

# TERRA URBANA E COLETIVA

UMA DISCUSSÃO PARA A VILA NOVA PALESTINA

Carla dos Santos Gomes





Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

# **TERRA URBANA E COLETIVA:**

## **UMA DISCUSSÃO PARA A VILA NOVA PALESTINA**

Catalogação na Publicação  
Serviço Técnico de Biblioteca  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Dos Santos Gomes, Carla  
Terra Urbana e Coletiva: uma discussão para a Vila Nova Palestina / Carla Dos Santos Gomes; orientadora Maria de Lourdes Zuquim. - São Paulo, 2021.  
190.

Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

1. Propriedade Coletiva. 2. Mtst. 3. Movimentos Sociais.  
4. Terra Urbana. I. Zuquim, Maria de Lourdes, orient. II.  
Título.

**Carla dos Santos Gomes**

**Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria de Lourdes Zuquim**

**Trabalho Final de Graduação**

**Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAUUSP**

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <<http://www.fau.usp.br/fichacatalografica/>>

**Dezembro/2021**

**São Paulo**

## AGRADECIMENTOS

A Deus, meu Criador, sem o qual eu nada seria, ou nada faria. Ele colocou em meu coração a importância do viver coletivo e a paixão pela luta popular.

Aos meus pais, Maria e João, por nunca me deixarem pensar que eu não poderia ser ou fazer qualquer coisa, por nutrirem um lar cheio de amor e respeito, para o qual eu sempre posso voltar. Por serem um mar de compreensão e apoio, e acreditarem mais em mim do que eu mesma.

Ao meu irmão Daniel, por sempre ir buscar meu copo d'água e me possibilitar sentir esse amor incondicional de irmãos.

À minha avó Arminda, meu tios Edson, Herculano, El, Juçara, Célia e Marcelo, por me acolherem em São Paulo desde que vim trilhar essa jornada acadêmica e por darem todo o amor e suporte que me sustentaram até aqui.

À minha avó Jacira e meu avô Jorge por me dar mais de uma casa em São Paulo, cheia de amor e inspiração para este trabalho.

Ao Bruno, meu incentivador e o melhor companheiro que eu poderia ter encontrado na vida, pelo amor, cuidado, paciência, almoços e jantas, e pela dedicação comigo a este trabalho.

À Lurdinha, por ter sido uma orientadora tão querida e presente, e por ter me guiado brilhantemente ao longo da pesquisa.

À liderança, coordenadores e moradores da ocupação Vila Nova Palestina, pela disposição em ajudar durante as conversas e visitas de campo, nos recebendo de forma tão gentil e alegre.

À Titi, Deb e Vi, amigas que comigo caminharam tão de perto durante a graduação, sendo constantes fontes de amor, lealdade, alegria e apoio.

À Reb, Jade e Hélen, amigas de Barreiras, por não deixarem a distância prevalecer e permanecerem perto em todo esse tempo longe de casa.

À Roberta, Thiane, Juliana, Joana e Natasha, amigas tão queridas de São Paulo, por me acolherem com amor e me fazerem sentir em casa quando eu era uma estranha no ninho.

Ao Alexandre, por ser um amigo tão presente, mesmo com a separação de distância e tempo, sempre incentivando e apoiando meus projetos.

À Lil, amiga tão querida, por este caderno e pela disposição tão incrível em ajudar. Salvou a minha vida.

À Paloma, pela revisão deste texto com tanto cuidado e disposição, e pela amizade e apoio nos últimos dois anos.

À Vic, Kaori, Yu, Mari, Isa e André, pela amizade durante esses anos tão incríveis de FAU. Sem vocês essa não teria sido uma das melhores experiências da minha vida.

Aos meus amigos do Comuta, Cecília, Guilherme, Mateus e Alan, por serem tão compreensivos e trazerem tanta alegria aos meus dias.

Aos professores, servidores e funcionários da FAU, pelos valiosos ensinamentos e por sempre estarem dispostos a ajudar, tornando possível para mim e para meus colegas a incrível experiência de estudar nesta faculdade.

## RESUMO

Esta pesquisa trata de uma discussão sobre modelos de propriedade coletiva para ocupações do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), tendo como base a ocupação Vila Nova Palestina, situada na cidade de São Paulo. O objetivo aqui é iniciar o debate sobre as possibilidades e eventuais impactos de uma gestão coletiva nesta ocupação, e produzir uma cartilha informativa que possa ser utilizada em rodas de conversa com os ocupantes. Para isso, o trabalho se estruturou a partir da análise da propriedade privada e individual, a forma de moradia predominante hoje; da discussão sobre a atuação do MTST nas cidades e sobre a história da Vila Nova Palestina; dos estudos de caso de propriedade coletiva em outros países; e da análise do território do distrito Jardim Ângela, local onde se situa a ocupação. Além de fomentar o debate sobre a terra urbana e coletiva, esta pesquisa ressalta a importância de práticas de cooperação e solidariedade em um cenário de cidades construídas pela lógica individualista do capital, colocando a ocupação como o lugar onde essas práticas ocorrem e são utilizadas como instrumentos de luta pela moradia e pela cidade.

**Palavras-chave:** Propriedade coletiva; Ocupação; MTST; Moradia; Coletividade;

## ABSTRACT

This research presents a discussion on collective tenure models for land occupations of the Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), based on the land occupation Vila Nova Palestina, situated in the city of São Paulo. The objective is to initiate the debate on the possibilities and eventual impacts of collective management in this land occupation, and to produce an informative booklet that can be used in conversations with the occupants. For this, the work was structured based on the analysis of private and individual property, the predominant form of housing today; on the discussion of MTST's actions in the cities and on the history of Vila Nova Palestina; on case studies of collective property in other countries; and on the analysis of the territory of Jardim Ângela district, where the land occupation is located. In addition to fostering the debate on urban and collective land, this research highlights the importance of cooperation and solidarity practices in a scenario of cities built by the individualistic logic of capital, placing the occupation as the place where these practices occur and are used as instruments in the fight for housing and for the city.

**Key words:** Collective property; Land occupation; MTST; Housing; Collectivity.

# SUMÁRIO

<b>12</b>	<i>Introdução</i>	<b>120</b>	<i>Desafios</i>
<b>16</b>	<i>Metodologia</i>		A ideologia da casa própria
<b>18</b>	<i>De onde parte a discussão</i>		As questões jurídicas
	A propriedade privada e a liberdade		Método de "círculo"
	A insegurança da posse		Dificuldades de financiamento
	Práticas anticapitalistas: o comum como resistência		Apoio do Estado
	As características do trabalhador do Jd. Ângela	<b>132</b>	<i>Considerações finais</i>
<b>38</b>	<i>Ocupação Vila Nova Palestina</i>		Os limites da pesquisa
	A trajetória do MTST		Cenários possíveis
	A Vila Nova Palestina		Um olhar sobre a ocupação e sobre a coletividade
<b>60</b>	<i>O que acontece lá fora e aqui dentro</i>	<b>140</b>	<i>Referências bibliográficas</i>
	Community Land Trust e o Fideicomiso Caño Martín Peña	<b>148</b>	<i>Anexos</i>
	Cooperativas de Habitação no Uruguai		Diário da visita à ocupação em 04/11
	A discussão no Brasil: impasses e perspectivas		Diário da visita à ocupação em 29/11
	Por que o PMCMV/CVA não é a solução		Cartilha
<b>102</b>	<i>Afinal, por que a propriedade coletiva?</i>	<b>186</b>	<i>Acervo Iconográfico</i>
	A continuidade da articulação popular e formação política		
	Avanço da especulação imobiliária		
	Avanço das bordas periféricas		

# INTRODUÇÃO

O mundo em que vivemos é pautado pelo capital. Ele molda as nossas relações uns com os outros e com o ambiente, e dita os nossos modos de vida. Ao mesmo tempo que tenta nos reduzir ao mesmo padrão, consumir as mesmas coisas e aniquilar as construções que fogem aos parâmetros por ele estabelecidos, também estimula em nós uma cultura individualista e competitiva. Somos iguais e sozinhos. Esse pensamento se originou na Europa do século XVIII, com a concepção de liberdade atrelada à propriedade privada individual elaborada por filósofos liberais, pensamento esse que, em sua evolução, fez a sociedade definir o homem pelo o que ele pode consumir e possuir. Porém, como não há espaço ou oportunidades para que todos alcancem os ideais de propriedade, a maior parte da população mundial está à margem do aspirado modo de vida capitalista. É nessa parcela que nos deparamos com grupos marginalizados que, em casos mais extremos, não têm onde morar, o que comer e o que vestir.

Diante deste cenário de precariedade, como estudante de arquitetura, voltei meu olhar para a questão da habitação no contexto do capital, como ela se opera e quais as dinâmicas que definem seus rumos. Onde haverá habitação? Para quem? Por quanto tempo? Sabemos que estamos em meio a uma crise habitacional em nível global e está claro que o modo de produção capitalista é o maior responsável por ela. Com base nisso, é preciso olhar para o território em busca de práticas que operam contrariamente à lógica da exclusão e da segregação, intensa no meio urbano. No meu caso, me deparei com as ações do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST).

A ideia para a concepção deste trabalho parte de um interesse pessoal em conhecer um fenômeno que tomou lugar no território que eu conheço e frequento desde a infância: o Jardim Ângela. Sen-

do o distrito a casa da minha família paterna, ele se tornou também a minha, e, antes mesmo do ingresso no curso de arquitetura e urbanismo, a implantação da Ocupação Vila Nova Palestina, do MTST, atraiu minha atenção e curiosidade. No final da graduação, iniciei os estudos sobre a ocupação, à procura de um recorte para a pesquisa que evidenciasse as práticas coletivas de construção popular adotadas pelo movimento.

Tendo em vista a grave crise de habitação que assola o Brasil, com o grande déficit habitacional e a insegurança da posse, principalmente em assentamentos informais, me voltei para a questão da propriedade, que é uma discussão importante em um movimento por moradia, mas que parece ser pouco tratada nos acampamentos. O MTST se autodefine como anticapitalista, no entanto, as conquistas de moradias têm seguido o modelo que impera no sistema: a propriedade privada. A partir dessa contradição, coloco em pauta a discussão sobre modelos de propriedade que correspondam à ideologia do movimento, fazendo-a perdurar mesmo após a conquista da casa. Os modelos aqui estudados são de propriedade coletiva da terra urbana e propõem, além de outras formas de morar, diferentes formas de atuação dos movimentos sociais e do poder popular em seus territórios.

O objetivo deste trabalho é, primeiramente, reunir análises e informações que baseiam a discussão sobre modelos de propriedade coletiva na Vila Nova Palestina, mas que serão válidas também para aplicação em outras ocupações do MTST, pois mostram as perspectivas dos impactos desses modos de posse e gestão em nossas cidades. Posteriormente, a ideia é levar a pesquisa às ocupações em forma de uma cartilha, que poderá ser utilizada em rodas de conversas e debates.

A pesquisa se estrutura, primeiramente, a partir de um embasamento sociológico e histórico da propriedade privada, seus efeitos em nossa sociedade hoje e as práticas de coletividade que vão contra às lógicas de mercado que regem as relações sociais, políticas e econômicas. Em seguida, situo o MTST e suas ações em forma de ocupações nessa discussão, em especial a Vila Nova Palestina. Tendo um maior conhecimento sobre o movimento e a ocupação, passo ao estudo de dois modelos de propriedade coletiva na América Latina: o *Fideicomiso Caño Martín Peña* em Porto Rico e as Cooperativas de Habitação no Uruguai, que por serem entidades em operação há alguns anos, me dão bons parâmetros de análise para o recorte da pesquisa. Nesse momento, também volto a atenção para a questão da propriedade coletiva no Brasil, tendo em vista a predominância da forma privada de posse da terra. Logo após, faço uma investigação do território do Jardim Ângela em busca de indicadores que respaldam a implementação de uma propriedade coletiva no espaço. Por fim, passo a examinar quais os desafios e obstáculos que se impõem à implantação dos modelos em territórios brasileiros, encerrando assim o percurso do trabalho.

A pesquisa traz à tona a importância da coletividade em um contexto extremamente individualizado, principalmente para populações vulneráveis do espaço urbano, colocando-a como uma prática de resistência à lógica de mercado hegemônica, a qual vejo como um elemento perpetuador das desigualdades que assolam nossas cidades.

Tendo como norte o meu anseio de pensar uma sociedade organizada pelo poder popular e por laços de solidariedade e cooperação, trago essa pesquisa com a esperança de somar aos debates que nos levem à construção de formas de vida e de cidades mais justas e acessíveis.

# METODOLOGIA

A metodologia de pesquisa consistiu em três linhas gerais: revisão de bibliografia, estudos de caso e pesquisa de campo. No início da pesquisa, revejo a bibliografia para embasamento da discussão em questões como a propriedade privada, insegurança da posse, práticas do comum e questão habitacional no Brasil. Nesse primeiro momento, também me aprofundo no estudo do MTST e sua atuação no meio urbano. Em seguida, me direciono ao estudo de exemplos de propriedade coletiva em operação em países da América Latina para melhor compreensão do funcionamento dos modelos em contextos parecidos com os brasileiros. Ao mesmo tempo, olho para a discussão sobre propriedade coletiva no Brasil, a fim de averiguar onde estamos e para que direção estamos indo. Por fim, realizo duas visitas de campo na ocupação Vila Nova Palestina, com a intenção de conhecer o território mais de perto e de ver como poderia se efetuar a discussão proposta nesta pesquisa. Infelizmente, a longa duração da Pandemia do COVID-19 não permitiu a realização de todas as visitas de campo pretendidas no cronograma da pesquisa, o que limitou imensamente as atividades de discussão previstas com os ocupantes.

Diante disso, esperamos continuar com o propósito deste trabalho através do debate com a cartilha, em tempo oportuno.

# CAPÍTULO 1

## DE ONDE PARTE A DISCUSSÃO

*Este capítulo se destina a lançar as bases sociológicas e históricas para a discussão que será feita ao longo do trabalho. Ela parte da problematização da hegemonia da propriedade privada, passa pelo pensamento individualista cada vez mais potente entre as relações sociais e, por fim, apresenta possíveis formas de resistência e ações contra hegemonicais que busquem a colocação das populações vulneráveis em lugar de protagonismo nas lutas urbanas, promovendo assim justiça social. Neste capítulo, faremos igualmente uma análise sobre as características do distrito do Jardim Ângela e seus habitantes para compreensão do seu contexto e inserção na discussão sobre propriedades coletivas.*

## 1.1. A propriedade privada e a liberdade

Desde a infância nos são ensinadas fórmulas para viver uma boa vida. A mais famosa e ensinada de todas é: estudar, construir uma carreira, formar uma família, comprar um carro e comprar uma casa. Possuir bens de forma individual é o sinônimo de estabilidade e segurança para o cidadão. Essa mentalidade dominante, na qual somos instruídos desde crianças, não é uma ideia nova. Ela tomou forma no continente europeu há séculos e se dispersou pelo globo junto às práticas de produção capitalistas.

A propriedade privada é considerada, de acordo com as diretrizes do Estado Liberal, um aspecto fundamental para a liberdade dos indivíduos. Esse conceito remonta à sua concepção no século XVIII, com o cercamento das terras comunais da Europa. Segundo os filósofos e economistas oitocentistas, o direito do homem estava intrinsecamente ligado ao direito de propriedade, sendo ele parte da primeira geração de direitos (vida, liberdade e patrimônio). A liberdade consistiria então, na possibilidade que o homem tem de poder comprar e vender suas propriedades, sobretudo as de terra. Esse pensamento, defendido fortemente por John Locke, o filósofo inglês conhecido como o “pai do liberalismo”, influenciou diversos teóricos desta filosofia e orienta o discurso de filósofos e economistas até os dias de hoje.

De acordo com Locke, a apropriação individual de elementos que eram comuns anteriormente, seria uma condição necessária para a sobrevivência da humanidade, já que a liberdade é algo dado ao homem por natureza. A burguesia emergente na época, em sua luta contra o Estado Absolutista, incorporou essa ideologia da liberdade, estimulando o estabelecimento de um Estado liberal e afirmando cada vez mais o conceito dos direitos naturais, sobretudo

os de propriedade (MacDONALD, 2006). A apropriação individual de bens e terras é um elemento essencial para o desenvolvimento capitalista, pois possibilita a mercadorização de objetos, antes de posse comum, que podem ser comprados, vendidos ou acumulados.

Nesta lógica, o corpo também constitui uma propriedade do homem, sendo possível utilizá-lo como troca e serviço, daí a alienação do trabalho. A partir dessa mercantilização, seria possível a todos o acúmulo monetário e a aquisição de outras propriedades, externas ao corpo. Superficialmente, este discurso é atraente e aparenta ser justo, pois apenas requer que o homem se utilize das ferramentas com as quais ele já nasce para sobreviver. Porém, MacDonald (2006) afirma haver duas contradições principais na filosofia liberal. A primeira é que, se a liberdade é definida por propriedade e todos os seres humanos a detém por natureza, então todos deveriam possuir o mesmo patrimônio. Isso claramente não acontece nas nossas sociedades, ao que o sistema responde com o conceito de meritocracia, onde todos possuem a propriedade da sua força de trabalho, sendo, portanto, capazes de trabalhar e conquistar suas outras propriedades. A segunda contradição diz respeito às relações entre capitalistas e operários. Se, de acordo com a teoria de Locke, o homem se apropria das coisas através do trabalho, a relação entre patrão e empregado seria considerada expropriação. Para resolver esse conflito, a doutrina liberal mais uma vez alega que o trabalho, sendo propriedade de cada um, pode ser utilizado pelo indivíduo da forma que lhe parecer melhor.

Essas contradições se concebem porque o sistema de produção capitalista não consegue absorver toda a mão-de-obra disponível, o que gera um contingente de desempregados, que pela impossibilidade de alienar sua propriedade (trabalho), acaba marginalizado pelo sistema. São essas pessoas que constituem a maior

parte das populações vulneráveis urbanas. Mas temos que ressaltar que a população empobrecida não se compõe apenas de desempregados. A precarização do trabalho, em todos os setores (indústria e serviços), com a política de baixos salários, jornadas extenuantes e insegurança da permanência, também relega milhares de trabalhadores a uma vida de dificuldades e incertezas pela insuficiência de dinheiro para cobrir as despesas mais básicas.

É nesta parcela que as contradições do liberalismo e a disparidade consequente dele se expressam de forma mais intensa e perversa. Diante das realidades de desigualdade social encontradas em todos os cantos do mundo, podemos ver que a ideologia liberal não se sustenta sem a acumulação, onde os donos dos meios de produção colocam à margem da sociedade parte da humanidade em prol da expansão dos modos de obtenção de lucro. É para essa população marginalizada que nos voltaremos agora, pelo viés de direito à moradia e à cidade. A proposta desta pesquisa é debater maneiras de reparar e ajudar a situação de milhões de pessoas que não têm onde morar por não conseguir se estabelecer no sistema de capital, ou de quem possui uma moradia, mas não a segurança de mantê-la ou de permanecer no local que habita.

## 1.2. A insegurança da posse

Vivemos uma crise mundial de insegurança da posse, porém não há estatísticas precisas sobre as remoções que acontecem ao redor do mundo. Estima-se, porém, que entre 1998 e 2008, mais de 18 milhões de pessoas foram vítimas de remoções forçadas<sup>1</sup> (ROLNIK, 2015). É importante ressaltar que nesse cálculo não se

1 Dados do Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE).

contabilizam as remoções indiretas por pressões do mercado. Ao olharmos para o Brasil, mais especificamente para a Região Metropolitana de São Paulo, nos deparamos com números alarmantes de 36.290 famílias removidas e 220.136 famílias ameaçadas de remoção entre os anos de 2017 e 2021<sup>2</sup>.

As remoções, ou as ameaças delas, ocorrem por diversos motivos, desde planos urbanísticos com a justificativa de “melhorar” o espaço urbano, até projetos de grandes estruturas para megaventos, ou mesmo por conta de catástrofes naturais. As maiores vítimas dessa insegurança e das remoções de fato são populações vulneráveis que habitam áreas informais das cidades ou regiões de interesse do mercado imobiliário. No entanto, ninguém está realmente protegido da insegurança da posse, como foi observado nas remoções de comunidades na cidade do Rio de Janeiro em virtude da construção de infraestrutura para as Olimpíadas de 2016. Na ocasião, os moradores de algumas comunidades possuíam títulos de Concessão de Uso em terras públicas por 99 anos, e mesmo assim foram removidos<sup>3</sup>.

Esses episódios, cada vez mais comuns, mostram que na lógica do capital, as terras estão a serviço da espoliação e não ao abrigo de seus habitantes, que acabam sendo acuados por imobiliárias para aquisição de seus terrenos, ou até mesmo pelo próprio Estado, em ações arbitrárias de remoção em prol do “bem comum”. Diante disso, é importante que haja uma maior reflexão sobre o funcionamento das lógicas de mercado, sobre as políticas públicas para habitação e segurança da posse, e sobre o papel das comunidades frente aos

2 Acompanhamento feito pelo Observatório de Remoções do LabCidade. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/mapa-denuncias/>. Acesso em 14 de novembro de 2021.

3 Relatório Anual de 2019 do Projeto do Termo Territorial Coletivo. Produzido pela Comunidades Catalisadoras (COMCAT).

conflitos que se estabelecem. Tendo em vista que o cenário atual de marginalização de populações vulneráveis é uma consequência direta das formas de produção capitalistas que operam no espaço urbano, faz-se necessário pensar formas de ação que confrontam a lógica hegemônica e que sejam capazes de alterar a realidade de falta de moradia e insegurança que vitimiza tantas famílias.

Problematizamos aqui a ideologia da casa própria porque ela não tem se mostrado eficaz para garantir a permanência de determinados grupos sociais em seus locais de habitação. A titulação individual de propriedades permite a inserção delas no mercado e, portanto, as tornam suscetíveis à espoliação. Individualmente, resistir às pressões de imobiliárias ou de agentes do Estado é uma tarefa muito difícil, e, por meio de remoções forçadas ou indiretas, milhões de pessoas dão lugar à expansão do capital.

### 1.3. Práticas anticapitalistas: o comum como resistência

A ideologia da propriedade como liberdade se espalhou mais intensamente pelo globo ao longo do século XX, cultivando no imaginário das sociedades a hegemonia da propriedade privada, principalmente da habitação individual, e colocando-a como peça fundamental para o exercício pleno da cidadania dos indivíduos. A partir da década de 1980, com o avanço da fase neoliberal do capitalismo, muitos governos passaram a fortalecer a mentalidade da casa própria com a adoção de reformas de sistemas fundiários e titulação de assentamentos informais, que validaram ainda mais esse modelo (ROLNIK, 2015).

No entanto, o conceito de liberdade adotado pelos oitocentistas e que respalda a propriedade individual, segundo Paulo MacDonald (2006 *apud* Rolnik, 2015), se configura como uma li-

berdade negativa, na qual o indivíduo não está impedido de fazer algo por uma proibição, ou não ser legalmente obrigado a praticar determinada ação. Ainda sobre isso, o autor diz:

*Quando se entende liberdade de forma negativa, tem-se uma visão exclusivista da liberdade: liberdade é a minha esfera de ação, da qual não participam os outros e que só se encontra limitada pela esfera de ação dos outros. Esta definição é a definição moderna da liberdade: a liberdade como autonomia e, especialmente, como a exclusão dos outros de uma esfera própria, do ser deixado em paz. E a propriedade passa a ser esta garantia de poder sobre uma parcela de coisas que exclui outrem. [...]*

*[...] Entretanto, esses direitos não se restringem somente ao livre usufruto individual de seu corpo e de suas posses; mas também à capacidade do homem, como ser dotado de razão, de alienar esses direitos através do contrato. Assim, podem não somente alienar seus bens como também o produto do trabalho de seu corpo. Essa é a igualdade proclamada pelos liberais, a igualdade que todos devem ter perante a lei de serem proprietários e de transferirem suas propriedades através do contrato. Segundo Norberto Bobbio, “o direito privado ou dos privados é o direito do estado de natureza, cujos institutos fundamentais são a propriedade e o contrato”. (MACDONALD, 2006 *apud* ROLNIK, 2015, pg. 197)*

Esse ideal de liberdade extremamente individualista vai contra os instintos e as práticas de sobrevivência do ser humano desde

os tempos mais remotos. Karl Polanyi (2012) afirma que o selvagem individualista que caçava apenas para si ou para sua casa nunca existiu, as atividades de subsistência se destinavam sempre à manutenção de uma família ou um grupo. Mesmo quando a provisão doméstica tomou um aspecto econômico com o avanço da agricultura, ela não tinha foco no mercado ou no lucro, que eram aspectos secundários até a modernidade europeia. As sociedades se organizavam baseadas em princípios de reciprocidade (trabalho de sustento em prol da comunidade), redistribuição (entidade central distribuidora de bens segundo determinados critérios de justiça) e domesticidade (produção para sustento da família), e a lógica de acumulação não tinha lugar nesse sistema (POLANYI, 2012). Dessa forma, nas sociedades que exerciam suas atividades econômicas em comunidade e compartilhando os recursos, era muito raro se observar a miséria extrema de um indivíduo isolado, sendo quase sempre possível a ele encontrar o auxílio que necessitava junto ao grupo.

A partir da análise dos modos de vida mais antigos, e da comparação com o sistema individualista predominante hoje, podemos constatar que a ideia de vida unidimensional e ávida pela acumulação é um dos principais fatores causadores da segregação espacial e social que observamos no espaço urbano. Se a propriedade não tem nenhum compromisso além das necessidades e vontades do seu proprietário, ela não será usada em prol do bem comum, perdendo seu valor social e tornando-se apenas mais uma mercadoria à disposição do capital.

Ao nosso ver, a exaltação do individualismo como modo de vida e da meritocracia como forma de conquista de bens se manifesta de diferentes formas nas classes sociais. Ela reforça o egoísmo e a ânsia pela acumulação de lucro nas elites, promove a alienação

política e social pela crença que poderá chegar aos patamares de acumulação das elites nas classes médias, e resulta em insegurança da posse e vulnerabilidade social nas populações que não se inserem “adequadamente” ao sistema capitalista.

Sendo assim, a retomada e o exercício de práticas baseadas em princípios de coletividade, ou até mesmo a concepção de novas formas de relação e habitação, mostram-se urgentemente necessárias. Não apenas porque a lógica que ordena as sociedades hoje degrada as relações humanas, mas também porque é um fator de destruição do meio ambiente. Os recursos naturais são limitados, e a disposição deles a um mercado de acumulação ilimitada tem resultado em catástrofes ecológicas e escassez de bens da natureza cada vez mais agressivos e frequentes.

Dardot e Laval, no livro *Ensaio sobre o comum* (2014) discorrem sobre como os tentáculos do neoliberalismo se estendem sobre as sociedades em vertentes muito além das econômicas desde a década de 1980. Segundo os autores:

*Estamos na época do cosmocapitalismo, no qual, muito além da esfera do trabalho, as instituições, as atividades, os tempos de vida são submetidos a uma lógica normativa geral que os remodela e reorienta conforme os ritmos e objetivos da acumulação do capital. É esse sistema de normas que hoje alimenta a guerra econômica generalizada, que sustenta o poder da finança de mercado, que gera as desigualdades crescentes e a vulnerabilidade social da maioria, e acelera nossa saída da democracia. (DARDOT e LAVAL, 2014, pg. 13)*

A lógica normativa sobre a qual os autores falam gira em torno de uma concorrência generalizada e de uma constante superação de desafios e obstáculos individuais, que resulta no isolamento e na alienação dos indivíduos. Diante dessa realidade, e das crises decorrentes do capitalismo e da inabilidade deste sistema em resolvê-las, os autores se voltam para a análise do *movimento dos comuns* no início do século XXI, que se manifesta principalmente através da ação de movimentos populares. A *práxis* do comum se pauta em relações de reciprocidade, corresponsabilidade e uso comum de recursos naturais para a sobrevivência humana digna. Porém, ela se estende também a questões mais profundas e filosóficas, ressignificando o modo de viver na sociedade capitalista e trazendo à tona a importância da organização e da politização que podem ser desenvolvidas através da ação de movimentos sociais fundamentada nos princípios citados acima. Para os autores franceses, as práticas de cunho coletivo e solidário que promovem a participação popular são opostas ao sistema neoliberal vigente e, portanto, são as ferramentas ideais para romper com as ideologias da propriedade privada e da vivência individualista que comandam as relações sociais, políticas e econômicas.

No sentido de agir como práticas resistentes à dominação do capital no meio urbano, as ações coletivas também são meio de colocar as populações vulneráveis em posição de protagonismo nas lutas e conflitos que se desenrolam nas cidades. A transformação dos espaços para uma linguagem padronizada agradável ao mercado busca, a todo momento, o apagamento das impressões populares que residiam ou ainda residem neles (ROLNIK, 2015). A tendência é desvalorizar tudo o que seja originário e do povo, como se a modernidade do avanço tecnológico e da produção capitalista fosse superior aos modos de vida desenvolvidos por quem já mora ali há

anos e não se porta, consome ou trabalha de acordo com o ordenamento do mercado. No entanto, o povo tem algo a dizer, tem o direito de permanecer e de guardar seus territórios, e suas maneiras de viver e sabedorias devem ser preservadas.

