

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

LARISSA SOARES DE ARAUJO

**Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades: avanços e limitações**

SÃO PAULO

2015

LARISSA SOARES DE ARAUJO

**Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades: avanços e limitações**

Trabalho de Graduação Individual apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP, para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Simone Scifoni.

SÃO PAULO

2015

“As liberdades não se concedem, conquistam-se”.  
Piotr Kropotkin

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha orientadora, Simone Scifoni, pelo incentivo e apoio em parte importante da minha vida acadêmica, desde a iniciação científica.

Aos amigos, que participaram não só desta etapa final, mas de várias outras etapas e momentos importantes da graduação: trabalhos de campo, confraternizações, grupos de estudos etc. Um agradecimento especial a Juberlândia e ao Leandro, os primeiros na universidade; a Isadora, pela cumplicidade e a Maria, pelo companheirismo em dose dupla. Um salve afetuoso para o Rodrigo, a Natali, a Samara, a Gabi, a Tati, o Kazukas, a Bruna, o Caio, o Gustavo e a Miriam.

A Ana, pela confiança e carinho nesses últimos anos; Aos amigos de Itápolis que são parceiros até hoje, no final de mais um ciclo; Ao pessoal de Convias e aos estimados Rafael, Rachel, Kátia, D. Dora e Grazi.

Muito obrigada ao pessoal da Associação Oeste de Diadema pelas aulas incríveis fora da faculdade. Sou muito grata ao Boni pela solicitude e paciência nesses últimos dois anos e também às queridas e querido Meire, Juliana, Nair, Isabel e Michel. Obrigada Rodrigo, Ana, Carla, Luciana e Paula pelas entrevistas e/ou ajudas imprescindíveis no processo de confecção do trabalho.

Finalmente e sobretudo, agradeço aos meus pais pelo apoio incondicional e encorajamento de todos os dias, aos meus avós por me esperarem sempre de braços abertos, as minhas tias e aos meus primos Fábio, Tiago e a jovenzinha Anna Lívia.

## Resumo

ARAUJO, L. S. **Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades: avanços e limitações.** 2015. 121 f. Trabalho de Graduação Individual (Bacharelado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

Com o objetivo de compreender as potencialidades e as limitações do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades do governo federal, é feita a análise da experiência da Associação Oeste de Diadema, mais especificamente no que tange ao empreendimento no bairro do Montanhão, em São Bernardo do Campo. Com as entrevistas e trabalhos de campo realizados, verifica-se que, por um lado, o subsídio oferecido pelo Programa representa uma alternativa de moradia para a população de baixa renda e a autogestão prevista em seus regimes de construção oferece um instrumento importante para a prática das entidades. Por outro lado, há uma série de dificuldades que interferem no andamento das etapas do Programa, muitas delas decorrentes da desvantagem das entidades frente à competição no mercado de terras dos municípios.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, Associação Oeste de Diadema, Montanhão.

## SUMÁRIO

<b>1. Introdução .....</b>	<b>6</b>
<b>2. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades – MCMV-E .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. O Programa .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Antecedentes do PMCMV-E: Do BNH à chegada do Partido dos Trabalhadores ao governo federal .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Os antecedentes do PMCMV-E pós governo Lula e sua problematização atual.....</b>	<b>17</b>
<b>3. A Associação Oeste de Diadema .....</b>	<b>21</b>
<b>4. A experiência da Associação Oeste no PMCMV– E e o projeto do Montanhão....</b>	<b>28</b>
<b>4.1. O processo de habilitação junto ao Ministério das Cidades .....</b>	<b>28</b>
<b>4.2. Os empreendimentos da Associação Oeste no Minha Casa Minha Vida .....</b>	<b>29</b>
<b>4.3. Empreendimento Montanhão .....</b>	<b>31</b>
<b>4.3.1. Urbanização na região do ABC e em São Bernardo do Campo .....</b>	<b>31</b>
<b>4.3.2. Área de implantação do empreendimento .....</b>	<b>32</b>
<b>4.3.3. Escolha do terreno .....</b>	<b>38</b>
<b>4.3.4. Meio ambiente e projeto de construção .....</b>	<b>40</b>
<b>4.3.5. Relação com a Prefeitura de São Bernardo do Campo .....</b>	<b>43</b>
<b>4.3.6. A Assessoria Técnica .....</b>	<b>45</b>
<b>4.3.7. A liderança .....</b>	<b>45</b>
<b>4.3.8. O trabalho social .....</b>	<b>47</b>
<b>4.3.9. A demanda do Montanhão .....</b>	<b>48</b>
<b>4.4. Discussão .....</b>	<b>50</b>
<b>5. Considerações finais .....</b>	<b>55</b>
<b>Referências Bibliográficas</b>	
<b>Anexos</b>	
<b>Apêndices</b>	

## **1. Introdução**

O presente trabalho visa analisar as potencialidades e as limitações que surgem do Minha Casa Minha Vida Entidades – MCMV-E, modalidade do Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009 pelo governo Lula. O MCMV-E é voltado para a faixa de 0 a 3 salários mínimos e funciona por meio de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora, incorporando a autogestão em seus processos produtivos. O tema é de fundamental importância para a Geografia, pois trata da produção da cidade para e pela população mais pobre e envolve ainda a atuação de outros sujeitos, como o Estado, os movimentos sociais por moradia e o capital.

A prática do MCMV-E foi analisada a partir da experiência da Associação Oeste de Diadema, cuja história remonta à luta por moradia no período militar, quando ainda fazia parte da Associação dos Favelados. Assim como outros movimentos sociais por moradia, modificou sua forma de luta e hoje concilia resistência com os embates dentro do programa habitacional que ainda é capaz de garantir a moradia para a população de baixa renda.

O caso acompanhado foi o empreendimento do Montanhão, localizado em São Bernardo do Campo, na divisa com Santo André. É a primeira experiência da Associação Oeste no Minha Casa Minha Vida-Entidades, no entanto, o terreno adquirido há cinco anos para o empreendimento ainda está em fase de aprovação. Dessa forma, a pesquisa não conseguiu acompanhar a efetivação do processo, ficando circunscrita da concepção do projeto à etapa atual.

O primeiro capítulo do trabalho foi dedicado a compreender o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, assim como recuperar seus antecedentes, resgatando a luta dos movimentos sociais por moradia e as políticas habitacionais desde o período de intensificação da urbanização brasileira na década de 1960.

O segundo capítulo aborda o histórico da Associação Oeste de Diadema, entidade sujeito da pesquisa. A história da Associação converge com o contexto mais amplo dos movimentos sociais relatado no capítulo anterior, pois participa das lutas no período militar e, com a institucionalização da democracia, se vê em um contexto complexo de luta.

Por fim, o terceiro capítulo analisa a experiência da Associação Oeste de Diadema dentro do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades e tem como foco o processo e os sujeitos do empreendimento do Montanhão em São Bernardo do Campo.

Para a realização da pesquisa, além das referências bibliográficas da Geografia, buscou-se apoio em autores do Urbanismo e da Sociologia. As leituras, trabalhos de campo e as entrevistas realizados durante a iniciação científica também foram importantes e se somaram a este trabalho, porque proporcionaram uma melhor compreensão da história e da identidade da Associação Oeste, assim como da construção dos bairros em Áreas Especiais de Interesse Social em Diadema e das ocupações que resultaram em violentas expulsões, como a ocupação Vila Socialista.

Nesta última etapa, foram realizados outros trabalhos de campo e atividades, como: acompanhamento das Assembleias da Associação Oeste não só do grupo do Montanhão, como dos outros empreendimentos; entrevistas com os líderes da Associação, com o biólogo e a técnica social da Assessoria Técnica e com a Diretora de Avaliação e Licenciamento Ambiental da Prefeitura de São Bernardo; visita ao local do empreendimento no bairro do Montanhão; participação em reuniões da Associação Oeste com a Secretaria de Habitação de São Bernardo e construtoras; participação no curso de marxismo oferecido pela Associação e atividades como professora voluntária de xadrez. Ressalta-se, por fim, que as entrevistas realizadas foram transcritas em constam ao final do trabalho.

## **2. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades - MCMV-E**

### **2.1.O Programa**

O Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV foi lançado em 2009 pelo governo federal, tendo como principal bandeira a construção de 1 milhão de casas para a população e a consequente redução do déficit habitacional no país. A primeira fase do Programa compreendeu o período de 2009 e 2010 e em 2011 houve o início de uma segunda etapa, como novas metas e regras<sup>1</sup>. O MCMV é, na verdade, um conjunto de programas habitacionais, porque possui diferentes fontes de recursos e faixas de renda atendidas. Entre as modalidades que o Programa contém, este trabalho tem como foco o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades (MCMV-E).

O Entidades originou-se com a reivindicação dos movimentos por moradia de que parte das 1 milhão de casas fossem construídas por autogestão, ou seja, quando a produção habitacional se dá através do controle da gestão dos recursos públicos e da obra pelos movimentos populares, associações e cooperativas (MINEIRO; RODRIGUES, 2012). Assim, é hoje o principal programa a incorporar a autogestão em seus processos produtivos, somando discursos e práticas da produção habitacional autogestionária promovida por governos locais ao longo dos anos 1990 e início dos 2000 (AMORE, 2015).

Em linhas gerais, o objetivo do MCMV-E é atender as necessidades de habitação popular da população de renda familiar até três salários mínimos (faixa 1) e funciona por meio de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora (Associações, Cooperativas, Sindicatos e outros), com recursos provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (MC)<sup>2</sup>.

O MCMV- Entidades prevê também diferentes tipos de modalidades e regimes de construção, que estão sistematizados nos quadros 1 e 2. Percebe-se que o Programa pode financiar desde a construção das unidades habitacionais até a readequação de um imóvel urbano, como um cortiço. Em relação aos regimes de construção, variam de

---

<sup>1</sup> Durante o período da escrita desse trabalho foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida 3, o que implicou novas alterações.

<sup>2</sup> As informações foram extraídas do site da Caixa Econômica Federal.

acordo com as responsabilidades da Entidade Organizadora, da Assessoria Técnica, da construtora e dos beneficiários. Em caso de construção verticalizada é obrigatória a contratação sob o regime de construção cogestão, exceto em casos de comprovação de capacidade técnica pela Entidade.

### **Quadros 1 e 2:** Modalidades e regimes de construção do PMCMV-E

<b>Regimes de construção</b>	<b>Modalidades do PMCMV-E</b>
<b>Autogestão</b>	A. Construção em terreno de sua propriedade
Autoconstrução	B. Aquisição de terreno, pagamento de assistência técnica e despesas com legalização
Mutirão ou Autoajuda	C. Aquisição de terreno e construção
Administração Direta	D. Pagamento de assistências técnicas e despesas com legalização em terrenos transferidos e em processo de transferência pelo poder público ou de propriedade da EO
<b>Cogestão</b>	E. Construção das unidades habitacionais em terrenos de que tratam as alíneas “b” e “d”
Empreitada Global	F. Requalificação de imóvel urbano

Fonte: elaborada pela autora com base no Manual da Caixa sobre o MCMV-E.

A equação financeira do Entidades, que é voltado para as pessoas com menor renda, é distinta das modalidades do MCMV que beneficiam outras faixas de renda. Ele tem recursos orçamentários e não parte do valor financiado, mas da capacidade de pagamento da família beneficiária, fixando as mensalidades (valor líquido) em 5% da renda da família ou R\$25,00, o que for maior. A renda familiar bruta para participar do Programa é de até R\$1.600,00, sendo o valor bruto da prestação correspondente ao valor do financiamento dividido por 120 meses e a taxa de juros igual a zero. O FDS assume a diferença entre o valor bruto e o valor líquido da prestação, sabendo que os tetos dos valores de financiamento foram fixados na segunda fase do Programa Entidades em R\$76.000. O prazo de carência é de 24 meses, ou seja, os beneficiários começam a pagar as prestações somente *após* a conclusão das obras.

No caso de uma família que tenha uma renda de R\$500,00, ela pagará 120 prestações mensais de R\$25,00, o que totaliza R\$3.000 ao final. Como o valor total financiado pelo Programa é de R\$76.000, o FDS subsidiará o valor de R\$73.000, o que representa 96% do valor total da obra (ver tabela 1). Como é notório, trata-se de um

modelo de financiamento muito vantajoso para as famílias que não tem condições de adquirir uma casa própria utilizando apenas a própria renda.

**Tabela 1:** Exemplos de financiamento habitacional e subsídio no Programa MCMV-E

Renda Familiar	Valor da prestação mensal	Valor a ser pago pela família	Subsídio (VF R\$ 76.000,00)	% subsidiado
500,00	25,00	3.000,00	73.000,00	96,0%
800,00	40,00	4.800,00	71.200,00	93,6%
1.000,00	50,00	6.000,00	70.000,00	92,1%
1.200,00	60,00	7.200,00	68.800,00	90,5%
1.400,00	70,00	8.400,00	67.600,00	88,9%
1.600,00	80,00	9.600,00	66.400,00	87,3%

Fonte: Adaptado pela autora com base em Mineiro e Rodrigues (2012).

O valor do financiamento por unidade habitacional na segunda fase do Programa Entidades (faixa 1), diferentemente da primeira fase, é de R\$76.000 para todas as regiões e portes de municípios. No Estado de São Paulo, existe a possibilidade de obtenção de até R\$20.000 do governo estadual para complementar o financiamento obtido. Já nas faixas de renda 2 e 3, que se referem as famílias cujos salários vão de R\$1600,01 a R\$5.000, o financiamento pode chegar na segunda fase do MCMV em até R\$190.000 nas capitais e regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal, mas com valores de subsídios bem inferiores (ver quadro 3).

**Quadro 3:** Tetos máximos dos valores financiados por unidade habitacional (em reais)

Tipo de município*	Faixa 1		Faixas 2 e 3	
	Fase 1	Fase 2	Fase 1	Fase 2
	Valores de 2009	Valores de 2012	Valores de 2009	Valores de 2012
Capitais e municípios das Regiões Metropolitanas de SP, RJ e DF	52.000,00	76.000,00	130.000,00	190.000,00
Mais de 1 milhão de habitantes, demais capitais	46.000,00	76.000,00	130.000,00	170.000,00
Entre 250 mil e 1 milhão de habitantes, Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE/DF), demais municípios de Regiões Metropolitanas	46.000,00	76.000,00	100.000,00	145.000,00
Entre 50 e 250 mil habitantes	46.000,00	76.000,00	80.000,00	115.000,00

Fonte: Caio Santo Amore, 2015.

Esses empreendimentos, quando concluídos, são ocupados pelas famílias que atendam aos requisitos de corte do programa (renda máxima, não ser proprietária de outro imóvel, não ter sido atendida em outro programa habitacional, não ter restrições cadastrais); e também que “pontuem” segundo critérios nacionais (mulher chefe de

família, presença de deficientes físicos na família, estar em área de risco) e adicionais, definidos por cada município, seguindo parâmetros próprios de vulnerabilidade e territorialidade. É o município, portanto, que hierarquiza a demanda do empreendimento uma vez concluído (AMORE, 2015). Em outras palavras, o município tem um papel essencial no MCMV-E, pois embora o financiamento e o regramento geral sejam de responsabilidade do governo federal, é em nível local que ocorre o direcionamento no atendimento das famílias.

Por fim, ressalta-se que do montante de 28 bilhões de reais do Minha Casa Minha Vida em sua primeira fase para a construção de 1 milhão de moradias, 400 mil unidades habitacionais foram destinadas as famílias com renda de até 3 salários mínimos (faixa 1), sendo 30.000 unidades para serem acessadas pelas entidades. No lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida 2, definiu-se como meta o investimento de 125 bilhões de reais para a construção de mais 2 milhões de casas. Deste total, 1.200.000 unidades destinadas à faixa 1 e 60.000 unidades para o Entidades (ver quadro 4).

O Programa MCMV teve um amplo alcance em nível nacional, atingindo 96% brasileiros e oito milhões de pessoas<sup>3</sup>. No entanto, por trás destes números existem algumas questões. Uma das perguntas que surgiu logo na apresentação do Programa foi o porquê de apenas 40% das unidades serem direcionadas à faixa de renda de até três salários mínimos se 90% do déficit habitacional do país estavam nestas faixas de renda (AMORE; RISEK et alli, 2015). Outra questão é sobre a localização dos empreendimentos faixa 1 dentro das cidades, que majoritariamente estão na periferia das cidades, em áreas sem ofertas de serviços. Mais especificamente sobre a modalidade MCMV-Entidades, cabe perguntar quantas unidades foram concluídas e entregues. Segundo Amore e Rizek et all (2014, p. 9), “verifica-se uma produção absolutamente residual das Entidades, participando com apenas 0,36% das unidades concluídas, 0,18% das unidades entregues e 0,25% do volume de recursos investidos”, o que indica que percorrer as etapas do Programa não é simples tampouco rápido.

---

<sup>3</sup> As informações foram retiradas do 1º Balanço do PAC 2015.

