mora em favelas**. Edição 2622 10/04. 21/01/2016. Acessado em 11/04/2020, disponível em: https://istoe.com.br/183856_IBGE+6+DA+POPULACAO+BRASILEIRA+MORA+E+M+FAVELAS/

Rodrigues, Arlete Moyses. **Moradias nas cidades brasileiras – Habitação e especulação, o direito à moradia e os movimentos populares**. 3ª Ed. São Paulo, 1990, 74p.

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. COOPERATIVA. Série Empreendimentos Coletivos. Belo Horizonte/MG, 2009, 43p.

Schneider, José Odelso. **Cooperativismo – Uma solução para problemas sociais**. 2ª Ed. Vitória – ES, 1996.

T. HOCDUA/OP - Temática de Habitação, Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Orçamento Participativo. **O Cooperativismo Habitacional em Porto Alegre**. Apresentação e Tabela com dados sobre os empreendimentos cooperativistas no município. Porto Alegre/RS, 2019.