A exposição *Lamento das Imagens* do fotógrafo chileno Alfredo Jaar (2021, SESC Pompéia), mostra o trabalho fotográfico do artista, que revela essa prática neoliberal de não só segregar populações inteiras da dinâmica espacial e social do mercado, mas também de apagar as vivências e pensamentos que essas pessoas têm, e que seriam elementos de construção de uma sociedade mais justa. Sobre as reflexões desse trabalho, o curador da exposição Moacir dos Anjos diz:

*Há, contudo, quem ativamente suprime a expressão do pensamento do outro – o estrangeiro, o pobre, o indígena, o negro, a travesti, o louco e tantos outros sujeitos historicamente subalternizados – para usufruir, por meio desse gesto violento, de ganhos ilegítimos. Daí ser necessário não só lembrar que outras pessoas pensam, mas também combater quem queira negar que essa competência pertença a qualquer um. Afirmar que outras pessoas pensam é confrontar a ideia hegemônica de que o exercício da faculdade da razão é possível somente aos que detêm o poder material do mundo, cabendo, aos demais, sentimentos considerados inferiores como o da emoção. É combater uma fraude epistemológica que um dia permitiu, à filosofia europeia, tornar compatíveis o iluminismo e a escravidão. (ANJOS, 2021. Texto da curadoria)<sup>4</sup>*

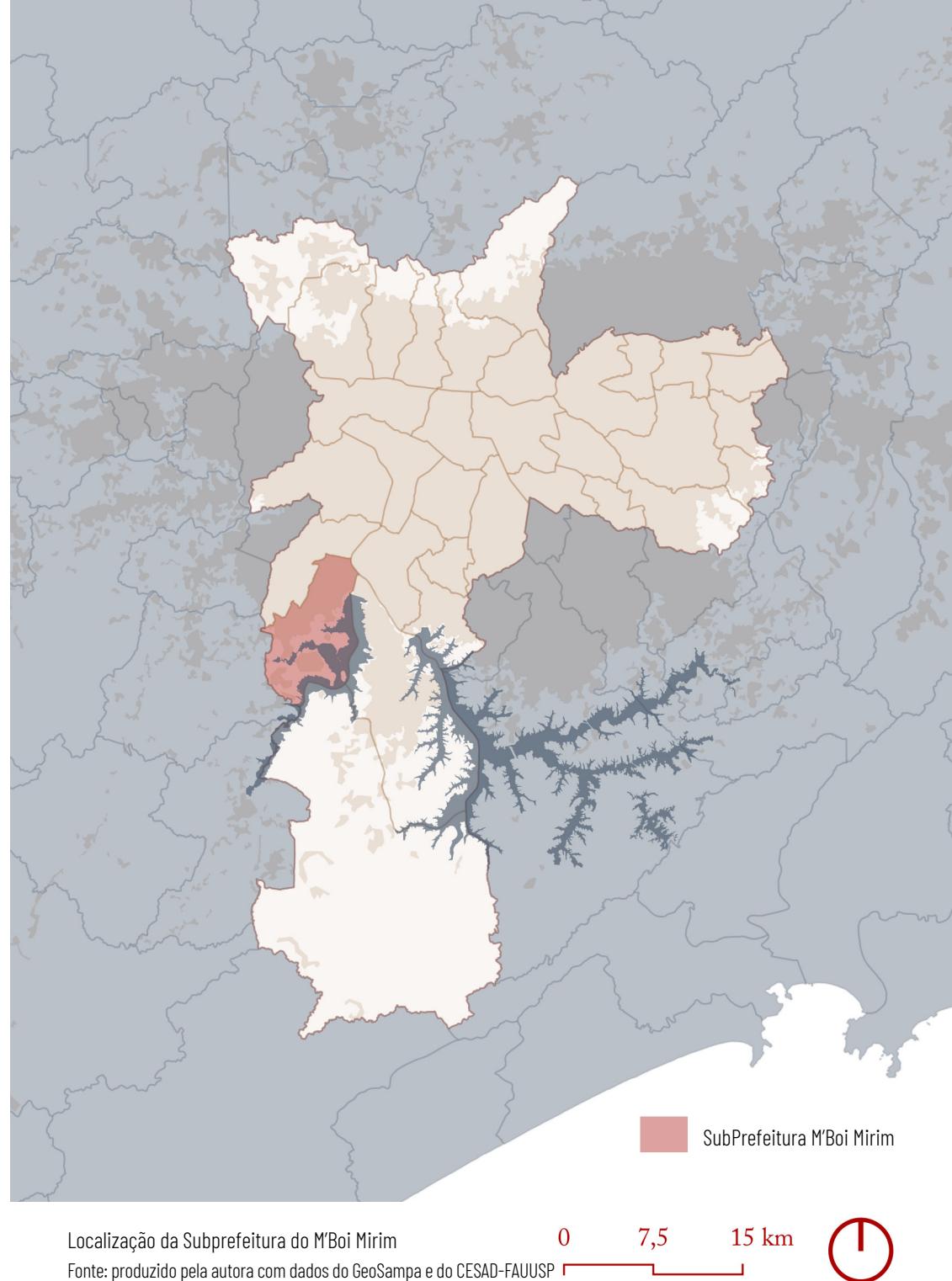
<sup>4</sup> Livreto da exposição oferecido no SESC Pompéia. Disponível em: [https://issuu.com/sescsp/docs/alfredo\\_jaar\\_-\\_lamento\\_das\\_imagens](https://issuu.com/sescsp/docs/alfredo_jaar_-_lamento_das_imagens). Acesso em 13/11/2021.

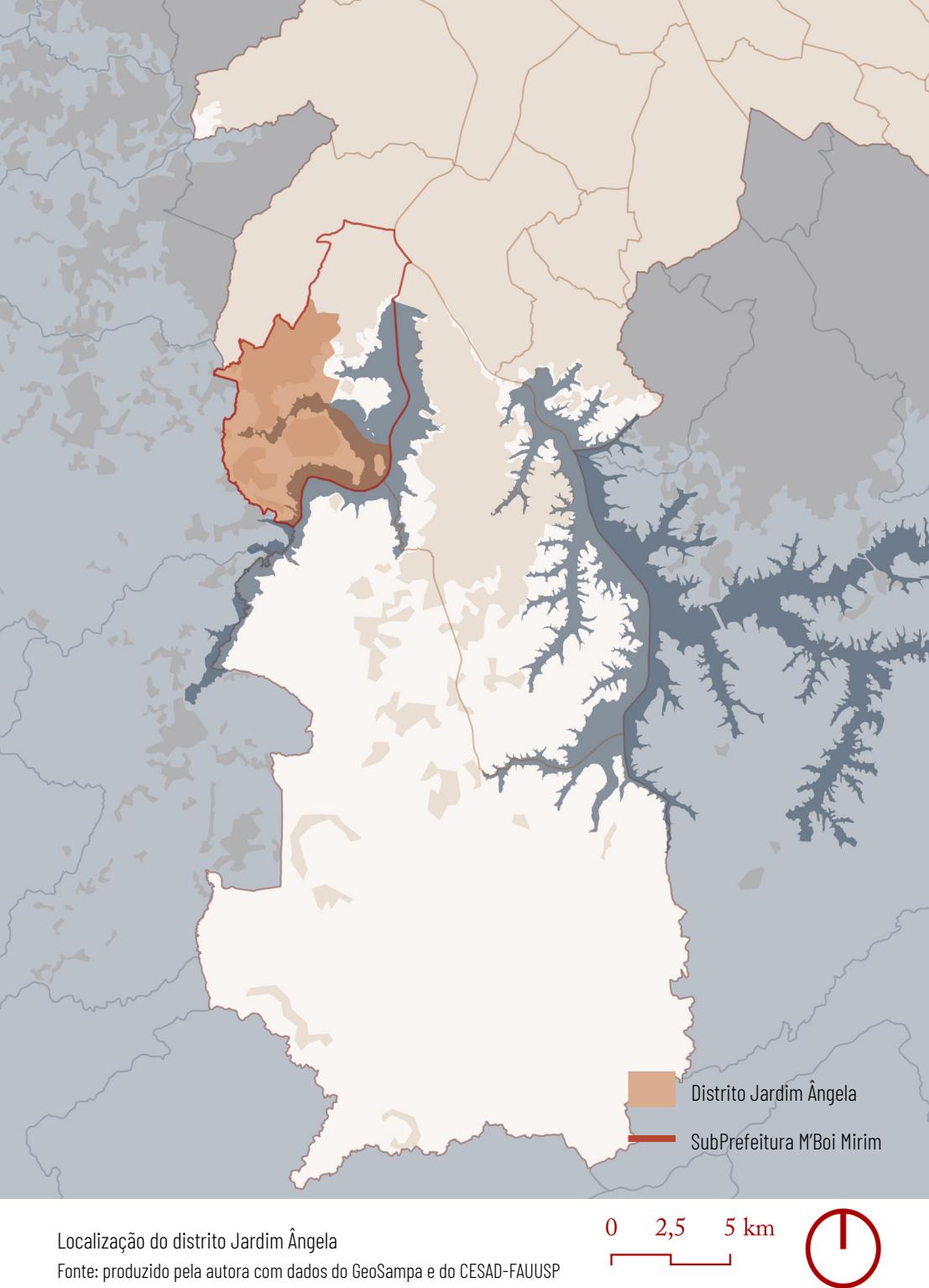
Diante desse cenário, que se mostra cada vez mais prejudicial à classe trabalhadora, a forma de ação do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), ao nosso ver, se constitui em uma prática anticapitalista baseada no movimento dos comuns, por se centrar principalmente na realização das ocupações nos meios urbanos. Como veremos mais adiante neste trabalho, as ocupações do MTST são espaços de luta por moradia e construção de uma identidade política para os trabalhadores precarizados pela produção política neoliberal, colocando o povo como agente principal nos conflitos pelo direito à cidade.

Tendo visto como os trabalhadores e populações vulneráveis são os principais lesionados pelo modo de produção do capital, analisaremos adiante a população e o território onde se localiza a ocupação Vila Nova Palestina: o distrito Jardim Ângela.

#### 1.4. As características do trabalhador do Jd. Ângela

O Jardim Ângela é um dos distritos da subprefeitura do M'Boi Mirim, na Zona Sul de São Paulo, vizinho ao município de Itapecerica da Serra. Por ser uma área às margens da represa Guarapiranga, e, portanto, irrigada por uma rede de mananciais, é demarcada em parte como Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Requalificação Ambiental, e em outra parte como Macroárea de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental, de acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 2014.





Apesar das condições ambientais desfavoráveis à ocupação humana, o Jardim Ângela é o terceiro distrito mais populoso de São Paulo, com cerca de 300.000 habitantes, segundo o Censo 2010<sup>5</sup>, e é marcado pela alta densidade de edificações, em sua esmagadora maioria autoconstruções, pela pobreza e pela violência urbana. Essa configuração do distrito se deu principalmente pela forma de ocupação do território, iniciado na década de 1960, sobretudo pelos trabalhadores do parque industrial de Santo Amaro, estabelecido na mesma época (FALCHETTI, 2019).

A área do Jardim Ângela era, inicialmente, habitada por índios Guaianazes e, após o represamento da Represa do Guarapiranga em 1908, a região se tornou atrativa às elites paulistanas por ser ideal para atividades de pesca, caça e esportes aquáticos. Assim, esse território se configurou como a “Riviera Paulista”, pela predominância de chácaras e casas de veraneio, propriedades em sua maior parte de imigrantes italianos e alemães (FALCHETTI, 2019). Essa conformação se manteve até aproximadamente a década de 1960, quando a área ainda era considerada rural.

Os adventos da retificação e da construção das marginais dos rios Pinheiros e Tietê, bem como das avenidas 9 de Julho, 23 de Maio, Rebouças e Prestes, facilitaram a circulação de pessoas e mercadorias, tornando mais valorizadas as áreas próximas a essas estruturas. Essa conformação estimulou a chegada de atividades industriais, sobretudo no chamado Quadrante Sudoeste da cidade, que se tornou o novo centro econômico de São Paulo. É importante destacar que nessa época as margens dos rios eram ocupadas por trabalhadores que anteriormente já haviam sido expulsos da

5 “Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras”. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados\\_demograficos/index.php?p=12758](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758)

região central da cidade. Naquele momento, mais uma vez, eles foram expulsos pelo Estado na ditadura militar, com a justificativa de realização de obras, para regiões ainda mais periféricas por conta da supervvalorização da terra (FALCHETTI, 2019).

As obras realizadas nesse período serviriam, sobretudo, para ligar o novo centro econômico a outras regiões do município, entre elas o Jardim Ângela, o bairro de maior destino dos trabalhadores industriais. É nessa dinâmica também que, além de profundos problemas sociais, se estabelecem as complicações ambientais<sup>6</sup> que até hoje marcam o distrito.

Desde o início da ocupação do distrito até a década de 1990, o morador do Jardim Ângela se caracterizou, de forma geral, como o trabalhador industrial com baixos salários e moradia que, embora própria, era carregada de precariedades, do interior ao exterior, e pela escassez de estruturas de saneamento básico, equipamentos e transportes públicos.

Eu observei esse perfil na minha família paterna, que se mudou para São Paulo no ano de 1978. Em conversas com minha avó, Dona Jacira, ela me conta que ela e meu avô, Seu Jorge, vieram morar em São Paulo não exatamente por necessidades financeiras, mas para ter uma rede de apoio que os auxiliasse na criação dos quatro filhos, entre eles meu pai. Meu bisavô já morava aqui na região Sul, no Parque Fernanda, local onde a família se instalou logo após a chegada. Posteriormente, meu avô soube da venda de lotes no Parque do Lago, bairro um pouco mais ao sul, lindeiro à represa do Guarapiranga, pelo Dr. Moacir, conhecido como o “dono do morro”. Naquela época, de acordo com meu pai, o bairro era praticamente inabitado, o que deu à família a possibilidade de

<sup>6</sup> Poluição da rede de córregos, descarte incorreto do lixo e baixo índice de cobertura vegetal. Dados do Plano Regional da Subprefeitura do M'Boi Mirim, 2016.

escolher um terreno amplo e bem localizado. A partir de então, meu avô, que já tinha começado a trabalhar como pedreiro, iniciou a construção de sua própria casa com a ajuda dos filhos. Ao mesmo tempo, minha avó, meus pais e meus tios trabalhavam em fábricas na região de Santo Amaro, seja na linha de produção, seja nos setores administrativos.

Meu pai sempre me conta sobre as dificuldades que havia em morar em um bairro distante e pouco estruturado, mas também exalta as belezas de estarem tão próximos à represa, o que dava à toda família um contato frequente com a natureza. Havia sempre as ocasiões de pescaria e banhos na represa e em pequenos riachos da região, ocasiões essas de alegria que amenizavam a realidade de muito trabalho e baixa remuneração durante a semana.

Meu avô, o principal construtor da casa em que mora até hoje, lembra com alegria e saudosismo dos amigos e vizinhos do convívio naquela época, e de como muitos deles também participaram da construção da casa. Ele também, em diversas oportunidades, ajudou na edificação das moradias de seus vizinhos, e, para ele, a rede de apoio e solidariedade que ali se criou tem muito valor. Hoje, embora muito tempo tenha se passado, meus avós permanecem no bairro, assim como muitos de seus amigos das proximidades, cultivando da mesma forma as relações de amizade e ajuda mútua iniciadas há mais de quarenta anos atrás.

A história da minha família paterna é a típica história de milhares de outras famílias que chegaram naquela época e configuravam o trabalhador industrial que conquistava sua moradia por meio de muito trabalho e autoconstrução. As condições eram precárias e duras, mas a obtenção da casa própria era praticamente certa e não representava uma parcela tão significativa da renda dos trabalhadores.

Do início do século XXI até os dias atuais, o perfil do trabalhador do Jardim Ângela, assim como em outros bairros periféricos, se modificou, pois a maior parte agora se concentra no setor de serviços, não mais no industrial (Tabela 1). A subprefeitura do M'Boi Mirim, no qual se insere o distrito do Jardim Ângela, ainda apresenta altas taxas de desemprego, o que favorece a difusão de trabalhos informais<sup>7</sup>, que não oferecem aos trabalhadores nenhum tipo de cobertura previdenciária ou estabilidade social. Na esfera da moradia, a situação atual do distrito é de uma alta densidade de construções e uma legislação muito mais rígida sobre a urbanização da área, principalmente pelo fato de ser uma região de mananciais. Esses fatores impedem que a ocupação atual do bairro ocorra da mesma forma que nas décadas de 1970 e 1980. Hoje, a autoconstrução muitas vezes não é uma opção, e os altos preços de aluguel são grandes desafios para os habitantes do distrito<sup>8</sup>. A questão do trabalho, aliada à incerteza de uma moradia digna que caiba dentro da renda, cria uma nova modalidade de insegurança social para o trabalhador periférico, condição essa praticamente inexistente décadas atrás (FALCHETTI, 2019).

Distrito	Comércio		Serviços		Indústria de Transformação	
	estabelec.	empregos	estabelec.	empregos	estabelec.	empregos
Jardim Ângela	746	4 910	510	7 721	71	941
Jardim São Luís	1 038	8 664	1 037	33 468	196	2 779
<b>Total</b>	<b>1 784</b>	<b>13 574</b>	<b>1 547</b>	<b>41 189</b>	<b>267</b>	<b>3 720</b>
<b>Sub. M'Boi Mirim</b>						

Tabela 1 - Empregos formais por setor em 2019 - Fonte: produzido pela autora com dados da Prefeitura do Município de São Paulo

Atualmente o distrito do Jardim Ângela detém um dos piores índices de desenvolvimento humano da cidade de São Paulo, com destaque para as altas taxas de violência e desemprego, e baixos índices de escolaridade<sup>9</sup>. No quesito de estrutura urbana, embora exista uma maior atenção das gestões do município para este distrito, expressa na elaboração do Plano Regional da Subprefeitura do M'Boi Mirim, no território ainda é predominante as moradias de autoconstrução em locais vulneráveis e precárias estruturas de saneamento básico e mobilidade urbana.

O cenário socioeconômico do distrito do Jardim Ângela é um exemplo da marginalização de territórios, e, por consequência, de populações, resultante do sistema de produção capitalista discutido nos primeiros tópicos do capítulo. A análise deste cenário dá início à contextualização da Vila Nova Palestina no debate que faremos neste trabalho, pois justifica a implantação da ocupação no terreno às margens da Estrada do M'Boi Mirim. Passaremos então, a um estudo mais específico do MTST e da ocupação no próximo capítulo.

7 A taxa de emprego formal por dez habitantes no distrito do Jardim Ângela é de 0,60, um dos mais baixos do município. A média municipal é de 6,7. Dados do Mapa da desigualdade 2019, produzido pela Rede Nossa São Paulo. Disponível em: [https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2019/11/Mapa\\_Desigualdade\\_2019\\_tabelas.pdf](https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2019/11/Mapa_Desigualdade_2019_tabelas.pdf).

8 Ver levantamento de aluguéis na página 113

9 Dados do Plano Regional da Subprefeitura do M'Boi Mirim, 2016.

## CAPÍTULO 2

# OCUPAÇÃO VILA NOVA PALESTINA

*Este capítulo se destina a um breve histórico do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto e ao estudo da ocupação Vila Nova Palestina, seu contexto histórico, sua inserção no bairro e suas ações de construção da coletividade. Aqui buscamos entender questões específicas a essa ocupação e sua posição atual no cenário de lutas do MTST, colocando-a como potencial candidata à implantação de um modelo de propriedade coletiva.*

## 2.1. A trajetória do MTST

O Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) formalizou-se na região de Campinas após a Marcha Nacional de 1997 (Fig. 1 e 2), promovida pelo Movimento dos Sem Terra (MST), movimento que desde 1984, atua oficialmente por meio de ocupações em áreas rurais do Brasil. No entanto, diante do intenso avanço das medidas neoliberais, principalmente nas cidades, alguns militantes do MST ligados a contextos urbanos, viram a necessidade da formação de um movimento de organização da classe trabalhadora, a mais prejudicada pelo neoliberalismo, nas cidades. Embora a origem exata do movimento seja um pouco incerta (GOULART, 2011), é certo que ela se origina de valores e formas de atuação do MST.



[Fig. 1] Chegada da Marcha Nacional de 1997 à Brasília



[Fig. 2] Ato da Marcha em frente ao Congresso

O contexto da criação do MTST e de outros movimentos sociais similares foi o período da redemocratização após o fim da Ditadura Militar em 1984. A partir desse momento, e durante toda a década de 1990, o país passou por uma intensa reconfiguração política, econômica e social. Em especial no governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (PSDB), a partir de 1994, houve uma intensificação das políticas neoliberais que reduziam a presença do Estado no campo econômico através de privatizações, e limitavam o avanço de políticas sociais que beneficiariam principalmente a classe trabalhadora.

Nessa conjuntura, a vida dos trabalhadores urbanos, que já era precarizada desde o desenvolvimento industrial nas décadas de 1950 e 1960, novamente não vê perspectivas de melhorias, mesmo em um contexto democrático. Aproveitando-se da liberdade de organização pós-ditadura, os movimentos sociais começaram a se estruturar e a buscar formas de garantir os direitos de suas classes.

Assim, a partir de 1997, o MTST passa a atuar formalmente através de ocupações em territórios urbanos, usando a luta por moradia como meio de obter o direito à cidade para os trabalhadores, principalmente os que habitam nas periferias.

As ocupações organizadas pelo MTST, além da função de empenhar a luta por moradia, são espaços de politização dos trabalhadores e das populações periféricas. Na verdade, o maior intuito do movimento é este, que os trabalhadores estejam cientes dos seus direitos não só de ter uma habitação digna, mas também de ter seu espaço de existência no meio urbano, marcado pela segregação promovida pela lógica capitalista.

*Desse modo, sem raízes históricas, o MTST se insere no território periférico articulando práticas das CEBs dos anos 1970 e 1980, na organização dos*

*movimentos de bairro, com a reformulação da forma-ocupação. No contexto de desarticulação dos vínculos de sociabilidade comunitária e de construção de outros modos de identidade coletiva, ele aposta na formação política por meio da vivência nas ocupações e na articulação com outros coletivos periféricos, sobretudo ligados à cultura e étnico-raciais. As mudanças na localização e na temporalidade das ocupações acabaram se traduzindo, assim, numa maior atuação e imersão nas periferias da cidade, criando a necessidade de o coletivo identificar-se com o território periférico. Em vista disso, o MTST passa a se autodefinir como um movimento territorial. (FALCHETTI, 2019, pg 94)*

É interessante destacar que as ocupações têm caráter temporário, já que visam em curto a médio prazo conquistar moradias para todos os ocupantes, e também evitar o fenômeno de favelização do local devido à precariedade dos barracos. Essa situação foi vista na primeira ocupação do movimento em Campinas, o Parque Oziel, em 1997. Nessa ocasião, o movimento experimentou as dificuldades da “criminalidade na cidade e a criminalização dos movimentos sociais” (GOULART, 2011). A falta de estrutura para a grande quantidade de famílias dificultava a vida em grupo, os frequentes embates com a polícia nas reintegrações de posse e a violência urbana dentro da ocupação fizeram com que o MTST se retirasse da liderança, determinado a reavaliar as táticas de organização e ocupação no meio urbano.

Essa reavaliação levou ao modo atual de operação do movimento, que tem seu foco na organização social e na luta por acesso à moradia (FALCHETTI, 2019). Para garantir maior tempo de

permanência, e, portanto, maior tempo para formação de vínculos comuns, as ocupações têm organização inteiramente coletiva: não há divisões individuais de terrenos, todos os alojamentos e equipamentos são temporários e a ênfase das ocupações são os espaços coletivos de reunião, encontro e alimentação. A priorização da experiência coletiva tem como objetivo estabelecer e fortalecer a noção de poder popular em cada participante, pois só a partir dele pode-se superar o conceito de cidadania que representa um conjunto de direitos negados a uma grande parcela da população.

*No entanto, a vivência da igualdade não pode parar no formalismo do voto, do “levantar o braço” na assembleia do acampamento, mas deve alimentar a capacidade de cada um e de todos de compreensão e ação coletiva. A participação é um convite a pensar o poder popular exercitado nos acampamentos, nas manifestações, etc., poder este que não se encerra nas cercas do acampamento, mas que deve se espalhar para as disputas políticas e sociais na sociedade de classe, sendo assim, uma organização que propicia uma nova forma de ser, para pensar uma outra sociedade.*

*Desta forma de vivenciar a participação, deriva o segundo traço: a superação da noção de cidadania. Uma vez que o MTST reconhece que as mazelas que afigem os trabalhadores, seja o desemprego, o racismo, ou o machismo, etc., “são fatores de um mesmo mal, (e que) todos têm o mesmo fundamento” (PROGRAMA, s/d), atribuindo estes ataques a “[...] uma sociedade que transforma tudo e todos em mercadoria (e) não vê problemas em atirar bilhões de trabalha-*

*dores ao lixo quando não são mais úteis” (Ibidem). (GOULART, 2011, pg. 192)*

Hoje, apesar de se definir como um movimento anticapitalista, o MTST ainda precisa fazer conciliações com o Estado, que é colocado como um aliado e autenticador do sistema capitalista nas sociedades. Esse papel do Estado é percebido mesmo em políticas em teoria sociais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), atualmente Casa Verde Amarela, no qual o MTST tinha grande atuação. Embora seja um programa que serve às ambições do mercado imobiliário, e que por vezes contribui para o aumento da segregação urbana, era uma forma de acesso à moradia para famílias de baixa renda, e o movimento buscava se envolver no processo através de questionamentos, críticas e autogestão (no caso do MCMV-Entidades).

Outro desafio atual do movimento é a condução das ocupações após a conquista da moradia. Seguindo o modelo tradicional de propriedade individual, a tendência das famílias é se voltarem às questões individuais e abandonarem os ideais coletivos. Nesse sentido, o MTST tem exigido do Programa que os projetos habitacionais privilegiem os espaços coletivos de reunião e lazer, para que a vida em comunidade seja fortalecida e todo o sentimento de coletividade implementado durante o período de ocupação seja mantido, afinal a luta do trabalhador não se finda com a conquista da moradia (GOULART, 2011).

Nesse sentido, levantamos o debate sobre novas formas de morar para ocupações como as do MTST. Considerando a desarticulação da coletividade após a conquista da propriedade individual e outras questões que serão mostradas ao longo deste trabalho, pode-se perguntar “por que o MTST, um movimento anticapitalista, não se dedica a lutar por formas de moradia igualmente anticapitalistas?”

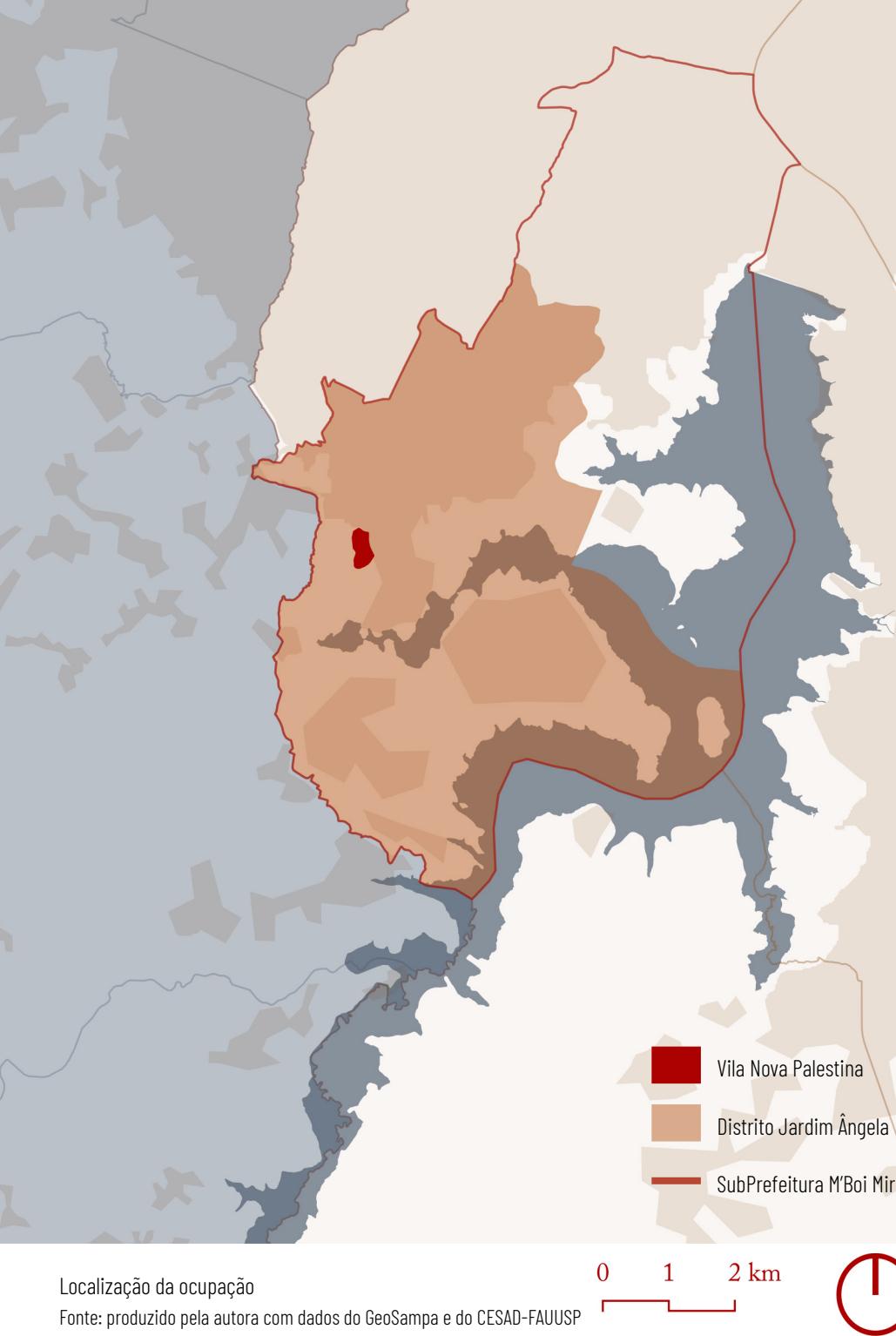
Para prosseguir nesta discussão, tomaremos como estudo de caso a ocupação Vila Nova Palestina do MTST, localizada na Zona Sul de São Paulo.