**Quadro 4:** Metas quantitativas (unidades e investimento) por fases, faixas de renda e modalidades

Fase	Faixa	Modalidade	Unidades Hab.	%	Investimento
Fase 1	Faixa 1	FAR	não especificada		
		FDS (Entidades)	30.000	3%	
		Rural (PNHR)	s/ esp.		
	<b>Faixa 1 — total</b>		400.000	40%	
	Faixa 2	FGTS	400.000	40%	
	Faixa 3	FGTS	200.000	20%	
	<b>Fase 1 — totais</b>		1.000.000	100%	28 bilhões de reais
Fase 2	Faixa 1	FAR	860.000	43%	
		FDS (Entidades)	60.000	3%	
		Rural (PNHR)	60.000	3%	
		Oferta pública	220.000	11%	
	<b>Faixa 1 — total</b>		1.200.000	60%	
	Faixa 2	FGTS	600.000	30%	
	Faixa 3	FGTS	200.000	10%	
<b>Fase 2 — totais</b>		2.000.000	100%	125 bilhões de reais	

Fonte: Caio Santo Amore, 2015.

## 2.2. Antecedentes do PMCMV-E: Do BNH à chegada do Partido dos Trabalhadores ao governo federal

No período de urbanização mais intensa (1960-1980) as políticas de desenvolvimento urbanas implementadas pelo Estado concentraram-se no BNH – Banco Nacional de Habitação. Criado em 1964 após o golpe militar, representou uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente no país buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, e, por outro, criar uma política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer. Em 1967, o BNH assumia a gestão dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), constituído pela poupança compulsória de todos os assalariados brasileiros, tornando-se assim o segundo maior banco de segunda linha do país. O BNH passou então a concentrar não apenas o financiamento, mas também toda a atividade de planejamento do desenvolvimento urbano no âmbito federal, consubstanciada em metas quantitativas de produção nos setores de habitação e saneamento (ROLNIK, 2009).

Quando construídas, as moradias populares foram, em sua maioria, implantadas fora das cidades, em periferias distantes e desequipadas e, muitas vezes, sob as mesmas condições de irregularidade e precariedade urbanística que marcava o mercado popular informal. Por outro lado, o mercado de classe média, que concentrou 2/3 das unidades

financiadas pelo BNH, conheceu enorme expansão, gerando crescimento da verticalização residencial e constituindo novos eixos de centralidade nas cidades médias e grandes do país (ROLNIK, 2009).

Apenas quando já se fazia notar a crise do financiamento habitacional devido ao crescimento de um quadro recessivo no país, o BNH começou a adotar a autoconstrução em suas políticas, na medida em que a crise exigia programas mais baratos voltados ao mercado popular. Segundo Baravelli:

A partir de 1975, estas soluções marginais resultam em três programas em âmbito federal de implantação da “habitação inacabada” para famílias de baixa renda: Profilurb, Promorar e “João de Barro”. Os resultados globais foram quantitativamente inexpressivos: até a extinção do BNH em 1986, construíram um total de 287.349 moradias em todo país (Baravelli, 2006, p. 91).

Segundo Brant (1981), na passagem dos anos 1970 para os anos 1980, diante de um contexto de piora das carências urbanas, novos atores – os movimentos sociais urbanos – despontaram no cenário urbano e social tornando visíveis as desigualdades de condição de vida, marcas das cidades regidas pela modernização conservadora, que operava a partir de um Estado fortemente centralizado e autoritário. Segundo o autor, as camadas pobres das grandes cidades não poderiam ser pensadas como alvos futuros de uma integração que associasse indústria, assalariamento e melhores condições de vida, já que a ditadura empreendia políticas de expansão industrial, acompanhada de margens significativas de arrocho salarial e de processos repressivos que obstaculizavam a organização sindical e política dos trabalhadores.

A década de 1980 foi marcada por uma profunda crise econômica, atribuída ao precário padrão de competitividade do modelo de substituições de importações ao qual estava assentado o crescimento industrial no país até o final dos anos 1970 (KOWARICK; CAMPANÁRIO, 1994), gerando desemprego, acentuando a precariedade das condições de vida da população mais pobre e intensificando a formação de favelas nas grandes cidades, que se instalaram nos espaços públicos, particulares e de manancial. Segundo Carlos (1996, p. 172), “são moradias precárias, sem água e sem esgoto, construídas em ruas sem asfaltos, surgidas concomitantemente à instalação da indústria”.

Mesmo com algumas respostas de gestões locais às condições de moradia da população de baixa renda, como ocorreu em Diadema na gestão de 1983 a 1988, com as políticas de urbanização de favelas e a concessão da posse da terra, crescia o movimento pró-moradia que reivindicava acesso à terra e à habitação. Nesse contexto de urbanização crítica, onde não há a possibilidade do urbano para todos (DAMIANI, 2004), a população mais pobre, com salários rebaixados e que não conseguiam acessar postos de trabalho ocupou massivamente terrenos nas periferias da cidade e buscou na autoconstrução sua estratégia de sobrevivência. O passo seguinte a essas ocupações espontâneas, foi a ocupação organizada, a construção por ajuda mútua e a autogestão, o que representou um passo no processo político emancipatório da população sem acesso à moradia digna. Merecem destaque as ocupações coletivas na década de 80, apoiadas pela Igreja e técnicos progressistas, como a principal estratégia utilizada pelos movimentos para negociar com o Estado em diferentes regiões do país, funcionando como instrumento de pressão junto aos governos municipais e estaduais para a desapropriação da terra e o acesso ao financiamento para produção de moradia em mutirão (FERREIRA, 2012).

No final da década de 80, com o intenso movimento de ocupações informais ocorrido nas grandes cidades, a recente extinção do BNH sem a sua substituição por uma nova estrutura e a possibilidade de apresentação de propostas de emendas populares à Constituinte, os movimentos por moradia formularam a proposta de lei do Fundo Nacional de Moradia Popular (FNMP), cujo objetivo era garantir investimentos para a moradia popular e viabilizar, no plano nacional, recursos permanentes para a autogestão na habitação social. A proposta foi encaminhada em novembro de 1991 ao Congresso Nacional na 4<sup>a</sup> Caravana dos Movimentos de Moradia à Brasília, com 5.000 participantes e com mais de 1 milhão de assinaturas. Até a sua aprovação, o FNMP foi uma das principais bandeiras das Caravanas e Marchas organizadas pela União Nacional de Moradia Popular (UNMP), Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLM), Confederação Nacional de Associações de Moradores (CONAM) e Central de Movimentos Populares (CMP)<sup>4</sup> (FERREIRA, 2012).

---

<sup>4</sup> A aprovação da lei que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e seu respectivo Fundo (FNHIS), em 2005 – a Lei 11.124/2005 – pode ser considerada um marco na nossa história legislativa, já que foi a primeira lei de iniciativa popular aprovada no país.

Ainda no processo da Constituinte, reuniram-se entidades e organizações que discutiram e apresentaram a proposta de Emenda Popular da Reforma Urbana, retomando um debate que já tinha começado na década de 60 durante o governo militar. Essas discussões incentivaram a organização de um movimento nacional, o Movimento Nacional da Reforma Urbana (MNRU), posteriormente denominado Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) que, desde então, assume um papel de importância na luta pelo cumprimento da função social da propriedade e da cidade, de uma política urbana redistributiva e de uma gestão democrática e participativa das cidades. O FNRU se destacou também por unificar os quatro movimentos e um conjunto de organizações em torno do projeto de reforma urbana, sustentado no princípio do direito à cidade (FERREIRA, 2012).

Apesar da demanda do movimento contida na Emenda Popular de Reforma Urbana ter sido pouco considerada na elaboração da Constituição de 1988, houve um importante ganho com a inclusão no capítulo da Política Urbana do princípio da função social da propriedade e da cidade. Além disso, a proposta acabou por influenciar diretamente as Constituições Estaduais e Leis Orgânicas Municipais que foram elaboradas, logo em seguida, nos estados e municípios (FERREIRA, 2012).

Assim, a partir da Constituição, a luta pela renovação dos instrumentos de regulação urbanística, política urbana e planejamento territorial percorreram o caminho duplo de experiências nacionais e locais. Em 2001, foi aprovado em âmbito federal o Estatuto da Cidade, instituindo as diretrizes e instrumentos de cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, do direito à cidade e de democratização de sua gestão (ROLNIK, 2009). Em âmbito local, ocorreram importantes experiências de urbanização progressiva de assentamentos precários e de produção habitacional envolvendo processos autogestionários. Destaca-se a gestão de Luiza Erundina em São Paulo, de 1989 a 1992, como caso de concretização de propostas. Os movimentos de moradia queriam respostas rápidas e, sem poupar a gestão progressista, faziam pressão com atos e acampamentos, atuando como agentes impulsionadores e legitimadores do espaço que se abria com o FUNAPS - Comunitário (FUNACOM) (CAMARGO, 2013).

A expectativa era de que o processo de organização autogestionária dos indivíduos em torno da produção de sua própria moradia esboçasse novas formas de

organização social da cidade e que promovessem áreas libertadoras da cidade (CAMARGO, 2013). Ademais, esperava-se que:

a politização do ato de construir, a possibilidade de gerir pelo menos um dos aspectos da produção material da vida, poderia instituir uma evolução em cadeia, estendendo a consciência do autor que decide sobre si mesmo e realiza sua própria história para os outros âmbitos da existência. Além disso, a alteração das formas de organização do trabalho no canteiro promoveria não só transformações no objeto casa – por meio de projetos decididos no diálogo participativo entre profissionais e usuários, materiais aplicados de qualidade superior, composições urbanísticas e arquitetônicas mais cuidadas etc. -, mas também estabeleceria outro patamar de interlocução profissional. Uma forma de questionar a ação pública e do mercado no que tangia à produção de habitação de interesse social (CAMARGO, 2013, p. 82).

No caso de São Paulo, há que se destacar também a influência exercida pelo cooperativismo uruguai, experiência esta trazida pelas assessorias técnicas dos projetos. Segundo Baravelli (2006), a política municipal de habitação da administração Erundina, baseada no acesso a um fundo público com assessoramento técnico, leva as associações comunitárias de construção a um patamar de atuação política próximo da Federación uruguaya de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, a FUCVAM.

No entanto, a passagem dos anos 1980 para a década seguinte abriu espaço para negociações dos movimentos sociais com o Estado no interior dos novos espaços trazidos pela institucionalização da democracia no país e essa dinâmica passou a ser objeto constante de avaliação dos próprios movimentos. Por um lado, a mobilização social passou a estar articulada a uma luta institucional e, com as novas políticas e programas habitacionais urbanos, ocorreu uma maior rotinização dos movimentos sociais urbanos, que passaram a vestir com mais frequência uma roupagem técnica no dia-a-dia. Por outro lado, esses novos cenários estimularam a capacidade propositiva dos movimentos sociais que veio, ao longo dos anos 90, se somar a sua capacidade reivindicatória (DAGNINO, 2002). Segundo Gohn, que avalia o início da década de 90:

os processos de negociações com o Estado têm levado a saldos organizacionais importantes para o movimento popular, dado o conhecimento adquirido das tramitações burocráticas, como da denúncia dos interesses econômicos que se condensam, em luta, nos aparelhos estatais; assim como as pressões no sentido de democratizar o aparelho estatal como coisa pública (1991, p. 172).

### 2.3. Os antecedentes do PMCMV-E pós governo Lula e sua problematização atual

A chegada ao poder federal de um partido que incorporou parte da agenda da reforma urbana no seu programa de governo possibilitou alguns avanços na direção do reconhecimento do problema urbano, como a criação, em 2003, do Ministério das Cidades e, em 2004, do Conselho Nacional de Cidades, após um amplo processo de Conferências das Cidades (FERREIRA, 2012).

O projeto inicial de construção do Conselho o concebeu como um campo de interações políticas, onde houvesse a possibilidade de expressão e negociação e na qual estivessem representados, com grande peso, os principais demandatários das políticas urbanas – sem teto, sem-casa, moradores de assentamentos precários no país, além de setores empresariais e sindicais envolvidos no setor, gestores públicos dos municípios, estados e governo federal, ONGs, profissionais e pesquisadores do urbano (ROLNIK, 2009).

Foi aprovada a Política Nacional de Habitação, no âmbito do Conselho das Cidades, em 2004, e elaborado o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), a partir de amplo debate da sociedade, que envolveu, não apenas o Conselho das Cidades, mas o conjunto da sociedade, através dos Seminários Regionais e oficinas temáticas, ao longo de 2007 e 2008. O Programa de Aceleração de Crescimento (PAC), lançado em 2007, teve como um dos componentes centrais o desenvolvimento urbano (habitação e saneamento). A urbanização de favelas, bandeira histórica do movimento de reforma urbana, foi alçada como a principal ação prevista no PAC Habitação. Em 2009 é lançado o Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.

No entanto, é importante ressaltar que além do clamor dos movimentos sociais e dos setores populares, segundo Santo Amore (2015) houve um amplo diálogo entre os ministérios de “primeira linha” – Casa Civil e Fazenda - e o setor imobiliário e da construção civil durante a concepção do MCMV. De acordo com o autor, a Medida Provisória (MP 459) lançada em março de 2009 é uma forma declarada de enfrentamento da chamada crise dos subprimes americanos que recentemente tinha provocado a quebra de bancos e impactado a economia financeirizada mundial.

Segundo Beatriz Rufino (2012), a crise econômica de 2008 teve impactos imediatos no contexto brasileiro, onde a convergência entre o capital financeiro e a produção imobiliária já era evidente e se expressava significativamente nas grandes incorporadoras de capital aberto. Nesse momento, essas empresas detinham enormes investimentos imobilizados em bancos de terra e em empreendimentos em construção que lastreavam as vultosas projeções de lucro. O comprometimento de realização desses ganhos, a partir da crise, passou a inviabilizar o alcance dessas metas e a própria sobrevivência das empresas. Em resposta à crise eminente e às reivindicações do setor, ocorreram massivos esforços para a ampliação dos financiamentos e subsídios ao setor, que ganharam status de programa habitacional e de política anticíclica com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Até então, a Secretaria Nacional de Habitação tentava implementar o SNHIS e o FNHIS e o Plano Nacional de Habitação, mesmo com as mudanças na condução política da pasta, ocorridas em 2005<sup>5</sup>. Com o SNHIS/FNHIS previam-se fundos articulados nos diferentes níveis federativos, todos controlados socialmente por conselhos com participação popular e com ações planejadas em Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), obrigatórios aos entes federados que quisessem se habilitar no sistema e receberem recursos federais. Os Planos seriam os responsáveis por definir as necessidades habitacionais de cada município, bem como apresentar uma estratégia para enfrentá-las. Ainda de acordo com o modelo proposto, os PLHIS deveriam suceder os Planos Diretores Participativos, também obrigatórios para o conjunto de municípios brasileiros com mais de 20.000 habitantes, e deveriam, entre outras medidas de caráter físico e territorial, apresentar uma estratégia fundiária para o tema da moradia. Mas o momento parecia exigir respostas mais rápidas e esse debate acabou ficando em segundo plano, assim como o Ministério das Cidades ocupou um papel lateral nas decisões (AMORE, 2015).

O contexto da crise econômica, junto com o enfraquecimento do Ministério das Cidades no seu papel de formulador e condutor da política urbana, levou o governo acolher a proposta do setor da construção civil, apostando no potencial econômico da produção de habitação em massa. Com essa iniciativa de caráter anticíclico, previa-se

---

<sup>5</sup> A substituição do ex-líder sindical Olívio Dutra por Márcio Fontes, do PP - denominação que substituiu a antiga Arena - no Ministério das Cidades. O contexto era de crise institucional em razão de denúncias de compra de votos no Parlamento no governo Lula.

gerar empregos num setor da economia capaz de mobilizar diversos outros setores associados, desde a indústria extrativista e produtora dos materiais básicos da construção civil até a indústria moveleira e de eletrodomésticos, que é ativada no momento da entrega das chaves (AMORE, 2015).

Nesse cenário de retomada da ação do Estado, a alternativa que restou aos movimento sociais, ou então o posicionamento político após a interlocução com um governo que apoiam amplamente, foi cavar no MCMV uma modalidade para as Entidades, utilizando as mesmas condições objetivas que estruturaram a prática autogestionária desde a experiência paulistana dos mutirões no final dos anos de 1980 (AMORE; RIZEK et alli, 2014). É importante ressaltar que o Minha Casa Minha Vida-Entidades é o terceiro programa de Habitação de Interesse Social do governo federal que foi elaborado voltado para a autogestão<sup>6</sup>.

No entanto, apesar do nível de consciência política e de lutas envolvendo o direito à moradia até os dias de hoje, ocorre que em muitos casos todo o processo envolvendo as entidades acaba por girar em torno do produto-fim: a casa própria (CAMARGO, 2013). Percebe-se que a burocracia governamental realiza interpretações excessivamente conservadoras da legislação, o que somado à gama de procedimentos internos pouco transparentes e à adoção de encargos que pesam aos movimentos, resulta em uma grande especialização por parte das lideranças dos movimentos, bem como uma maior capacidade técnica por parte dos agentes técnicos e a necessidade de disposição de mobilização por parte da base social dos movimentos (MINEIRO; RODRIGUES, 2012).