## 2.2. A Vila Nova Palestina

Em novembro de 2013, após as comoções dos protestos de junho do mesmo ano, o MTST ergueu a Ocupação Vila Nova Palestina em um terreno desocupado há mais de quarenta anos, de cerca de um milhão de hectares, às margens da estrada do M’Boi Mirim (Fig. 3). O terreno, localizado no distrito do Jardim Ângela, zona Sul de São Paulo, é de propriedade particular, mas em 2010 já tinha sido alvo de decreto de desapropriação pelo prefeito Gilberto Kassab (DEM) para a construção de um parque público devido à necessidade de preservação ambiental na região.

No entanto, até 2013 nada havia sido feito e, como o terreno é um local estratégico do ponto de vista social, de acordo com o modo de operação do MTST, a ocupação foi estabelecida. Logo no início o assentamento ganhou notoriedade devido ao grande número de famílias que ali se reuniram, somando aproximadamente 8.000, tornando-se conhecida como a maior ocupação da América Latina (FALCHETTI, 2019). Porém, o grande volume de pessoas não foi o suficiente para impedir que, após o estabelecimento, o proprietário entrasse rapidamente na justiça com o pedido de reintegração de posse, não concedido pelo juiz, mas adiado por dois meses. Durante esse tempo, o MTST permaneceu no terreno baseando-se na Constituição de 1988, que ressalta a função social da propriedade de promover o bem-estar coletivo e ambiental<sup>10</sup> (Fig. 4).

10 Inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988.



[Fig. 3] Organização inicial da ocupação - 2014



[Fig. 4] Ocupantes em assembléia - 2014

Em 2014, Fernando Haddad (PT), o então prefeito do município de São Paulo, confirmou a intenção de transformar o terreno em um parque sob a alegação de que era necessário haver áreas de respiro e de espaços livres para a população da Zona Sul<sup>11</sup>. Em contrapartida, o movimento argumentou que a existência de um parque não era imprescindível naquele local, tendo em vista a proximidade ao Parques M'Boi Mirim e Guarapiranga, situados do outro lado da estrada. Dessa forma, o MTST passou a pressionar a gestão para a demarcação do terreno como ZEIS 4<sup>12</sup>, situação na qual 30% da área poderia ser destinada para habitação social. Após uma série de manifestações e acordos com o governo municipal, a área da ocupação foi demarcada como ZEIS 4 no Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, aprovado em 2014.

A partir de então, iniciaram-se os preparativos para aquisição do terreno e construção de moradias através do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades. Entretanto, o ano de 2015 trouxe uma intensificação das políticas neoliberais na esfera federal, o que culminou em diversos cortes no orçamento para habitação. Essas medidas obstruíram o andamento do processo das habitações para diversas ocupações do movimento, incluindo a Vila Nova Palestina. Diante disso, o MTST mais uma vez se mobilizou através de

11 Fernando Haddad em entrevista para a TV Câmara São Paulo em 10 de janeiro de 2014. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=UBMvtuYYL-U>. Acesso em 20 de julho de 2021.

12 ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual. (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, 2014).



Zoneamento Lei 16.402/16  
Fonte: produzido pela autora com dados do GeoSampa e do CESAD-FAUUSP

manifestações e ocupações de prédios do Ministério da Fazenda em diversas cidades do país (Fig. 5). No entanto, as medidas de austeridade continuaram sendo aplicadas, principalmente em políticas públicas. Mesmo nesse cenário, a presidente Dilma Rousseff (PT), aprovou em 2016 o orçamento para a construção de unidades habitacionais, inclusive para a Nova Palestina, como um de seus últimos atos na presidência da república. Essas medidas foram revogadas logo após o impeachment que, junto à vitória de João Dória (PSDB) em 2016 para a prefeitura de São Paulo, enfraqueceram as possibilidades de conquista da moradia para diversos movimentos, sobretudo para o MTST.

Em 2017, a aprovação da PEC 241 de congelamento dos gastos públicos suspendeu a faixa 1 do PMCMV (atendimento



[Fig. 5] Protesto MTST no Centro de São Paulo 2015

à população de até 3 salários mínimos), o que de fato impediu o avanço do processo de construção das habitações para os ocupantes do movimento.

Apesar da mobilização através de protestos e ocupações de escritórios públicos, as moradias não foram concedidas de imediato, e o MTST não teve escolhas a não ser reconfigurar algumas ocupações, entre elas a Nova Palestina. Essa reconfiguração se pautou na adaptação de uma parte dos barracos para moradia fixa dos ocupantes que tiveram que se estabelecer na ocupação. Como dito anteriormente, esta tinha caráter temporário, assim como outras implantações do movimento, justamente para não fomentar o estabelecimento de habitações fixas e precárias.

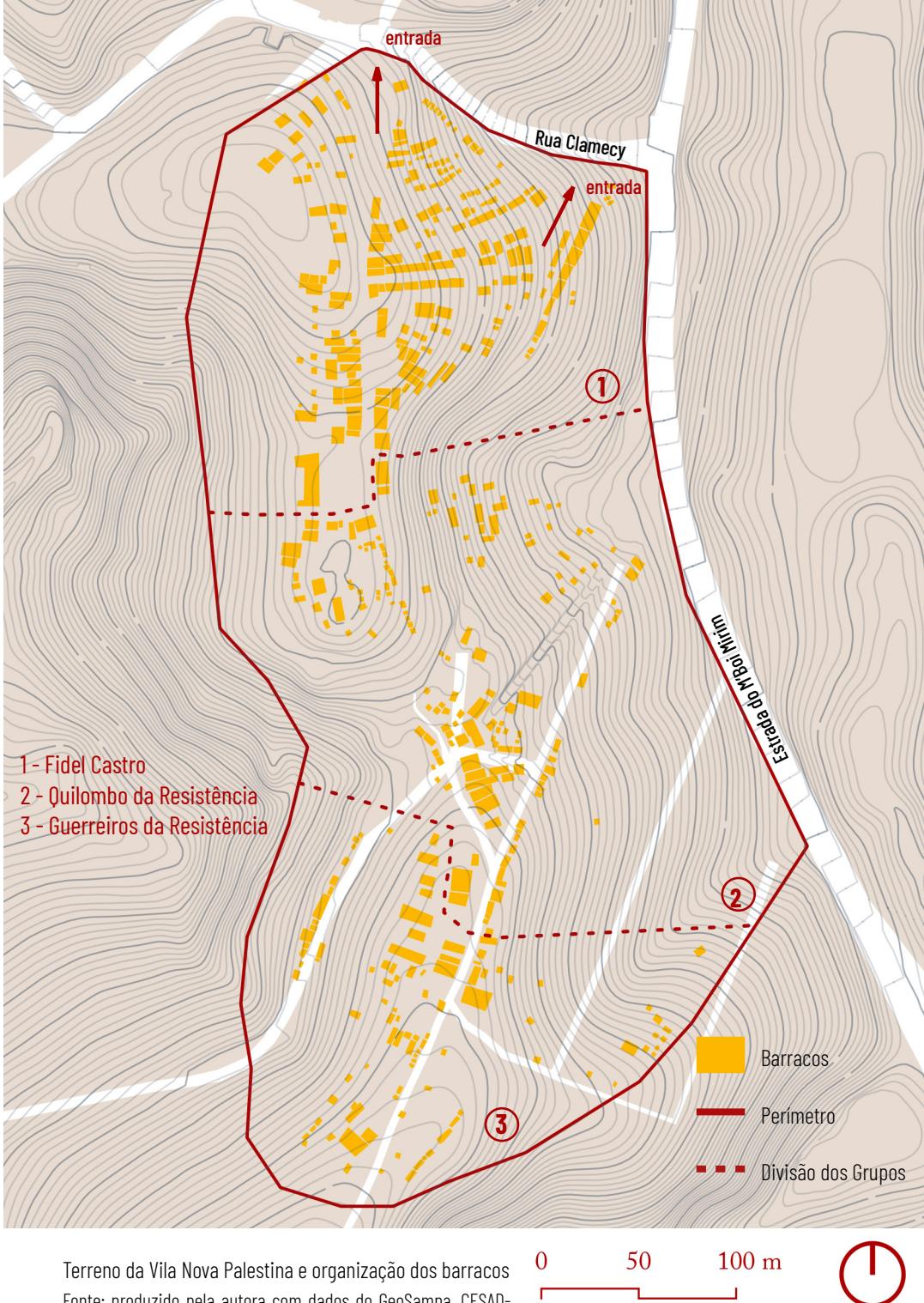
Atualmente, a ocupação permanece no mesmo terreno, mas conta com a participação de apenas 2 mil famílias (Fig. 6). A maioria das pessoas, depois de tanto tempo de luta, acabou tomando outro rumo e deixando o acampamento. Alguns se foram pela quebra da expectativa de “invadir” um terreno e poder vendê-lo em seguida e outros porque não tinham tempo para se envolver nas atividades e assembleias. Alguns outros apenas perderam a esperança da conquista da moradia. Em conversa com uma das lideranças, ela me conta que o longo tempo de ocupação desencorajou muita gente e fala que foi necessário acolher pessoas que se fixaram definitivamente por conta da falta de moradia ou pela impossibilidade de arcar com os altos aluguéis da região. Hoje em dia cerca de 250 famílias moram na ocupação, em barracos mais aprimorados do que os iniciais. Esses barracos, além de terem estrutura mais robusta e móveis na parte de dentro, contam com fornecimento de água e energia elétrica (Fig. 7). O abrigo de moradores na ocupação não só assegura o local onde serão construídas as novas unidades habitacionais, como também sustenta a mobilização e as relações de coletividade iniciadas em 2013.



[Fig. 6] A Vila Nova Palestina hoje - 2021



[Fig. 7] A Vila Nova Palestina hoje' - 2021

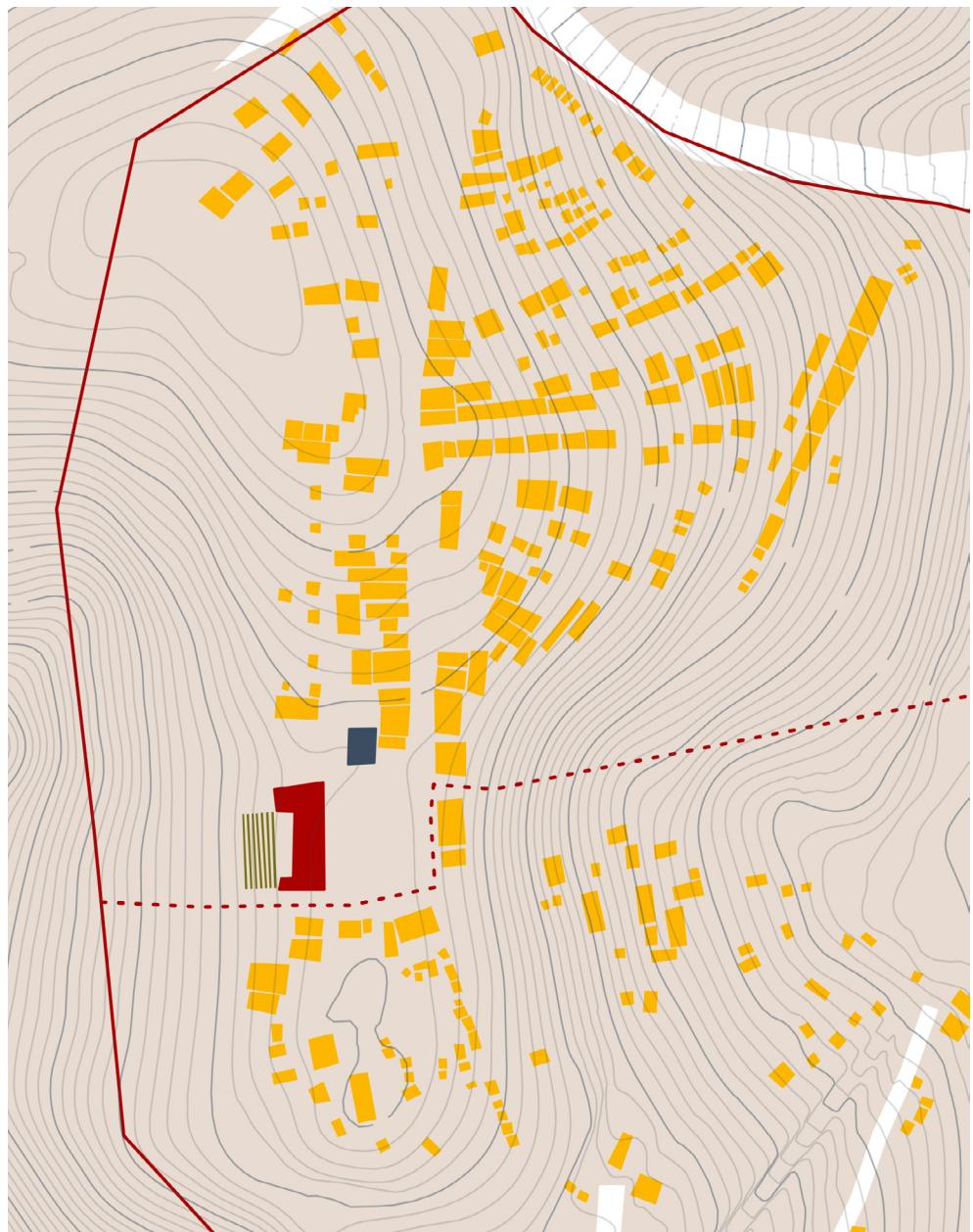


Terreno da Vila Nova Palestina e organização dos barracos  
Fonte: produzido pela autora com dados do GeoSampa, CESAD-FAUUSP e de estudos de campo

Na ocasião da visita à ocupação foi possível conhecê-la em mais detalhes e compreender melhor as dinâmicas internas. Como vimos anteriormente, após oito anos de acampamento e com número diminuto de participantes, a ocupação conta com menos barracos, que se dividem em representação e moradias. De acordo com Gordinho<sup>13</sup>, o coordenador que nos recebeu, houve uma reorganização da ocupação depois da fixação definitiva das 250 famílias, para que todos morassem perto uns dos outros, no perímetro mais próximo à entrada na rua Clamecy. Como o terreno é muito amplo, algumas famílias poderiam ficar isoladas e, portanto, menos seguras. O acampamento se divide agora em três grupos: Fidel Castro, Quilombo da Resistência e Guerreiros da Resistência, e a maioria dos moradores se concentram nos dois primeiros.

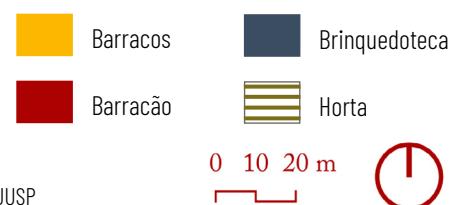
A ocupação opera como uma pequena cidade. Os barracos são organizados com o traçado de vias entre si, e cada um cuida da sua casa como prefere. Algumas casas possuem varanda, outras são ornadas com plantas e tapetes. Pouco a pouco conseguimos diferenciar os habitados e os não habitados pela impressão pessoal de cada morador na sua habitação.

Como não poderia faltar, há um espaço central na cidade e lugar de referência, onde se realizam as atividades coletivas, reuniões e refeições. O principal e maior edifício é o Barracão (Fig. 8), onde os ocupantes fazem assembleia, discussões e onde são ministradas as aulas da escolinha para as crianças, todos os sábados. Esta construção abriga também a principal cozinha da ocupação, a única ainda operante neste período de pandemia. No espaço do Barracão, se encontram diversos instrumentos de estudo como livros, revistas e computadores, o que expressa a principal função do



“Centro” da Vila Nova Palestina

Fonte: produzido pela autora com dados do GeoSampa, CESAD-FAUUSP e de estudos de campo



13 Entrevista e citações concedidas por Regivaldo Ribeiro da Silva (Gordinho), através de assinatura do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, novembro/2021.



[Fig. 8] Barracão



[Fig. 9] Brinquedoteca

lugar: formação política através do conhecimento, do debate e das ações coletivas.

Além do Barracão, no “centro” da Vila Nova Palestina se localiza a horta, a brinquedoteca (Fig. 9), e um grande espaço livre e aberto, ladeado pelas construções de uso coletivo e pelos barracos individuais.

Ao longo da visita, ficou claro para nós a importância deste espaço, tanto pelas histórias contadas por Gordinho sobre os eventos que já foram realizados ali, quanto pelo empenho de cada participante em manter tudo no lugar, limpo e bem cuidado. Como não poderia deixar de ser, o espaço coletivo é o mais importante de toda a ocupação e todos se apropriam dele como se fossem suas casas.

Nesta visita também foi possível conversar com alguns moradores, e durante conversas informais, identificamos um grande senso de pertencimento em cada um. Uma das moradoras relata que tem muita afeição pelo lugar, não só por já estar ali desde o início do acampamento, mas também porque o ambiente é agradável, próximo a grandes massas de vegetação, e porque tudo sobre a Vila Nova Palestina agora é para ela familiar e conhecido: sua casa, o espaço e as pessoas.

Embora o longo tempo de ocupação tenha desanimado boa parte dos participantes iniciais, é interessante destacar que, nos militantes que persistem, esses oito anos reafirmaram os laços afetivos e o desejo de permanecer ali. A Vila Nova Palestina torna-se, então, além de símbolo da luta por moradia, um lugar de identidade coletiva e acolhimento.

Enunciamos no primeiro capítulo que, em nossa visão, as ocupações do MTST constituem práticas anticapitalistas do comum, e analisando a Nova Palestina na prática, voltamos a esta constatação. Dizemos isso não só porque é perceptível no cotidiano

do acampamento as práticas coletivas que contrariam a lógica individualista no nosso sistema social e financeiro, mas também porque a manutenção da organização e resistência da ocupação, mesmo após tantos anos, só foi possível por conta do esforço conjunto de todos os participantes.

A realização de atividades educativas, encontros, cultivo da horta e até mesmo a construção dos barracos conta com a participação de todos, reforçando que quase tudo no acampamento deve ser feito em conjunto, diversas mãos em uma única tarefa. Essa dinâmica então se expande para a esfera mais ampla, da luta pela moradia e pela cidade, e nessa esfera os ocupantes continuam com a convicção de poder contar uns com os outros.

Através da pesquisa e das visitas pudemos observar que o movimento e seus militantes, mesmo não se referindo a ela neste termo, acreditam na *práxis do comum* de que é possível estabelecer relações com base no compartilhamento de recursos e na ajuda mútua. E porque todos acreditam e por ela trabalham, a ocupação persevera e gera transformações no território, dentro e fora dela.

## CAPÍTULO 3

# O QUE ACONTECE LÁ FORA E AQUI DENTRO

*Este capítulo se dedica aos estudos de caso de propriedade coletivas em outros países da América Latina. Essas são experiências de sucesso em territórios de contextos parecidos com o brasileiro, e por isso, são bons exemplos para incrementar as discussões sobre esses modelos por aqui.*

*Aqui também nos voltamos à tentativa de implementação do Termo Territorial Coletivo (TTC) que está em curso no Rio de Janeiro, mostrando quais as perspectivas e desafios desse debate em solo brasileiro.*

*Ainda neste capítulo, discorremos sobre o antigo Programa Minha Casa Minha Vida, agora Casa Verde Amarela, como política pública para promoção de habitação social. O objetivo aqui é discutir o programa enquanto instrumento governamental para impulsionar o mercado imobiliário especulativo ao invés da habitação social de fato.*

O grande déficit habitacional brasileiro e a atuação de movimentos sociais pela moradia digna mostram que os modelos atuais de propriedade não eliminam as dificuldades que impedem o acesso de milhões de trabalhadores a uma habitação de qualidade. Na verdade, ocorre o contrário, já que o modelo tradicional de propriedade individual tem contribuído para fortalecer as lógicas segregadoras do mercado, até mesmo através de políticas públicas como o PMCMV.

Para fomentar esse debate, é interessante apresentar os impactos positivos dos modelos aqui apresentados nos locais onde foram implantados, a fim de vislumbrar as repercussões que poderiam ser geradas em comunidades brasileiras, como a Ocupação Vila Nova Palestina, por exemplo.

A seguir serão apresentados dois modelos de propriedade e gestão coletiva da terra, e quais seus efeitos sobre as populações e territórios onde se inserem: o *Community Land Trust* (CLT) no Porto Rico, e as Cooperativas da *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua* (FUCVAM), no Uruguai.

No caso dos CLT's e das cooperativas da FUCVAM, tem-se observado, países adotados, o fortalecimento de comunidades onde os moradores passam a ser protagonistas não só do território, mas também das lutas por melhorias no local, já que estas continuam mesmo após a conquista da casa. O protagonismo se dá pela gestão coletiva da terra, pois a partir dessa atuação há uma maior capacidade de negociação com o poder público e com os agentes privados para a conquista de infraestrutura, e maior segurança de permanência da comunidade, uma vez que a posse coletiva garante a retirada do território do mercado imobiliário. Por fim, observa-se a manutenção da oferta de moradia acessível por tempo indeterminado, o que representa a continuidade dessa comunidade por gerações.

### 3.1 **Community Land Trust e o Fideicomiso Caño Martín Peña**

O *Community Land Trust*, traduzido para o português como “Termo Territorial Coletivo” (tradução ainda não definitiva), é um modelo de gestão coletiva da terra nascido do movimento negro dos Estados Unidos durante a luta por direitos civis, a partir da década de 1950. Atualmente podem ser encontrados CLT's em todos os continentes, em países como Alemanha, Bélgica, Quênia e Porto Rico.

Nesse modelo, a comunidade determinada a formar o CLT constitui uma pessoa jurídica, sem fins lucrativos, exclusivamente para adquirir uma porção de terra e fazer sua gestão de forma coletiva. No entanto, as construções existentes nesse espaço, sendo já construídas ou não, são de propriedade individual. Cada morador terá o direito de superfície<sup>14</sup> (de acordo com a legislação do país) daquela terra e não dela propriamente dita. Como a terra pertence à associação, sendo, portanto, inalienável, é retirada do mercado imobiliário por tempo indeterminado, enquanto existir o CLT.

Em geral, existem cinco características comuns a todos os CLT's, independentemente do país onde se encontram. São elas<sup>15</sup>:

**Adesão espontânea:** os participantes devem aceitar de livre e espontânea vontade fazer parte e aceitar as metas do CLT.

14 Código Civil - Art. 1369: O Direito de Superfície é uma concessão atribuída pelo proprietário do terreno a outrem, para construção e utilização durante certo tempo, salvo para realização de obra no subsolo a não ser que inerente ao objeto da concessão, que pode ser gratuita, ou mediante pagamento de valor fixo à vista ou parcelado.

15 Seminário Nacional do Termo Territorial Coletivo promovido pelo projeto TTC, 2021. Rio de Janeiro: Projeto Termo Territorial Coletivo. Tema: Estudo de Casos de TTCs pelo Mundo, Desafios e Potenciais da Implementação no Brasil.

**Propriedade coletiva da terra:** a pessoa jurídica sem fins lucrativos composta por membros da comunidade é a proprietária da terra.

**Propriedade individual da construção:** o morador tem a propriedade da construção, pode investir nela ou até mesmo vendê-la. Em alguns CLT's existem diretrizes que regulam esse processo de venda, determinando se a construção deve ser oferecida primeiramente à associação ou se poderá ser vendida apenas para indivíduos de determinados grupos sociais.

**Gestão coletiva das propriedades comuns:** todos os elementos do CLT, desde a terra até os equipamentos de uso comum, exceto as moradias, são geridos pela associação, que é formada por um conselho eleito pelos moradores. Este conselho geralmente é composto por uma estrutura tripartite ( $\frac{1}{3}$  moradores,  $\frac{1}{3}$  assessores técnicos e  $\frac{1}{3}$  apoiadores da causa).

**Acessibilidade econômica permanente:** o principal objetivo do CLT é oferecer permanentemente moradias economicamente acessíveis à comunidade.

Essas diretrizes são comuns a todos os CLT's em diferentes países. Porém, em cada lugar estabelecido, o CLT ganha outras características próprias, de acordo com a necessidade, cultura e configuração do território<sup>16</sup>.

É interessante destacar que a acessibilidade financeira dos imóveis do CLT se garante primeiramente por conta da não inclusão do valor da terra, que já pertence à associação, no momento da venda. Além disso, esses territórios não seguem as lógicas de

16 Informações do site do TTC. Disponível em: <https://www.termoterritorialcoletivo.org/o-que-e-o-termo-territorial-coletivo>

mercado, já que a comunidade luta por infraestrutura e urbanização dos locais com o objetivo de desenvolver melhores formas de morar e aumentar a qualidade de vida dos moradores, e não para espólio, como acontece normalmente em áreas contempladas com boa infraestrutura urbana (escolas, hospitais e transporte público, por exemplo).

Outro ponto importante é a participação de apoiadores da causa no conselho tripartite que gere a associação. Os apoiadores são instituições escolhidas pelos moradores que historicamente apoiam a luta por direito à moradia, podendo elas ser movimentos sociais, pastorais que atuam em favelas ou a defensoria pública. Esse cuidado é tomado para evitar a cooptação da associação por organizações paralelas, como o tráfico de drogas, as milícias, ou até mesmo agentes do governo, e impedir que ela passe a trabalhar em prol dos objetivos desses grupos através da gestão do CLT. Os moradores individualmente são alvos mais vulneráveis de cooptação, por vontade própria ou não, por organizações criminosas, enquanto que a presença de movimentos consolidados representa uma barreira para que essa dominação seja estabelecida.

Trataremos agora de um caso específico de CLT, o *Fideicomiso Caño Martín Peña*.

### Fideicomiso Caño Martín Peña

O *Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña* é um modelo de propriedade coletiva estabelecido para as comunidades habitantes do canal Martín Peña em San Juan, capital do Porto Rico (Fig. 10). Esse é um exemplo bem-sucedido do poder coletivo popular na gestão de terras urbanas. Segundo de maneira geral os princípios dos *Community Land Trust* concebidos nos EUA na década de 1950, o Fideicomiso porto riquenho foi criado para pro-



[Fig. 10] Mapa de localização do canal



[Fig. 11] As comunidades do Caño Martín Peña em 1948

teger as comunidades situadas ao longo do canal após as obras de requalificação do lugar.

Em 2002, a condição urbana e ambiental do canal estava insustentável devido à urbanização não planejada ali estabelecida em meados do século XX (Fig. 11). Nessa época, a cidade de San Juan passou por um grande aumento populacional desencadeado pelo processo de industrialização do país. Esse processo atraiu muitos camponeses para as cidades em busca de emprego, que ocuparam as margens do canal com autoconstruções informais extremamente precárias (Fig. 12). Ao longo do tempo, os residentes do canal passaram por processos de reabilitação e regularização fundiária por títulos individuais, resultando em remoções e deslocamentos de metade dos assentamentos da região. No entanto, as formas de ocupação até então empregadas provocaram o assoreamento do canal e desencadearam diversos problemas ambientais na área, fazendo-se necessária uma ação do governo para a reabilitação do curso d'água (ALGOED e TORRALES, 2019).



[Fig. 12] Caño antes da reabilitação

A reabilitação do canal incluía a sua dragagem<sup>17</sup>, que faria a reconexão de lagos e canais ao longo do curso. Essa ação tornaria a área altamente privilegiada do ponto de vista ambiental e paisagístico, o que atrairia incorporadoras do mercado imobiliário. Prevendo a gentrificação como uma das consequências das obras de revitalização para as comunidades lindeiras, o Estado e as populações do canal se uniram num esforço de elaborar um plano participativo de revitalização urbana e ambiental, que incluiria a regularização dessas terras. Ao longo de dois anos, foram organizados mais de 700 encontros e reuniões entre as comunidades, universidades públicas, técnicos e representantes do governo, onde foram discutidos os termos do plano de desenvolvimento do distrito. Essas discussões resultaram em diversos instrumentos regulatórios para o local, dentre eles o Plano de Desenvolvimento Integral e Usos do Terreno do Distrito de Planejamento Especial Caño Martín Peña e a Lei de Desenvolvimento Integral do Distrito Especial de Planejamento de Caño Martín Peña de 24 de setembro de 2004 (Lei 489-2004). Através dessa lei foi criado o *Fideicomiso del Caño* e a corporação governamental *ENLACE del Caño Martín Peña*, sendo o *Fideicomiso* o modelo de propriedade e gestão da terra, e o ENLACE a empresa sem fins lucrativos responsável pela execução do plano de desenvolvimento com a participação dos moradores (Fig. 13).

17 Dragagem define-se como a limpeza de desassoreamento, alargamento, desobstrução, remoção, derrocamento ou escavação de material do fundo de rios, lagoas, mares, baías e canais de acesso a portos.



[Fig. 13] Moradores do Fideicomiso

A participação popular na elaboração do plano se deu através da organização do *Grupo de las Ocho Comunidades Aledañas al Caño Martín Peña* (G-8), que reuniu lideranças das oito comunidades presentes no território e garantiu que essas populações fossem protagonistas do processo de requalificação do canal, e até hoje atua na gestão do *Fideicomiso*.