Em São Paulo, assim como no Rio de Janeiro, é marcante a presença das assessorias técnicas desde a elaboração e discussão sobre o projeto arquitetônico e urbanístico, como também no processo de construção e no desenvolvimento do trabalho técnico social, em geral a ela vinculada. Porém, novas assessorias vêm ocupando esse espaço e estabelecendo outras formas de relação com o movimento social e suas lutas, muitas vezes se tratando de uma atividade mais “profissionalizada”.

---

<sup>6</sup> Os programas anteriores foram o Programa Crédito Solidário, que entre 2005 e 2007, havia 158 empreendimentos contratados; e a Ação de Produção Social de Moradia, que teve como base a proposta do FNRU, mas o único empreendimento construído foi o “Projeto Construindo Juntos”, no Estado do Tocantins.

Em certos casos, os responsáveis pelas entidades estão em cargos políticos ou são funcionários públicos, que irão atender a demanda a partir do próprio gabinete, ou então é a sede da entidade que vira o gabinete, estabelecendo relações e vínculos muito pessoais com as famílias, envolvendo-se, na tentativa de apaziguar, por exemplo, casos de brigas familiares e tantos outros conflitos cotidianos. Em outros casos, aparecem por trás das entidades, quando não assumem abertamente essa posição, ONGs estrangeiras ou grupos de empresários (CAMARGO, 2013).

Há também as situações em que a empreitada global está transvestida de administração direta, onde a proposta é toda formatada por uma construtora, sem a participação das famílias beneficiárias, e apresentada por uma entidade habilitada no programa. Essa tem sido uma distorção do programa, qualificada como “barriga de aluguel” pelo Ministério Público e que toma o lugar de iniciativas efetivamente gestadas pela organização comunitária (MINEIRO; RODRIGUES, 2012).

Como o financiamento é viabilizado diretamente pelas entidades junto ao governo federal, dificilmente há o apoio do poder local no acesso à terra. Nesses casos, cabe à entidade disputar com agentes privados, terras urbanas viáveis para habitação. É importante relembrar que nas experiências locais de autogestão, em geral, coube ao Poder Público promover a obtenção e disponibilização da terra urbanizável.

Para serem utilizados no programa, os terrenos devem ter regularidade atestada previamente nos âmbitos da propriedade, do parcelamento e da edificação a ser construída, diferindo da prática de boa parte dos programas públicos de habitação social desenvolvidos até então no país. Essa exigência, apesar de garantir ao beneficiário a escritura do imóvel ao final do processo, está muito distante da realidade das terras urbanas e dos processos de licenciamento nos órgãos públicos. Na cidade de São Paulo, por exemplo, o período médio de aprovação de um empreendimento habitacional tem sido de um ano e meio. Além disso, para um terreno ser aceito no programa, pendências no cartório de registro de imóveis devem ser solucionadas antes da aquisição, causando um círculo vicioso, que retira desses imóveis a possibilidade de serem adquiridos pelas entidades. Empresas maiores têm adquirido esses imóveis com recursos próprios, solucionando as pendências e depois os colocando nos programas, a preços maiores (MINEIRO; RODRIGUES, 2012).

Uma grande conquista que seu deu com as normativas que foram se modificando ao longo da existência do Programa foi a “Modalidade Compra Antecipada”, regulamentada em 2010, que garante recursos para aquisição do terreno, projetos, topografia e sondagem e capacitação do grupo para autogestão na fase pré-obra. Trata-se de uma vantagem que procura evitar que negociações iniciadas com proprietários para compra de terra para a produção habitacional sejam perdidas na demora dos processos de licenciamentos e aprovações do financiamento, bastando, em teoria, comprovar para a Caixa Econômica Federal a viabilidade do empreendimento. No universo do estado de São Paulo, até 2013, mais da metade dos empreendimentos tinha contratos dessa natureza (AMORE; RISEK et alli, 2015). Neste caso, o “risco do negócio que anteriormente a criação dessa modalidade era da entidade organizadora, agora é dividido com o ente estatal” (MINEIRO; RODRIGUES, 2012, p. 35).

Apesar dos avanços, todos os programas habitacionais até hoje implantados não pressupõem o controle ou mesmo a superação da valorização mercantil da terra. Ao contrário, ampliam o poder dos movimentos sociais atuarem no mercado fundiário através do financiamento para a compra do terreno e seu posterior desmembramento em lotes ou frações ideais individualizadas. O instituto da propriedade coletiva da terra, entendido como barreira à especulação fundiária, compõe a pauta de reivindicações dos movimentos de moradia, mas não faz parte da agenda de negociação com o Estado. Neste caso, as experiências autogeridas distanciam-se da ideia de “autogestão urbana” (LAGO, 2012).

### **3. A Associação Oeste de Diadema**

A experiência da Associação dos Moradores dos Núcleos Habitacionais, Cortiços e Moradores de Aluguel de baixa renda da Região Oeste de Diadema (Associação Oeste de Diadema) acompanha, em certa medida, o movimento de outros movimentos sociais urbanos no Brasil, que nasceram durante o período do governo militar e se modificaram nas formas de luta e ação popular a partir da institucionalização e o desenvolver da democracia formal.

A primeira fase da experiência da Associação Oeste de Diadema tem raízes na década de 1980, quando houve uma greve de quarenta e um dias dos Metalúrgicos de São Bernardo do Campo e Diadema e, naquele momento, a legislação criada pelo

regime ditadura militar não permitia a realização de greves. Para prosseguir com a greve e realizarem suas reuniões de comando, os trabalhadores tiveram que buscar espaços alternativos. As atividades principais que reuniam grupos maiores do Sindicato foram transferidas para o Fundo de Greve, que funcionava na Quadra Esportiva da Igreja Matriz de São Bernardo do Campo. Em Diadema, as reuniões ocorreram no portão da Igreja, no centro da cidade.

No entanto, as espionagens e infiltrações durante as reuniões fizeram com que os Comandos se deslocassem para os bairros operários. Houve um encontro do movimento grevista com os movimentos de bairro, o que fez com que aquele se mobilizasse por outras temáticas. No caso do bairro Serraria de Diadema, onde se organizava a Sociedade Amigos de Vila Santa Maria, havia favelados sem as mínimas condições de saneamento, luz, água e esgoto. A energia elétrica e a água tratada eram compradas dos vizinhos que não moravam na favela e os valores pagos eram sempre mais altos que os serviços realmente utilizados, tornando-se uma fonte de lucro aos próprios trabalhadores que emprestavam tais serviços. Assim, a luta sindical unificou-se aos bairros operários incorporando a luta dos favelados e suas demandas. Na ocasião, os moradores da favela organizaram uma Comissão Municipal dos Favelados, ligados ao Movimento de Defesa dos Favelados (MDF), que posteriormente originou a Associação dos Favelados de Diadema<sup>7</sup>.

A Associação dos Favelados foi imprescindível para a conquista de melhorias para as favelas em Diadema, como parcelamento do solo, saneamento básico, abastecimento de água, pavimentação de vielas e a posse da terra. Em 1985, foi aprovada a lei da Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, que concedia a posse dos terrenos aos moradores por noventa anos.

Contudo, a Associação dos Favelados não conseguiu manter-se unida ao longo da década de 90 e há uma divisão em quatro Associações. Esse é o marco da segunda fase da Associação Oeste, que é resultado desse fracionamento. Manuel Boni, o líder da Associação Oeste, discorre sobre a Associação dos Favelados, os motivos para a sua desintegração e destaca o início dessa segunda fase:

A Associação na primeira fase dela é uma associação de bairro que luta pelo esgoto, pela água, pelo transporte, pela iluminação pública, pela urbanização das favelas, por melhorias nas favelas. Depois, com as AEIS, a Associação dos Favelados era um monstro, era uma associação municipal de favelados. Era um poder paralelo à prefeitura.

---

<sup>7</sup> Informações obtidas no site da Associação Oeste de Diadema.

E a gente dirigia isso. Quando o PT entrou na prefeitura foi cooptando aos poucos, dando emprego para algumas lideranças. O PT e a Igreja foram cooptando lideranças. De forma que eles acabaram dividindo a Associação em quatro Associações: norte, sul leste e oeste. Nós, aqui da nossa região, ficamos com a Oeste. Aqui eles cooptaram várias lideranças, mas mesmo assim eles não nos enfrentavam. Mas nas outras regiões, nós não conseguimos. Até conseguimos influenciar bastante a Norte, mas depois a Igreja acabou tomando conta. Então, a segunda fase da Associação Oeste é resultado da divisão da Associação dos Favelados (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

A experiência da Associação Oeste enquanto Associação dos Favelados remonta, portanto, ao período do governo militar, às políticas do BNH, à atuação sindical no ABC e a todas as reivindicações por reforma urbana que já despontavam no momento. No final da década de 80, com a institucionalização da democracia formal, a sociedade organizada em associações e movimentos deixou de ser algo marginal ou alternativo; perdeu seu potencial exclusivamente contestador para ganhar um caráter também legalista e participante das novas regras estabelecidas para o convívio social. Enquanto nos anos 70 e 80, a sociedade civil era o principal sustentáculo de apoio dos movimentos sociais, no final dos anos 80 passa a ocorrer uma transferência de apoios para a sociedade política, que deixa de ser, na figura do Estado, o “inimigo aparente” dos movimentos sociais. Vários fatores explicam essa mudança, destacando-se a ascensão do PT ao poder público e a crise interna no interior da Igreja Católica. A alteração da composição das forças sociais presentes no interior dos aparelhos estatais levou lideranças, militantes e políticos a ascenderem a cargos do poder através de eleições. Assessores de movimentos populares passaram a gerenciar secretarias e órgãos públicos (GOHN, 1991). Segundo Gohn (1991), as experiências passadas, de cooptação, de atrelamento, de manipulação e outras deixam marcas profundas nas Associações e permanece uma memória disso tudo.

Em meio a um caldo de políticas públicas consideradas progressistas, cooptação de membros de movimentos sociais e resistências com ou sem o apoio do Estado, cresce a ocupação organizada de glebas e de imóveis vazios na região do ABC. Em Diadema, se destacaram as ocupações Buraco do Gazuza, Vila Socialista e Morro do Samba.

Em 1993, a população de baixa renda representava um componente significativo, com cerca de 80.000 pessoas, ou seja,  $\frac{1}{4}$  do total da cidade, morando em favelas – em torno de 190 núcleos habitacionais, dos quais cerca de 100 já urbanizados (BOSSI, 2009).

Como uma resposta às ocupações e à situação de moradia em Diadema, se estabeleceu como uma das metas do poder municipal da gestão petista de 1993 a 1996 a aprovação de um novo Plano Diretor. A proposta incorporava vários instrumentos urbanísticos que permitia uma redistribuição, mesmo que parcial, das terras e da renda urbana entre a população, como as Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS (BALTRUSIS; MOURAD, 1999).

Apesar dos setores da oposição - vereadores conservadores, proprietários de terras, construtores, incorporadores, representantes de imobiliárias – o Plano Diretor foi aprovado em dezembro de 1993, com a Câmara Municipal cercada de 500 pessoas no primeiro turno e 800 no segundo turno e com o término da sessão às 2h da manhã (BOSSI, 2009). As AEIS, que foram subdivididas em 1 e 2, eram a principal discordância entre os grupos de oposição e apoio. As AEIS 1 eram as que mais incomodavam, pois tratavam-se de terrenos não edificados, subutilizados ou utilizados, que antes eram destinados ao uso industrial e que foram então demarcados para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social (BOSSI, 2009).

A promulgação do Plano Diretor de 1994 também é uma referência para a nova fase da Associação Oeste de Diadema. Todas essas experiências de reivindicações junto ao Estado foram fundamentais para delinear a identidade da Associação Oeste, sendo que esta não é algo dado; ela se constrói historicamente num processo de lutas. O Estado, através de suas políticas para responder aos movimentos populares, é um grande fomentador da constituição de identidades. O estabelecimento inicial da identidade se faz fundado na localização ou criação de áreas de igualdade, em contraposição às propostas estatais (GOHN, 1991).

A partir desse momento, várias negociações se deram entre os proprietários das áreas demarcadas como AEIS, a prefeitura e os movimentos sociais. Os primeiros terrenos em AEIS negociados pela Associação Oeste representaram o início de uma etapa de grandes dificuldades e aprendizados para os membros da Associação. Alguns dos desafios enfrentados foram a desconfiança dos proprietários no momento da venda dos terrenos, os contratemplos no processo de construção de casas pelo sistema de mutirão e a aprovação dos loteamentos pelo poder público. Os loteamentos Rosa Luxemburgo e Vila Nova Conceição 1, 2, 3 e 4 estão até hoje em processo de regularização fundiária.

O total de empreendimentos da Associação Oeste em AEIS e o número de família atendidas em cada um dos loteamentos estão sistematizados na tabela a seguir (tabela 2):

**Tabela 2:** Loteamentos realizados pela Associação Oeste em AEIS e o número de famílias atendidas

Loteamentos	Nº de famílias
Rosa Luxemburgo	703
Vila Nova Conceição 1, 2 e 3 e 4	1318
José Bonifácio 1 e 2	163
Jupiter	76
Rosinha	277
Santa 1	58
Antonio Piranga	107
Canhemba 1	256
José Magnani	77
Inamar	308
Caramuru	106
Nossa Senhora das Graças	257
Canhemba 2	99

Fonte: elaborada pela autora.

As primeiras experiências com mutirão – principalmente as pioneiras nos loteamentos Parque Real e Vila Nova Conceição - possibilitaram novos tipos de aprendizado à Associação. Com elas, foi possível a compra de máquinas e a possibilidade de autonomia no processo de terraplanagem. Formou-se uma assessoria técnica, que embora esteja sujeita a mudanças na composição diante das decisões em Assembleia, acompanha a Associação até os dias de hoje. Segundo Gohn:

A vivência cotidiana nas práticas coletivas no local de moradia leva a um aprendizado político que possibilita a estes grupos estruturar suas demandas, selecionar quais são os técnicos de que necessitam. A partir disto, eles se sentam junto aos especialistas e unem os seus saberes – advindo da prática cotidiana – com o saber técnico. As propostas surgem dessa fusão. (GOHN, 1991, p. 65).

Além da assessoria técnica, formada por arquitetos e engenheiros, a Associação conta também com cinco funcionários do escritório, três funcionários da obra e outros prestadores de serviços voluntários. Entre estes, estão os voluntários que desenvolvem

um trabalho social pela Associação Oeste, como aulas de costura e ginástica para a comunidade e atividades de esporte para os jovens.

A Associação tem agregado projetos novos, como o Coletivo de Consumo Rural-Urbano. A ideia do Coletivo é reduzir o custo dos alimentos, já que a figura do atravessador é eliminada quando os alimentos são comprados diretamente dos produtores e, também, oferecer alimentos diversificados e sem agrotóxicos aos consumidores da Associação. O projeto foi aprovado pela Pró-Reitoria de Extensão da Universidade Federal do ABC, que fornece apoio logístico, espaço e estrutura para a criação de coletivos de consumo na Comunidade Acadêmica da UFABC e na Associação Oeste de Diadema.

Do ponto de vista pedagógico, é preciso assinalar que a Associação Oeste se constitui numa escola de vida coletiva, cujo aprendizado vai desde regras internas de convivência, exercício do uso da palavra, à aprendizagem sobre a máquina estatal e o conhecimento das leis urbanísticas. Boni também observa que o aprendizado vai além da parte prática:

Nós aprendemos a trabalhar com terraplanagem, com engrenagem, assentamento de guias. O povo mesmo, participando das Assembleias, fica por dentro de toda problemática da burocracia, do Estado, da questão da regularização fundiária, das leis, dos problemas, todos os problemas de aprovação de um loteamento são discutidos nas Assembleias e o povo vai acompanhando. Há uma elevação do nível de consciência nesse sentido, apesar de não ser total (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

No entanto, essa “profissionalização” do saber da Associação Oeste após os primeiros empreendimentos em Áreas Especiais de Interesse Social gerou uma mudança dos instrumentos utilizados para a luta. Antes das AEIS, as ocupações eram as formas reivindicatórias mais usadas e necessitavam de um grande número de pessoas para pressionar o governo. Após o Plano Diretor de 1994, algumas ocupações ainda ocorreram, mas não tiveram o mesmo impacto. O acesso aos caminhos da gestão pública e a burocracia preencheram os espaços vazios.

Boni relata inclusive uma mudança do nível de participação da Associação no início dos mutirões e nos dias de hoje:

No início da Associação era tudo voluntário. Não tinha um funcionário. Tudo voluntário. Fazia os mutirões... Nós fazíamos no fim de semana aquele mutirão, 30, 40 pessoas e trabalhava as fichas,

tabulava as presenças. Tudo mutirão. Uma mulherada... (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

As próprias Assembleias não são tão lotadas como no início, segundo os participantes mais antigos. A Sra. Isabel, que é uma das integrantes da Associação que ainda participa como voluntária das atividades e hoje mora no loteamento AEIS Caramuru, conta como era no início da década de 1990:

Na época que eu conheci a Associação, eu morava no Campanário. Levantava aos domingos da manhã, tipo 8h30, 9h e saia de casa chamando o povo para ir para a rua fazer reunião. Ajuntava 100 pessoas, pagava condução - 3 ônibus – e baixava tudinho aqui no Vila Conceição. Era para trazer o povo do aluguel para negociar aquela terra do Parque Real e do Rosinha para poder, através desse povo, negociar a terra e a gente que não tem opção, estar dentro (Sra. Isabel, voluntária na Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

Para dar uma motivação maior aos associados a frequentarem as Assembleias e também para que participem das atividades extras que são combinadas, a direção da Associação adotou uma estratégia: fornece um número de “presenças” para o comparecimento em cada uma das atividades, sendo que algumas “valem” mais “presenças” do que outras. Aqueles que possuem mais presenças têm a vantagem de conseguirem os lotes mais rapidamente depois da aprovação.

Os próprios moradores percebem esse arrefecimento da luta pela moradia e levantam explicações para isso. A Sra. Nair, que hoje é funcionária da Associação e aguarda um lote no loteamento Júpiter, afirma que a credibilidade da Associação foi um fator para a diminuição da prática de ocupar terras:

A Associação participava da ocupação para forçar o dono a vender a terra mais barata para formar moradia para aquele pessoal. Antigamente nós fazíamos isso, hoje eles vêm oferecer a terra, porque hoje a Associação já tem nome, tem credibilidade. Hoje os donos das terras vem oferecer a terra para nós. Antigamente nós éramos obrigados a invadir, forçar eles a vender a terra para a gente. Não invadia para tomar conta e ficar de graça. Nós invadíamos para forçar a venda para o grupo comprar e fazer as moradias (Sra. Nair, voluntária na Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

A Sra. Isabel coloca em discussão outro possível fator para a diminuição das ocupações de terra. Ela lembra da medida da violência policial, que apesar de ter sido intensa nas reintegrações de posse das ocupações no início da década de 1990, é hoje considerada ainda maior:

Antigamente só tinha o cassetete, hoje tem spray de pimenta, bala de borracha, tiro de borracha. Antigamente tinha só o cassetete e havia mais negociação. Hoje é a violência (Sra. Isabel, voluntária na Associação Oeste de Diadema, em entrevista, maio de 2014).

Portanto, destacam-se dois aspectos contraditórios. O primeiro diz respeito a uma mudança de qualidade na natureza da dinâmica da Associação Oeste. De reivindicações locais e isoladas, passou a atender uma demanda significativa da população que necessita de habitação popular por um preço mais acessível. Ademais, adquiriu conhecimento técnico suficiente para depender somente o necessário do Estado e de empresas especializadas em realizar loteamentos. Mas, por outro lado, ocorreu uma desaceleração das articulações em torno das demandas não atendidas. A organização dos movimentos se enfraqueceu devido a uma desarticulação da rede de relações cotidianas que os sustentavam, apesar de ter ocorrido um crescimento do nível de consciência e do aprendizado político das lideranças e da população envolvida (GOHN, 1991).

Atualmente, os novos projetos da Associação têm sido exclusivamente empreendimentos ligados ao Programa Minha Casa, Minha Vida. A entrada da Associação Oeste no Programa federal foi relatada por Meire, também liderança da entidade:

O Programa foi lançado em 2009, mas a Associação não teve interesse primeiramente, porque o pessoal optava, até os últimos momentos, o povo dos loteamentos lutava para que tivesse loteamento de interesse social, porque eles preferiam, dá pra edificar mais, né? Então eles preferiam. Então a Associação, vendo que o banco de terras tinha esgotado e tava muito difícil, muito caro a questão da terra, e a gente com todos os outros empreendimentos que a gente já tinha para regularizar, para fazer escritura, a gente deixou um pouco de lado. E aí começou a vir os filhos dos associados procurando moradia também. Os pais adquiriram, os filhos cresceram e em época de casar começaram a procurar a Associação. E aí a Associação resolver aderir ao Programa Minha Casa Minha Vida. Então a gente foi atrás da habilitação, que nós tivemos que ir várias vezes na Caixa Econômica, saber como funcionava o Programa, saber qual era a documentação necessária para a habilitação, enfim, depois de reunir todas essas informações, a gente conseguiu, finalmente, se habilitar. E houve também a apresentação do Programa na Prefeitura de São Bernardo, houve a apresentação do Programa na Prefeitura de Diadema, então a gente foi acompanhando e foi adquirindo as primeiras terras, né? Porque já tinha um grupo de associados, uma demanda que a gente denominava terra nova, mas não tinha terra e os empreendimentos estavam inviabilizados pelo valor (Meire, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, outubro de 2015).

Com o Minha Casa, Minha Vida, novas dificuldades estão sendo enfrentadas. Mesmo não sendo suficiente para evitá-las, a memória da Associação certamente contribui muito para os novos caminhos percorridos.

#### **4. A experiência da Associação Oeste no PMCMV– E e o projeto do Montanhão**

##### **4.1.O processo de habilitação junto ao Ministério das Cidades**

A experiência concreta da Associação Oeste foi importante para o primeiro desafio do Programa Minha Casa Minha Vida: a habilitação junto ao Ministério das Cidades. Isso porque o processo de habilitação é composto de duas partes; A primeira refere-se à comprovação da regularidade institucional e a segunda diz respeito à sua qualificação técnica, quando entre outras coisas, deve-se atestar experiência anterior de no mínimo três anos em processos de autogestão ou gestão habitacional. Ao final, é aplicado um sistema de pontuação aos documentos apresentados pelas Entidades e se estabelece uma classificação em termos de abrangência de atuação e em quatro categorias que definem o número de unidades habitacionais dos empreendimentos que cada uma pode gerenciar. A Associação Oeste foi enquadrada no nível D, o mais amplo deles, que permite à Entidade executar simultaneamente até 1.000 unidades habitacionais<sup>8</sup>.

No entanto, após o segundo processo de habilitação promovido pelo Ministério das Cidades, a Associação enfrenta dificuldades por ter sido reduzido o número de unidades habitacionais permitido para construção, mas já entrou com recurso para uma requalificação da Associação. Manuel Boni, o líder, explica a situação:

Eles reabilitaram a gente para 200 unidades. Então a gente entrou com recurso, já está praticamente certo lá que foi erro deles, que foi problemática deles, porque pelo próprio histórico da Associação, pelo número de famílias atendidas, você não pode fazer isso, rebaixar. Eles estavam alegando que nós não aprovamos nenhum empreendimento no Minha Casa Minha Vida. Então agora saiu, finalmente, depois de todo esse tempo, o Ferrazópolis. O Ferrazópolis está aprovado. Está nessa fase agora de incorporação, de registro... (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

---

<sup>8</sup> Portaria nº 778 do Ministério das Cidades.

No momento, a Associação está trabalhando com cinco empreendimentos e, por enquanto, nenhum deles ultrapassou a fase da aprovação, sendo este o argumento do Ministério das Cidades.

#### 4.2. Os empreendimentos da Associação Oeste no Minha Casa Minha Vida

Os empreendimentos são o Montanhão e o Ferrazópolis, localizados em São Bernardo do Campo e o Marilene, o Maria Leonor e o Orense, em Diadema.

Desses empreendimentos, o Montanhão é o único que é exclusivamente Minha Casa Minha Vida - Entidades e atende somente a faixa 1. O Ferrazópolis e o Marilene integram o Programa Minha Casa Minha Vida – Parcerias (ou Programa Parcerias - Imóvel na Planta – Carta de Crédito Associativo – Recurso do FGTS)<sup>9</sup>, que também é destinado à produção de empreendimentos habitacionais na forma associativa, mas caracteriza-se pela concessão de financiamento e subsídios direto às pessoas físicas organizadas em grupos por um Agente Promotor Gerenciador – Entidade Organizadora. Diferente do Minha Casa Minha Vida - Entidades, funciona por meio de recursos do FGTS, para atendimento da população com renda de R\$1.600,01 até R\$ 5.000,00 (faixas 2 e 3) nas áreas urbanas<sup>10</sup>. O empreendimento Maria Leonor, por sua vez, se dividirá em dois, atendendo tanto a faixa 1, como as demandas das faixas 2 e 3. A técnica social da Associação explica melhor as diferenças entre os Programas:

A diferença é que em um o governo subsidia praticamente toda a obra, no outro não, as pessoas financiam com o dinheiro delas, então elas têm mais autonomia. Já que elas estão financiando com o dinheiro delas, não precisa um controle social muito rígido. Não tem, por exemplo, prioridade para mães solteiras. Não tem. Se for uma mãe solteira e ela não tiver renda, ela não vai entrar no faixa 2 (Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, julho de 2015).

No faixa 1, a Entidade é responsável por todas as etapas. No faixa 2, ela é responsável só por organizar a demanda. Não tem que ter um trabalho social efetivo de CADÚNICO por exemplo, ela só tem que organizar a demanda, orientar em relação ao financiamento e aí vem o correspondente da Caixa e faz o financiamento, aí vem uma empreiteira e faz toda a empreitada, faz toda a organização, faz toda a obra praticamente sozinha. No faixa 1, não, a obra tem que ser acompanhada inclusive pelos técnicos sociais. As pessoas que estão no empreendimento têm que visitar a obra, tem que organizar visitas à

---

<sup>9</sup> No Minha Casa Minha Vida - Parcerias, o subsídio máximo é de R\$25.000 e os juros variam de acordo com a renda.

<sup>10</sup> Informações obtidas no Manual da Caixa.

obra, tem que fazer toda essa parte. O faixa 2, não. É meio “organizou, deu para Construtora” (Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, julho de 2015).

Apesar das diferenças de financiamento, de participação e de controle social entre os dois Programas, até o momento as tomadas de decisão ocorrem de maneira semelhante nas Assembleias das quais participam os beneficiários/mutuários, sendo as diferenças muito marcadas, por enquanto, pela especificidade de cada terreno e pelo nível de acúmulo de experiências que cada empreendimento se beneficia no início do processo.

A seguir será analisado um dos empreendimentos do MCMV-E (faixa 1), o Montanhão, destacando-se as principais dificuldades da Associação Oeste dentro do Programa até agora, na fase de aprovação. As experiências dos outros empreendimentos também serão citadas como uma forma de entender como estão ocorrendo as superações dos problemas comuns defrontados. Assim como ocorreu com os primeiros loteamentos realizados pela Associação após a aprovação das AEIS pelo Plano Diretor em 1994, os primeiros empreendimentos do Minha Casa Minha Vida estão servindo como experiência para os projetos seguintes. No entanto, é importante pontuar que muitas das dificuldades são menos decorrentes do “jogo de experimentação” do que de um descompasso de interesses com os órgãos públicos e empresas que participam do processo.

#### 4.3. Empreendimento Montanhão

##### 4.3.1. Urbanização na região do ABC e em São Bernardo do Campo

A região do ABC Paulista é considerada um importante parque industrial da metrópole paulistana e faz parte de uma conjuntura maior que envolve o processo de industrialização da metrópole e do país. Essa industrialização será o motor da urbanização na região, substituindo a bucólica paisagem da região, representada pelos quintais com pomares e hortas e os remanescentes de mata nativa, por edifícios e chaminés (SCIFONI, 1994).

A industrialização na região do ABC intensificou-se com o Plano de Metas de 1950, quando se destacou o investimento nos setores energético, de transportes e da

indústria pesada e houve a entrada de capital estrangeiro. Os municípios do ABC atraíram principalmente indústrias do setor automobilístico (FONSECA, 2001).

A auto-estrada, como meio de comunicação extra-regional, teve importante participação no processo de metropolização dos arredores paulistano, principalmente porque sua instalação se deu em áreas não ocupadas, com grandes lotes de terra disponíveis ao processo (LANGENBUCH, 1971). A Via Anchieta significou um grande vetor de ocupação no ABC, sendo que o crescimento da cidade de São Bernardo se deu induzido por ela. Num período de pouco menos de 20 anos, entre as décadas de 1950 e 1970, São Bernardo passou de subúrbio rural à área densamente industrializada e urbanizada (SCIFONI, 1994).

Até a década de 50 havia a concomitância do cenário rural e urbano, ao passo que na década subsequente este fato mudará. A partir da década de 70 há o esgotamento das glebas centrais dispostas à urbanização, fato decorrente do forte crescimento da população. Nesta década também há a necessidade de implantação de legislações urbanísticas que atendessem a demanda de crescimento na área. Em São Caetano e São Bernardo a área urbana era constituída de zonas residenciais, comerciais e industriais, sem zonas de preservação ou área verde; já em Santo André havia zonas especiais, porém ao longo dos anos elas tiveram seus usos alterados (SCIFONI, 1994).

A excessiva extensão da área urbanizada, o descontrole do poder público sobre o parcelamento do solo urbano e a ilegalidade frente às normas emergiram como atributos da expansão metropolitana, assim como seu corolário, a progressiva dissociação entre habitação e produção da cidade (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN; 2004). Além disso, a expansão do limite físico das cidades se deu pela força da especulação imobiliária, pressionando as periferias (SCIFONI, 1994). Como desdobramento, há o surgimento de favelas em 1950 e um crescimento na década de 80, pois neste momento os fluxos migratórios não são mais acompanhados pelo crescimento do setor industrial na região, haja vista que o governo federal incentiva a interiorização dos parques industriais em detrimento das regiões metropolitanas. Tem-se aí um aumento da ocorrência de assentamentos humanos precários nos municípios de Santo André e São Bernardo, principalmente neste último devido à importância de seu parque industrial (CARVALHO, 2012). Entre as décadas seguintes - de 1991 a 2000 - a população de São

Bernardo do Campo passou de 80.139 a 147.483, enquanto a população em favela teve um aumento de 84,03% (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN; 2004).

No desenrolar desse processo, hoje temos que devido às condições topográficas e a forma como a parte urbanizada encontra-se adensada, tanto em Santo André como em São Bernardo, os espaços disponíveis ficaram escassos dentro da malha urbana, como elevação do valor do solo urbano nas áreas centrais e urbanizadas, fato que acaba por inviabilizar o acesso à terra nestas áreas por parte das camadas mais carentes da população, que vão morar em regiões afastadas do centro. Nas regiões periféricas, essa população constrói casas, em geral sem infraestrutura, denominadas autoconstruções, muitas vezes sem saneamento básico, rede de água e esgoto e energia elétrica “oficial”, com casas em geral construídas em alvenaria, de maneira precária, e barracos de madeira. Em geral, essas moradias se concentram em áreas de risco, com altas declividades, sujeitas a desabamentos e deslizamentos, ou em planícies aluviais, sujeitas a enchentes e erosão dos solos. O uso de tais áreas para moradia se dá pelo baixo custo de seus terrenos quando são comprados e aliados a processos de ocupação em alguns casos, configurando um quadro de urbanização caótica e um planejamento negligente com as pessoas de baixa renda. (CARVALHO, 2012).

#### 4.3.2. Área de implantação do empreendimento

O terreno de 19.413 m<sup>2</sup> adquirido pela Associação Oeste para participar do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades (figura 1) localiza-se no bairro do Montanhão, no extremo sudeste do município de São Bernardo do Campo, divisa com Santo André. Seu acesso se dá pela Estrada do Montanhão (figura 2), via que liga o município de São Bernardo do Campo à Estrada do Pedroso e ao Rodoanel e dá acesso ao Santuário Ecológico da Serra do Mar, o Santuário Nacional de Umbanda. Nos limites do terreno, a Estrada do Montanhão não está asfaltada (figura 3). Está próximo também à favela do Montanhão, ao Parque do Pedroso e à represa Billings (figura 4).

**Figura 1: Terreno adquirido para empreendimento do MCMV-E**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 2: Estrada do Montanhão**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 3: Parte não asfaltada da Estrada do Montanhão**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 4: Localização do terreno**



Fonte: Elaborada pela autora

Há grande densidade e diversidade de vegetação no terreno, com presença de trechos desmatados (figura 5) e áreas de queimada (figura, 6). O trabalho de campo foi realizado com dois futuros moradores do empreendimento e ambos irão propor em Assembleia que a espécie mais antiga da vegetação existente no terreno seja o nome do Conjunto Residencial.

**Figura 5: Densidade de vegetação e áreas desmatadas**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 6: Áreas queimadas**



Fonte: Larissa Araujo

O terreno têm variações de altitude significativas por conta de dois taludes e no ponto mais alto do relevo é possível visualizar a favela do Montanhão e parte do Jardim Silvina, bairro de São Bernardo do Campo. (figuras 7 e 8).

**Figura 7: Futuros moradores do ponto mais alto do terreno**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 8: Ponto mais alto do terreno**



Fonte: Larissa Araujo

Em relação aos serviços disponíveis no bairro, há a presença de pequenos comércios no sopé da favela do Montanhão, como mercados e bares (figura 9); locais religiosos, como igrejas evangélicas e o Santuário Nacional de Umbanda; Escolas de Ensino Básico, como as EMEB Cora Coralina e Edson Danillo Dotto e a EE Joaquim Moreira Bernardes e transportes públicos, ainda que em pouca quantidade e com destinos poucos diversificados. Segundo moradora, são pouco disponíveis farmácias, agências bancárias e espaços de lazer (figuras 10).