Atualmente o *Fideicomiso* abrange cerca de 2.000 famílias de baixa renda, e tem a posse coletiva de 78 hectares de terras privilegiadas da cidade de San Juan (Fig. 14). De acordo com Algoed e Torrales (2019), a participação coletiva na condução do CLT tem aprofundado as relações entre as comunidades, que se sentem fortalecidas para proteger o legado de seus pais e avós, e para lutar por melhorias na região. O funcionamento do *Fideicomiso* segue basicamente o modelo de CLT descrito anteriormente neste capítulo. Ele é coordenado por um conselho tripartite de 11 membros, sendo 6 deles residentes das comunidades indicados pela assembleia do CLT ou pelo G-8, dois são de organizações da sociedade civil escolhidos pelo conselho, e outros três são representantes do Estado e de governos locais. A composição do conselho foi determinada

pelos próprios residentes do *Caño* e permite o controle da terra que já pertence ao CLT ou que poderá ser anexada no futuro. Esse sistema garante que a terra sirva aos interesses não só dos moradores do *Fideicomiso*, mas da comunidade como um todo.



[Fig. 14] Perímetro do Fideicomiso

A relação entre o proprietário coletivo e os habitantes do *Fideicomiso* é feita através do estabelecimento de direito de superfície. Este garante o direito de uso do solo onde está a construção, e é comprovado por uma escritura oficializada em cartório. O conteúdo da escritura é extremamente claro e revisado com o morador no momento da assinatura. Essa oficialização tem levado a muitas famílias, pela primeira vez, o registro legal de habitações que elas construíram há anos e também à proteção jurídica que esse registro garante (ALGOED e TORRALES, 2019).

O direito de superfície permite que as edificações sejam herdadas, vendidas ou hipotecadas. A única ressalva, no caso deste CLT, é que ele retém o direito de primeira recusa<sup>18</sup>, ou seja, deve ser considerado como a primeira opção para venda antes de terceiros. Dessa forma o CLT preserva a oferta de habitação financeiramente acessível, ao revender essa unidade habitacional, por um valor baseado em uma fórmula de revenda que limita seu patrimônio:

*As another important and fair component of the terms and conditions included in the surface rights deed, the resale formula ensures that subsidies invested in developing the housing unit last longer, secures a fair return on the seller's investment and creates the opportunity for another low-income family or individual to enjoy adequate affordable housing in the city (ALGOED, TORRALES, RODRÍGUEZ DEL VALLE, 2018, pg. 24 apud ALGOED E HERNANDEZ TORRALES, 2019, pg. 36).*

Em 2004, o desafio dessas comunidades era assegurar sua permanência no território a partir da regularização das terras até então informais, para que a valorização da região por conta do plano de desenvolvimento não resultasse na expulsão das famílias ali residentes. Esse intento foi bem-sucedido, e mesmo os moradores removidos de algumas áreas durante a execução da dragagem foram realocados no perímetro do *Fideicomiso* para habitações adequadas.

18 Direito de Primeira Recusa (Right of First Refusal): Consiste na obrigação de oferecer aos acionistas pactuantes as ações que foram alvo de uma oferta de compra por um terceiro. Neste caso, o acionista alienante deve oferecer as ações aos acionistas pactuantes antes de terceiros.

A passagem dos furacões Irma e Maria, em 2017, reafirmou a força do *Fideicomiso* em meio às instabilidades físicas e financeiras que assolaram o país. Logo após o desastre, a força tarefa realizada em conjunto pelo G-8, o ENLACE e o Caño CLT foi fundamental para avaliar os danos e promover primeiros socorros à população afetada no canal. As comunidades responderam rapidamente, antes mesmo das ações governamentais, distribuindo lonas, comida, água e remédios, levando atendimento médico e medidas preventivas contra doenças provenientes de mosquitos e ratos. Essas ações revelam o protagonismo dos moradores e comunidades integrantes do *Fideicomiso*, que se estende para além da luta por moradia.

A ocorrência dos furacões também deu lugar ao “capitalismo do desastre”<sup>19</sup> e diversas medidas de austeridade e políticas de desalojamento foram implementadas na ilha. Nesse cenário, o CLT também tem se mostrado eficaz:

*Sin embargo, desde el comienzo de la crisis económica, medio millón de puertorriqueños se han ido de la isla. Otros 160.000 emigraron a los Estados Unidos después del huracán María. Cuando se creó el Fideicomiso del Caño, las amenazas principales que enfrentaban las comunidades aledañas al canal eran el desplazamiento involuntario y la gentrificación: efectos de un aumento en el valor de esta tierra. Hoy día, la mayor amenaza es la disminución en el valor de la tierra que, junto con las políticas actuales de austeridad y recuperación de desastres, ha creado las condiciones favorables para la especulación. El Fidei-*

19 Termo criado pela jornalista e ativista canadense, Naomi Klein, no capitalismo de desastre, governos e economistas aproveitam situações de calamidade, seja política, econômica ou natural para a implantação de políticas de austeridade e obtenção de lucro.

*comiso del Caño ha demostrado ser un instrumento eficaz para proteger a la comunidad del desplazamiento durante ciclos de aumento y disminución en el valor de la tierra. (ALGOED et al, 2020, pg. 42)*

O plano de ação para a recuperação da cidade após a catástrofe promoveria o deslocamento de diversas comunidades vulneráveis, mesmo em áreas onde é possível mitigar os riscos. Nesse sentido, o CLT tem trabalhado para manter os residentes em seu lugar, apesar dos esforços do Estado em usar a destruição das casas para afastar famílias de baixa renda da área do Caño, enquanto oferece a possibilidade de reconstrução para quem pode pagar.

*In communities such as Martin Peña, where flood reduction is feasible, denying the possibility to build in the current floodplain above the flood level can have the effect to displace families in need. As both the governor and the housing secretary have recently expressed, the new public policy about communities in sensitive areas is “se acabó el ay bendito” (good will is over). However, it seems that this policy will only target low-income communities, as on-site reconstruction is available to others that can afford it. Despite all the efforts of Caño residents to stop displacements from their communities, the damage to homes is being used by the government to incite residents to move to other locations. The Caño CLT is watching this very closely to make sure that the residents may stay put safely on their land, relocating families only when needed and within the community, and with the support needed to overcome future extreme natural events (ALGOED et al, 2019, pg. 39)*

O desempenho do CLT em San Juan mostra as possibilidades de resistência de comunidades unidas em torno de um poder construído coletivamente, e que além da luta por moradia, afirma o lugar do povo no meio urbano, garantindo permanência e existência digna que vão na contramão das lógicas de mercado do atual sistema capitalista em que vivemos.

### 3.2 Cooperativas de Habitação no Uruguai

As cooperativas de habitação são modelos de propriedade e gestão coletiva de moradia de expressiva atuação no Uruguai. Atualmente elas são regidas pela *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua* (FUCVAM), organização criada em 1970, após a promulgação da *Ley Nacional de Vivienda*, em 1968. Essa lei foi o resultado de mobilizações de diversas classes, trabalhadores e empresários, face à deterioração econômica pela qual o país passava naquela época, e facilitou a adoção da autogestão, ajuda mútua e financiamento público pelas cooperativas<sup>20</sup>.

O sistema cooperativista no Uruguai foi iniciado com a formação de três projetos piloto para construção de moradias para trabalhadores - Cooperativa 25 de Mayo, na cidade de Florida (Fig. 15); a Cooperativa Exodo Artigas, em Fray Bentos (Fig. 16); e a COSVAM 1, na cidade de Salto (Fig. 17) - e com a Lei Nacional de Moradia (nº 13.728). Essa lei foi muito importante para a formação das cooperativas nas décadas seguintes, por conta das inovações que trazia para o campo da habitação e por sua durabilidade mesmo após muitas décadas desde sua criação (GHILARDI, 2017).

<sup>20</sup> Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FUCVAM) <https://leidaautogestaoja.org.br/estudos-de-caso/uruguai/#:~:text=Conforme%20 mencionado%20 acima%2C%20a%20>

Os projetos foram coordenados pelo Centro Cooperativista Uruguai (CCU), associação civil sem fins lucrativos fundada em 1961, e que diante do problema habitacional, estendeu suas atividades ao campo de habitação a partir de 1965.



[Fig. 15] Habitação na Cooperativa 25 de Mayo

A principal proposta dos três projetos pioneiros era a organização dos cooperados para a gestão total do processo de implantação da cooperativa, desde o projeto até a construção de fato. Sobre isso Ghilardi aponta:

*O cerne da proposta nas três experiências piloto concentrava-se na organização dos núcleos familiares constituintes dos grupos para o gerenciamento de todas as dimensões de construção de suas futuras moradias, com a utilização de mão-de-obra própria (a “ajuda mútua”) no processo construtivo. Adotan-*



[Fig. 16] Cooperativa Êxodo de Artigas



[Fig. 17] Cooperativa COSVAM 1

do-se a figura jurídica das cooperativas de consumo (em virtude do quadro normativo vigente, que não previa a formação de cooperativas habitacionais), os grupos se estabeleceram juridicamente com a assessoria do Centro Cooperativista Uruguai e se tornaram responsáveis por todo o processo de gestão do projeto, desde a aplicação dos recursos financeiros até a organização do canteiro de obras. (GHILARDI, 2017, pg. 42)

A construção das habitações foi iniciada de fato no ano de 1968, através de parcerias para levantamento de recursos e acesso ao terreno das moradias. Se envolveram nesse processo diversas entidades nacionais (*Instituto Nacional de Viviendas Económicas*) e internacionais (Banco Intramericano de Desenvolvimento - BID). É interessante apontar que diversos coletivos já estavam preparados para dar início às atividades de cooperação habitacional, esperando apenas a regulamentação necessária, que veio com a Lei Nacional de Moradia.

Entre 1968 e 1970, as três cooperativas pioneiras e as outras que iam se formando pelo território uruguai realizaram cinco encontros para discussão de questões comuns a todos os projetos e estabelecimento de diretrizes para o sistema de moradia que estava sendo formado. Essas reuniões resultaram na constituição da FUCVAM.

A FUCVAM, além de reger as cooperativas habitacionais, também atua na mobilização de movimentos sociais por moradias não só no Uruguai, mas em toda a América Latina e até em países como Holanda e Suécia. O objetivo da Federação é disseminar as ideias do cooperativismo através dos exemplos bem-sucedidos aplicados no Uruguai, onde as cooperativas conquistaram moradias aces-

síveis e de boa qualidade para seus participantes. É também papel da Federação a articulação e suporte entre as diversas cooperativas, na compra e manutenção de insumos e equipamentos de construção civil para auxílio dos trabalhos de mutirão (BARAVELLI, 2007).

De acordo com o Capítulo X da lei, as duas principais modalidades de cooperativa são a “ajuda mútua” e a “poupança prévia”. Na primeira, a mão-de-obra utilizada é a dos próprios sócios da cooperativa e estes trabalham na construção de todas as unidades habitacionais (Fig.18 e 19).

*O regime de ajuda mútua conta com o aporte da própria mão-de-obra dos sócios da cooperativa, assim como naquele de autoconstrução, com a distinção de que na primeira a forma é coletiva, na qual todos os sócios trabalham em todas as unidades habitacionais da cooperativa. A mão-de-obra própria em uma cooperativa de ajuda mútua é considerada enquanto o rendimento mais básico do setor construção, devendo ser calculado monetariamente para a composição de seu capital social. O aporte de ajuda mútua é complementado por trabalhos especializados contratados pela cooperativa. (GHILARDI, 2017, pg. 48)*

As cooperativas de poupança prévia operam pela constituição de um fundo monetário anterior ao início da construção, que normalmente é delegada a entidades externas à comunidade, como construtoras e empresas de serviços especializados. Essa modalidade, no entanto, não foi tão empregada quanto a de ajuda mútua, e de acordo com o Censo Cooperativo Uruguai de 2009, à época, 76,9% das cooperativas de moradia foram construídas por ajuda mútua, 22% via poupança prévia e 1% por autoconstrução (MACHADO, 2016, p. 34 *apud* GHILARDI, 2017).



[Fig. 18] Processo de construção em cooperativas



[Fig. 19] Início de construção do Conjunto José Pedro Varela em 26 de novembro de 1972

Além dessas modalidades, o sistema de cooperativa prevê ainda dois modos de propriedade: a individualizada, de “proprietários”, e a coletiva, de “uso e gozo”. Neste trabalho, nos debruçaremos sobre as experiências de modalidade coletiva, a de maior representação entre as cooperativas uruguaias.

No modelo de “uso e gozo”, ao contrário do que acontece com os CLT’s, não só a terra é de propriedade coletiva, como também as construções nela presentes. Assim, a cooperativa se estabelece como uma pessoa jurídica cadastrada no Ministério de Habitação uruguai, que adquire uma porção de terra através de financiamentos públicos previstos pela *Ley Nacional de Vivienda*, e os cooperados contribuem com valores mensais ou com o trabalho nos mutirões para a construção da casa de todos os participantes. Nesse modelo os moradores são assegurados pelo *Derecho de Uso y Gozo* (direito de uso e usufruto, em tradução livre) na casa que eles podem adaptar segundo suas necessidades, mas não podem vender para outro que não seja a própria cooperativa, mediante retorno das contribuições feitas durante o tempo de cooperação (BARAVELLI, 2007).

O *Derecho de Uso y Gozo* é a segurança dos moradores de que podem habitar a casa por tempo indeterminado e transmitir esse direito aos seus descendentes, sendo retirado apenas em casos de não cumprimento das normas estabelecidas para toda a comunidade, ou no caso em que o morador queira vender a casa para a cooperativa.

### As cooperativas em meio à ditadura militar

A Ditadura Militar instituída em 1973 no Uruguai, de início não representou grande ameaça às construções cooperativistas em andamento, possivelmente pelo volume de obras na época. As cooperativas tiveram seu momento de maior expansão entre 1970

e 1975, e as obras que haviam sido iniciadas não deveriam ser interrompidas (GONZÁLEZ, 2013 *apud* GHILARDI, 2017). No entanto, após 1975, o governo promoveu uma série de medidas para refrear o sistema cooperativo de habitação, negando figuras jurídicas para novas cooperativas e priorizando os investimentos em habitação para as Sociedades Civis de Propriedade Horizontal, entidade de regime de propriedade privada. Além disso:

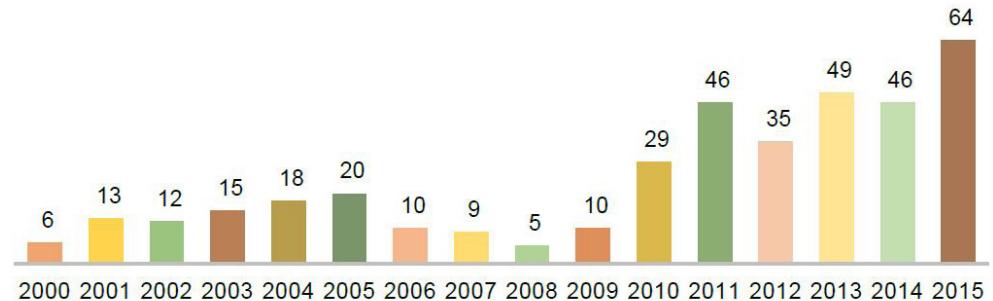
*Em 1979, a Ordem de Serviço 7.000 do Banco Hipotecário do Uruguai (BHU) altera diversas operativas do sistema cooperativo. Exige poupança prévia para o sistema de ajuda mútua, aumenta a taxa de juros para seis por cento (ao invés de dois a quatro praticado anteriormente) e define o limite de cinquenta unidades habitacionais para financiamento às unidades cooperativas (em contraste com o limite de duzentas estabelecido na Lei, não mais se permitindo a formação dos grandes conjuntos como as Megas Intercooperativas). Agregam-se, a essas medidas, a transferência da carteira de terras do BHU para o setor privado. (GHILARDI, 2017, pg. 60)*

Nesse momento, as cooperativas se configuraram como lugar de refúgio às repressões ditatoriais, sendo abrigo para militantes que lutavam contra o regime. Eram consideradas “islas de libertad” por possibilitar atividades em equipamentos coletivos construídos pelas próprias cooperativas e que não sofriam fiscalização sistemática do Estado (GHILARDI, 2017). Esse papel de resistência desempenhado pelas cooperativas se deu por conta da forte rede de solidariedade e união que envolvia cada comunidade (Fig. 20).

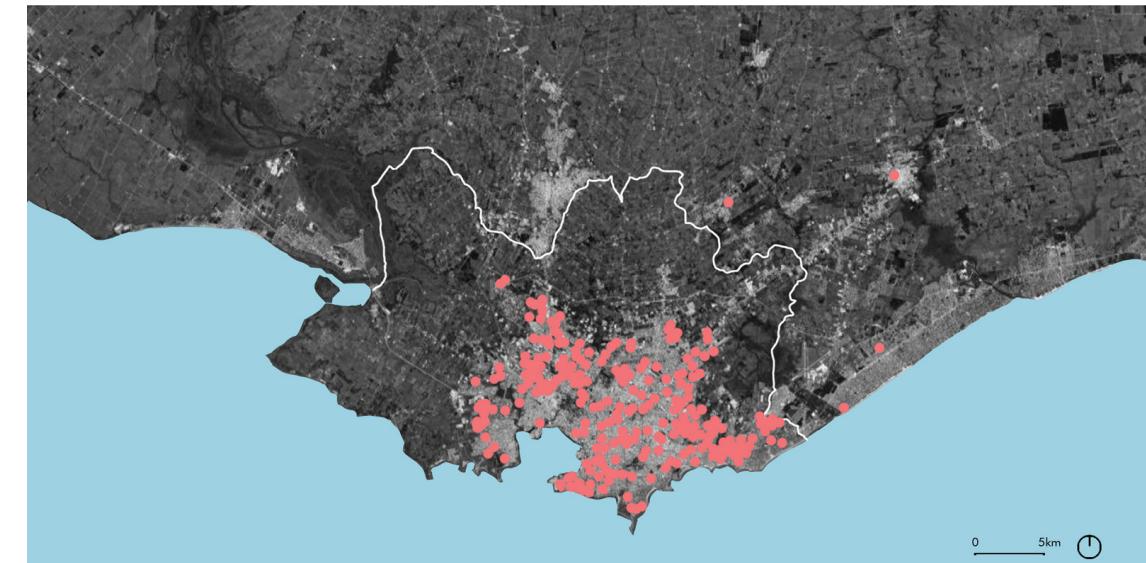


**[Fig. 20]** Marcha convocada pela Fucvam em defesa da propriedade coletiva em 1984

Após os doze anos de ditadura, o sistema cooperativo ainda encontrou obstáculos para se expandir. Isso porque no período de redemocratização, assim como em outros países da América Latina no mesmo contexto, o Uruguai passou por uma grande onda de neoliberalização de suas políticas econômicas, onde os recursos para obras cooperativistas eram escassos e os financiamentos habitacionais eram guiados pelo rendimento familiar e com determinação de renda mínima para participação no sistema. Além disso, os empréstimos eram concedidos de acordo com a renda dos sócios de cada cooperativa: cooperativas de baixa renda recebiam menores valores, enquanto as de renda mais alta recebiam maiores quantias. Essa medida levou à diferenciação do padrão de qualidade das construções construídas a partir daquele momento.



**[Fig. 21]** INE – Número de obras de cooperativas de moradia, por ano de início (Uruguai, 2000 – 2015)



**[Fig. 22]** Mapa das coopertivas associadas à FUCVAM e à FECOVI até 2019

Nesse cenário, a partir de 1990 a FUCVAM adota novas ações políticas para lutar pela permanência e expansão das cooperativas. De acordo com Ghilardi, a federação passa a se guiar principalmente por três linhas: a luta pela terra, a inclusão de trabalhadores de baixa renda no modelo cooperativista, e a promoção de cooperativas para reabilitação de habitações na área central de Montevidéu. Com essa reconfiguração, em meio aos governos Tabaré de 2005 a 2009 e José Mujica entre 2010 e 2014, a FUCVAM conseguiu uma boa retomada no número de obras de habitação por cooperativas (Fig. 21 e 22).

Esse breve histórico das cooperativas desde a ditadura militar até os últimos anos mostra a potência do poder popular construído coletivamente, revelada através da resistência em meio ao regime autoritário, da capacidade de adaptação em meio ao avanço neoliberal e da nova expansão das cooperativas nos dias atuais, tendência contrária às lógicas de mercado.

### 3.3 A discussão no Brasil: impasses e perspectivas

O Brasil é um país tradicionalmente marcado pela lógica da casa própria quando se fala sobre habitação, seja ela social ou não. Esse pensamento foi implementado mais intensamente a partir da década de 1930, quando o poder público no governo Vargas passou a incentivar a aquisição de lotes para autoconstrução em bairros periféricos. O lema “*transformar cada trabalhador num proprietário, e cada proprietário num trabalhador*”, cunhado pelo então estadista, servia aos propósitos da elite industrial em não precisar elevar os níveis salariais para o acesso à moradia, e ao propósitos do governo de garantir estabilidade política ao cativar as massas populares através da obtenção de uma propriedade privada. (FALCHETTI, 2019)

No passado, a propriedade individual era uma forma de resolver a grave crise habitacional gerada por diversos motivos, principalmente pelo decreto da Lei do Inquilinato em 1942<sup>21</sup> (BONDUKI, 1994), gerando o afastamento da população trabalhadora de áreas privilegiadas da cidade. Hoje, ela é um facilitador para o avanço do mercado imobiliário em áreas que se tornam interessantes por conta de novas infraestruturas implementadas pelo Estado ou pela iniciativa privada, mais uma vez expulsando populações vulneráveis de seus territórios.

Nesse contexto, faz-se necessária a discussão sobre alternativas de propriedade à normalizada individual, sobretudo em territórios mais carentes ou ameaçados pelos interesses do capital. O MTST, atuante nestes territórios através de ocupações, e sendo um movimento anticapitalista que busca deter os avanços das lógicas segregadoras de mercado, principalmente no atual contexto da intensificação de medidas neoliberais no Brasil, pode ser um agente de disseminação e aplicação de novas formas de morar que se somem à luta por moradia digna de seus militantes. Embora o movimento tenha atuado junto a programas governamentais, como o Programa Minha Casa Minha Vida, para obtenção de moradias e tenha encontrado êxito em alguns casos, especialmente na categoria Entidades, é fundamental pensar em quão seguro está o trabalhador frente às investidas do mercado quando cada pessoa é proprietária do seu pedaço de terra.

Infelizmente, em território brasileiro há poucas experiências de propriedade coletiva da terra urbana, e este é um debate em que ainda temos muito o que avançar. Em países vizinhos, onde essas discussões estão mais adiantadas, as experiências observadas

21 Decreto-lei que instituiu o congelamento dos valores locativos e regulou as relações entre proprietários e inquilinos. (BONDUKI, 1994)

se mostram muito promissoras do ponto de vista social com o fortalecimento de comunidades e aumento da autoestima de populações que antes viviam à margem da sociedade por falta de moradia adequada ou insegurança nos seus territórios.

Considerando essa necessidade, movimentos sociais têm levantado a discussão sobre essas novas formas de morar e falaremos de alguns deles a seguir.

### **União Nacional por Moradia Popular (UNMP)**

A União Nacional por Moradia Popular, assim como diversos movimentos sociais que atuam hoje, começou a ser articulada no ano de 1989, após o período de redemocratização, a partir da coleta de assinaturas para implementação do primeiro Projeto de Lei de Iniciativa Popular realizado no Brasil. Em 1993 a UNMP foi formalizada no primeiro Encontro Nacional por Moradia Popular. A partir de então, o movimento passou a operar nos diversos territórios urbanos onde se efetua a luta por moradia e cidade dignas<sup>22</sup>.

A luta realizada pela UNMP se caracteriza principalmente pela defesa da autogestão, do direito à moradia e à cidade, e da participação popular nas políticas públicas, sendo resistência aos planos de despejo e de criminalização dos movimentos sociais empreendidos pelo Estado. Para alcançar esses objetivos, o movimento busca ativamente negociar e propor frente aos governos soluções e projetos que sejam ferramentas efetivas de mudança na vida de populações vulneráveis.

Além da participação em processos que resultaram no surgimento de entidades importantes para o planejamento urbano brasileiro, como a inclusão do direito à moradia na Constitui-

<sup>22</sup> “O que é a União Nacional por Moradia Popular”. Disponível em <https://unmp.org.br/o-que-e-a-unmp/#organizacao>.

ção, o Estatuto das Cidades e o Conselho Nacional das Cidades, a UNMP atuou fortemente na luta que deu origem ao Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades (MCMV-E), fração do programa que funcionava por autogestão dos moradores.

Tendo em vista essa atuação e as pautas de luta, a UNMP tem elaborado o Projeto de Lei (PL) da Autogestão<sup>23</sup>, que busca ampliar as possibilidades de moradia no Brasil, além das normalizadas propriedades privadas, onde a habitação é tratada como mercadoria. O projeto tem forte caráter participativo, pois os movimentos parceiros e a sociedade civil têm oportunidade de sugestão e opinião na elaboração junto à UNMP. Esse PL, além de tratar da autogestão de moradias, abre caminhos jurídicos para facilitar a instituição de modelos de propriedade coletiva, como cooperativas de habitação, associações e outras entidades promotoras.

De acordo com o texto da lei, a produção de moradias se rege por princípios sociais de dignidade humana, solidariedade, participação e inclusão, e, a partir desses princípios, foram elaboradas diretrizes que abrangem não só os três pilares da autogestão - apoio governamental, assessoria técnica e movimentos sociais<sup>24</sup> -, mas também a priorização de formas coletivas de propriedade da terra, a sustentabilidade ambiental e o desenvolvimento de projetos de equipamentos públicos e comerciais, também sob gestão popular. No texto também está prevista a criação do Programa Nacional de Moradia por Autogestão, entidade que viabilizaria recursos e projetos para famílias de baixa renda.

<sup>23</sup> “Projeto de Lei - Lei da Autogestão”. Disponível em <https://leidaautogestaoja.org.br/projeto-de-lei/>

<sup>24</sup> “Autogestão, já!”. Disponível em [https://www.youtube.com/watch?v=BqsKNFR-xUSY&t=350s&cab\\_channel=UMMSaoPaulo](https://www.youtube.com/watch?v=BqsKNFR-xUSY&t=350s&cab_channel=UMMSaoPaulo).

*Art. 5º: O Programa Nacional de Moradia por Autogestão tem por finalidade financiar a elaboração de estudos preliminares, projetos e obras destinados à aquisição individual ou coletiva de unidades habitacionais novas, reforma, melhoria, urbanização e regularização fundiária ou requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais). (TEXTO PROJETO DE LEI DA AUTOGESTÃO, 2021)*

O Projeto possui grande influência de experiências internacionais de cooperativa e autoconstrução, como a FUCVAM do Uruguai e a FUNDASAL no El Salvador, e assim como elas, direciona para os moradores um grande protagonismo na luta pelo direito à cidade. Esse protagonismo se dá no texto através de uma série de direitos, como uso e gozo dos imóveis por tempo indeterminado e participação em todo o processo de constituição da moradia, bem como dos equipamentos externos às unidades habitacionais. Por outro lado, há uma série de obrigações, como contribuições financeiras, e manutenção e zelo pelo imóvel. Além disso, não é permitido que os membros da diretoria executiva das cooperativas ou associações sejam agentes políticos de qualquer dos três poderes públicos, ou de qualquer esfera governamental, para evitar aliciamento da comunidade em prol dos interesses de Estado ou de mercado. Os direitos e deveres dispostos no texto, principalmente a participação, têm o objetivo de gerar em cada morador o senso de responsabilidade e valor não só por sua própria casa, mas pelo projeto como um todo para assim exercer melhor a convivência em coletividade.

No dia cinco de outubro de 2021 o Projeto de Lei foi protocolado na Câmara dos Deputados pela Comissão de Legislação Participativa em uma audiência pública em que os representantes dos movimentos sociais puderam discursar e discutir sobre o texto. Além dos movimentos populares, o PL é defendido também por entidades como o CAU Brasil e a Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas (FNA)<sup>25</sup>.

### **TTC Rio de Janeiro**

Outra discussão que tem sido muito expressiva atualmente no campo da habitação social é a da implantação do Termo Territorial Coletivo (TTC) em comunidades da cidade do Rio de Janeiro. O TTC é uma tradução aproximada para o termo *Community Land Trust*, modelo de propriedade coletiva estudado anteriormente neste capítulo. Os debates sobre a instituição deste modelo foram iniciados após o grande número de despejos que ocorreram, sobretudo em comunidades vulneráveis, nos preparativos para as Olimpíadas do Rio de Janeiro em 2016. Na ocasião, cerca de oitenta mil moradores foram removidos<sup>26</sup> de suas casas para dar lugar aos empreendimentos projetados para o evento esportivo. As remoções ocorreram mesmo em comunidades com títulos de Concessão de Uso por 99 anos, o que prova que a titularidade individual não garante a permanência de indivíduos no território, principalmente se esses indivíduos compõem comunidades de baixa renda.

---

25 “Habitação Social: CAU Brasil apoia Projeto de Lei da Moradia por Autogestão”. Disponível em: <https://www.caurj.gov.br/habitacao-social-cau-brasil-apoia-projeto-de-lei-da-moradia-por-autogestao/>

26 Relatório Anual 2019 do Termo Territorial Coletivo. Produzido pela Comunidades Catalisadoras. Disponível em <https://comcat.org/wp-content/uploads/2019/12/2019-relatorio-anual-ttc.pdf>.