**Figura 9: Comércio da região**



Fonte: Larissa Araujo

**Figura 10: Área de lazer**



Fonte: Larissa Araujo

O Montanhão é um dos bairros que estão localizados no Maciço de Bonilha, sendo este:

...situado no Planalto Paulistano, abrangendo parte do relevo cristalino do Planalto Paulista e caracterizando-se por área de granitos, e alguns afloramentos de micaxistas e gnaisses micáceos das formações pré-cambrianas regionais. No interior do Planalto Atlântico, os granitos dessa faixa são responsáveis pela presença de morros mais ou menos isolados (ALMEIDA, 1958; AB'SABER, 1957, apud CARVALHO, 2012, p. 2).

Geomorfologicamente, o Maciço do Bonilha apresenta destacada elevação topográfica, tendo seu ponto mais alto a 977 metros, sendo o ponto mais alto do ABC Paulista e se impondo como um destaque na paisagem deste setor da RMSP (CARVALHO, 2012).

Os solos apresentam grandes profundidades, em geral com composição argilo-arenosa e lençol freático em profundidades de dezenas de metros que afloram apenas nas cabeceiras dos córregos que nascem junto às colinas. São solos facilmente erodíveis

devido à derrubada da mata nativa, provocando deslizamentos em épocas de chuva (MARTINS, 1997, apud CARVALHO, 2012).

A rede de drenagem se caracteriza por pequenos córregos e ribeirões, encaixados em suas vertentes na maior parte das vezes, não contendo planícies aluviais expressivas. Por possuírem vazão o ano todo, acabam por alimentar o lençol freático nos períodos de estiagem. Chegam a 1500mm/ano - 50 os índices pluviométricos na região, adquirindo grande energia potencial ocasionando erosão e deslizamentos nas áreas desmatadas e com solo exposto (SCIFONI & MARTINS, 1997, apud CARVALHO, 2012).

A formação vegetal original era a floresta subtropical do Planalto, com araucárias disseminadas, que se estendia do Planalto Atlântico até o interior do Estado (HUECK, 1956, apud CARVALHO, 2012). Esse é um tipo de vegetação que se desenvolve sobre solos oriundos de rochas do Escudo Cristalino, encontrando-se condicionada aos fatores climáticos locais (alta nebulosidade, umidade nos topo do maciço e duas estações bem marcadas, uma seca e outra chuvosa), tendo sua cobertura vegetal inserida dentro do ecossistema Mata Atlântica. Devido à ocorrência de madeiras nobres neste tipo de vegetação, utilizadas na construção civil e mobiliário e produção de combustível e energia e ao intenso processo de urbanização nos últimos anos, houve uma perda da vegetação nativa em quase sua totalidade, hoje se constituindo de campos limpos e sujos com arbustos e restos de mata e ocupação de culturas (AZEVEDO, 1958, apud CARVALHO, 2012), apresentando pequenas manchas distribuídas pontualmente pelo território paulista.

Na região do Maciço estão bairros muito populosos, que apresentam carência de infraestrutura, altos índices de violência, inúmeras áreas de risco, muitas delas interditadas pela Defesa Civil (CARVALHO, 2012) (figura 11).

**Figura 11: Favela do Montanhão**



Fonte: Larissa Araujo, 2015.

Principalmente dos últimos trinta anos para cá, o que se vê é que o Maciço do Bonilha se coloca como limite relativo à mancha urbana: apesar de apresentar características físicas desfavoráveis, novos empreendimentos estão surgindo e se projetando para o local, como prédios, residências e projetos de parcelamento de solo em antigas chácaras no sopé do Maciço, no território de Santo André (CARVALHO, 2012).

#### 4.3.3. Escolha do terreno

O empreendimento do Montanhão é o primeiro da Associação Oeste no Minha Casa Minha Vida-Entidades, mas o terreno ainda não foi aprovado e, por conseguinte, não foi assinado o contrato com a Caixa. A área foi indicada à Associação por um corretor e o preço do terreno - R\$3.397.275,00 - foi o fator que motivou o interesse da Associação. O preço considerado viável justifica-se por tratar-se de área periférica, com poucos serviços disponíveis e em condições topográficas e ambientais bastante adversas à ocupações. De acordo com Meire, em um primeiro momento o corretor havia indicado uma terra em Mauá, mas após reunião com a Prefeitura deste município, o poder público resolveu negociar a terra diretamente com o proprietário para colocar a sua própria demanda de área de risco na área. Em seguida, surgiu o terreno no Montanhão:

Esse mesmo corretor achou essa área no Montanhão e veio apresentar para a Associação. A Associação, em um primeiro momento, consultou a Secretaria de Habitação de São Bernardo do Campo, e ela falou que poderia ser, que não tinha nenhuma restrição. O Boni também fez uma consulta a ela se tinha algum problema da demanda ser de Diadema e a Secretaria respondeu que não, que a demanda era universal. Aí sim, depois da confirmação da Secretaria que não haveria impedimento, é que se adquiriu a área (Meire, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, outubro de 2015).

Como afirma Luciana Lago (2012), vivencia-se hoje algumas periferias brasileiras uma disputa por localização entre agentes com interesses e ideais de cidade conflitantes: de um lado, empresas da construção civil e, de outro, organizações comunitárias e sindicais. Tais organizações passam a assumir um duplo papel, o de empreendedor imobiliário e o de agente político, marcado por contradições e que exige dos movimentos sociais novos saberes e novas estratégias de ação que subordinem tal “empreendedorismo” ao sentido da luta política. A força das ações empresariais do setor imobiliário em dominar extensas regiões das cidades e em pautar os problemas causados por suas ações impede a visão dos conflitos subjacentes ao produtivismo do setor habitacional voltado para as classes sociais. A competição no mercado de terras em condições desiguais provoca o fechamento das áreas urbanizadas ao acesso dos movimentos sociais.

Aos movimentos de moradia restam as fronteiras da cidade, em áreas mal servidas de equipamentos sociais e serviços públicos básicos, a começar pelo transporte, serviço que estabelece as distâncias cotidianas na cidade. Em termos locacionais, podemos entender a conquista da moradia digna pelos movimentos sociais como a conquista da periferia (LAGO, 2012).

Apesar dessa dificuldade, sabe-se que, do ponto de vista do beneficiário, no limite, não se trata somente do local da cidade onde o empreendimento será implantado, trata-se também de famílias que foram “abençoadas”, como se a própria noção de direito já não existisse, mesmo para famílias vinculadas a movimentos de luta (AMORE; RISEK et alli, 2015).

O caso do Montanhão é ainda mais crítico, pois além da área possuir carências em infraestruturas, o terreno é marcado por muitas restrições ambientais. Para dar início às obras e receber o financiamento da Caixa Federal, é necessário comprovar junto ao Município de São Bernardo do Campo e à Cetesb a legalidade ambiental do terreno.

Nesse sentido, a qualidade do terreno também é um fator importante para o sucesso do empreendimento (NAIME, 2012).

Ressalta-se também que a área foi indicada por um corretor e, como o grupo foi o primeiro organizado pela Associação para entrar no Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, não houve uma investigação mais apurada das questões ambientais no local. Nos empreendimentos seguintes essa questão teve maior importância, sendo que, recentemente, o instrumento de pré-vistoria da Caixa Econômica passou a ser utilizado.

#### 4.3.4. Meio ambiente e projeto de construção

A Prefeitura de São Bernardo recomendou uma construtora para conduzir a realização do empreendimento. No entanto, essa empresa desconsiderou a parte ambiental no processo de aprovação e em dois anos não conseguiu avançar, deixando um prejuízo de R\$180.000 para o grupo em função do trabalho técnico. Após essa primeira tentativa, a Associação contratou uma segunda construtora. Essa empresa, após um ano e meio, chegou à conclusão de que os gastos com a obra que seriam necessários para superar as condições ambientais do terreno eram incompatíveis com o financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades.

Neste momento, a Associação já tinha sua própria Assessoria Técnica e parte da equipe tratava dos estudos ambientais na área (figura 12). Segundo o biólogo que estudou o terreno, além do grande número de árvores que é um complicador, pois tem de haver a compensação no próprio terreno ou em outra área, existiam outros problemas graves. Primeiro que, de acordo com a cartografia oficial, previa-se a presença de uma nascente longe do terreno. Mas, como houve uma movimentação de terra próxima à nascente, ela começou a surgir na esquina do terreno (ver a ficha de informação cadastral do imóvel em anexo). Portanto, há agora a incidência de uma Área de Proteção Permanente – APP dentro do terreno. Não é permitido sob nenhuma hipótese cortar árvores na área e é necessário recuperar as unidades arbóreas para preservar e isolar a nascente no trecho. Nesse sentido, a área útil do terreno para o empreendimento passou a ser reduzida, comprometendo o número de unidades habitacionais. Outra questão é referente ao solo, já que foi feita a sondagem e descobriu-se que boa parte do talude contém entulho jogado de forma ilegal há muito tempo, o que representa outro problema para a construção da obra.

**Figura 12: Trabalho da Assessoria Técnica da Associação**



Fonte: Larissa Araujo

Segundo relatos de Manuel Boni, após a Associação detectar as questões da movimentação da nascente e do solo com entulhos e a segunda Construtora desistir do empreendimento, uma terceira construtora assumiu o Montanhão, reduzindo o cálculo dos gastos com a utilização de uma metodologia de construção não convencional nem estrutural, a metodologia de pré-fabricados. Porém, para conseguir a aprovação, essa construtora propôs para a Associação um desmatamento clandestino, considerado um crime pelo líder, que colocou em votação na Assembleia e a proposta foi recusada prontamente. Além disso, a empresa desconsiderou totalmente o trabalho já feito pelos técnicos contratados pela Associação e preferiu trabalhar com seu próprio Corpo Técnico. Segundo Boni:

A empresa recusou os técnicos que já tinham trabalhado o projeto, recusou o levantamento ambiental, recusou todo o estudo que já tinha sido feito do terreno e fez o projeto sem considerar! E agora vem apresentar essa proposta criminosa de tirar a mata! (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

Os técnicos da Associação que trabalhavam na área do Montanhão estavam discutindo meios legais para resolver a questão ambiental, que passa pela legislação do Código Florestal. Segundo o biólogo:

Essa nascente surgiu no canto do terreno, então pela legislação, originalmente, você tem a APP aqui e um raio de 50 metros na esquina do terreno e o córrego que desce junto da rua. Na divisa entre

o terreno e a rua que tem, que é a Estrada do Montanhão ali, desce esse córrego. Então você teria que fazer a bola de 50 metros mais os 30 metros para dentro do terreno de APP. Mas como o córrego está dentro da rua e essa rua tem que ser asfaltada para poder liberar a autorização para a Caixa poder liberar os investimentos para fazer o empreendimento, então a gente conversou com o Órgão Técnico, é o DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica – porque como tem que ser feita a rua, tem que ser canalizado esse córrego. Não pode deixar o córrego correndo no meio da rua, você tem que canalizar esse córrego. Então a gente estava no ponto de negociar essa canalização fechada, porque toda vez que você canaliza fechado o córrego, você perde a APP, você descaracteriza essa APP se estiver canalizado fechado. Então era o que a gente estava brigando: para canalizar fechado, descaracterizar a APP do córrego, mas não a da nascente. Como ia ter que ter um trecho plantado mesmo de árvore recuperado dentro do terreno, a gente ia propor de fazer nessa área que estava incidindo a APP. Então, quando a gente parou, estava nessa conversa com a Prefeitura. Depois a Construtora assumiu, mas esse seria caminho natural atendendo a legislação (Rodrigo, biólogo da Assessoria Técnica da Associação, em entrevista, janeiro de 2015).

Depois do rompimento com a terceira construtora, a empresa Torres Engenharia procurou a Associação com o interesse de assumir o empreendimento. No entanto, a definição com a empresa depende dos rumos da faixa 1 na terceira fase do Minha Casa Minha Vida. Com essas experiências, a Associação já espera por cinco anos a aprovação do terreno e do projeto, a assinatura do contrato com a Caixa Econômica e o início das obras. Sobre essa relação da Associação com a questão ambiental sob a mediação das construtoras, a Diretora de Licenciamento e Avaliação Ambiental da Secretaria de Gestão Ambiental de São Bernardo do Campo afirma:

É comum que tenham projetos que não tenham tido esse olhar para a questão ambiental, nem para as implicações técnicas que isso vai ter e nem para as restrições legais que isso vai ter. E, infelizmente, o ônus acaba caindo para o empreendedor. O empreendedor não tem obrigação de saber o que ele pode fazer, o que ele não pode, justamente por isso que ele recorre a alguns construtores. E eu acho que, nessa situação específica que você está estudando, é uma situação delicada, porque a gente não está falando de um investidor, a gente está falando de uma Associação de Moradores que está fazendo esse empreendimento por uma demanda habitacional (Paula, Diretora de Licenciamento e Avaliação Ambiental da Secretaria de Gestão Ambiental de São Bernardo do Campo, em entrevista, outubro de 2015)

Nesta nova fase da Associação, o trabalho dos seus técnicos foi retomado. O estudo ambiental e as propostas que estavam sendo encaminhadas à Prefeitura antes da última empresa assumir foram revalidados. A pavimentação da Estrada do Montanhão e a canalização do córrego estão sendo negociadas com a Prefeitura de São Bernardo do

Campo, com a contrapartida de ceder 200 apartamentos do empreendimento ao município. Uma novidade que se coloca a partir desse estágio é que a Associação será a responsável pelo projeto arquitetônico das unidades habitacionais. A engenheira e a arquiteta da Assessoria Técnica se ofereceram para realizar essa função, o que representa um grande avanço em termos de autogestão. Como esta Assessoria possui agora a experiência do empreendimento Orense em Diadema, as tipologias dos prédios serão reaproveitadas e adaptadas às condições topográficas do terreno do Montanhão. As experiências com o empreendimento Ferrazópolis, o mais avançado em termos de aprovação da Associação Oeste, também serão fundamentais para a Assessoria realizar as tarefas assumidas. Como dito em Assembleia do dia 23/08, “a empresa terá de se adaptar à Associação”, muito diferente da última construtora que “jogou o trabalho desempenhado pela Associação fora”.

#### 4.3.5. Relação com a Prefeitura de São Bernardo do Campo

Como já mencionado, antes de adquirir a terra no bairro do Montanhão, a Associação Oeste consultou a Prefeitura de São Bernardo do Campo sobre possíveis impedimentos e não foi colocada nenhuma restrição pelo poder público, nem mesmo em relação à demanda ser do município de Diadema. No entanto, com a procura de outras entidades por terras em São Bernardo do Campo, foi aprovada uma lei no Plano Diretor do município que restringe as demandas externas de habitação. Assim, começou uma negociação da Associação Oeste com a Prefeitura, que culminou no acordo que 200 unidades do empreendimento serão destinadas à demanda de São Bernardo do Campo, com a contrapartida que o poder público irá contribuir com a infraestrutura no bairro do Montanhão:

Quando a gente começou a colocar o projeto, no Programa Minha Casa Minha Vida, uma das coisas que a Caixa exige, é a questão da infraestrutura, que era a questão do asfalto, da iluminação no entorno do empreendimento. E, com isso, houve uma negociação com a Secretaria no sentido que ela pudesse nos ajudar a viabilizar a questão da infraestrutura. E também, nessa época, aprovou-se uma lei com a questão da demanda, porque começou outras Associações irem lá para São Bernardo também e eles restringiram, né? Eles aprovaram uma lei que tinha uma porcentagem que podia ser de fora e uma porcentagem que teria que ser do município. Com isso, a negociação culminou numa parceria, onde a Associação ofertaria vagas para a Prefeitura, inicialmente 100 unidades, e a Prefeitura entraria com a contrapartida do asfalto. E esse valor da contrapartida hoje já está disponível, só está faltando aprovar o projeto para que a gente possa dar seguimento na

parceria (Meire, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, outubro de 2015).

Em junho de 2014, parte do grupo do Montanhão e do Ferrazópolis foi à Prefeitura de São Bernardo do Campo pressionar pela aprovação dos terrenos. Em um dos cartazes elaborados, a questão da demanda estava presente, assim como a questão do IPTU que os associados tanto do Ferrazópolis como do Montanhão pagam à Prefeitura (figura 13). Sobre o IPTU do Ferrazópolis, Meire afirma:

É uma área caríssima, considerada área nobre. Para ter uma ideia, a gente paga, desde que a gente adquiriu, R\$140.000, R\$150.000 para uma área de 27.000 m<sup>2</sup>. E a gente sabe que tem terrenos de construtora, que estão também em áreas muito valorizadas, mas o IPTU não era isso (Meire, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, outubro de 2015).

**Figura13: Manifestação em frente à Prefeitura de São Bernardo**



Fonte: Larissa Araujo

Outra questão existente por trás dos cartazes é que, como a experiência da Associação Oeste com habitação de interesse social é de longa data, os líderes da Associação acreditam que questões conflitantes de outros projetos acabam tendo reflexos nos empreendimentos atuais.

Recentemente, em reunião com a Secretaria de Habitação de São Bernardo do Campo sobre os rumos do Montanhão após o lançamento da terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida, foi reiterado o acordo e o interesse da Prefeitura nas 200 unidades habitacionais, colocando-se como urgente a escolha da construtora que vai construir os apartamentos. A secretaria também deixou claro que, dado o contexto

econômico e político do país, o apoio do poder público no momento não poderá ser financeiro.

#### 4.3.6. A Assessoria Técnica

“A relação entidade/assessoria técnica constitui, historicamente, a essência da proposta autogestionária” (MINEIRO; RODRIGUES, 2012, p. 38). No entanto, se nos anos 80 e 90, as Assessorias Técnicas que participavam dos programas de mutirão financiados pelo Estado eram grupos formados majoritariamente por estudantes engajados da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e da instituição Belas Artes, hoje a formação das Assessorias para os programas federais ocorrem, em grande maioria, de maneira diferente: são técnicos que trabalham em suas próprias Consultorias e que são chamados a integrar a equipe técnica das entidades.

A Associação Oeste de Diadema está distribuindo seus projetos para duas equipes técnicas. A Assessoria Técnica que está acompanhando o empreendimento do Montanhão são profissionais autônomos convidados: uma arquiteta, uma engenheira e dois biólogos. No entanto, a arquiteta e a engenheira estão com a Associação Oeste há muitos anos e puderam acumular uma grande experiência com os trabalhos compartilhados. Nesta nova fase do Montanhão, foram as duas profissionais que se apresentaram à liderança e aos beneficiários para assumir a autoria do projeto das unidades habitacionais e conseguir a aprovação junto à Prefeitura de São Bernardo do Campo.

#### 4.3.7. A liderança

A importância da liderança está na relação com os agentes envolvidos no processo, em diversos momentos. Ela está relacionada ao papel dos movimentos e das entidades de luta por moradia em fazer pressão junto ao poder público, seja em nível federal – referente ao formato do programa e ao financiamento; mas também em nível local, quando se trata de obter licenças e documentos em órgãos públicos que garantem a aprovação do empreendimento, e no que se refere a garantir parcerias para sua execução. Como exemplo deste último caso, tem-se a obtenção de recursos para complementar o financiamento obtido, como ocorre com o governo do estado de São Paulo, que oferece até R\$20.000 reais para a família. Além disso, a liderança tem o

papel de manter certa coesão do grupo a ser beneficiado, de estimular a sua participação e de manter a todos informados e conscientes sobre todos os percalços nas etapas do Programa (NAIME, 2012).

Na Associação Oeste de Diadema, a importância da liderança começa com a sua projeção no município de Diadema e na região metropolitana de São Paulo. A credibilidade do principal líder certamente influencia na procura das pessoas interessadas por uma habitação própria. Como esperado, ele também está diretamente envolvido com quase todas as negociações que ocorrem com o poder público e as construtoras. Mas, a sua atuação vai além disso. Nas Assembleias que ocorrem no Galpão da Associação Oeste e que na maioria das vezes são conduzidas por ele, além de todos os informes pertinentes ao andamento do empreendimento e da situação política do país que são dados, há momentos em que se preocupa em dar o devido sentido para as Assembleias. Assim, quando pessoas novas se incorporam ao grupo, pede que alguém que participa há mais tempo do processo pegue o microfone e explique ao restante das pessoas como funciona a própria Assembleia e, nestas ocasiões, os associados voluntários ressaltam o caráter coletivo deste momento, quando todas as decisões são obtidas por votação. Além disso, em diversas situações, o líder discorre sobre a importância de pressionar o poder público municipal com manifestações e, quando aprovado em Assembleia, organiza atos como o que ocorreu em frente à Prefeitura de São Bernardo do Campo para a aprovação do Ferrazópolis e do Montanhão. Recentemente também propôs aos associados uma viagem à Brasília para pressionar o governo federal durante a elaboração do Minha Casa Minha Vida 3, que afeta fortemente o grupo do Montanhão, mas poucas pessoas participaram. Em uma das Assembleias, após um debate sobre a participação do grupo, colocou que a “Associação Oeste é uma Associação de luta, e não imobiliária”.

Ressalta-se também que o líder oferece um curso de marxismo no Galpão da Associação Oeste, que é aberto para quem desejar participar. Boni discorre sobre as dificuldades de adesão às atividades:

Você chama pros cursinhos, você chama para a gerência, para conselho... Por exemplo, se for um casal, se vem só a mulher o homem vai começar a cortar, se vem só o homem a mulher vai começar a cortar, o ideal é que venham os dois. Então tem muito essas interferências familiares, também a questão das necessidades, tem companheiras que estudam de dia de semana e final de semana precisam trabalhar em casa, a jornada de trabalho é uma jornada

estafante. Teria que diminuir a jornada de trabalho, com melhores salários, para as pessoas participarem mais da vida (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

#### 4.3.8. O trabalho social

O trabalho social (TS) é um componente que foi ganhando cada vez mais espaço nos programas habitacionais, depois de muita luta por seu reconhecimento. Se para qualquer empreendimento habitacional o trabalho social é fator necessário para a agregação social e a convivência, nas iniciativas autogestionárias ele é o princípio de cada ação. Historicamente, o trabalho social vinha sendo desenvolvido de forma voluntária, ou até clandestina, pelas próprias organizações, com recursos da assessoria técnica não explicitados. O Minha Casa Minha Vida - E trouxe não só a obrigatoriedade de sua execução, como a designação de recursos segregados. No Minha Casa Minha Vida - E 1, esses valores eram cerca de 0,5% do valor da obra; no MCMV - E 2, chegam a 2%.

O trabalho social na autogestão visa tanto a participação de todos em todo o processo, quanto a continuidade dessa organização para a vida comunitária. A Associação Oeste possui em sua equipe uma psicóloga, que comenta as etapas que cabem ao TS durante um empreendimento no Minha Casa Minha Vida-Entidades:

A gente tem a fase de mobilização, que é juntar o pessoal, ver quem se enquadra na renda, ver se se enquadra nas prioridades do programa... Então você vai conversar com esse pessoal e enquadrar eles na demanda. Aí você escolheu a demanda, você vai orientar essas pessoas de quais são os direitos dela, quais os deveres. Por exemplo, ela nunca pode ter pego subsídio nenhum do governo para entrar no faixa 1. Então você faz toda essa orientação e aí tem os eixos também do trabalho social. Nessa fase de mobilização, que é formar o grupo, o eixo é só cidadania. A gente vai falar sobre cidadania, porque o Minha Casa Minha Vida é um direito. É uma porta de entrada para que ela accesse outros direitos como escola, saúde, tudo mais. E aí a gente tem a fase que é durante obras. Na fase durante as obras a gente tem que trabalhar a questão da renda, melhorar a renda dessas famílias; tem que trabalhar a questão de viver em condomínio; tem que trabalhar a questão ambiental também... De Entidades são essas três. E depois pós obra: a família realmente entrou? Aquela família que se cadastrou entrou no imóvel? Ela sabe usar adequadamente o imóvel? Ela sabe quais são as regras do condomínio? Quem vai liderar esse condomínio, como é que vai se organizar? Durante todo esse processo inclusive, quem foram os líderes e que vão assumir o condomínio? Porque aí a Entidade sai. Então são essas três fases: antes,

mobilização; durante a obra e pós obra (Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, julho de 2015).

No entanto, o Montanhão ainda não ultrapassou a fase pré-obra e está na fase de mobilização. Além disso, como este empreendimento não faz parte da Modalidade Compra Antecipada - quando os recursos são disponibilizados para a compra do terreno e para os custos com o pré-obra - estes só serão viabilizados após a contratação da obra, o que quer dizer, depois que todo projeto já foi elaborado e aprovado. Esse é um fator limitador segundo a técnica social:

A maior dificuldade no Montanhão é a falta de recurso. Isso é pessoal, as pessoas esperam muito de você, mas o recurso só vem da Caixa depois que começar a obra. Então você não tem como sair fazendo um trabalho excelente, porque é pouco recurso. Então o que você pode fazer é orientar as pessoas, receber a demanda e ter escuta, ouvir realmente essas pessoas, ouvir quais são as dificuldades dela, mas você não consegue, por exemplo, trabalhar empregabilidade. Para tratar empregabilidade, você tem que fazer grupo, você tem que contratar professores oficineiros, você tem que ter parcerias com as empresas, principalmente parceria com o entorno. Eu não posso pegar o pessoal daqui de Diadema e falar vamos arrumar emprego para ele aqui no entorno, eles vão morar lá [em São Bernardo]! Você tem que fazer parceria com as empresas de lá, levar eles para conhecerem o espaço, conhecerem o entorno. “Poxa, tem empresa grande lá que vai contratar daqui dois anos cem pessoas. Vamos preparar essas pessoas. É uma empresa de gesso? Vamos trabalhar”. E essa dificuldade de não ter verba durante essa mobilização (Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, julho de 2015).

Outra tarefa em que o técnico social participa é na formação da CAO – Comissão de Acompanhamento de Obras e da CRE – Comissão de Representantes. A primeira é responsável pelo acompanhamento financeiro do empreendimento e a segunda deve acompanhar a execução e/ou a elaboração, apresentação e aprovação dos projetos, sendo que ambas devem ser compostas também por futuros beneficiários do empreendimento. A Associação Oeste estava no processo de formação destas comissões, mas por conta das 200 pessoas que ainda serão indicadas pela Prefeitura de São Bernardo do Campo a integrar o grupo, a decisão foi de incluir essa demanda para depois escolher as representações.

#### 4.3.9. A demanda do Montanhão

Segundo Amore e Risek et alli (2014), quando a contratação vira um número, a demanda já pode ter sido composta e recomposta inúmeras vezes em função da adesão, da confiança da família na Entidade, nas figuras que a coordenam, ou mesmo em função

da renda que, ao longo do tempo, por mudanças de emprego ou pelo próprio aumento do salário mínimo, pode ultrapassar o limite de R\$1.600,00 do programa, sem contar outros fatores ligados às trajetórias familiares de ter sofrido alterações na medida em que se alteram os contextos políticos locais. No caso do empreendimento Montanhão, como o processo de aprovação já dura cinco anos, o grupo já foi alterado várias vezes.

Segundo a técnica social:

Um pouco é porque o pessoal, nesses cinco anos, começou a trabalhar, o filho começou a trabalhar, então passaram da renda. Como que a gente trabalhou isso? A gente analisou a renda de quem ultrapassou e teve muita gente que foi para o Ferrazópolis. A gente facilitou o pagamento do terreno do Ferrazópolis, então o pessoal foi para o Ferrazópolis. Teve um pessoal que foi para o Maria Leonor, que é um projeto novo... Então a gente acabou adequando ele para outros projetos. Desistir, ficar fora ou não ter nenhuma oportunidade é realmente quem quis, quem acabou comprando uma casa, quem foi para o CDHU ou outro programa. Outras pessoas também entraram. O que acontece também é que depois que a gente começou a negociar com a Prefeitura, a Prefeitura de São Bernardo pediu uma demanda. Então antes a gente ia mandar 100 apartamentos para as vagas deles, aí eles quiseram mais, então conforme foram saindo, a gente falou “não, não entra mais” porque tem que segurar as vagas lá para a Secretaria da Habitação. Então o grupo está menor agora (Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, julho de 2015).

De acordo com a última semana de novembro de 2013, ocasião em que foi realizado o levantamento junto aos prontuários das famílias, obteve-se um total de 347 famílias inscritas como beneficiárias do empreendimento, totalizando 761 indivíduos, dos quais 442 (58%) são mulheres e 319 (42%) são homens. Mas, como ainda não foi decidido a quantidade de unidades habitacionais que o empreendimento terá e como existe a demanda da Prefeitura de 200 unidades, não é certo quantas famílias irão permanecer no grupo do Montanhão.

Destas famílias inscritas em 2013, as faixas etárias estão assim distribuídas: 25% são crianças (zero a doze anos incompletos); 10% adolescentes (12 a 18 anos incompletos), enquanto 36% são adultos jovens (18 a 35 anos incompletos), 26% são adultos (35 a 60 anos incompletos) e 17% são idosos (acima de 60 anos).

Com relação ao estado civil, na maioria dos grupos familiares inscritos predomina a condição de solteiros ou viúvos, totalizando 55%, enquanto segmento dos casados ou em união estável totaliza 23% dos inscritos; os desquitados, divorciados ou separados chegam juntos a 14% dos inscritos, e 8% não declararam seu estado civil. Foi

constatado ainda que um terço dos inscritos não possui dependentes, enquanto outro terço tem 1 dependente, quase um quarto tem 2 dependentes; outros 8,5% têm 3 dependentes e 3% têm 4 ou 5 dependentes.

Com respeito à renda, 6,9% das famílias encontravam-se sem qualquer renda na ocasião deste levantamento, enquanto 6% recebiam até 1 Salário Mínimo (SM), 63% recebiam até 2 SM, 20% recebiam até 3 SM. Cabe informar ainda que 77% das famílias tinham, então, renda obtida de vínculos formais de trabalho, enquanto 16% declararam-se autônomos e menos de 4% declararam trabalhar no campo da economia chamada informal. Apurou-se também que 2% encontram-se com pelo menos duas situações de inadimplência (junto ao SPC, SERASA, CADIN e/ou SINAD)<sup>11</sup>.

A grande maioria das famílias inscritas (285, correspondendo a 82%) residem atualmente no município de Diadema (SP) — principalmente nos bairros de Serraria (66 famílias), Conceição (42 famílias) e Parque Real (36 famílias). Ainda, 40 famílias (11% do total das inscritas) moram em São Bernardo do Campo. Outras 4 moram em Santo André e 1 em Itapevi.

Por fim, com respeito às atuais condições gerais de moradia da maioria dos inscritos, que residem em Diadema — cidade conhecida por sua alta densidade populacional — o bairro Conceição ocupa o 2º lugar da cidade em número de habitantes, com um total de 47.143 pessoas, enquanto o Serraria ocupa o 7º lugar, com 31.678 habitantes, conforme o Censo de 2010 do IBGE. Ainda, Serraria concentra a maior proporção de domicílios não próprios (40%) e os piores índices de municípios sem instrução<sup>12</sup>.

#### **4.4. Discussão**

Diante das dificuldades enfrentadas pelo grupo do Montanhão, uma pergunta é pertinente: por que alguns beneficiários insistem em permanecer no projeto, que está há cinco anos em fase de aprovação e que gera gastos como o IPTU? Certamente a resposta passa pelos subsídios oferecidos pelo governo federal à faixa 1. Apesar das desistências ou das permutações de projetos, é certo que em muitos casos essa é uma oportunidade única de moradia para as famílias.

---

<sup>11</sup> A análise Cadastral (SPC/Serasa) do beneficiário não é critério para participar do Programa.

<sup>12</sup> As informações foram cedidas pela Técnica Social da Associação Oeste de Diadema.

As dificuldades da Associação Oeste começaram a partir do momento em que participar do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades era uma ideia. A bagagem de experiências anteriores foi importante, mas os desafios são sempre novos e exigem respostas inéditas. Desde o processo de habilitação, até a “escolha” do terreno e a batalha pela aprovação que se dá até hoje em todos os empreendimentos, a Associação se depara com inúmeras adversidades que atrasam as etapas seguintes e que exigem grande esforço de negociação com as partes envolvidas.

Além disso, o mercado de terras de hoje está bem mais competitivo do que anos atrás, quando ainda havia Áreas Especiais de Interesse Social em Diadema disponíveis para negociação. Essa questão é de primeira ordem para entender o caso do Montanhão, pois grande parte dos problemas enfrentados poderia ser evitada se houvessem meios para que a Associação adquirisse um terreno em uma área mais central e/ou com menos restrições ambientais e com mais serviços disponíveis. No entanto, sabe-se que as condições desiguais na disputa pela terra gera o fechamento das áreas urbanizadas ao acesso dos movimentos sociais e que, no limite, as pessoas de baixa renda estão mais preocupadas em “morar” do que com “onde morar”. Boni avalia a questão:

Em relação ao Minha Casa Minha Vida construção, a faixa 1 atende totalmente os interesses dos trabalhadores com alguns problemas sérios. O Programa Minha Casa Minha Vida, se você for pegar cidades do interior, onde não está colocada a questão do preço exorbitante da terra, ele vai muito bem. Mas para grandes centros urbanos, como por exemplo, a região metropolitana de São Paulo, a região metropolitana de Campinas e outras, já fica com dificuldade, porque o preço da terra está alto e o valor da construção mais a terra do Minha Casa Minha Vida, faixa 1, é 76.000 com possível aporte da Casa Paulista de mais 20.000. Então nós estamos falando de 96.000 para pagar a terra e a construção. Numa construção convencional, dependendo do valor do terreno, você não consegue fazer. Então o terreno tem que ser no máximo 200 reais o m<sup>2</sup> para poder entrar nessa modalidade. Os terrenos hoje em Diadema estão de 1.000 a 1.500 reais o m<sup>2</sup>, quando acha (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

É importante ressaltar que até mesmo o trabalho social da Associação é prejudicado pela dificuldade do acesso à terra em Diadema, já que os planos de ação idealizados não conseguem transpor as barreiras dos municípios envolvidos.