Nessa época, além dos despejos, muitos outros assentamentos, que embora não tenham sido removidos, começaram a sofrer processos de gentrificação por conta de sua localização privilegiada na cidade. Ocorreu então, nesses lugares, diversos casos de remoção mercadológica, quando populações acabam sendo retiradas de seus territórios por pressão do mercado e de imobiliárias para construção de empreendimentos rentáveis<sup>27</sup>.

Diante desse cenário, agentes que trabalham no campo fundiário e lideranças comunitárias começaram a pensar em maneiras de garantir a permanência de populações urbanas vulneráveis, principalmente por conta da inadequação do sistema jurídico brasileiro para garantir verdadeiramente a segurança da posse para essas comunidades.

Finalmente, em agosto de 2018 foi lançado o projeto do TTC, com o apoio principalmente da Comunidades Catalisadoras (COMCAT), para comunidades cariocas em uma oficina com representantes do *Fideicomiso Caño Martín Peña*, que compartilharam suas experiências na cidade de San Juan. A partir desse encontro, foi criado um grupo de trabalho de 54 membros, que foi dividido em dois subgrupos: um para estudar e desenvolver uma legislação favorável à implantação do Termo, e outro para se dedicar às atividades de mobilização das comunidades. Baseados nos princípios do CLT e da experiência do *Caño Matin Peña*, foram identificadas possíveis comunidades piloto, que possuíam características favoráveis para o projeto. Por fim, em 2019 duas comunidades foram selecionadas: Trapicheiros e Nova Esperança, onde foram efetuadas ações de mobilização, que incluíam oficinas, visitas de porta em porta e festividades (Fig. 23 e 24). O debate empreendido com os moradores tem obtido sucesso em mostrá-los os benefícios desse

27 Idem.



[Fig. 23] Encontro do Projeto TTC na comunidade Trapicheiros



[Fig. 24] Oficinas comunitárias do Projeto

modelo de propriedade e tem sido bem recebido nas comunidades, de acordo com o Relatório Anual 2020 feito pela COMCAT<sup>28</sup>.

Desde o início da Pandemia da COVID-19, as atividades do Projeto do TTC têm sido realizadas de forma virtual, fazendo-se o possível para manter a mobilização iniciada em 2019 nas comunidades. É interessante ressaltar que nesse cenário, o Projeto se dedicou também a ações de mitigação dos efeitos devastadores da pandemia nas favelas, como a distribuição de cestas básicas e auxílio às famílias mais afetadas, gerando na comunidade a discussão de como essa situação seria enfrentada caso o TTC já estivesse sido implementado. Tomando como exemplo o *Fideicomiso* de Porto Rico após a passagem dos furacões, as comunidades cariocas chegaram à conclusão de que a força da coletividade construída com o TTC é uma ótima ferramenta diante de emergências.

Além do êxito em difundir as ideias do TTC entre os moradores e entre organizações de diversas regiões do Brasil, que também têm feito essa discussão, o Projeto conseguiu a inclusão de um projeto de lei que regulamenta o Termo na atualização do Plano Diretor do Rio de Janeiro em 2021 (Projeto de Lei Complementar nº 44/2021<sup>29</sup>, que ainda está em discussão). Essa foi uma grande vitória para o Projeto e para as comunidades piloto, que enfrentam diversos obstáculos, principalmente de ordem jurídica, para a implantação do Termo. Esses obstáculos serão discutidos mais à frente neste trabalho.

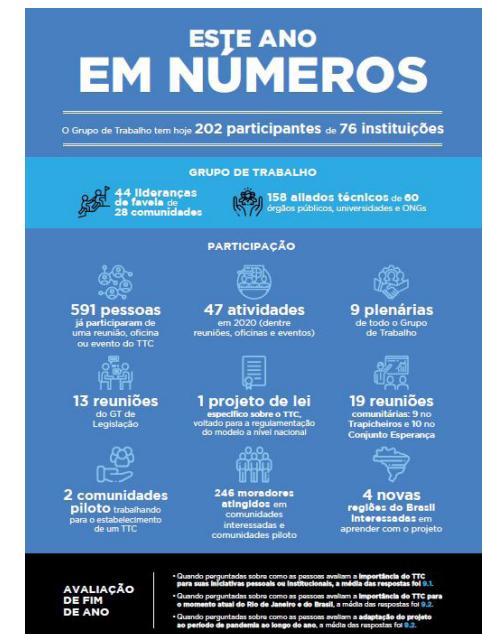
Atualmente, o Projeto continua as atividades de mobilização, em sua maioria virtualmente, e mesmo com as divergências advin-

28 Relatório Anual 2020 do Termo Territorial Coletivo. Disponível em: <https://comcat.org/wp-content/uploads/2021/02/2020-relatorio-anual-ttc.pdf>.

29 Projeto de Lei Complementar nº 44/2021. Disponível em: <http://aplicant.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro2124.nsf/d305f3c25ec55a360325863200569353/29c579e1ba143199032587580054c6a6?OpenDocument>



[Fig. 25] Relatório do Projeto TTC em 2019



[Fig. 26] Relatório do Projeto TTC em 2020

das da pandemia, apresenta bons números de desenvolvimento e tem ganhado cada vez mais reconhecimento (Fig. 25 e 26). Esse é um cenário promissor para as discussões sobre propriedade coletiva em meio urbano não só para o Rio de Janeiro, mas para todas as regiões do Brasil.

### 3.4 Por que o PMCMV/CVA não é a solução

Neste tópico faremos uma breve discussão sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV (atual Programa Casa Verde Amarela - CVA) e como apesar de ter sido uma importante ferramenta para o acesso de milhares de brasileiros à casa própria, ele ainda não é a solução ideal para qualidade de vida no meio urbano, nem para segurança da posse para comunidades.

O Programa, lançado no ano de 2009, além de uma política de habitação, foi uma forma encontrada pelo governo para enfrentar a crise hipotecária estadunidense, que já se espalhava pelo resto do globo. Desde o início da década de 2000, o crédito habitacional e a quantidade de unidades produzidas pelo mercado vinham crescendo. Quando a crise imobiliária se estabeleceu, as incorporadoras viram os preços de suas ações despencarem, o que dava indícios de quebra no setor e o alastramento para diversos campos da economia (ROLNIK, 2015).

No início da crise, o governo propôs a compra de ações dessas empresas pela Caixa Econômica Federal como forma de equilibrar as perdas que a queda no mercado de ações causou. Contudo, essa medida encontrou forte rejeição entre os empresários, que a interpretaram como uma forma de estatização do setor. As empresas defendiam sim, o apoio do governo para construções de baixo custo em forma de recursos financeiros, mas queriam executar as cons-

truções em seus próprios termos (FIX, 2011). Sobre isso, Rolnik também afirma:

*Nesse momento, os empresários atingidos, liderados pela Gafisa e apoiados pela CBIC, passam a intensificar o lobby junto à Fazenda para implementar um “pacote habitacional” nos moldes do programa mexicano, que, por sua vez, havia sido inspirado no modelo chileno. Por meio de subsídios diretos ao comprador, o governo viabilizaria a compra das 200 mil unidades que as construtoras capitalizadas estavam preparadas para lançar no mercado, o que estava sendo ameaçado pela crise. Estes subsídios seriam feitos através de aportes para os compradores finais, além de maior facilidade nos créditos hipotecários, com a introdução de um fundo garantidor dos empréstimos. As negociações iniciais entre os empresários do setor e o Ministério da Fazenda se deram sem a participação do Ministério das Cidades, nem da equipe que estava formulando o Plano Nacional de Habitação, sem nenhuma interlocução com o Conselho das Cidades ou com o Conselho da Habitação, e sem diálogo com o SNHIS e seu fundo recém-regulamentado. (ROLNIK, 2015, pg. 121)*

Como colocado por Rolnik, apesar de ser direcionado para construções de baixo custo, o Programa, em sua versão inicial, não teve a participação de nenhuma entidade do Ministério das Cidades ou mesmo de movimentos sociais, o público alvo para venda dessas novas habitações. Isso ocorreu principalmente porque o objetivo fundamental do programa era salvar as empresas da quebra e gerar empregos em meio à delicada situação financeira internacio-

nal. Apesar de ter como maior objetivo o “salvamento” o setor imobiliário, antes do lançamento do Programa, o então presidente Lula resolveu expandir as metas estabelecidas originalmente de 200 mil casas para 1 milhão, e assim aumentar a cota dirigida aos setores de mais baixa renda, que representavam anteriormente 20% das unidades habitacionais.

Em face da exclusão da concepção do Programa, os movimentos de moradia e o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) se mobilizaram em forma de ocupações e manifestações, exigindo um diálogo sobre o Programa com o governo. A partir dessas audiências, os movimentos propuseram a modalidade Minha Casa Minha Vida - Entidades, categoria destinada às associações e cooperativas de autogestão. No entanto, os fundos para a modalidade, inicialmente, eram de 500 milhões de reais, o que representa menos de 1% do total de recursos do Programa (cerca de 34 bilhões de reais). O restante foi dedicado quase exclusivamente ao Minha Casa Minha Vida - Empresas. Essa divisão desproporcional dos recursos reflete a priorização dada pelo governo ao mercado imobiliário, mesmo em uma gestão com viés de esquerda, e, portanto, em teoria, com maior visão social. Isso mostra também o pouco valor que as lideranças políticas e empresariais dão às organizações coletivas e de origem popular em detrimento da lógica capitalista do lucro.

*Não há dúvida de que o setor imobiliário e, especialmente, as incorporadoras financeirizadas e seus investidores foram altamente beneficiados pelo programa, já que este não só os salvou da derrocada, como impulsionou o valor de suas ações. Realizados seus lucros, estas grandes empresas, que foram as que mais lançaram unidades no programa em sua primeira fase, começam lentamente a deixá-lo na fase*

*2, voltando-se para seus nichos mais tradicionais de mercado. (ROLNIK, 2015, pg. 123)*

O viés mais intenso de projeto econômico do que de política pública do PMCMV se refletiu nos efeitos observados nos anos seguintes à construção de diversas moradias. A primeira questão a ser colocada foi o fato de não haver, nas Faixas 2 e 3 do Programa, um agente promotor público que acompanhasse os projetos habitacionais. De acordo com Maria Beatriz Rufino (2015), instituições como as Companhias Metropolitanas de Habitação (COHAB), associações e cooperativas, quando responsáveis pela incorporação imobiliária, tinham maior possibilidade de articulação com políticas urbanas para melhor inserção dos empreendimentos na cidade, o que não acontecia em todos os casos. No entanto, a configuração do Programa de privilegiar as empresas e a Caixa Econômica Federal levou essa desarticulação a outro patamar ao gerar uma prática de construção que seguia apenas as normas e condições mínimas estabelecidas, além da seleção de terrenos mais baratos e projetos padronizados que não condizem com a realidade do público alvo do programa (RUFINO, 2015). A articulação entre entidades públicas e o Programa ocorreu de forma massiva apenas na Faixa 1, já que praticamente todas as políticas públicas de habitação, em âmbito municipal, estadual e federal, passaram a usar o PMCMV para o financiamento de habitação social.

Além disso, o PMCMV acabou se tornando a política habitacional predominante em todo o território brasileiro e, principalmente, os municípios de médio e pequeno porte abandonaram suas políticas de habitação anteriores para se focar apenas na tarefa de direcionar e selecionar os beneficiários para o Programa (cf. ROLNIK, 2015; RUFINO, 2015). Esse fato representou um retrocesso

nas discussões e implantações de outros projetos e possivelmente outras formas de constituição de moradias que estavam em curso.

<b>Fase</b>	<b>Faixa</b>	<b>Renda familiar mensal</b>
Fase 1	Faixa 1	Até 1.395,00 reais
	Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00 reais
	Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00 reais
Fase 2	Faixa 1	Até 1.600,00 reais
	Faixa 2	De 1.600,01 a 3.100,00 reais
	Faixa 3	De 3.100,01 a 5.000,00 reais

[Fig. 27] Faixas de renda do PMCMV

É importante ressaltar que as experiências com o PMCMV - Entidades se caracterizaram por uma maior qualidade de projeto e de localização, justamente pela preocupação das entidades em estabelecer uma relação direta com os futuros moradores através da participação, e, em alguns casos, do trabalho de mutirão. Como nessa modalidade as entidades não são guiadas pelo lucro, os padrões de projeto buscam o maior conforto e adequação à realidade das famílias, o que resultou em unidades habitacionais maiores e com maior qualidade projetual. No entanto, o modelo de autogestão enfrentava uma maior burocratização no processo de regulamentação e revisão que a modalidade Empresas não enfrentava. Além disso, muitos movimentos questionavam o modelo privatista do programa. Segundo Evaniza Rodrigues:

*No entanto, no entendimento de parte dos movimentos de moradia, esse modelo de financiamento ainda não atende a uma verdadeira política autogestionária, pois os financiamentos são individuais, tornando o empreendimento uma soma de financiamentos. A*

*proposta defendida pelo movimento é que o financiamento seja coletivo, destinado ao grupo como um todo, podendo ou não ser individualizado ao final do processo. (RODRIGUES, 2013, pg. 78)*

Apesar da pouca expressão por conta da disputa acirrada com a modalidade Empresas (RUFINO, 2015), e das críticas validamente proferidas pelos movimentos sociais, o PMCMV - Entidades foi uma oportunidade de maior participação dos movimentos na distribuição dos benefícios na área de habitação, colocando-os também como atores junto com grupos partidários no jogo dos ativos políticos do governo (ROLNIK et al, 2014).

Embora tenha sido um importante instrumento de acesso à moradia para milhares de famílias, o PMCMV não se mostrou como uma política eficaz de combate ao déficit habitacional. Além da concepção arquitetônica distante da realidade dessas famílias, como citado anteriormente, em muitos casos, os empreendimentos do Programa foram uma forma de segregar ainda mais populações socialmente à margem dos meios urbanos.

*Pode-se dizer que o Programa tem reforçado a lógica de conurbação, por conta da crescente aceitação da metropolização do déficit, com a implementação de empreendimentos nos municípios mais distantes do núcleo, assegurando maiores ganhos ao setor privado pela apropriação de terras mais baratas e submetendo as famílias de menor renda a morar em regiões mais distantes dos empregos, comércio, serviços, equipamentos públicos e a se deslocarem cotidianamente por longos períodos e longas distâncias. (RUFINO, 2015, pg. 60.)*

Além disso, observou-se que após a obtenção da unidade habitacional, as famílias, sobretudo as da faixa 1 do Programa, encontram grande dificuldade de arcar financeiramente com os encargos da prestação mais a taxa de manutenção condominial, uma soma que pode chegar a 40% da renda familiar (ROLNIK, 2015). Em muitos empreendimentos há um alto índice de inadimplência, o que compromete a manutenção dos prédios, e, consequentemente, a qualidade das habitações a longo prazo.

Esse cenário mostra que o Programa não foi capaz de manter as unidades acessíveis financeiramente para as populações, e não só isso, ele contribui, até hoje, para uma vivência urbana cada vez mais distante da ideal, que deveria ser direito de todos.

Após o impeachment da ex-presidenta Dilma Rousseff em 2016, a política econômica adotada por Michel Temer tomou um aspecto ainda mais neoliberal, e evidentemente, as políticas sociais foram as mais debilitadas. Em 2017, o governo federal cortou a Faixa 1 do PMCMV, que atendia a população com renda de até 3 salários mínimos, incluindo a modalidade Entidades (FALCHET-TI, 2019). Além disso, o limite de renda para acesso ao Programa foi ampliado, tornando-o ainda mais atrativo aos interesses de mercado. Seguindo essa cartilha neoliberal, o atual governo, de Jair Bolsonaro, extinguiu o PMCMV e criou o Programa Casa Verde Amarela, que apenas oferece taxas de juros subsidiadas e continua a excluir a Faixa 1, parcela mais atingida pelo déficit habitacional atualmente.



[Fig. 28] Residencial Espanha no bairro Jardim Apurá, São Paulo – SP



[Fig. 29] Unidades habitacionais do Parque Jardim São Paulo em Luziânia - GO

## CAPÍTULO 4

# AFINAL, POR QUE A PROPRIEDADE COLETIVA?

*Neste capítulo, buscaremos explicar as razões pelas quais a aplicação de um modelo de propriedade coletiva na ocupação Vila Nova Palestina seria uma ação favorável não só aos ocupantes, mas também a toda região do Jd. Ângela. À ocupação, ele é importante para a construção e a manutenção do poder popular, enquanto a região se beneficia pela retenção dos avanços do mercado imobiliário, reservando assim territórios com moradias de qualidade acessíveis ao trabalhador urbano.*

Como visto nos capítulos anteriores, a ocupação é onde o MTST inicia a formação política de trabalhadores urbanos que se aliam à luta por moradia. Essa formação envolve, além da conceitualização de termos como luta de classes, direitos dos trabalhadores e dinâmica do sistema capitalista, a construção de uma identidade coletiva na qual é forjado o poder popular. Nesse sentido, passamos a discutir as razões pelas quais poderíamos pensar modelos de propriedade e gestão coletivas, sobretudo em ocupações e lutas promovidas pelo MTST.

#### 4.1. A continuidade da articulação popular e formação política

Historicamente, o trabalho foi uma via de organização política das classes de baixa renda, como a formação dos sindicatos da classe operária na Inglaterra em meio às revoluções industriais, ou as cooperativas formadas por trabalhadores no Uruguai. Hoje, ele continua sendo um elemento determinante das dinâmicas sociais, mas não tem sido uma ferramenta protagonista na organização política dos trabalhadores. Em parte, porque ele segue a cartilha de competição e individualização da lógica capitalista, e em parte porque a maioria dos cargos disponíveis, principalmente para a população periférica, são os trabalhos informais, onde prevalecem a ausência de direitos trabalhistas e as longas e cansativas (por vezes humilhantes) jornadas de trabalho (FALCHETTI, 2019). Essa situação em que as populações lutam para ter o básico para sobreviver mina qualquer tempo ou disposição de se envolver na luta por direitos, que deveriam ser oferecidos a elas desde o início. Além disso, a privação de tempo para estudo, leituras e atividades de cultura e lazer, criam o ambiente perfeito para a alienação e insensibilização

de grande parte dos trabalhadores, que pela constante preocupação com a comida na mesa e as contas para pagar, acabam vivendo sem perspectivas de melhoria de vida.

De acordo com Lúcio Kowarick, o cenário descrito acima é o fenômeno de marginalização promovido pelo modelo periférico de acumulação capitalista. No livro *Capitalismo e Marginalidade na América Latina* (1975), Kowarick explica que a marginalização é um processo decorrente da produção capitalista em qualquer país, em alguns mais intenso que outros. No caso da América Latina, esse fenômeno ocorre de maneira mais acentuada, pois a absorção de mão de obra assalariada nesses países é, comparativamente, bem menor do que nos países ditos “desenvolvidos”. Em concordância com o autor, Rolnik diz:

*Para estes autores (Francisco Oliveira e Lúcio Kowarick), não se trata de um sistema dual que opõe arcaísmos a modernidades, mas de um modelo periférico de acumulação capitalista, que necessita e reproduz uma parcela “sobrante” de mão de obra ao não torná-la proletária e não garantir suas condições de reprodução integralmente, reproduzindo formas de trabalho e produção ligadas à sobrevivência. A presença deste contingente populacional, assim como de suas atividades “informais”, responderia então a uma dupla necessidade da acumulação no capitalismo periférico: manter baixos os custos de reprodução da força de trabalho e garantir um “exército industrial de reserva” permanente. A existência de um grande contingente populacional de pobres e desituidos dos meios de produção nas cidades permitiria, assim, a manutenção de baixos níveis sala-*

*riais, condição *sine qua non* para a competitividade das empresas que operam na periferia do capital, que não contam com as economias de escala e de aglomeração e com a tecnologia de que gozam seus competidores nos países centrais. [...]*

*Na experiência concreta dos países do Sul Global que passaram por processos de industrialização por substituição de importações, em meados do século XX, a intensa migração e a formação de enormes assentamentos autoconstruídos foram a fórmula peculiar por meio da qual a “revolução capitalista” ocorreu, constituindo um locus de reprodução da força de trabalho proletária, sob um grau extremo de desigualdade e baixos salários. (ROLNIK, 2015, pg. 123)*

A partir daí, entende-se a ação do MTST em implantar ocupações nas periferias urbanas. Nesses territórios, tem-se a maior parcela de trabalhadores precarizados e imersos na informalidade, onde se faz ainda mais necessária a organização política para avançar na luta por uma vivência mais digna na cidade. As ocupações são, portanto, ações de resistência e manifestações contra hegemônicas em tempos de cada vez maior mercadorização do meio urbano.

Nesse sentido, a prioridade para a organização coletiva dada nas ocupações vai contra toda a lógica individualista e competitiva do mercado, e transforma a visão dos novos ocupantes ao longo do tempo de cada experiência implantada pelo movimento. Essa mudança pode ser vista nos depoimentos coletados por Falchetti em sua pesquisa, em que diversos membros da ocupação Vila Nova Palestina descrevem como chegaram à ocupação com o simples objetivo de conquistar um pedaço de terra, mas agora compreendem

que a luta abrange algo muito maior, e que estabelecer esse poder coletivo é o que realmente trará mudanças para a difícil realidade do trabalhador periférico.

*Ao se deparar com a proposta de ocupação coletiva do MTST, tanto a instituição da propriedade quanto a individualização da posse são tensionadas, o que permite desnaturalizar a ordem operante na prática dos sujeitos e experimentar outras formas de uso do espaço. Isso se expressa pela vocalização do termo “ocupação”, que substitui “invasão”, redefinindo o ato de ocupar. Se, no primeiro momento, a transgressão da ordem se deve à necessidade material e é movida pela coragem, no segundo, ela é compreendida na esfera da política.*

*Ao afastar a prática da ocupação da apropriação individual da terra, localizando-a como uma ação política pelo direito à moradia, o movimento busca legitimar o ato de ocupar, tensionando o ordenamento jurídico. Com isso é a luta coletiva que ganha centralidade na ação dos integrantes da ocupação. (FALCHETTI, 2019, pg. 246)*

Partindo do pressuposto de que a luta empenhada pelo MTST não é apenas por moradia, mas é igualmente a porta de entrada para a discussão do amplo conflito urbano que envolve a existência nas cidades, é muito importante que a formação política e os laços coletivos construídos ao longo da ocupação permaneçam, mesmo após a conquista da moradia. Essa é uma preocupação presente no movimento, de acordo com Débora Goulart (2011). Há uma inquietação sobre como será a realidade da ocupação e dos seus membros após a obtenção das moradias, que seguem a ordem

de titularidade individual hegemônica. Nesse contexto, a tendência é a prevalência entre os moradores das questões de ordem individual e familiar em detrimento da luta coletiva, o que resultaria na desarticulação da coletividade formada durante os tempos de ocupação. Para tentar driblar esse revés, o MTST colocou entre suas condições para os projetos habitacionais a presença constante de espaços comuns, que fossem proporcionais à quantidade de famílias, para a continuação de atividades coletivas diversas (culturais, reuniões e assembleias). No entanto, se pensarmos logicamente, a manutenção do espírito de coletividade seria muito mais fácil se a dinâmica pós estabelecimento das moradias também se desse de maneira coletiva. No capítulo 2 deste trabalho, vimos nos estudos de caso do *Fideicomiso do Caño Martín Peña* e nas Cooperativas Habitacionais do Uruguai, como o poder popular coletivo foi forjado a partir da gestão comunitária dos seus territórios, poder esse que até o momento da constituição dessas entidades, não tinha tanto protagonismo frente ao Estado e aos agentes privados como têm agora. Esse poder se constituiu a partir do compartilhamento de objetivos e atividades em comum, o que trouxe a cada morador a consciência da importância do apoio e da cooperação do seu vizinho para a melhoria da vida de todos.

É interessante fazer um destaque sobre as relações que se formam no tempo de ocupação. Na ocasião da visita à Nova Palestina, pudemos perceber, mesmo em poucas horas, a construção de comunidade. Não apenas no conceito de uma reunião de moradias no mesmo espaço, mas na formação dos vínculos entre os ocupantes. Durante a conversa, a liderança que nos recebeu nos falou de diversos assuntos: a história da ocupação, os números, a situação atual e as perspectivas. Todos esses tópicos, porém, estavam cercados de histórias e anedotas sobre os moradores, suas rotinas e cotidiano.

Essa convivência está longe de ser perfeita, no entanto. É regada de conflitos e por vezes, desavenças, mas que no geral, são resolvidas ali mesmo e a vida segue. Nessa conversa, ficou claro para nós que, como todas as relações humanas, o convívio na ocupação às vezes pode ser disfuncional, mas vale a pena. E poder contar uns com os outros é a maior conquista dos sem teto.

Diante disso, é interessante refletir como seria para as ocupações do MTST a experiência de extensão da prática de ocupação, num contexto de maior segurança para os ocupantes (com a obtenção das moradias) e de maior protagonismo no espaço urbano (como entidade oficializada e ativa do território), aos moldes da instituição de uma propriedade coletiva urbana. Com vistas a esse cenário ainda não concebido, mas realizável, propomos neste trabalho a discussão e aplicação de modelos de propriedade coletiva para ocupações do MTST.

## 4.2. Avanço da especulação imobiliária

A análise da região onde se situa a ocupação Vila Nova Palestina também pode justificar o estabelecimento da propriedade coletiva no local. Hoje, apesar de ser uma região periférica que ainda apresenta diversos indicadores de precariedade (assentamentos precários, renda média baixa e altas taxas de informalidade e violência)<sup>30</sup>, o distrito conta com equipamentos e infraestruturas importantes para o desenvolvimento do lugar.

De acordo com Flávio Villaça (1998), o espaço urbano é produzido pelo trabalho social para a fabricação de algo socialmente útil. Esse trabalho gera um valor para o que foi construído, mas não

30 Dados do Plano Regional do M'Boi Mirim, 2016.

constitui o valor total. Há de se considerar também a localização deste edifício, o fator que mais influencia no preço final da propriedade.

*Para os capitais industrial, bancário e comercial, a terra urbana tem o papel de permitir o acesso aos efeitos úteis de aglomeração. Ou seja, segundo o capital específico, cada terreno particular permite maior ou menor valorização pelo acesso que sua localização propicia aos efeitos úteis de aglomeração (s.d., 41). É válido observar que não é apenas para o capital que a terra permite acesso aos efeitos úteis da aglomeração – para a força de trabalho também, das residências à escola, ao lazer, etc. Isso a que Lojkine chama de capacidade de aglomerar só é possível se existir essa formidável obra do trabalho humano que é a cidade, e especialmente seus sistemas de transporte. A terra urbana só interessa enquanto ‘terra-localização’, (Villaça 1985, 5), ou seja, enquanto meio de acesso a todo o sistema urbano, a toda a cidade. A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda a e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. (VILLAÇA, 1998, pg. 74)*

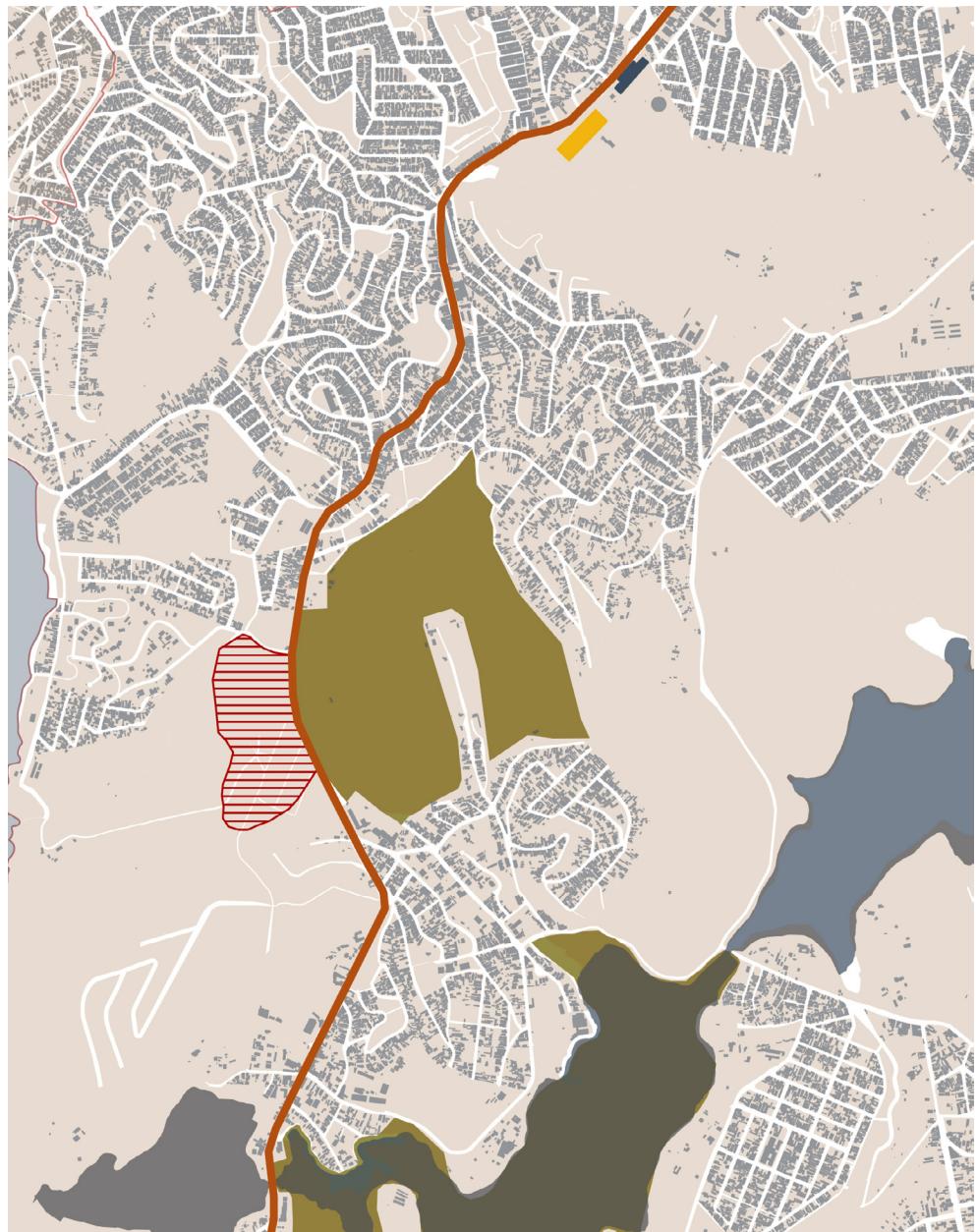
No início da sua urbanização, a partir da década de 1960, o distrito do Jardim Ângela não possuía esse atributo de localização, a capacidade de aglomerar. O acesso viário era restrito e a infraestrutura de equipamentos úteis (comércio, hospitais, escolas) era praticamente inexistente no bairro. Justamente por esse motivo, naquela época as terras do local eram baratas e acessíveis principalmente aos trabalhadores industriais da região de Santo Amaro. No entanto, no decorrer dos anos, com o adensamento do distrito, que

se tornou o 2º mais populoso da cidade de São Paulo<sup>31</sup>, invariavelmente a área foi se estruturando, mesmo que não suficientemente, como outros distritos mais ricos do município. Atualmente o Jardim Ângela conta com um terminal de ônibus de grande porte, o Terminal Jardim Ângela, um centro hospitalar, o Hospital M'Boi Mirim e dois parques, o Guarapiranga e o M'Boi Mirim. Além disso, o distrito é perpassado pela Estrada do M'Boi Mirim, importante via de acesso a outros bairros do entorno e ao município de Itapecerica da Serra.

Como a tendência do preço da terra é o seu aumento, já que a acumulação do trabalho humano criador de valor é constante (VILLAÇA, 1998), é de se esperar que com a presença desses equipamentos o valor da terra, e, por consequência, o valor de compra, venda e locação de imóveis, também aumente. Esse fenômeno foi percebido pelos moradores da Vila Nova Palestina, pois a maioria dos que moram na ocupação hoje, lá se fixaram pela impossibilidade de arcar com os altos aluguéis da região. Observamos os altos preços também através de um breve levantamento de preços de aluguéis na região do entorno da ocupação.

Realizamos uma simples pesquisa de preços de locação no entorno da ocupação, para termos uma melhor dimensão do cenário de aluguéis, já elucidado por Gordinho na visita à Nova Palestina e em depoimentos de membros da minha família que habitam na região. A consulta foi feita na seção de compra e venda *Marketplace*, do Facebook, por conta da maior facilidade de acesso a detalhes sobre o imóvel, preços e formas de negociação. São, portanto, casas negociadas diretamente com os proprietários, sem mediação de imobiliárias. Buscamos domicílios médios com dois dormitórios, em sua maioria no distrito do Jardim Ângela.

31 Dados do Censo 2010.



Vila Nova Palestina

Hospital M'Boi Mirim

Estrada do M'Boi Mirim

Parque M'Boi Mirim

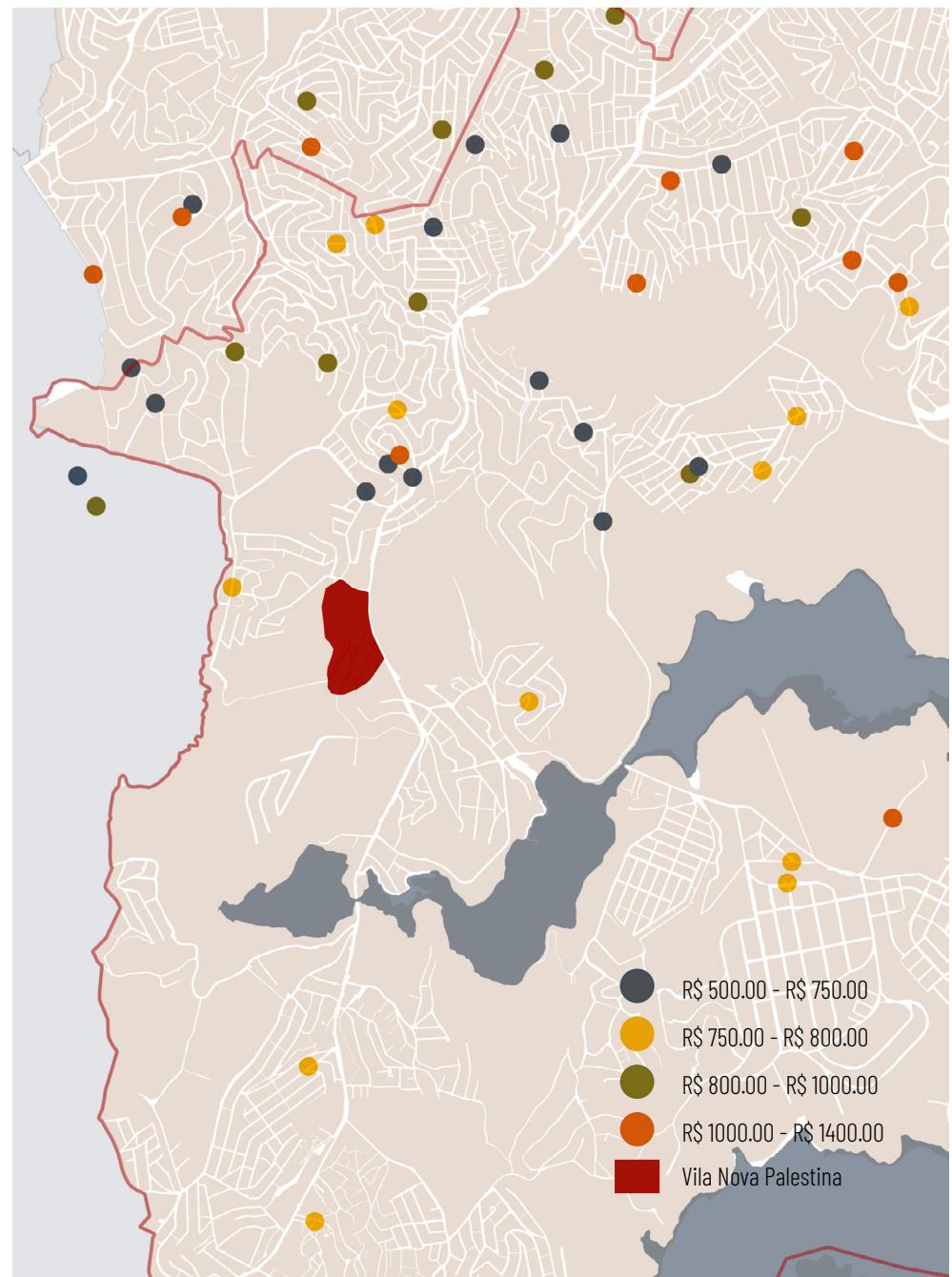
Terminal Jardim Ângela

0 250 500 m



Equipamentos públicos e infraestrutura viária no Jardim Ângela

Fonte: produzido pela autora com dados do GeoSampa



Levantamento de alugueis

Fonte: produzido pela autora com dados do GeoSampa e pesquisa no Marketplace do Facebook

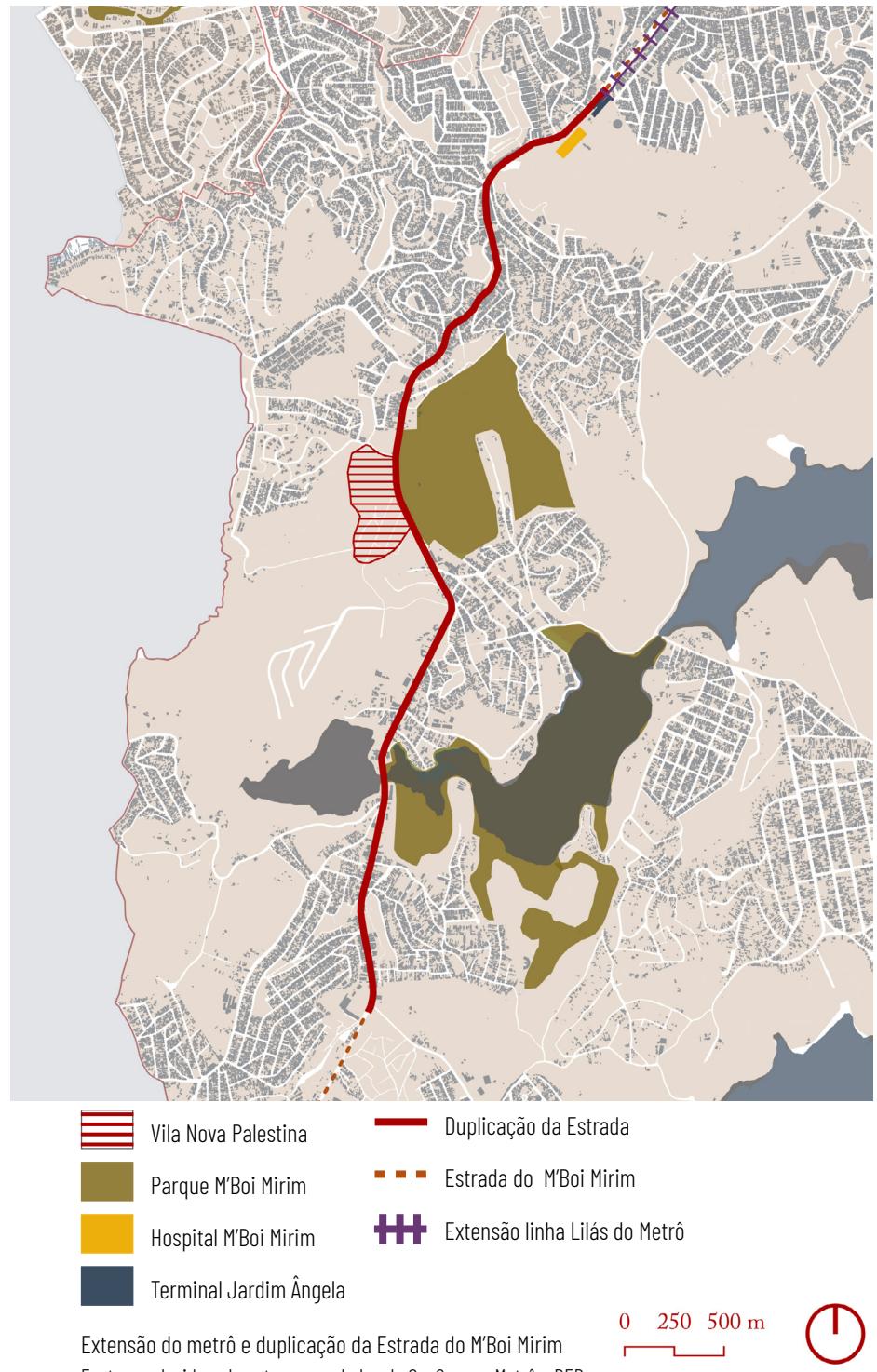
0 250 500 m



Dos 50 imóveis analisados, mais da metade estão na faixa entre R\$ 750,00 e R\$ 1.400,00, valores que representam quase um terço ou até mesmo metade da renda familiar média<sup>32</sup> do distrito. Vale destacar que os domicílios mais em conta pesquisados, da faixa entre R\$ 500,00 e R\$ 700,00, são os que mais apresentam problemas de infiltração, cômodos muito pequenos e mal ventilados, e acabamento avariado. A partir dessa pesquisa, constatamos que a maioria das famílias do distrito acabam tendo que optar entre comprometer boa parte de sua renda com aluguel, ou se sujeitar a habitações deterioradas e desconfortáveis. Em casos mais extremos, não conseguem arcar com nenhuma das opções e recorrem a moradias de favor com familiares ou aos movimentos sociais, como as famílias da ocupação.

Tendo em vista o aumento dos preços de aluguel pela valorização do território, é interessante também chamar a atenção para dois empreendimentos futuros no distrito: a extensão da linha Lilás do Metrô até o Terminal Jardim Ângela, onde será a estação, de mesmo nome, e a duplicação da Estrada do M'Boi Mirim no trecho que vai do Terminal até a Avenida dos Funcionários Públicos<sup>33</sup>. A extensão da duplicação é a que passa em frente à ocupação Nova Palestina, como se pode ver no mapa.

Como ocorreu e ainda ocorre em outros pontos da cidade, a chegada de infraestrutura, sobretudo de transporte, pode conduzir um processo de especulação imobiliária e aumento vertiginoso do custo



de habitação em determinada região. Vale ressaltar que essas obras, além de serem um gatilho para a especulação, promoverão diversas remoções de famílias que hoje habitam áreas que serão destinadas aos empreendimentos. Tendo isso em vista, o Jardim Ângela poderá assistir, em um futuro próximo, o aumento da expulsão indireta das populações mais vulneráveis pela impossibilidade de arcar com altos aluguéis, ou de resistir às pressões das imobiliárias para adquirir imóveis nos arredores das novas infraestruturas. Em cenários como esse, a propriedade coletiva se mostra como um instrumento para garantir permanência e moradia acessível para as comunidades mais prejudicadas. Assim como em San Juan o *Fideicomiso* foi criado para barrar a gentrificação que certamente se desdobraria após a conclusão do projeto de reabilitação do canal, a instituição de propriedades coletivas em bairros periféricos que começam a despertar os interesses do capital seriam soluções para garantir a segurança de suas populações mais expostas, ao retirar essas terras do mercado e fazer a gestão delas com base em ideais de solidariedade e ajuda mútua.

### 4.3. Avanço das bordas periféricas

A estruturação urbana do Jardim Ângela descrita acima faz parte do contínuo processo de expansão periférica observado principalmente nas grandes cidades. Yvonne Mautner descreve o encadeamento de ações que levavam os territórios periféricos informais a serem, mais tarde, integrados ao tecido urbano. Ela fala sobre três camadas de produção: as duas primeiras são de trabalho, e a terceira é a ação do capital (MAUTNER, 1999).

A primeira camada de trabalho se constitui no loteamento do território, geralmente de forma irregular, em lotes acessíveis por preços calculados de acordo com o salário dos trabalhadores, onde

os loteadores abrem algumas vias e possibilitam a construção de casas. As edificações quase sempre são iniciadas por autoconstrução (trabalho não remunerado) e muitas vezes são terminadas pela contratação de terceiros (trabalho remunerado).

Estabelecida a primeira camada, passa-se à segunda, que consiste na implantação da infraestrutura reivindicada pela população que agora reside no território. A pressão pela extensão da estrutura urbana até o novo loteamento é feita pelos próprios moradores, que se organizam por meio de abaixo assinados e movimentos populares. Os governos locais respondem à pressão com a implementação dessa infraestrutura, que, por sua vez, exige a legalização da área e adequação à legislação municipal. Na maioria das vezes é impossível a regularização de acordo com a lei urbanística, então adota-se procedimentos como perdões públicos e anistias. Feito isso, a infraestrutura básica (água, luz, pavimentação e drenagem) chega ao loteamento, que está pronto para receber a terceira camada: o capital.

Nesta etapa o loteamento pode começar a se tornar interessante aos olhos do mercado, e os loteadores vendem os terrenos a preços cada vez mais altos, principalmente para estabelecimento de serviços terciários (padarias, supermercados, grandes lojas). Estruturado com habitação, equipamentos urbanos e comércio, esse território integra-se ao desenho urbano, enquanto terrenos mais distantes iniciam esse mesmo processo e se tornam as novas periferias.

Hoje, embora a legislação urbana seja mais rígida, principalmente no que diz respeito à ocupação de territórios das bordas (normalmente demarcados como áreas de proteção ambiental), as franjas urbanas continuam a se expandir. Seja pelo avanço espacial, seja pelo adensamento populacional, as periferias estão em contínuo crescimento e isso, na maioria das vezes, não se traduz em melhoria de vida para seus habitantes (Tabela 2).

Distrito	2010	2020	2030	2040
Jardim Ângela	295 434	340 623	387 419	433 429
Jardim São Luís	267 871	287 809	305 055	318 039
<b>Total</b>	<b>563 305</b>	<b>367 680</b>	<b>395 105</b>	<b>416 564</b>
<b>Sub. M'Boi Mirim</b>				

Tabela 2 - Crescimento populacional progressão do Jardim Ângela e de outros distritos periféricos - Fonte: produzido pela autora com dados da Prefeitura do Município de São Paulo

Nesse sentido, sendo a região do Jardim Ângela um território de urbanização consolidada e integrada ao resto da cidade, podemos prever que a franja da cidade está se desenvolvendo ainda mais longe da infraestrutura e dos equipamentos públicos. A tendência é que a população mais vulnerável, expulsa do território agora consolidado, pela impossibilidade de arcar com altos aluguéis, ou pela pressão de imobiliárias, tenha que se deslocar para as novas periferias e se sujeitar a más condições de moradia, falta de acesso a serviços básicos de saúde, educação e cultura, e a tempos de locomoção ainda mais longos. Ou, permanecendo no bairro, tenha que se mudar para habitações cada vez menores e precárias, onde é possível pagar o aluguel.

Durante a visita à ocupação, ficou claro para nós o forte desejo dos moradores de permanecer naquele local que já constitui um lar, onde eles querem morar por tempo indefinido. Assim como a comunidade Vila Autódromo desejava ficar e lutou por isso no Rio de Janeiro no momento das remoções em 2016, e como os moradores do *Caño Martín Peña* se articularam para proteger seus territórios em San Juan. O objetivo dessas populações não é espoliar ou retirar lucro dela, mas poder habitar, de maneira digna e com qualidade o território e a cidade que elas formaram e fazem parte. Por esse motivo ressaltamos a importância de instrumentos que

verdadeiramente garantam a segurança da posse e o protagonismo dos trabalhadores urbanos em um cenário que para eles é tão pouco favorável.

Tendo analisado os fatores que justificam a implementação de um modelo de propriedade coletiva na ocupação Vila Nova Palestina, passaremos agora ao estudo dos desafios que se impõem à instituição desse instrumento.

## CAPÍTULO 5

# DESAFIOS

*Este capítulo se destina a avaliar quais os obstáculos jurídicos, políticos e sociais que se impõem ou que podem surgir diante da tentativa de implantação de um modelo de propriedade coletiva urbana no Brasil. Aqui faremos um apanhado dos desafios no sistema jurídico, tendo como referência a jornada do TTC no Rio de Janeiro, na opinião e na luta dos ocupantes do MTST, a partir do contato com a ocupação, e, por fim, no âmbito público, a partir de literaturas que já discorrem sobre a posição do Estado diante desse assunto.*

Diante do exposto até aqui, já podemos perceber que a implantação de um modelo de propriedade coletiva em solos brasileiros não é uma tarefa fácil. A partir das pesquisas e conversas com quem está no centro das discussões sobre o assunto, poderemos discorrer sobre os principais desafios que se apresentam à instituição e popularização dessas experiências por aqui.

## 5.1. A ideologia da casa própria

O primeiro desafio que podemos colocar é social e cultural, já que a predominância da propriedade privada sobre os modos de habitação no Brasil não se restringe ao plano do mercado, mas está fortemente arraigada no imaginário do trabalhador, que nela busca a segurança de um teto e dignidade para si e para os seus descendentes. Nesse sentido, é possível que, mesmo em contextos de luta por moradia, como as ocupações do MTST, encontremos resistência da parte dos ocupantes em aceitar um modelo novo em sua realidade, onde o título da terra não será em seu nome. Essa resistência é esperada porque as pessoas que ali se encontram foram levadas ao movimento justamente pelo desejo de ter a casa própria (FALCHETTI, 2019). Essa questão começa a ser tratada durante o tempo de ocupação, onde os participantes chegam em busca de seu pedaço de terra e no decorrer da formação política que ali ocorre passam a ter o pensamento redirecionado à coletividade. No entanto, o fato da ocupação ser temporária e todos esperarem que ela termine com a obtenção das moradias, pode dar a impressão a alguns membros de que essa luta também é passageira, com o único objetivo de conquista da casa.

Por esse motivo, é importante levar ao conhecimento dos militantes e ocupantes as possibilidades e vantagens de uma nova

forma de morar, assim como tem feito o Projeto TTC nas comunidades do Rio de Janeiro, ou como fez o *Fideicomiso do Caño Martín Peña* em San Juan. A promoção de reuniões, debates e atividades coletivas levaram uma nova perspectiva aos moradores, que estão cada vez mais abertos à implantação do TTC em seus territórios.

Embora o anseio pela propriedade privada seja uma ideia enraizada na sociedade, é necessário lembrar que a insegurança da posse aflige a todos os que habitam territórios informais ou valorizados, mesmo os que possuem títulos individuais. E, no caso das populações vulneráveis e ameaçadas por remoções, o maior desejo é o de permanecer em suas casas, como Tarcyla Ribeiro (2020), uma das coordenadoras do Projeto TTC, coloca em seus artigos. Tendo isso em perspectiva, os moradores tornam-se mais dispostos a conhecer modelos de propriedade e gestão que vão contra as lógicas de mercado e que tanto ameaçam a permanência das comunidades em seus territórios.

## 5.2. As questões jurídicas

Os entraves jurídicos são um dos principais obstáculos para a implantação de um modelo de propriedade coletiva. Isso acontece porque o ordenamento jurídico brasileiro, no que concerne à habitação, está fortemente associado ao estabelecimento da propriedade privada, embora no mesmo artigo figure também o dever da propriedade atender à sua função social.

A respeito desse assunto, Tarcyla Fidalgo<sup>34</sup> discorre sobre algumas características do sistema jurídico que constituem uma

<sup>34</sup> “Parecer jurídico sobre legislação brasileira em relação ao instrumento TTC”. 2018. Disponível em: <https://www.termoterritorialcoletivo.org/biblioteca-termo-territorial-coletivo/parecer-juridico-sobre-legislacao-ttc-tarcyla-fidalgo>

barreira para a implantação do TTC no território brasileiro, e que poderiam se aplicar a qualquer outro modelo de propriedade coletiva. A primeira questão colocada por ela é o fato de o sistema jurídico brasileiro seguir a prática de "civil law", que é uma forma de interpretar e julgar processos com base quase exclusivamente na lei escrita. Essa prática tende a dificultar a implementação de novas instituições ou eventos, por priorizar a análise da legislação em detrimento de precedentes e costumes, como acontece na prática do "common law".

*Esta característica, associada ao tipo de burocracia que se instituiu historicamente no Estado brasileiro, levaram a um cenário de conservadorismo no qual tende-se a desconsiderar, e até mesmo resistir, a possibilidades que não estejam positivadas, trazidas textualmente em lei.*

*Essa resistência é transversal na sociedade brasileira, indo desde os jurisdicionados até os representantes dos poderes executivo e judiciário. É esta característica que dificulta o êxito de exercícios criativos em cima de institutos existentes para criar soluções jurídicas novas para problemas postos na sociedade, como é o caso dos Community Land Trusts ou Termos Comunitários Territoriais. (FIDALGO, 2018 pg. 3)*

Dessa forma, tentativas de formalização de experiências até então não existentes, encontram diversas dificuldades para se estabelecer, principalmente as que vão contra a ordem ditada pelo mercado e endossada pelo Estado ao privilegiar o associativismo e a emancipação de populações vulneráveis (FIDALGO, 2018). Diante desse cenário, a produção de novos projetos de lei que abor-

dem o tema de experiências de propriedade coletiva torna-se ainda mais importante, a exemplo do PL da Autogestão, ou dos modelos já consolidados de Porto Rico e do Uruguai, tratados no capítulo 3 desta pesquisa, e que foram ancorados por leis específicas para suas implantações. Levando-se em consideração o modo de funcionamento do sistema jurídico brasileiro, a criação de um aparato legal para a adoção cada vez maior de gestões coletivas se mostra imprescindível.

### 5.3. Método de "círculo"

Enquanto esses instrumentos específicos ainda não estão oficializados, existem formas de utilizar os mecanismos que já existem no ordenamento jurídico brasileiro numa metodologia de "círculo", onde um instrumento é aplicado de forma condicionada a outro, e com essa integração seja possível estabelecer o modelo coletivo de forma segura (NETO, 2014). No caso do TTC, o circuito estabelecido consiste na criação de uma pessoa jurídica, na obtenção da terra e nos instrumentos para viabilizar a gestão coletiva.

O primeiro passo para a instituição do TTC é a constituição de uma pessoa jurídica sem fins lucrativos, ou seja, a entidade que terá a posse da terra e que fará a gestão do conjunto como um todo. O direito brasileiro reconhece a pessoa jurídica como um sujeito de direito inanimado, personalizado e hábil para praticar atos jurídicos (FIDALGO, 2018). Para gerir o TTC são possíveis 5 modalidades: associação, fundação, cooperativa, consórcio e condomínio. A escolha por algum desses modelos deve ser guiada pelas limitações e possibilidades de cada um, que atendam às especificidades do TTC de acordo com o território e o pactuado entre os membros.

Em seguida, passa-se à etapa de aquisição da terra, uma etapa particularmente complexa, por conta da alta taxa de irregularidade fundiária nas cidades, principalmente em assentamentos de baixa renda e infraestrutura urbana, e por conta da dificuldade imposta pelo sistema político e jurídico em permitir a obtenção de terra pela entidade. De qualquer forma, esta aquisição é possível e pode se dar por três formas:

**Regularização fundiária:** apesar do caráter coletivo, a instituição do TTC pressupõe a propriedade privada do terreno para a pessoa jurídica representante. Nessas condições, é imprescindível a regularização do terreno em questão, para que ele possa ser propriedade e para que possa ocorrer, posteriormente, o desmembramento entre terra e construções;

**Compra e venda:** principalmente quando o terreno em questão é particular, é viável a compra dele pela pessoa jurídica do TTC, desde que haja recursos para isso. Essa opção também é possível para terrenos públicos, porém implica um processo mais demorado de compra, que envolve a constituição de licitações;

**Doação:** opção válida para terrenos públicos ou privados em que haja disposição dos proprietários em doar a terra para a entidade do TTC. No caso de terrenos públicos, é necessária a comprovação de interesse social na área por parte do Termo;

**Transferência dos moradores:** terrenos em que os moradores já possuem os títulos individuais e posteriormente passam a titulação ao TTC. Esta opção tornou-se ainda mais viável a partir da nova lei

de regularização fundiária 13.465/17<sup>35</sup>, que facilita a regularização em núcleos urbanos informais.

Por fim, adota-se instrumentos para viabilizar o arranjo que define o TTC: a propriedade coletiva da terra e a propriedade individual das construções. Esta última pode ser estabelecida pelo direito de superfície, pelo comodato<sup>36</sup> ou por locação, de acordo com o que foi decidido entre os membros.

Apesar da viabilidade desse mecanismo, voltamos a ressaltar a importância de leis específicas para implantação tanto do TTC quanto de qualquer outro tipo de propriedade coletiva. Essa regulamentação, além de facilitar a implantação dos modelos, é uma forma de popularizar a adoção desse tipo de propriedade, o que traria mais segurança e protagonismo para comunidades em todas as regiões do Brasil. Não só isso, a criação de uma legislação específica abriria a possibilidade de isenção de impostos sobre transações imobiliárias nos processos de aquisição ou transferência de terrenos, o que certamente favoreceria comunidades, associações e entidades na empreitada de inserção das propriedades coletivas no meio urbano (FIDALGO, 2018).

---

35 Lei 13.465/17: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

De acordo com Ana Luisa Gonçalves e Cibele Rizek, a lei de regularização fundiária é uma ferramenta que iguala processos de regularização privados e de interesse social, o que significa uma flexibilização do papel do Estado como regulador de conflitos pela terra e, portanto, favorecendo o processo de financeirização dos territórios urbanos (GONÇALVES e RIZEK, 2020).

36 Empréstimo gratuito para uso, de qualquer coisa, móvel ou imóvel, por um certo período de tempo, sem transferência de propriedade e com a condição de devolver ao indivíduo nas mesmas condições ao fim do prazo.

## 5.4. Dificuldades de financiamento

Um terceiro desafio à implantação de propriedades coletivas é a escassez de financiamento para a construção de habitações, nos casos em que estas ainda não existem. Tendo em vista a baixa renda das populações que mais precisam de habitação de interesse social, o acesso ao crédito em bancos e financeiras é dificultado, e a exclusão da Faixa 1 do Programa Casa Verde e Amarela tornou ainda mais difícil a conquista de uma moradia, mesmo no arranjo da propriedade privada.

Além disso, como colocado por Tarcyla Fidalgo (2020), as associações, cooperativas ou qualquer entidade que faça a gestão coletiva das propriedades, necessita de recursos para manter as atividades e auxiliar os membros em casos de emergência ou de impossibilidade de contribuição para com o grupo. Todas essas questões demandam custos que nem sempre o Estado está disposto a cooperar, sendo necessário, por vezes, a ajuda de organizações da sociedade civil ou de outras entidades.