Como uma questão secundária, a relação com as características ambientais do terreno também foi um entrave no processo. Porém, como já foi dito, o custo para a

faixa 1 é um fator limitador para a obtenção da casa própria e o terreno foi considerado viável em função do preço estar dentro das condições dos beneficiários e do próprio Programa. Ressalta-se também, mais uma vez, que foi a primeira experiência da Associação Oeste no Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades, sendo que, nos empreendimentos posteriores, houve uma maior preocupação em estudar o terreno antes da compra.

A fase de aprovação do terreno no Montanhão está há cinco anos em andamento e nesse período ocorreram vários contratemplos decorrentes das experimentações de um “empreendimento cobaia” em um local desfavorável, mas também dos descompassos entre os interesses da Associação Oeste e dos órgãos públicos e empresas. Como exemplo, a primeira construtora que assumiu o empreendimento do Montanhão desconsiderou a questão do licenciamento ambiental do terreno e, em outro momento, uma empresa propôs um desmatamento clandestino da área para resolver a questão. Esses momentos desgastaram o grupo, a assessoria técnica e a liderança, deram prejuízos econômicos aos beneficiários, bem como colocaram em xeque por várias vezes o futuro do projeto e o sonho dos beneficiários em ter uma casa própria.

Outra questão fundamental é a da participação dos futuros moradores na discussão das etapas do processo, o que é mais estimulado quando a Assessoria Técnica está envolvida nos projetos. O tempo de espera pela aprovação do terreno muitas vezes faz com que as Assembleias acabem priorizando o trabalho que seja mais rápido, seja este produzido pelas construtoras ou pela Associação. No entanto, estão claros os benefícios do protagonismo da Assessoria Técnica e das Assembleias para o líder:

A vantagem é que há uma maior discussão com a comunidade, com os associados; há um atendimento mais rápido dos Comunique-se e vai estar mais amarrado com os sócios, com a população e não com o interesse financeiro da empresa, porque uma equipe técnica da empresa vai fazer a melhor metragem quadrada possível, um projeto mais enxuto para beneficiar o lucro da empresa essencialmente (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

Manuel Boni coloca outra implicação dos projetos das obras estarem sob a responsabilidade da Assessoria Técnica da entidade, que tem a ver com a autoria destes:

Essencialmente o Minha Casa Minha Vida-Entidades, todos os empreendimentos têm que ter empreiteira e a empreiteira te come. Ela

acaba dominando. Então nós vimos o Ferrazópolis e o Montanhão, a empresa só andou quando a gente colocou uma equipe gestora nossa e quando nós pegamos a parte técnica para nós dos projetos. Por exemplo, Ferrazópolis, se der problema com a empresa, a autoria do projeto é nossa, com a parte técnica nossa. Então a gestão do projeto é essencial pela Entidade. Deixar na mão da empresa, está ferrado. Porque dá um problema ela sai com projeto e tudo, porque a autoria é dela (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

Ainda sobre essa questão, a Assembleia que ocorreu no dia 22/03/2015 referente ao empreendimento Orense ilustra como os pontos apontados por Boni não estão totalmente claros para a Assembleia. Após ter sido escolhida por votação a Construtora que irá executar a obra, foram apresentados ao grupo dois projetos de arquitetura, um elaborado pela arquiteta e pela engenheira da Assessoria Técnica da Associação e outro pela Construtora. Ocorreu que a Assembleia demonstrou se identificar com a segunda apresentação, da Construtora. Boni também comenta esse momento:

As empresas e, principalmente, alguns executivos de empresa bastante espertos, apresentam um projeto colorido, marketing, né? Como se fosse um projeto de propaganda que a gente encontra nos faróis... Às vezes tem lá o apartamento, a cama grandona, às vezes a cama que está lá fazendo propaganda não cabe lá dentro, mas está lá! Então ele apresentou um projeto colorido, bonito e as técnicas tinham consultado a legislação, feito todo um estudo do terreno e o projeto das técnicas era um projeto funcional, real! Já o projeto da empreiteira era um projeto de propaganda. E o povo acabou escolhendo o projeto da propaganda pela boniteza, pela imagem. Então teve que voltar ao real (Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em entrevista, agosto de 2015).

A autogestão ou a cogestão como parte do Programa Minha Casa Minha Vida é uma conquista dos movimentos sociais, mas a participação não é algo dado e constante. No caso da Associação Oeste, ao longo dessas experiências com o pré-obra, houve o envolvimento dos beneficiários/mutuários na discussão dos projetos em Assembleias - o que só pode acontecer a partir do segundo empreendimento, o Ferrazópolis, quando a Assessoria Técnica passou a assumir essa tarefa. No entanto, o sentido e a importância da participação não são totalmente claros para as pessoas, embora o líder tente construir isso em vários momentos. Além disso, a participação vai além da *casa em si* e é nesse limite que se torna mais fragilizada.

A participação dos associados nas questões que vão além da obra ocorre, por exemplo, nas manifestações para pressionar o poder público local e até mesmo federal e

nos cursos de formação política marxista para os trabalhadores. Mas, assim como na época da construção dos bairros em Áreas Especiais de Interesse Social em Diadema a partir de meados de 1990, é um envolvimento limitado e a cada geração torna-se um desafio maior para a liderança promover o incentivo. Por outro lado, a longa memória de luta pela moradia da Associação que começou com as ocupações no final da década de 1980 e depois modificou sua forma de organização popular, deixou marcas na história dos bairros do município e dos familiares de muitos daqueles que frequentam a entidade hoje. Certamente, essa é uma experiência acumulada que abre muitos canais de diálogo.

Ainda sobre a questão é pertinente resgatarmos as três situações de consciência de comunidade colocadas por David Harvey (1982). A primeira ocorre quando há uma guerra competitiva de todos contra todos, tratando-se de uma sociedade na qual a ética do individualismo lança raízes fundas na consciência dos trabalhadores, pois cada trabalhador sabe que a capacidade de sobrevivência depende da capacidade de assegurar acesso a um conjunto particular de recursos numa localização razoavelmente satisfatória. A segunda situação é quando se dá o uso coletivo de muitos elementos do espaço produzido e a ação comunitária e a consciência de comunidade emergem, mas como uma força poderosa de espalhar concorrência entre comunidades na disputa de escassos fundos de investimentos públicos. Por fim, a terceira situação se configura quando o trabalhador tem total consciência de classe, lutando contra todas as formas de exploração no local de viver. Assim, os trabalhadores não usam seu poder social enquanto indivíduos para procurarem soluções individuais.

A partir dessas três situações de consciência de comunidade que se dão na relação com o espaço produzido, é possível pensarmos qual o tipo de consciência dos trabalhadores que aspiram a uma habitação própria no bairro do Montanhão. Embora a competição individual por uma localização razoável não se dê em um primeiro momento entre os beneficiários, a ética do individualismo ainda se impõe na vida das pessoas e reflete em diversos momentos da participação – como nas discussões acalorados sobre as vagas das garagens dos projetos - ou na ausência dela. O uso do poder social para a busca de soluções coletivas é ainda um objetivo a ser seguido e, pelas experiências que se deram até o momento, não há como saber se a autogestão é um caminho para essa construção ou um resultado desse sentido construído.

## **5. Considerações finais**

A criação do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades representa uma importante conquista dos movimentos sociais para a população de baixa renda, tanto pelos subsídios oferecidos que viabilizam a moradia própria, como pela autogestão prevista em seus regimes de construção. No entanto, poucos são os casos dentro do Programa que estão concluídos, o que evidencia que entre a ideia das Entidades em participar do Programa até o processo de pós-obra, há uma série de enfrentamentos e dificuldades no caminho.

No estudo de caso, percebeu-se que a localização do terreno do empreendimento do Montanhão em área com restrições ambientais e poucos serviços oferecidos em São Bernardo do Campo é uma primeira dificuldade, que reflete a desvantagem dos movimentos sociais frente à competição no mercado de terras.

A dificuldade de aprovação do terreno é outra questão enfrentada pela Associação Oeste, que pode ser considerada consequência da própria dificuldade de acesso à terras nos municípios do ABC, assim como do pioneirismo da Associação no Programa Minha Casa Minha Vida Entidades e de uma desgastante participação das construtoras no processo.

A autogestão se destaca como um diferencial na produção de habitação social na medida em que ocorre um processo de acumulação de experiências e aprendizados. Enquanto isso, acontece nas brechas das dificuldades extremamente rígidas, que necessitam de elementos técnicos e negociações para serem eximidas. Esse enfrentamento coletivo seria potencializado se proporcionasse outra consciência de comunidade, como a proposta por David Harvey, quando o poder social é utilizado para a busca de soluções coletivas.

## Referências Bibliográficas

- AMORE, Caio S. Minha Casa Minha Vida para Iniciantes. In: AMORE, Caio S; SHIMBO, Lúcia Z; RUFINO, Maria Beatriz C (Org). *Minha casa.... e a cidade?* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- AMORE, Caio S. et al. Viver na cidade, fazer cidade, esperar cidade. In: AMORE, Caio S; SHIMBO, Lúcia Z; RUFINO, Maria Beatriz C (Org). *Minha casa.... e a cidade?* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- AMORE, Caio S. et al. *A inserção urbana através da Produção do MCMV-Entidades no Estado de São Paulo: Abordagem Etnográfica de Casos Selecionados*. III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2014.
- BALTRUSIS, Nelson; MOURAD, Laila. Estudo de Caso: Diadema. *Revista Polis*, São Paulo, v.1, n.32, p. 43-74, 1999.
- BARAVELLI, José. E. *O cooperativismo uruguai na habitação social de São Paulo. Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha*. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo/Habitat) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
- BOSSI, Wagner M. *Diadema, planejamento e realidade: o que muda com os planos diretores*. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2009.
- BRANT, Vinícius C. Da resistência aos movimentos sociais: a emergência das classes populares em São Paulo. In: SINGER, P.; BRANT, V.C. (Org.). *São Paulo: O povo em movimento*. Petrópolis: Editora Vozes, 1981.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria n. 778, de 11 de dezembro de 2014. Dispõe sobre as condições para habilitação e requalificação de entidades privadas sem fins lucrativos, para os fins que especifica. Brasília, DF, 2013.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Manual Minha Casa minha Vida – Entidades, Brasília.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Manual Minha Casa minha Vida – Parcerias, Brasília.

CAMARGO, Camila M. de. Novas formas associativas na produção recente de moradia social no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 2, 2013.

CARLOS, Ana Fani A. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1996.

CARVALHO, Breylla C. Geomorfologia Antrópica do Maciço do Bonilha, Região Metropolitana de São Paulo. 2011. Trabalho de Graduação Individual em Geografia – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

DAGNINO, Evelina. Sociedade Civil, Espaços Públicos e a Construção Democrática no Brasil: Limites e Possibilidades. In: DAGNINO, E. *Sociedade Civil e espaços públicos no Brasil*. São Paulo: Paz e Terra, 2002.

DAMIANI, Amélia. L. A geografia e a produção do espaço na metrópole: entre o público e o privado. In: CARLOS, A. F. e CARRERAS, C (Org.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004.

FERREIRA, Regina F. C. F. Movimentos sociais, autogestão e a construção da política nacional de habitação no Brasil. In: LAGO, L. C. (Org.). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

FONSECA, Silmara C. Diadema e o Grande ABC: expansão industrial na economia de São Paulo. In: IOKOI, Zilda Márcia G (Org.). *Diadema nasceu no Grande ABC: História Retrospectiva da Cidade Vermelha*. São Paulo: Humanitas, 2001.

GOHN, Maria da Glória. *Movimentos Sociais e Lutas pela Moradia*. São Paulo: Edições Loyola, 1991.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Revista Espaço e Debates*, nº 6, 1982.

KOWARICK, Lúcio; CAMPANÁRIO, Milton. São Paulo, metrópole do subdesenvolvimento industrializado: do milagre à crise econômica. In: KOWARICK, Lúcio (Org.). *As Lutas Sociais e a Cidade: São Paulo, passado e presente*. São Paulo: Paz e Terra, 1994.

LAGO, Luciana. C. Introdução. In: LAGO, L. C (Org). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

LANGENBUCH, J. *A Estruturação da Grande São Paulo*. São Paulo: Fundação IBGE, 1971.

MEYER, R. M. P., GROSTEIN, M. D, BIDERMAN, C. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Edusp, 2004.

MINEIRO, Edilson H., RODRIGUES, Evanilza. Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção. In: LAGO, L. C. (Org). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. 1º Balanço 2015 PAC, Brasília, 2015.

NASCIMENTO, Cláudio. *A Autogestão e o “Novo Cooperativismo”*. Texto para discussão. TEM: Brasília, 2004.

NAIME, Jéssica. Política de Habitação Social no Brasil pós 2003: incentivos e barreiras estatais à produção associativa. In: LAGO, L. C. (Org). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

ROLNIK, Raquel. Democracia no fio da navalha – Limites e possibilidades para implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil. *R. B. Estudos Urbanos e Regionais*, v. 11, n. 2, nov. 2009.

RUFINO, Maria Beatriz C. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo/Habitat) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SCIFONI, Simone. *O verde do ABC: reflexões sobre a questão ambiental urbana*. 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

Site consultado:

Associação Oeste de Diadema. Disponível em:  
<http://aoestediadema.blogspot.com.br/>. Acesso em 10 de fevereiro de 2015.

Entrevistas realizadas:

Carla Macedo, técnica social da Associação Oeste de Diadema, em 26 de julho de 2015.

Isabel, voluntária na Associação Oeste de Diadema, em 15 de maio de 2014.

Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, em 9 de maio de 2014.

Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema, 27 de agosto de 2015.

Meire, líder da Associação Oeste de Diadema, em 18 de outubro de 2015.

Nair, voluntária na Associação Oeste de Diadema, em 15 de maio de 2014.

Paula Ramalho, diretora do Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental da Secretaria de Gestão Ambiental do município de São Bernardo do Campo, em 28 de outubro de 2015.

Rodrigo, biólogo da Assessoria Técnica da Associação Oeste de Diadema, em 6 de janeiro de 2015.

## Anexos

11/11/2015

PMSBC - FIC

pdf



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO**

Data: 11/11/2015

Hora: 09:23:27

Inscr. Imobiliária: 511-100-006-0

**FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Nesta data o(a) Sr(a): Larissa possuidor do CPF/ CNPJ: [REDACTED] solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento     Área Não Pertencente A Parcelamento     Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 ASSOC. MORAD. NUCLEO HAB. CORTIÇOS E MORAD. DE ALUGUEL DE BAIXA RENDA DA REGIÃO OESTE DE DIADEMA**

Lote:

Quadra:

Situação



Regular

Irregular

Clandestino

Não Executado

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

- Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZEIS2/ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 54

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M.  
6403/15**

- Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

- Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

- Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

- Municipal    Planta:  
 Estadual    Planta:  
 Federal    Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRIÇÕES ESPECIAIS**

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área Tombada pelo COMPAHC.  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

Tipo de Interferência	Observação
<input type="checkbox"/> Faixa Non Aedificandi	
<input type="checkbox"/> Instituição de Servidão	

<http://fic.saobernardo.sp.gov.br/sfic/Saida.mvc/fic>

1/2

11/11/2015

PMSBC - FIC

Ocupação Administrativa

**LOGRADOURO**

ESTRADA DO MONTANHÃO

Largura Oficial	Recuo 5 m	Obs.	Denomin. Social	Denomin. Oficial	Hierarquia
-----------------	-----------	------	-----------------	------------------	------------

0 m                         LOCAL

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:** O EMPREENDIMENTO EM REFERENCIA TRATA-SE DE DIRETRIZES ESTRADA DO MONHTANHÃO -  
LARGURA INDEFINIDA NESTE TRECHO

Área do Lote = 19413 m<sup>2</sup> conforme cadastro da Secretaria de Finanças



ESTRADA DO MONTANHÃO

RUA ERNESTO GASTALDO

- Lote FIC
- Lotes
- Hidrografia
- Projetos
- Non Aedificandi

**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**

## Apêndices – Entrevistas.

A - Entrevista com Rodrigo, biólogo da Assessoria Técnica da Associação Oeste.

### **O que aconteceu depois que os terrenos do Ferrazópolis e do Montanhão foram comprados? Quais foram as etapas até chegar o momento que está hoje?**

Independente do terreno, a parte ambiental a gente sempre tem que ver os seguintes pontos depois que compra o terreno. Na verdade, o ideal é, antes de fazer a compra do terreno, você fazer uma avaliação para saber se ele tem condições de implementar aquela obra que você quer. Aqueles prédios, aquelas habitações, seja lá o que for. Na parte ambiental, a gente tem que ver três pontos principais:

O primeiro deles é se tem vegetação e que tipo de vegetação que é essa mata: se é mata, se é exemplar isolado - quando você consegue identificar cada uma das árvores, elas não formam um dossel, uma copa. Esse é o primeiro ponto. Identificado isso, Depois você tem que identificar se tem alguma restrição no terreno relacionado a alguma APP, por exemplo. Se você tem uma nascente, um lago, um córrego. Esse é outro fator que tem que ser buscado porque isso acaba diminuindo a área para fazer a construção. E depois ver se o empreendimento que a pessoa quer colocar lá, se você tem como atender os índices ambientais, que é a área de permeabilidade, a área plantada – você tem que ter obrigatoriamente árvore plantada. Então esses são os três pontos que a gente observa no terreno. O ideal é fazer isso antes, mas depois que compra, é isso que a gente tem que verificar. Então o tipo de vegetação – se ela tem exemplar isolado ou se são maciços arbóreos e forma uma mata; Se tem APP e se atende o número de unidades que a pessoa quer colocar no terreno.