## 5.5. Apoio do Estado

Já sabemos que o Estado é um agente promotor dos interesses do capital, e as dinâmicas mercadológicas segregadoras observadas nos meios urbanos são possíveis com a anuência dele. Como coloca Wood:

*Para exercer o seu alcance global, o capitalismo precisa dos Estados locais que mantêm as condições básicas para as suas operações. O mundo de hoje é mais que nunca um mundo de Estados-nação; e a forma polí-*

*tica do capitalismo global não é um Estado global e sim um sistema de múltiplos Estados locais (WOOD, 2003, p. 47 apud GOULART, 2011).*

Assim como o mercado necessita do Estado para pôr em marcha seus planos, as iniciativas de movimentos sociais e, sobretudo, as de propriedade coletiva, também demandam uma atuação estatal. Pudemos observar a participação dos governos na implantação do *Fideicomiso* e das Cooperativas Uruguaias com a criação de legislação, projetos e concessão de financiamentos, que tornaram possível o funcionamento dos modelos. Para além, a UNMP coloca o apoio estatal como um dos pilares da autogestão, o que mostra a importância da atuação dessa entidade nos desdobramentos que resultam na inserção bem-sucedida das formas de morar coletivas e autogeridas.

Diante disso, podemos colocar que o desinteresse de um Estado defensor da propriedade privada individual em promover políticas que endossam práticas contrárias ao modelo hegemônico se constitui em um grande desafio para o desenvolvimento de propriedades coletivas no território. Esse apoio se mostra importante principalmente no âmbito jurídico, já que o ordenamento brasileiro se caracteriza como conservador e pouco aberto a alterações em favor do associativismo (FIDALGO, 2018). No entanto, é válido lembrar que sobretudo na esfera municipal, houve uma grande disposição para mudanças de legislações e parâmetros urbanísticos quando da execução de projetos do PMCMV:

*Também foram identificadas ações dos poderes locais no sentido de alteração de perímetros urbanos e de leis e normas urbanísticas de modo a autorizar a produção em áreas rurais ou com parâmetros urbanís-*

*ticos específicos e excepcionais em relação às normas edilícias e de parcelamento do solo precedentes.*

*Ficou evidente, em muitos casos, a articulação da implementação do Programa com a delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).*

*As ZEIS passaram a ser regulamentadas e delimitadas como uma estratégia de flexibilização de parâmetros, de maneira a permitir a implementação de empreendimentos habitacionais em áreas que muitas vezes possuíam restrições urbanísticas. Verificou-se, em alguns casos, que a delimitação das ZEIS não obedeceu a quaisquer critérios de planejamento ou de política habitacional. (RUFINO, 2015, pg. 56)*

Essa constatação nos mostra que o Estado tem poder para fornecer o apoio necessário aos movimentos sociais e idealizadores de iniciativas coletivas, mas muitas vezes não o faz, para privilegiar as grandes empresas e o mercado financeiro no jogo político que se desenrola no espaço urbano.

Como vimos, as dificuldades que se apresentam a uma gestão coletiva são variadas e complexas, o que muitas vezes causa desânimo e pode até mesmo fazer com que movimentos sociais e profissionais da área de planejamento urbano se esquivem dessa discussão. No entanto, como toda prática contra hegemônica se estabelece através de discussões de curto ou longo prazo, é necessário que avancemos neste debate para que tenhamos perspectivas da consolidação desses modelos nas cidades.

## CAPÍTULO 6

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

Eu me deparei com a ocupação no ano de 2013, logo no início dela, em uma das visitas à minha avó Jacira e meu avô Jorge. Ainda lembro do meu espanto quando vi toda a organização, que há apenas algumas semanas não estava lá. Embora eu pouco soubesse sobre questões habitacionais e menos ainda sobre o MTST, eu tinha noção de que aquele acontecimento era resultado das falhas do sistema que rege nossa sociedade. De toda maneira, naquele momento, o conceito da ocupação para mim se limitava a pessoas que não tinham onde morar tentando possuir um pedaço de terra. Esse conceito se modificou à medida que tomei conhecimento do movimento durante a graduação, e, após a realização desta pesquisa, percebi que minha visão sobre este conflito urbano era cerceada pelo o que eu não sabia sobre as ocupações e o MTST.

O estudo da ocupação e do bairro foi um processo muito interessante de conhecimento da história da minha própria família, por ser uma história compartilhada entre os trabalhadores chegados no Jardim Ângela nas décadas de 1970 e 1980. São trajetórias semelhantes de muito trabalho, pouco descanso e remuneração, e abandono do Estado. Ao mesmo tempo, dessas trajetórias nascem figuras fortes e determinadas a lutar por uma vida melhor, como meus avós, como Gordinho e como Dona Regina<sup>37</sup>. Embora minha família não participe da militância da ocupação, vejo que a luta pelo MTST naquele bairro abrange nossa casa também, o que gera em mim sentimentos de contentamento e esperança de melhor qualidade de vida e acesso a direitos para todos os habitantes do território, inclusive para minha família.

---

37 Entrevista e citações concedidas por Regina Pimentel da Silva (Dona Regina), através de assinatura do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, novembro/2021.

## 6.1. Os limites da pesquisa

A intenção deste trabalho era, a princípio, estudar um modelo de propriedade coletiva adequado para o território da Vila Nova Palestina. A maneira de chegar a essa conclusão caminharia pela análise do espaço do distrito, pelo estudo das experiências coletivas na América Latina, e pelas discussões com os membros da ocupação. No entanto, as dificuldades de reunião impostas pela Pandemia da COVID-19 impediram a realização desta última parte, que consideramos ser a mais importante para se chegar a uma ampla discussão sobre qual tipo de gestão seria pertinente para a ocupação. Assim, me contento em levantar este debate e apresentar as razões e possíveis consequências da propriedade coletiva neste local.

Um dos principais aprendizados adquiridos ao longo desta pesquisa foi a importância do protagonismo dos ocupantes e das pessoas que enfrentam diretamente os conflitos do espaço e que podem, coletivamente, estabelecer os melhores caminhos para sua luta e resistência. Dessa forma, não nos atrevemos a simplesmente apontar um modelo apropriado sem antes ter discutido com os principais atores seus anseios, expectativas e visões de mundo. Consideramos essencial a atuação popular direta nesta discussão e na construção de uma gestão participativa e abrangente à diversidade típica à uma vasta associação de pessoas, assim como ocorreu no *Fideicomiso Caño Martín Peña* e nas Cooperativas Uruguaias.

No entanto, continuamos a ressaltar a importância desta discussão específica sobre modos de propriedade coletiva entre as ocupações do MTST. Este debate é o principal objetivo do trabalho. Nas visitas realizadas à ocupação, a questão da propriedade coletiva não nos pareceu ser um tópico em pauta atualmente, e as atenções do grupo estão voltadas para a obtenção de moradias através do

programa de habitação municipal. De modo algum consideramos o programa a via inadequada para a conquista da casa neste momento, mas com base nos princípios do movimento e nas realidades dos territórios, não só da Vila Nova Palestina, mas também de outras ocupações, pensamos ser evidente a necessidade de se debater e implantar novas formas de morar no espaço urbano. O MTST com sua vasta experiência de atuação e capacidade de organização nas cidades, seria um dos agentes ideais para a difusão de modelos coletivos em nossa sociedade.

Embora seja complicado determinar as consequências de uma intervenção pouco difundida em território urbano brasileiro, como a propriedade coletiva, podemos vislumbrar possíveis cenários e efeitos de instrumentos desse tipo, baseados nas experiências estudadas anteriormente neste trabalho e nas prospecções de projetos como o TTC no Rio de Janeiro.

## 6.2. Cenários possíveis

Como vimos anteriormente, a propriedade privada da terra é uma forma de inseri-la no mercado para ser mais um ativo de espoliação pelo capital. Por esse motivo há um grande esforço, tanto por parte das elites empresariais, quanto do próprio Estado, em estimular políticas que privilegiam a posse individual e a manutenção de um mercado de terras contínuo e cada vez mais explorável. São nessas águas que o mercado imobiliário navega, expandindo suas fronteiras de produção ao englobar um perímetro cada vez maior de terras. Esse fenômeno resulta na expansão das bordas periféricas das cidades, levando para longe dos centros e das infraestruturas as populações empobrecidas que enfrentam a insegurança da posse.

Os modelos de propriedade coletiva estudados nesta pesquisa apresentam uma prática que vai contra a lógica de inserção da terra no mercado. Ao estabelecer a propriedade de mais de um indivíduo sobre determinado território, o modelo retira essa porção da terra da vitrine mercadológica, já que todas as decisões de venda, compra ou troca serão tomadas pelo grupo e não por uma pessoa só. Dessa forma, firma-se ali a demarcação de um local que não segue as regras de empresa e lucro do capital, já que a população que possui a terra não têm ambições de espólio, mas apenas de poder permanecer no seu lugar e ter a segurança de manter sua casa para si e para sua família.

Reservar espaços onde não se opera a razão capitalista não só protege os atuais moradores, mas também garante a manutenção da oferta de moradias em condições e valores acessíveis para futuros residentes. Ao observarmos a dinâmica do Fideicomiso e das Cooperativas Uruguaias, chegamos à conclusão de que esse arranjo é possível por três razões: a primeira é que, sendo a terra propriedade de uma entidade coletiva, as edificações são vendidas pelo valor da construção e não é somado a ele o valor do terreno, o que normalmente encarece o preço dos imóveis; a segunda razão é que a compra e venda de moradias normalmente ocorre entre moradores da mesma comunidade ou do mesmo perfil socioeconômico, ou para a própria pessoa jurídica da associação, mantendo assim a identidade e o propósito da comunidade no meio em que se situa; a terceira razão é que geralmente as motivações dos moradores para venda do imóvel é a mudança para outras cidades ou alguma questão familiar, e não a intenção de gerar altos lucros, o que suscita negociações com valores mais justos.

Essa prática tende a estabilizar os valores de imóveis tanto para venda quanto para aluguel, guardando nas cidades, sobretudo

em áreas valorizadas por infraestrutura urbana e equipamentos públicos, regiões com moradias adequadas e acesso a serviços básicos de educação, saúde e cultura para populações vulneráveis.

A distinção dos territórios de propriedade coletiva, no entanto, não se limita ao aspecto monetário. Os espaços onde se forjam os laços comunitários e o poder popular resultantes de um convívio e de uma luta comum, são espaços de ocupação contra hegemônica e resistência. Esses aspectos pudemos observar no caráter de liberdade e subversão que as cooperativas da FUCVAM tinham durante a ditadura militar uruguai, ou no protagonismo dos moradores do *Fideicomiso Caño Martín Peña* diante dos conflitos gerados pelo capitalismo de desastre instituído após os furacões em Porto Rico no ano de 2017. Mais do que assegurar suas moradias, o povo participa dessas gestões como atores ativos nas lutas pelo direito à cidade. Tendo em vista a expansão das fronteiras do capital, das desigualdades e da concentração de poder político e econômico no meio urbano, é de suma importância a criação e o fortalecimento de territórios anticapitalistas que exerçam influência contrária aos efeitos das práticas neoliberais cada vez mais severas.

Durante a pesquisa ficou claro que o MTST atua no bairro e nas regiões do entorno das ocupações, em especial na Vila Nova Palestina, ao conquistar a reputação de organização referência na luta por direitos e melhorias para a periferia junto à população do distrito e ao poder público. Posto isso, não podemos deixar de pensar que o estabelecimento de uma propriedade e gestão coletiva dirigidos pelo movimento seria uma forma de expandir essa influência pela região e enraizar práticas de cooperação e solidariedade em uma conjuntura marcada pelo individualismo e pela competição.

Para além dos ganhos no âmbito dos conflitos urbanos, a implantação de propriedades coletivas pelos meios jurídicos disponí-

veis hoje pode ser um fator de estímulo à inserção dessa forma de gerir a terra nas legislações vigentes em todas as esferas do poder público. As discussões promovidas pelo projeto do TTC no Rio de Janeiro lograram a adição do tópico sobre o Termo no projeto de lei da atualização do Plano Diretor da cidade, o que se configura um grande avanço para a territorialização do instrumento, tanto nas comunidades que lutam atualmente para a formação do Termo, quanto para as futuras implementações do modelo. Por certo, a legitimação de modelos de propriedades coletivas no ordenamento jurídico brasileiro seria um divisor de águas na discussão, abrindo uma variedade de possibilidades para diversas comunidades em todo o país.

### 6.3. Um olhar sobre a ocupação e sobre a coletividade

Apesar das dificuldades impostas pelo cenário pandêmico, estudar e conhecer a ocupação Vila Nova Palestina mais profundamente foi uma das partes mais gratificantes deste trabalho. Nas poucas visitas realizadas foi possível vislumbrar na prática o que teorizamos na pesquisa e, embora o objetivo inicial do trabalho não tenha sido atingido ainda, ter a oportunidade do contato direto com as lideranças e os ocupantes foi um diferencial para o desenvolvimento do debate aqui proposto.

A Vila Nova Palestina é uma ocorrência que gera esperança diante de um cenário de crescente exploração e segregação dos trabalhadores urbanos. O espaço formado dentro das ocupações são locais de contentamento, aprendizado, ajuda mútua e conscientização política para todas as idades. De acordo com Marx e Engels (1845), a consciência de classe é o que desperta a disposição

para a organização e luta da classe trabalhadora<sup>38</sup>, e, para a maioria dos ocupantes da Vila Nova Palestina, a ocupação foi o primeiro contato com discussões que trazem a compreensão do papel que eles desempenham e do lugar que eles ocupam na sociedade. Esse discernimento confere ao grupo e aos indivíduos em si um caráter emancipatório e um aumento da autoestima, que impulsionam a luta e a permanência mesmo em momentos de desânimo diante da demora para a conquista da moradia. Ao longo dos oito anos de implantação, certamente houve momentos de desalento e instabilidade, mas a Vila Nova Palestina permanece. “Nós queremos ficar”, é o que Gordinho nos disse em uma de nossas conversas. Assim, a Vila Nova Palestina permanece, sustentada por quem resiste com a consciência de quem é e pelo o que deve lutar.

Toda essa construção não seria possível se não houvesse coletividade. O trabalho do MTST de levar conhecimento e formação política aos trabalhadores periféricos é feito porque o outro importa e sem a cooperação dele, pouco se pode fazer diante da força do sistema que impõe em nossa sociedade. A luta do movimento e a prática das ocupações, sobretudo da Vila Nova Palestina, reafirmam os princípios de solidariedade e companheirismo que acreditamos e que motivaram este trabalho. A junção destes princípios ao conhecimento político resulta na construção do poder popular, e a partir dele podemos esperar a transformação de uma sociedade marcada por segregação e injustiças sociais.

---

38 Termo conceituado pelos autores alemães no livro *A Sagrada Família* (1845) [https://issuu.com/sescsp/docs/alfredo\\_jaar\\_-\\_lamento\\_das\\_imagens](https://issuu.com/sescsp/docs/alfredo_jaar_-_lamento_das_imagens)

# REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALGOED, Line; TORRALES, María Hernández. "The Land is Ours: Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust". In: *Radical Housing Journal*. v. 1, 2019. pp. 29-47.

ALGOED, Line; TORRALES, María Hernández; DAVIS, John Emmeus. *La inseguridad de la tenencia de la tierra en América Latina y el Caribe: el control comunitario de la tierra como prevención del desplazamiento*. Common Grounds Monographs. Terra Nostra Press, 2020. pp. 120.

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. "Os community land trusts como instrumento de resistência aos projetos urbanos neoliberais". *Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP* 26, no 49 (18 de dezembro de 2019), pp. y-z: e154694. <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.pos-fau.2019.154694>.

BARAVELLI, José Eduardo. *O cooperativismo uruguai no habitação social de São Paulo. Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha*. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BOULOS, Guilherme. *Por que ocupamos?: uma introdução à luta dos sem-teto*. 4 ed. São Paulo. Autonomia Literária, 2015.

DARDOT, P.; LAVAL, C. (2009) *A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo: Boitempo, 2016.

\_\_\_\_\_.(2014). *Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI*. São Paulo: Boitempo, 2017.

FALCHETTI, Cristhiane. *Ação coletiva e dinâmica urbana: o MTST e o conflito na produção da cidade*. Tese de Doutorado em Sociologia: FFLCH-USP, São Paulo, 2019.

FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. 263 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP.

GHILARDI, Flávio Henrique. *Cooperativismo de moradia em Montevideu e autogestão habitacional no Rio de Janeiro*. Tese (doutorado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2017.

\_\_\_\_\_. "Cinco décadas de cooperativismo de moradia no Uruguai". In: *Revista eMetropolis*. nº 30, ano 8, 2017. pp. 15-24. Disponível em: <http://emetropolis.net/artigo/225?name=cinco-decadas-de-cooperativismo-de-moradia-no-uruguai>. Acesso em 19/10/2021.

GONÇALVES, A. L. V.; RIZEK, C. S. "Lei nº 13.465: a Regularização Fundiária no Brasil e suas novas injunções". *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo* (Online), [S. l.], v. 18, p. 1-16, 2020. DOI: 10.11606/1984-4506.risco.2020.162970. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/162970>. Acesso em: 18 nov. 2021.

GONZÁLEZ, Gustavo. *Una Historia de FUCVAM*. Trilce. Montevideo, 2013. pp. 212.

GOULART, Débora Cristina. *O anticapitalismo do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto - MTST*. 2011. 242 f. Tese de Doutorado - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Filosofia e Ciências, 2011.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

JESUS, Patricia Maria de. *O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades no Município de São Paulo*. Tese de Doutorado em Geografia Humana: FFLCH-USP, São Paulo, 2015.

KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

\_\_\_\_\_. *Capitalismo e marginalidade na América Latina*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1975.

LAZARINI, Kaya. *Luta por moradia e autogestão em Buenos Aires: da crise à construção popular do habitat*. Dissertação de Mestrado - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2014.

MACDONALD, Paulo Baptista Caruso. "Propriedade e direitos humanos: os limites do individualismo possessivo". *Revista da Associação dos Juízes do Rio Grande do Sul*, v. 33, n. 101. 2005, pp. 381-403.

MAUTNER, Yvonne Miriam Martha. A periferia como fronteira de expansão do capital. In: *O processo de urbanização no Brasil* [S.l: s.n.], 1999.

MOVIMENTO DOS TRABALHADORES SEM-TETO. Cartilha de princípios. 2013.

NAHOUIM, Benjamim. *Una Historia de Quince Mil Protagonistas: Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas*. Intendencia Municipal de Montevideo, 1999. pp. 223.

NETO, Vicente C. Lima et al. *Instrumentos urbanísticos à luz dos planos diretores: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção*. Rio de Janeiro: IPEA, 2014.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras Perímetros de Ação: M'Boi Mirim. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2016.

POLANYI, Karl. *A grande transformação: As origens de nossa época*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2012.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. "Os "Community Land Trusts": potencialidades e desafios de sua implementação nas cidades brasileiras". *Revista de Direito da Cidade*. v. 12, n. 1, 2020.

\_\_\_\_\_. Propriedade privada no capitalismo sob dominância financeira no Brasil: uma análise a partir do novo marco normativo nacional de regularização fundiária. In: *Propriedades em transformação: abordagens multidisciplinares sobre a propriedade no Brasil* / editores: Débora Ungaretti [et al]. São Paulo: Blucher, 2018.

\_\_\_\_\_. Parecer jurídico sobre legislação brasileira em relação ao instrumento TTC, preparado para o Lincoln Institute of Land Policy. 2018

RODRIGUES, Evaniza Lopes. A estratégia fundiária dos movimentos populares na produção autogestionária da moradia. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel; KLINTOWITZ, Danielle; IACOVINI, Rodrigo. "Habitação em municípios paulistas: construir políticas ou "rodar" programas?". *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, V.16, N.2, p.149-165, / NOVEMBRO 2014.

SANTO AMORE, Caio; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Minha casa.. e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. [S.l: s.n.], 2015.

SANTORO, Paulo Freire. *Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas*. Tese de Doutorado em Habitat, FAUUSP, São Paulo, 2012.

Seminário Nacional do Termo Territorial Coletivo promovido pelo projeto TTC, 2021 Rio de Janeiro: Projeto Termo Territorial Coletivo. Tema: Estudo de Casos de TTCs pelo Mundo, Desafios e Potenciais da Implementação no Brasil.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP. 1998.

\_\_\_\_\_. "São Paulo: segregação urbana e desigualdade". In: *Estudos Avançados*. v. 25, nº 71, 2011. pp. 37-58.

ZUQUIM, Maria de Lourdes. Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde?. In Teorias e práticas na arquitetura e na cidade contemporâneas: complexidade, mobilidade, memória e sustentabilidade. ANPARQ. Natal, 2012.

## SITES

"Com 4,5 km, extensão será subterrânea e construída por um "tatuzão", diz governo". Disponível em: <https://www.metrocptm.com.br/jardim-angela-entra-no-radar-do-metro/extensao-jardim-angela-15/>. Acesso em 28/10/2021.

# **ANEXOS**

## Diário da visita à ocupação em 04/11

No dia 4 de novembro, conseguimos, eu e o Yan, ir à Vila Nova Palestina. Embora eu tenha combinado a visita com o Rael, ele estava em uma mobilização em São Bernardo do Campo e não pôde nos receber. Quem nos guiou nessa visita foi o Gordinho, um dos coordenadores da ocupação junto ao Rael e à Jussara.

Gordinho é gentil, mas a princípio não parece estar muito convencido de nossas figuras ou razões de estar ali. De qualquer forma, nos leva para o Barracão, a instalação central de atividades coletivas da ocupação, e se coloca à disposição para conversar e responder a nossas perguntas. Eu sou a primeira a falar, nos apresento formalmente e conto sobre minha pesquisa e intenção. Falo de como gostaria de conhecer a ocupação, que sempre me deixou curiosa, e da minha vontade de uni-la à questão da propriedade coletiva. Percebo que ele ou não conhece muito bem o que eu estou falando, ou não leva muito a sério a minha proposta utópica de uma propriedade de todos. Isso me desanima um pouco, mas continuo explicando e ele aquiesce. Em seguida, o Yan fala da pesquisa dele, dando espaço então para Gordinho falar sobre a ocupação.

Ele conta que a ocupação surgiu em 29 de novembro de 2013, numa reunião inicial de oito mil famílias. Um pouco mais à vontade, ele conta a própria história de como integrou o movimento. Até a implantação da ocupação, Gordinho não era militante do MTST e não conhecia a organização. Morador da Piraporinha, bairro próximo ao terreno ocupado, ele resolveu ir até lá três dias após o início, a convite de alguns amigos que falavam sobre a possibilidade de conseguir um pedaço de terra ali. De início, Gordinho não acreditou no movimento ou no que ele propunha. “O movimento não pede nada além da participação”, diz ele. Num contexto de mora-

dor periférico, de quem tudo é cobrado e explorado pelo mercado ou pelo Estado, não pagar ou dar algo além da sua presença soava estranho. Mas ele resolveu pagar para ver, e viu tanto que, aos poucos, foi se estabelecendo como liderança gradualmente. Dizia que estava ali apenas para ajudar, dar um auxílio, e que não tinha tempo para coordenar. Até que em uma das assembleias para eleição de coordenadores, enquanto tentava fugir do pleito, foi interceptado por Jussara e Rael, convocando-o para assumir oficialmente o papel que já vinha fazendo há algum tempo. Sendo assim, Gordinho aceitou a função, que desempenha até hoje.

Pergunto então sobre qual a atual situação da Nova Palestina em números e atividades. Ele diz que hoje 2 mil famílias continuam a fazer parte da ocupação, já que a maioria das pessoas desanimou depois de tanto tempo de luta. Alguns se foram pela quebra da expectativa de “invadir” um terreno e poder vendê-lo em seguida. Outros porque não tinham tempo para se envolver nas atividades e assembleias. E alguns outros apenas se cansaram de esperar e deixaram a organização. Gordinho dá a entender que o longo tempo de ocupação desencorajou muita gente, e fala como foi necessário acolher pessoas para se fixarem de fato na ocupação, por conta da falta de moradia ou da impossibilidade de arcar com os altos aluguéis da região. Atualmente cerca de 250 famílias moram na ocupação, em barracos mais aprimorados do que os iniciais. Esses barracos, além de terem estrutura mais robusta e móveis na parte de dentro, contam com fornecimento de água e energia elétrica. O próprio Gordinho é morador da ocupação, pela impossibilidade de continuar pagando aluguel fora dela e pela facilidade de liderar estando ali dentro. Além disso, ele conta que suas crianças amam a Nova Palestina, mais um incentivo para se estabelecer nela indefinidamente.

Ele conta que conforme foi passando o tempo, e com a vinda dos ocupantes para habitar, foi necessária a reconfiguração de uma ocupação temporária para uma mais permanente. Assim, estabeleceu-se um rearranjo para que todos morassem perto uns aos outros, no perímetro mais próximo à entrada na rua Clamency. Essa medida foi tomada para que fosse mais fácil “ficar de olho” em todos, por segurança, e para fortalecer os laços de vizinhança entre os moradores: “se alguém passar mal ou precisar de ajuda, sempre tem alguém por perto para socorrer”, diz ele. A ocupação está organizada em três grandes grupos: Fidel Castro, Quilombo da Resistência e Guerreiros da Resistência, e a maioria dos moradores se concentram nos dois primeiros

A união e o trabalho em conjunto feito pelos moradores da ocupação se mostrou importante também durante a Pandemia de COVID-19. De acordo com Gordinho, assim que a Pandemia foi oficializada, a ocupação paralisou todas as atividades coletivas, reuniões, escolinhas, cozinhas e assembleias. A liderança do acampamento recomendou a todos que ficassem em suas casas, e as únicas atividades exercidas eram as de informação dos ocupantes sobre o vírus, como prevenir a contaminação e como proceder em caso de infecção. A Nova Palestina pôde contar também com a ajuda e o acompanhamento da organização Médicos Sem Fronteiras, que regularmente visitava a ocupação para realizar testagens e tratar os doentes. Com esse esforço conjunto, a Nova Palestina contou apenas 15 casos de infecção por Coronavírus, felizmente todos recuperados. Até o momento, as atividades da ocupação estão paradas, apenas a cozinha principal funciona, e as assembleias são realizadas uma vez por mês.

Além da organização para lidar com a pandemia em si, Gordinho conta que o grupo se organiza também para tentar mitigar

os efeitos econômicos consequentes da crise sanitária, no sentido de ajudar os que perderam empregos e fornecer cestas básicas para as famílias mais prejudicadas. O relato de Gordinho sobre a organização e o êxito em combater a pandemia dentro da ocupação me surpreende e ressalta mais uma vez o poder da coletividade que se desenvolve ali.

Em seguida, pergunto a ele sobre a relação da ocupação com o entorno e com o bairro. Gordinho conta que no início havia muito preconceito por parte dos moradores. Ofensas como “vagabundos” e “preguiçosos” eram frequentes, e vinham de pessoas que não conheciam o movimento. No entanto, o MTST começou a se fazer muito presente nas questões do bairro, organizando mutirões para revitalização de praças e realizando trabalhos de base para ouvir e dialogar com a população, e saber quais as maiores necessidades de quem mora ali. Esse envolvimento e real preocupação com o bem-estar da população mudou a percepção dela sobre o movimento, que hoje é muito mais aceito e é contado como aliado do povo do Jardim Ângela na luta por direitos. Gordinho conta que, durante a campanha de eleição, em que uma das coordenadoras, a Jussara, foi candidata em uma chapa coletiva, o movimento teve muita abertura e apoio da população do entorno, que já conhecem a seriedade do trabalho realizado na ocupação e no bairro como um todo.

No tópico sobre a ação do movimento no bairro, dou destaque para o evento desta semana, que foi a reabertura do hospital M’Boi Mirim. Desde o início da pandemia, o hospital de grande porte tinha sido fechado e passou a não atender mais a população da região diretamente, apenas pacientes transferidos de outras unidades. Em um cenário pandêmico, com alta quantidade de doentes, não só por coronavírus, a falta de atendimento em um estabelecimento como o hospital foi extremamente prejudicial à população

do distrito. Diante deste cenário, vários movimentos atuantes no bairro se uniram para reivindicar a reabertura do hospital. Além do MTST, houve a participação do Fórum de Saúde do Campo Limpo, do Fórum em Defesa da Vida e de outras organizações, que planejaram ações para pressionar o atual governo e conquistar o direito de acesso ao sistema de saúde. Após diversos protestos, reuniões e negociações, o movimento popular venceu, e o hospital foi reaberto na madrugada de segunda para terça. Gordinho conta os desdobramentos dessa luta com orgulho, ressaltando o respeito que os movimentos adquiriram diante dos agentes públicos da administração e da saúde. Presenciar essa ação de perto e ouvir o Gordinho descrevê-la, me fez ter uma maior dimensão da presença e da influência do MTST no Jardim Ângela, em aspectos muito positivos, como aliado do povo no compromisso de trazer melhorias para uma vida com mais dignidade e qualidade para o trabalhador. Isso revela para mim a importância da permanência do movimento neste lugar, não só pelas moradias, mas também pela luta por direito à cidade.

Por fim, pergunto sobre a atual situação no que se refere à conquista das moradias. Desse assunto o Gordinho não tem tanto domínio, já que seu trabalho é principalmente cuidar do andamento da ocupação. Mas ele falou sobre o compromisso que o antigo prefeito Bruno Covas fez, de subsidiar as unidades habitacionais da Nova Palestina com o *Programa Pode Entrar*, do governo municipal, e de como eles estão na expectativa de logo conquistarem as habitações.

Ao longo da conversa, Gordinho sempre ressalta como tudo na Palestina é diferente, por conta da sua duração e por abrigar tantas famílias na própria ocupação, diferente das outras que estão em curso no município. Ele fala também da importância dessa

ocupação para o desenvolvimento e promoção do MTST, não só no Brasil, mas também em nível internacional, e de como será significativo o êxito na luta pelas habitações nesse território, após oito anos de resistência.

Mais uma vez trago a questão da propriedade coletiva à discussão, mas Gordinho não se mostra muito à vontade ou ciente desse debate, e não encontro brechas para continuá-lo. Considerando a nossa cultura da casa própria e a confirmação que tive sobre isso ao longo da pesquisa, a reação dele não é inesperada e atesta para mim a necessidade desse diálogo nas ocupações.

Após o primeiro momento de conversa no Barracão, Gordinho, já bem mais à vontade, nos convida a dar uma volta pela ocupação para conhecermos e tirarmos algumas fotos. O local estava muito tranquilo e vazio, já que fomos em dia de semana e a maioria dos ocupantes estão em horário de trabalho. Conforme vamos passando pelas ruas da ocupação, tenho a percepção de um ambiente acolhedor e agradável, cercado por vegetação e calmaria raras em uma metrópole como São Paulo. Enquanto caminhamos, Gordinho vai nos contando histórias e curiosidades da ocupação, e explicando elementos que encontramos no caminho. A certa altura, paramos na casa de Dona Regina, uma senhora alegre que observa o movimento de sua varanda. Ela é uma figura conhecida por fazer e vender “geladinhos” na ocupação e fora dela. Logo Dona Regina nos oferece um geladinho e começa a conversar sobre a Nova Palestina e sua experiência ali, mostrando grande apreço pelo lugar. Percebo nela uma forte vontade de permanecer neste território, onde ela se sente em casa e aprecia o contato com a natureza.

De fato, essa é uma questão a ser destacada: a Nova Palestina é um belo lugar. O terreno se encontra em uma cota alta, o que confere ótima vista para a região, de diversos ângulos. Na direção norte

e noroeste se revela um vale coberto de vegetação densa que não só nos oferece uma linda paisagem, principalmente ao pôr do sol, mas também contribui para um ambiente agradável e fresco. Esse conjunto traz à Dona Regina um sentimento de contentamento, que não se restringe apenas a ela. Pergunto a Gordinho se eles aceitariam ser alocados pela prefeitura para habitações em algum outro local, e a resposta é firme: “Não, nós queremos ficar aqui. Nós conseguimos mudar o zoneamento para ZEIS-4, não faz sentido não ficarmos aqui”. Eu comprehendo e concordo com a visão dele e de Dona Regina. A Palestina é o território seguro deles há oito anos e continuará sendo pelo tempo que for.

Continuamos então nossa exploração pelas ruas e vielas da pequena cidade, eventualmente encontrando alguns moradores, que sempre nos recebem com alegria e muita simpatia. Vejo que todos se conhecem e consigo sentir a relação de comunidade muito fortemente a cada encontro na ocupação. É um sentimento forte de coletividade e poder popular maturado ali, e que nem foi preciso ser descrito em palavras para se revelar a mim.

Chegamos ao fim da visita após duas horas de conversas e andanças por todo o lugar. Agradecemos muito ao Gordinho pela disposição e pela atenção, e ele responde, já com mais familiaridade, que espera nos ver ali ou em outro evento do MTST em breve. E eu também espero.

Visitar a ocupação e ter essa vivência breve com as pessoas e o lugar confirmou tudo o que eu acredito e tenho encontrado na minha pesquisa sobre trabalho coletivo e formação de comunidades. As relações de solidariedade e do viver em comum são chaves para a construção do poder popular e para uma melhor experiência do viver na cidade. É dessa forma que poderemos substituir a segregação pela inclusão e por justiça social, tornando o espaço urbano cada vez mais acessível e digno para todos.

## Diário da visita à ocupação em 29/11

No dia 29 de novembro, tive a oportunidade de mais uma vez ir à Vila Nova Palestina para assinatura dos termos de consentimento de entrevista do Gordinho e da Dona Regina. Embora tenha sido uma visita mais rápida, foi muito bom revê-los e conversar um pouco mais sobre a ocupação e seus planos futuros.

Fomos eu e o Bruno à ocupação, por volta das 11:00 da manhã, é um dia de muito sol e calor. Somos recebidos inicialmente por duas moradoras muito simpáticas, que habitam as casas mais próximas à entrada da esquina entre a Estrada do M'Boi Mirim e a Rua Clamecy. Informo que estamos à procura de Gordinho, e elas prontamente se dispõem a chamá-lo pelo celular.

Gordinho nos encontra, e com alegria nos leva ao Barracão para tomarmos uma água e assinar os documentos. Ele lê o conteúdo do termo e em seguida assina, perguntando como está o andamento do trabalho. Respondo que estou em fase de finalização, e muito do que eu fiz se deve à contribuição dele, de Dona Regina e da ocupação, o que parece deixá-lo feliz.

Dia 29 de novembro de 2021 é o aniversário de 8 anos da Vila Nova Palestina, e enquanto nos encaminhamos à casa de Dona Regina, Gordinho fala que infelizmente esse ano não foi possível fazer uma comemoração com toda a ocupação. No entanto, sabemos que essa é uma data importante, e a conclusão de mais um ano de ocupação é sinônimo de grande vitória para todos ali.

Chegamos em Dona Regina, mais uma vez ela nos recebe com muita gentileza e nos oferece um “geladinho”. Explico para ela que preciso de sua autorização para publicação dos relatos no meu trabalho. Ela consente imediatamente, e também assina os documentos. Comento que em seguida vou almoçar na casa da minha

avó que mora ali perto, e conversamos um pouco sobre minha família e sobre histórias de vida dela, na expectativa de nossas famílias terem se cruzado pelo bairro, o que infelizmente não aconteceu. Terminamos a conversa e Dona Regina me deseja muita sorte com o trabalho e me sinto muito grata por ter a contribuição dela nestas páginas.

Quando pensei que já iríamos embora, Gordinho se oferece para darmos mais uma volta na ocupação e conhecer alguns pontos que não tínhamos visitado na última vez. Sugiro de irmos em direção ao vale sobre o qual escrevi no primeiro relato, para que o Bruno possa ver a paisagem de que tanto falei. Chegamos ao ponto mais alto do terreno e conseguimos contemplar a mata fechada, um céu muito azul, e outras comunidades ao longe. É uma vista realmente incrível, e fico mais uma vez impressionada com a beleza do lugar.

Gordinho nos mostra a direção da nascente de água que existe nas proximidades, e se oferece para nos levar até lá. Após dez minutos de descida bem íngreme, chegamos à pequena fonte, bem no meio da vegetação, isolada. É um lugar muito pacífico, e quase não ouvimos o barulho da água, que mina muito tranquilamente pelo solo. Gordinho comenta que por perto existem mais outras duas nascentes, o que confirma como esse território é bem irrigado, e por isso deve ser protegido e preservado com mais cuidado. Ele conta também que os ocupantes não costumam fazer atividades no meio da mata, e penso que é justamente para mantê-la intacta e preservada.

A subida da volta é um pouco mais cansativa, mas alcançamos o topo da colina novamente e rumamos para a área central da ocupação. Nesse trajeto Gordinho passa por sua casa e nos mostra onde ele e sua família moram, ao mesmo tempo que nos conta

sobre os hábitos dele e de seus vizinhos nos fins de semana, os almoços e jantas na companhia uns dos outros. Mais uma vez o ambiente de comunidade se manifesta de forma muito consistente, resultado de anos de convivência e luta compartilhada.

Enquanto caminhamos para a entrada e a visita chega ao fim, Gordinho fala sobre as atividades que o acampamento tem em mente para o futuro próximo. Como uma pessoa muito prudente, ele sempre ressalta que as coisas serão feitas com calma, de acordo com as possibilidades de cada um, mas que com certeza serão realizadas. Enxergo isso como postura sensata de uma figura que já é líder há alguns bons anos, e admiro a preocupação e atenção à condição de cada morador ali.

Chegamos então à entrada, e mais uma vez Gordinho se coloca à disposição para qualquer coisa que precisarmos, ao que ficamos inteiramente gratos. Fico grata não só pela contribuição da ocupação para minha pesquisa, mas também por ela estender a nós a gentileza e companheirismo cultivados ali, mesmo que sejamos desconhecidos. Como pessoas recém chegadas, poderíamos ser tratados apenas com cordialidade, o que seria suficiente e esperado. No entanto, fomos recebidos com atitudes muito além de cordiais, repletas de simpatia e vontade de ajudar.

Essas experiências confirmam os aprendizados que adquiri ao longo de toda a pesquisa, tanto da literatura acadêmica quanto pelo contato direto com a ocupação, de que a construção das relações humanas com base nos princípios de cooperação, solidariedade e justiça social é a melhor solução para fazermos frente à tendência mundial de individualização e segregação que toma conta de nossas cidades.



[Fig. 30] Entrada da ocupação



[Fig. 31] Barraco de demarcação



[Fig. 32] Via



[Fig. 33] Barraco de moradia



[Fig. 34] Barracos de demarcação



[Fig. 35] Barracos de moradia



[Fig. 36] Árvore



[Fig. 37] Vista para o vale



[Fig. 38] Vista para o vale



[Fig. 39] Vista para Itapecerica da Serra



[Fig. 40] Vista para o vale



[Fig. 41] Nascente



[Fig. 42] Mata próxima à nascente



[Fig. 43] Mata próxima à nascente

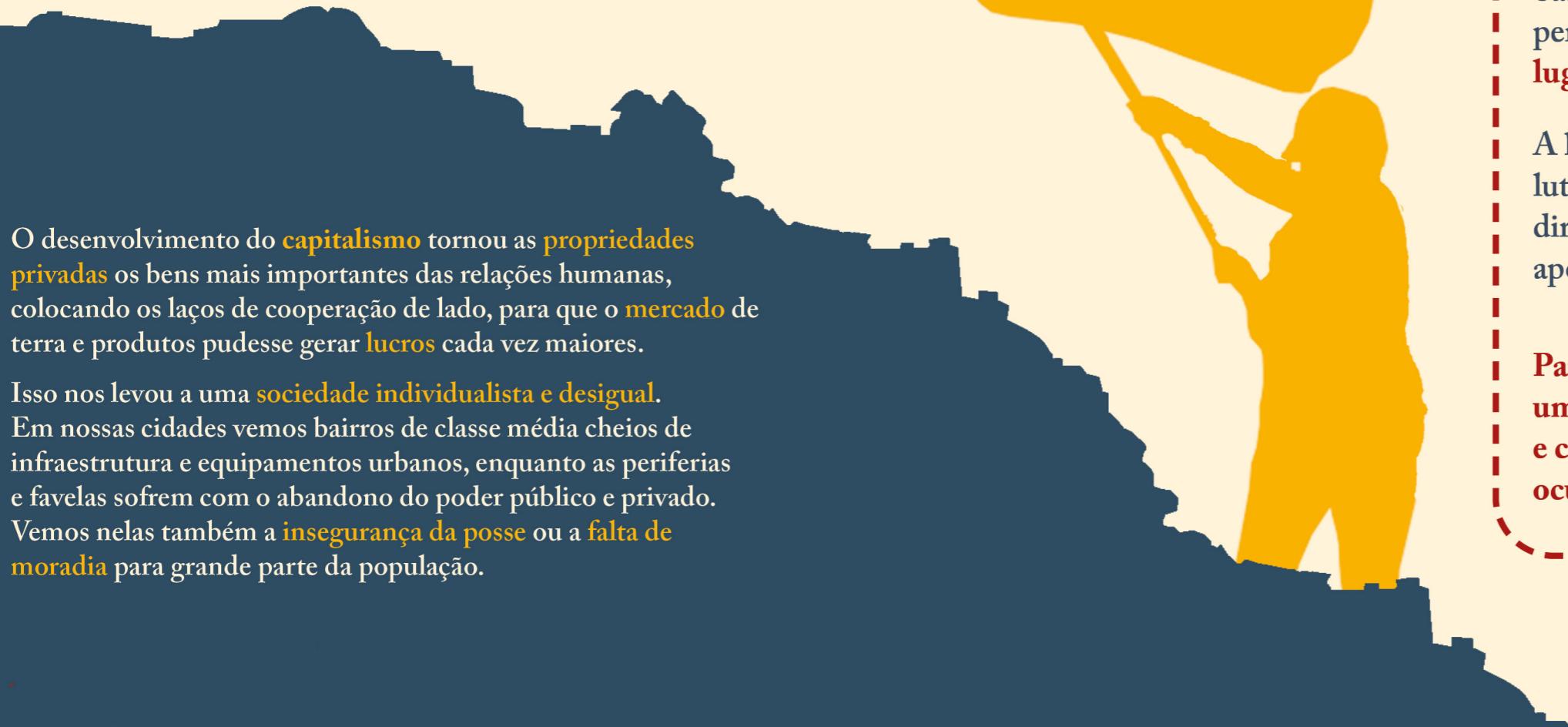
# TERRA URBANA E COLETIVA

UMA NOVA FORMA DE MORAR PARA A VILA NOVA PALESTINA



# vamos falar de propriedades coletivas?

Até o século 18 a terra era um **bem comum**, e as relações das sociedades eram baseadas em princípios de **troca, ajuda mútua e produção comunitária**. A maioria das pessoas tinha o necessário para sobreviver, podendo contar com a ajuda de suas comunidades.



O desenvolvimento do **capitalismo** tornou as **propriedades privadas** os bens mais importantes das relações humanas, colocando os laços de cooperação de lado, para que o **mercado** de terra e produtos pudesse gerar **lucros** cada vez maiores.

Isso nos levou a uma **sociedade individualista e desigual**. Em nossas cidades vemos bairros de classe média cheios de infraestrutura e equipamentos urbanos, enquanto as periferias e favelas sofrem com o abandono do poder público e privado. Vemos nelas também a **insegurança da posse** ou a falta de **moradia** para grande parte da população.

O direito à moradia é um dos mais prejudicados na realidade dos trabalhadores, e por isso a luta por esse direito já é feita pelos movimentos sociais, como o MTST, que atua nas cidades principalmente através das ocupações, onde as práticas coletivas levam à formação política.

Sabendo da importância das ocupações, nos perguntamos: **como será quando elas derem lugar à moradia conquistada?**

A luta por moradia é uma das facetas de uma luta maior travada pela classe trabalhadora: pelo direito à cidade. Ela deve continuar ativa, mesmo após o fim da ocupação. **Mas como garantir isso?**

**Para responder essas perguntas vamos começar uma discussão sobre propriedades coletivas e como elas podem ser usadas no futuro das ocupações e dos movimentos sociais.**

# por que no Brasil?

No Brasil o espaço urbano está cada vez mais mercadorizado. Quanto mais infraestrutura urbana e equipamentos públicos uma região tem, mais valorizada ela é, o que resulta em um aumento dos preços de venda e locação de imóveis.

Por isso, é importante que haja meios de garantir espaços de moradia acessíveis para as populações que mais precisam, tratando a terra como um instrumento de função social, e não como mercadoria a ser vendida pelo maior preço.



A formação de propriedades coletivas é uma maneira de várias comunidades em diferentes lugares do mundo assegurarem a posse em territórios informais ou ameaçados pelo mercado imobiliário. Isso porque uma entidade registrada, composta pelos moradores, e que tenha a posse da terra, é uma barreira mais forte para proteger a comunidade dos ataques do mercado.

## como funcionam as propriedades coletivas?

### retirada da terra do mercado:

a propriedade de uma entidade coletiva não está mais à disposição para compra e venda no mercado. Por isso, deixa de ser mercadoria e passa a ter a única função de abrigar seus moradores e a infraestrutura necessária para o bom funcionamento da comunidade.

### oferta de moradias acessíveis:

as moradias só podem ser vendidas para a própria associação ou para outras pessoas com as mesmas condições financeiras da comunidade. Esta regra, menos o valor da terra na negociação, mantém os preços de venda e aluguel abaixo dos valores de mercado.

### proteção da comunidade:

as propriedades coletivas se baseiam em ações de solidariedade e ajuda mútua, que protegem os membros da comunidade de diversas formas, desde apoio financeiro, até a formação de grupos para ajudar mulheres, crianças, idosos e famílias em dificuldades.

Elas são alternativas de gestão mais seguras para assentamentos informais, como:



comunidades



palafitas



favelas



mocambos

# onde tem?

O *Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña* é um modelo de CLT criado para proteger as comunidades após as obras de requalificação do canal, que em 2002 estava ambientalmente precário. O acúmulo de lixo no leito do canal tornou necessária a ação do governo para a requalificação do curso d'água.

## Community Land Trust (CLT)

O CLT é um modelo de propriedade coletiva da terra, criado pelo movimento negro dos Estados Unidos durante a luta por direitos civis, a partir da década de 1950. Os CLT's possuem 4 características gerais:

**Adesão voluntária:** os participantes devem aceitar de livre e espontânea vontade fazer parte e aceitar as metas do CLT.

**Propriedade coletiva da terra:** a associação sem fins lucrativos formada pelos membros da comunidade é a proprietária da terra.

**Propriedade individual da construção:** o morador tem a propriedade da construção pelo direito de superfície, pode investir nela ou vendê-la, dentro das regras da associação.

**Gestão coletiva das propriedades comuns:** a terra e os equipamentos de uso comum são geridos pela associação, formada por um conselho dividido em 3 partes (moradores, assessores técnicos e apoiadores da causa).



Em 2004 o *Fideicomiso* foi formado e envolveu todas as comunidades do canal, após 2 anos de discussões com a participação do povo, técnicos e governo. O arranjo conseguiu proteger as famílias das mudanças sociais e econômicas que resultariam da estruturação do espaço, e mesmo as que foram removidas de algumas áreas durante as obras, foram realocadas na própria comunidade.

país: Uruguai  
principal cidade: Montevidéu  
ano de implantação: a partir de 1968

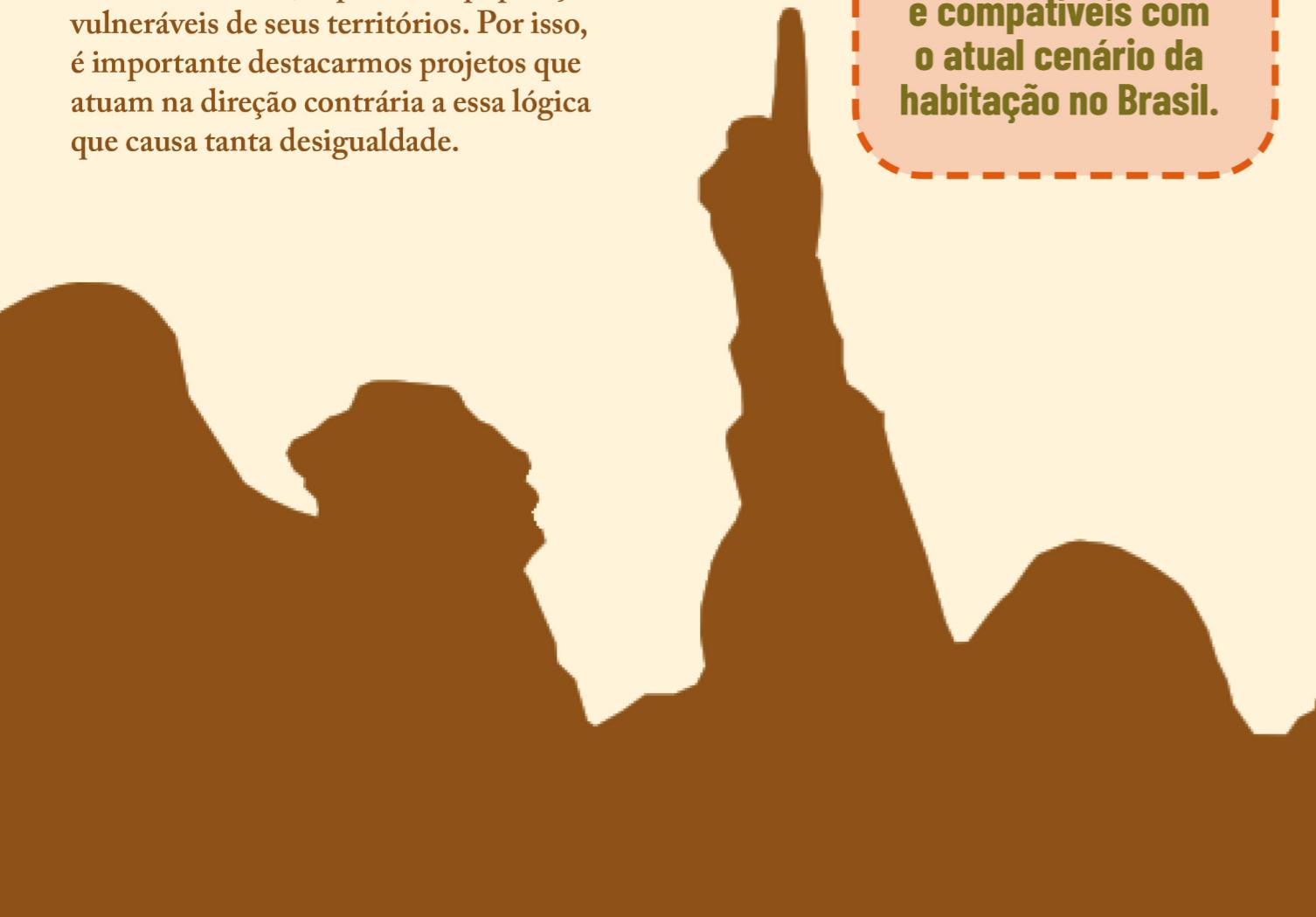
As *Cooperativas Habitacionais* são propriedades coletivas de grande atuação no Uruguai. Elas são regidas pela *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua* (FUCVAM), organização criada em 1970.

Nesse modelo a terra e as construções são propriedades coletivas. A cooperativa administra a terra e as moradias, e os cooperados contribuem com valores mensais ou com o trabalho nos mutirões para a construção das habitações. A segurança da posse aos moradores é garantida pelo direito de “uso e gozo”, na casa que eles podem modificar, e vender apenas para a própria cooperativa.

Hoje existem cerca de 3.700 cooperativas em operação no Uruguai, o que mostra o bom funcionamento do modelo, que carrega os princípios de ajuda mútua, movimento social, resistência à mercantilização da moradia e democracia.

# e no Brasil?

No Brasil ainda não temos experiências coletivas concretas em meio urbano. O domínio da propriedade privada facilita o avanço do mercado imobiliário em áreas valorizadas, expulsando populações vulneráveis de seus territórios. Por isso, é importante destacarmos projetos que atuam na direção contrária a essa lógica que causa tanta desigualdade.



**Vamos falar de duas iniciativas que buscam incluir as propriedades coletivas como opções possíveis e compatíveis com o atual cenário da habitação no Brasil.**

## União Nacional por Moradia Popular (UNMP)

A UNMP criou, em conjunto com outros movimentos sociais, o Projeto de Lei (PL) da Autogestão, que além dela, abre caminhos para a adoção de modelos de propriedade coletiva, como cooperativas e CLT's.

Segundo o projeto, a produção de moradias deve se guiar por solidariedade, participação e inclusão. Assim, as diretrizes do texto envolvem o governo, assessoria técnica, movimentos sociais e formas coletivas de propriedade da terra.

O PL se baseia em experiências de cooperativas e autogestão, como a FUCVAM do Uruguai, e também coloca os moradores como os principais atores na luta pelo direito à moradia através da participação em todas as etapas da construção e da gestão das habitações.

## Termo Territorial Coletivo no Rio de Janeiro

O Termo Territorial Coletivo (TTC) é um tipo de CLT estudado para implantação em comunidades do Rio de Janeiro, após a remoção de cerca de oitenta mil moradores em comunidades vulneráveis durante os preparativos para as Olimpíadas do Rio de Janeiro em 2016.

Em 2018 o projeto do TTC foi lançado pela COMCAT, e duas comunidades foram selecionadas para serem os projetos iniciais: Trapicheiros e Nova Esperança. Nas elas foram organizadas oficinas e visitas de porta em porta para divulgação do projeto e para mostrar os benefícios desse modelo de propriedade, que tem sido bem recebido nas comunidades.

Em 2021 o Projeto conseguiu a inclusão de um projeto de lei do TTC na atualização do Plano Diretor do Rio de Janeiro e apresenta bons números de desenvolvimento, ganhando cada vez mais reconhecimento entre comunidades de outras regiões do país.

# por que na Vila Nova Palestina?

Nas ocupações são construídas relações de cooperação e poder popular, que são contrárias à lógica individualista e competitiva do mercado e criam em cada participante consciência política para lutar por seus direitos.

É importante que essas relações continuem após a conquista da casa, quando a tendência é que cada um se volte às questões individuais, deixando a luta coletiva em segundo plano.



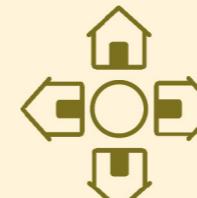
Manter o espírito de coletividade é mais fácil se a gestão após a construção das moradias também for coletiva, como nos exemplos que já vimos. A população se tornou protagonista frente ao Estado e às empresas através do poder popular construído com o compartilhamento de objetivos e atividades em comum.

Dessa forma, na Vila Nova Palestina poderíamos assistir ao fortalecimento do MTST no bairro, não mais como ocupação, mas como proprietário de um território coletivo.

## ***o que podemos fazer?***



discussão nas ocupações



investigação dos modelos



reivindicar ações do poder público

Hoje existem muitos desafios políticos e jurídicos para a criação de propriedades coletivas. Por isso, a UNMP e o Projeto de TTC lutam pela ação do poder público sobre o assunto, e pela normalização desses modos de morar no meio urbano.

De cá, podemos promover esse debate entre os companheiros nas ocupações, para que saibamos o que são as propriedades coletivas, suas vantagens, e como elas podem ser usadas na luta popular. Como todas as ações do MTST, a discussão sobre a terra urbana coletiva deve ser feita também de forma participativa, pois os principais atores dessa luta são os sem teto.

A partir disso, podemos idealizar cenários futuros e lutar por eles juntos, construindo cidades mais justas e igualitárias.



Cartilha em desenvolvimento para ser utilizada em discussões e rodas de conversa com os membros da ocupação Vila Nova Palestina.  
Conteúdo baseado no Trabalho Final de Graduação  
“Terra Urbana e Coletiva: uma discussão para a Vila Nova Palestina”.  
Autoria de Carla dos Santos Gomes.

# ACERVO ICONOGRÁFICO

- [Fig. 1] Arquivo e Memória MST
- [Fig. 2] Arquivo e Memória MST
- [Fig. 3] Agência Brasil. Disponível em: <https://valor.globo.com/politica/noticia/2014/01/10/ocupacao-nova-palestina-em-sao-paulo-quadruplica-em-um-mes.ghtml>
- [Fig. 4] Yan Boechat. Disponível em: [https://istoe.com.br/343794\\_A+PALESTINA+PAULISTANA/](https://istoe.com.br/343794_A+PALESTINA+PAULISTANA/)
- [Fig. 5] Marlene Bergamo/Folhapress
- [Fig. 6] Acervo pessoal
- [Fig. 7] Acervo pessoal
- [Fig. 8] Acervo pessoal
- [Fig. 9] Acervo pessoal
- [Fig. 10] <http://cano3punto7.org/>
- [Fig. 11] Charles Rotkin. Archivo General de Puerto Rico
- [Fig. 12] Doel Vázquez em (pg. 34)
- [Fig. 13] ALGOED e TORRALES (pg. 34)
- [Fig. 14] Plan de Desarrollo Integral y Usos del Terreno del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña (pg. 11)
- [Fig. 15] Silvia Montero, 201. Archivo SMA-FArq
- [Fig. 16] Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas: Una historia con quince mil protagonistas
- [Fig. 17] Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas: Una historia con quince mil protagonistas
- [Fig. 18] Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas: Una historia con quince mil protagonistas
- [Fig. 19] Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas: Una historia con quince mil protagonistas
- [Fig. 20] Soto; Alaggia, 2004:25
- [Fig. 21] INE – Censo de Cooperativas y Sociedades de Fomento Rural (2009) e Agencia Nacional de Vivienda (2016) apud Machado (2016, p. 37)

- [Fig. 22] <https://www.archdaily.com.br/947330/a-experiencia-cooperativista-de-habitacao-no-uruguai-um-breve-panorama-historico>
- [Fig. 23] <https://rioonwatch.org.br/?p=51043>
- [Fig. 24] <https://www.termoterritorialcoletivo.org/atividades-ttc>
- [Fig. 25] Relatório Anual 2019 do Termo Territorial Coletivo. Produzido pela Comunidades Catalisadoras. Disponível em <https://comcat.org/wp-content/uploads/2019/12/2019-relatorio-anual-ttc.pdf>.
- [Fig. 26] Relatório Anual 2020 do Termo Territorial Coletivo. Disponível em: <https://comcat.org/wp-content/uploads/2021/02/2020-relatorio-anual-ttc.pdf>
- [Fig. 27] AMORE, RUFINO e SHIMBO, (pg. 22)
- [Fig. 28] [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/residencial\\_espanha/index.php?p=264975](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/residencial_espanha/index.php?p=264975)
- [Fig. 29] <https://veja.abril.com.br/economia/governo-libera-r-800-milhoes-para-manter-o-minha-casa-minha-vida/>
- [Fig. 30] Acervo pessoal
- [Fig. 31] Acervo pessoal
- [Fig. 32] Acervo pessoal
- [Fig. 33] Acervo pessoal
- [Fig. 34] Acervo pessoal
- [Fig. 35] Acervo pessoal
- [Fig. 36] Acervo pessoal
- [Fig. 37] Acervo pessoal
- [Fig. 38] Acervo pessoal
- [Fig. 39] Acervo pessoal
- [Fig. 40] Acervo pessoal
- [Fig. 41] Acervo pessoal
- [Fig. 42] Acervo pessoal
- [Fig. 43] Acervo pessoal