Então os dois casos foram muito parecidos. Foi feita a compra do terreno e depois a gente foi para a área para ver o tipo de vegetação. Os dois tinham cenários bem distintos. O Ferrazópolis, em termos ambientais, era o mais simples. Você tinha umas poucas árvores isoladas e você tinha um trecho de maciços arbóreo. Por que que muda isso? Porque na legislação ambiental você tem o máximo que você pode cortar se for maciço, então tem os índices, e se for exemplar isolado você pode cortar também e tem que fazer a compensação desses dois. Então o Ferrazópolis, por exemplo, a gente fez uma atualização do levantamento agora, deram mais ou menos 114 árvores isoladas

mais um trecho grande de maciço em quase 1.000 m<sup>2</sup> dentro do terreno. Como esse trecho de maciço, ele é pequeno e você tem que ter uma área vegetada, não vai poder cortar esse maciço. Só podem cortar os exemplares isolados e aí é feito um cálculo de acordo com cada município – cada um tem uma legislação para isso – aí você faz o cálculo de quantas árvores ele tem que plantar para compensar as árvores que ele cortou para fazer o empreendimento.

Então o Ferrazópolis é simples. Ele não tem nascente, ele não tem córrego, ele não tem lago, ele não tem nada. Ele só tem árvore, então essa parte é mais simples. Calculou o que tem de isolado, fez o cálculo de compensação... O maciço tem que preservar porque você tem que ter uma área vegetada em qualquer empreendimento, então nem ia adiantar cortar, se você ia ter que cortar de novo, então você aproveita e mantém esse cenário.

O Montanhão tinha mais problemas ambientais. Ele tem exemplar isolado arbóreo, ele tem também maciço vegetal, então tem também mata, mas como ele tem bem mais mata que o Ferrazópolis, por exemplo, então lá você pode cortar os isolados e parte desse maciço, só que é só uma porcentagem. Você deve ter aprendido isso na faculdade também, os tipos de vegetação: Primário, secundário; Estágio inicial, médio, avançado...

Pela legislação, se for estágio inicial, você pode cortar 70%, 30% obrigatoriamente você tem que preservar daquele maciço. Se for estágio médio, corta 50% preserva 50%. Se for estágio avançado, você corta 30% e preserva 70%. A gente foi tirado lá do Montanhão, entrou a Construtora, a Assessoria Técnica da Associação saiu do Montanhão, mas eu ainda lembro de algumas coisas. Ele tinha, se não me engano, estágio inicial e estágio médio, então ia poder cortar dos dois; O número de árvores é grande, isso acaba sendo um fator de complicações, porque tudo o que você corta você tem que compensar e às vezes não cabe no terreno, então se não cabe no terreno, você tem procurar uma outra área para fazer o plantio compensatório. Então esses são os problemas ambientais que tem na verdade: a parte de compensação. Cortou, tem que plantar, não tem jeito. Outro fator importante do Montanhão é que, pela Carta da Emplasa, que é o Órgão Oficial que a gente usa para saber se tem nascente ou não mais vistoria em campo, você tinha uma nascente bem isolada, longe do terreno, só que como teve uma movimentação de terra próxima à nascente, ela começou a brotar, surgir na ponta do terreno, em uma esquina do terreno. Aí o que acontece? Você tem incidência

agora de uma APP dentro do terreno. Isso é uma questão ambiental, porque APP você não pode mexer. Você não pode cortar árvore, você tem que recuperar, porque tem preservar ela isolada naquele trecho. E aí complica. Se você tem um terreno grande e uma APP próxima, uma parte daquele terreno passou a ser APP e você não pode fazer nada. Então você não pode cortar árvore, não pode aterrinar para fazer nada, você tem que preservar aquilo. E aí quando você tem um número grande de unidades para implantar no terreno, essa APP acaba diminuindo e reduzindo sua área útil para poder fazer esse empreendimento. Esse foi o grande fator complicador da parte ambiental do Montanhão. Outra coisa que surgiu lá foi em relação ao solo, o tipo de solo. Foi feita a sondagem e descobriu-se que boa parte do terreno (...) boa parte do talude é entulho, que foi jogado de forma ilegal há muito tempo atrás. Então esse é um problema na hora de fazer a construção, de fazer a obra.

Então na parte ambiental esses foram os problemas que surgiram nesses dois terrenos. É feita a compra, tem que ser analisado que tipo de vegetação, se tem APP e se não tem, e a partir daí você consegue saber o quanto você tem de área útil para fazer o empreendimento. Descobriu a área útil, aí você sabe quantas unidades vai caber naquele terreno ou não. Então a parte ambiental acaba sendo um dos fatores importantes na escolha do terreno, em todo o pré, em toda a programação do que você vai fazer naquela área, o tamanho do empreendimento que você vai ter, a quantidade de unidades que você vai por ali naquele terreno. Então esses foram os dois setores que a gente achou, tanto no Montanhão, como no Ferrazópolis.

### **E atualmente está em que estágio? Já foi feita toda essa parte de avaliação?**

Já. Foi feito um levantamento arbóreo do Ferrazópolis em 2012, mas como mudou Construtora, alterou projeto, então como teve uma demora depois de ser feito o levantamento arbóreo, a vegetação cresce... Então a fiscalização da Prefeitura passou lá finzinho do ano passado para fazer a avaliação do trabalho que a gente tinha feito. A gente coloca numa planta o que tem de maciço, as árvores isoladas, quais a gente vai pedir para cortar, qual a compensação disso tudo. Como foi feito em 2012, cresceu. Ele fez no final do ano, então chegou lá tinham árvores que tinham mudado de tamanho, ela vai desenvolvendo e cresceram novas árvores. Então em 2012 eram 41 árvores isoladas, agora em dezembro tinham 114. Então foi feita a atualização desse material, então a gente tirou o memorial descritivo de novo, dizendo o que tem de vegetação, exemplares

isolados, qual o corte, qual a compensação, colocou no relatório, e atualizou as três plantas que a gente monta nesses projetos: você tem a planta de levantamento arbóreo, que a gente chama, que é a situação atual, o que tem nesse momento no terreno, então nela está demarcada a topografia, o maciço de vegetação e os exemplares isolados que a gente tem; aí a segunda planta é de supressão, o que a gente vai pedir para cortar, o que a gente vai pedir para preservar ou transplantar e qual é a compensação em cima disso, então na segunda planta a gente coloca a situação atual, pega o projeto dos prédios desenvolvido que já está pronto, sobrepõe ele na planta para ver onde ele vai ter interferência, inclusive a topografia, para saber se vai ter corte de terra ou não, para saber o que tem de que cortar de árvore, o que não dá para preservar ali, aí pede esse corte e calcula a compensação; e a terceira planta é de compensação e de projeto paisagístico, porque como você teve corte e eu vou querer ter plantio compensatório, então a gente montou uma planta onde tem o que vai sobrar de área verde, então o que vai sobrar de maciço e o que vai sobrar de exemplar isolado – então a terceira planta você tem o que sobrou de maciço, no caso do Ferrazópolis você manteve ele inteiro, o que sobrou de árvore isolada, que nem toda você precisa cortar se tiver fora da área de intervenção, aí sobrepõe a área de intervenção para continuar justificando o que vai ser cortado, e nas áreas onde obrigatoriamente, pela legislação, você tem que ter área plantada, você tem que ter árvores plantadas, aí a gente monta um projeto de compensação, a gente escolhe umas espécies de árvore nativas, está dentro da legislação, vai ter uma lista na legislação estadual, para colocar nessas áreas e dar o espaçamento delas entre um exemplar e outro e nas ramificações. O máximo que couber ali de árvore para compensar, melhor. No caso do Ferrazópolis, como teve esse aumento de árvores, que elas cresceram de 2012 para cá, então no primeiro projeto cabiam todas as árvores de compensação, aí nesse segundo já não vai caber. Então a gente sugeriu colocar o máximo possível nessas áreas para ter uma área vegetada e o que faltar de muda, que não cabe no terreno aí a gente tem que conversar com a Prefeitura para saber se eles têm uma área próxima disponível ou se eles vão pedir para doar essas mudas a eles para usar, por exemplo, em arborização urbana, aí é conversar com a Prefeitura para ver como eles vão pedir essas outras mudas que não couberam no terreno. Então o Ferrazópolis está nesse estágio. Eu vou assinar as plantas agora, que a gente acabou de corrigir, aí ele vai adensar no processo que já tem na Prefeitura que é para eles aprovarem a parte ambiental. Aprovando a parte ambiental, aí eles continuam a análise de processo de construção. Então é ver se a obra está em ordem, ver se o projeto atende

às normas, se atende à legislação. Se tiver ok, eles dão o aval para começar a mexer na área. Aí eles liberam uma autorização de corte, aí uma segunda etapa, e com a autorização de corte aí o pessoal da Associação pode ir lá fazer o corte das árvores, remover o que vai ser removido de acordo com o projeto e aí de acordo com a autorização que eles derem, para começar a fazer a obra no terreno. A parte ambiental é uma das primeiras que chega no terreno, o ideal é, inclusive, antes da compra...

### **Mas não foi feito...**

Não foi feito. Vai, olha, vê como que está, dá para fazer? Dá. Aí você consegue sobrepor.

O Montanhão eu não sei que pé que está agora, quando a Construtora assumiu e a Associação tirou a gente do Montanhão, estava tentando resolver esses problemas, principalmente o da nascente. A parte de exemplar isolado do Montanhão e maciço arbóreo, estava feito todo o cálculo, tudo certinho. Estava fácil de fazer essa parte. A grande questão era em relação à nascente que surgiu mesmo, porque ela nasceu numa... Imagina que o terreno nasceu nesse sentido, a nascente apareceu aqui. Ela estava aqui em cima, isolada, então você tem as distâncias que a gente considera perfeitas da nascente, um raio de 50 metros em torno dela, esse raio de 50 metros a gente chama de APP. Não pode mexer, não pode fazer nada. A partir do córrego que surgiu dela, se ele for pequeno, estreito, que normalmente é o \_\_\_\_ da nascente, você joga trinta metros para cada margem dele, que é área de APP também. Essa nascente surgiu no canto do terreno, então pela legislação, originalmente, você tem a APP aqui e um raio de 50 metros na esquina do terreno e o córrego que desce junto da rua. Na divisa entre o terreno e a rua que tem, que é a Estrada do Montanhão ali, desce esse córrego. Então você teria que fazer o bala de 50 metros mais os 30 metros para dentro do terreno de APP. Mas como o córrego está dentro da rua e essa rua tem que ser asfaltada para poder liberar a autorização para a Caixa poder liberar os investimentos para fazer o empreendimento, então a gente conversou com o Órgão Técnico, é o DAEE – Departamento de Águas e Energia Elétrica – porque como tem que ser feita a rua, tem que ser canalizado esse córrego. Não pode deixar o córrego correndo no meio da rua, você tem que canalizar esse córrego. Então a gente estava no ponto de negociar essa canalização fechada, porque toda vez que você canaliza fechado o córrego, você perde a APP, você descaracteriza essa APP se estiver canalizado fechado. Então era o que a

gente estava brigando: para canalizar fechado, descaracterizar a APP do córrego, mas não a da nascente. Como ia ter que ter um trecho plantado mesmo de árvore recuperado dentro do terreno, a gente ia propor de fazer nessa área que estava incidindo a APP. Então, quando a gente parou, estava nessa conversa com a Prefeitura. Agora que a Construtora assumiu, não sei como é que está, como é que eles resolveram isso. Mas esse seria caminho natural atendendo a legislação.

A aprovação da Prefeitura só vai sair quando todos esses projetos estiveram atendendo a legislação e é feita a análise por etapas. Então a parte ambiental, tem o setor da Prefeitura que faz essa verificação da parte ambiental. Atendendo a todas as legislações ambientais, todos os índices de área plantada, de área vegetada, de maciço preservado, atendendo a todos esses índices, ok, o ambiental está certo. Agora vai para a parte de projetos. Aí o pessoal vai analisar o projeto, se atende a todas as normas do projeto. Existe um documento da Caixa que eles dizem quanto tem que ter mínimo de tamanho, quantos tem que ser, por exemplo, adaptado para o pessoal com deficiência e dificuldade de locomoção, então tem que atender a todos esses itens. Feito esse atendimento, aí você consegue aprovação de Prefeitura. Aprovou na Prefeitura, leva para a Caixa, a Caixa dando ok, ai você tem aprovação e autorização para fazer esse projeto. Só depois que estiver tudo isso pronto, atendendo a todas as legislações municipal, estadual e federal e os documentos da Caixa, aí você consegue autorização para fazer isso.

**O Programa Minha Casa Minha Vida é federal, mas tem essa relação com o plano municipal e estadual por conta das legislações...**

Exatamente. Você tem que fazer esse atendimento tanto do municipal como do estadual. Normalmente, você usa a legislação mais restritiva. Eu pego a legislação que for mais restritiva, então se uma legislação disser que é a A e a outra disser que é B, a que for mais difícil é a que você tem que cumprir, você não pode sobrepor isso. E ainda tem uma situação do Montanhão. Você está muito próximo da área da Billings, próximo à área do Rodoanel, rodovia, então tem outras legislações que você tem que ir se adequando para fazer aquele empreendimento.

**É como se fosse um empreendimento normal? Segue as legislações normais...**

Você tem algumas facilidades em algumas situações. Alguns municípios tem facilidade na legislação, ela é mais maleável quando o empreendimento é de Interesse Social, que é chamado HIS. São Paulo é um que tem essa situação. O cálculo para você fazer, por exemplo, do corte arbóreo, se for para HIS ou se for para um empreendimento que não seja de interesse social, o cálculo é diferente. Ele é mais fácil de calcular e você tem que plantar menos árvore se for de interesse social. A gente está fazendo, por exemplo, um terreno em São Paulo, outra região, aqui perto na divisa com Diadema (...) e é também de HIS.

### **Quais municípios têm essas facilidades?**

Outros municípios têm também. Você tem legislação estadual, você tem algumas facilidades para HIS, sim.

### **As principais dificuldades são as ambientais ou as de projeto?**

A questão ambiental eu acho complicado porque ninguém enxerga isso com bons olhos. Normalmente quando você fala que tem que preservar uma área ou fazer plantio, todo mundo acha que isso é problema. Tanto se você conversar com qualquer um de Construtora, ele vai preferir um terreno plano sem árvore. O que não tiver de coisa para ele compensar, mais fácil. Então, a questão ambiental, elas são sim, legislações rígidas. Tem algumas situações em São Paulo – agora em 2014 melhorou – mas a legislação anterior era muito difícil de cumprir, era uma legislação muito pesada, muito restritiva. Então, acaba sim tendo a visão que a legislação ambiental é de maior dificuldade, mas é consequência do fato da gente ter uma área muito urbanizada. A gente não tem área verde sobrando, consequência disso ano passado e esse ano que a gente vai perceber bem é a história da seca na Cantareira, por exemplo. Está refletindo direto justamente nisso, o fato de antes você não ter uma legislação tão dura e você ter menos fiscalização. Então, cortou-se muito sem compensação, sem nada, e a consequência a gente está vendo agora. Então eu acho que a legislação ambiental é sim uma das mais difíceis de serem cumpridas. Mas não tem jeito, lei mesmo não concordando, você vai ter que cumprir e não tem jeito. A parte de projeto, se não tiver nenhuma restrição do município da legislação ambiental, eu não acho tão difícil de cumprir. Porque quando você vê o manual da Caixa, é tudo muito quadradinho, os índices são muito sérios, então não tem muito o que mudar. Tanto que você vê várias Construtoras, vários empreendimentos, o molde do prédio, do apartamento em si, é muito parecido. Não tem muito como fugir

daquilo. Não existe milagre, você tem uma restrição financeira, então você vai fazer o máximo que der dentro daquela restrição financeira acompanhando o manual. Então acho que o ambiental talvez seja o mais difícil sim por causa das variáveis. Por ser mais variáveis, cada município tem uma, cada terreno é diferente do outro, então pode surgir uma situação ambiental diferente ou não. Acho que o ambiental é mais complicado mesmo.

### **Por que o tempo de aprovação é tão longo?**

A aprovação é longa, no caso dos dois, já que você está usando esses dois exemplos, por vários fatores. A gente pegou os dois projetos já no meio do caminho, tinham outras empresas trabalhando, fazendo a parte de projeto e tudo mais. As primeiras empresas que pegaram para fazer os projetos não levaram em consideração a parte ambiental, então, quando você não considera a parte ambiental, é mais fácil de construir e de colocar mais unidades no terreno, porque você não tendo que preservar, você verticaliza mais e coloca mais unidades. Aí foram feitos esses projetos e foi mostrada essa ideia para o pessoal da Associação. Então, fecharam-se os grupos para cada terreno... Os associados fecharam os grupos e aí começaram a pagar terreno, pagar projeto, tal, sem levar em consideração a parte ambiental. Então você tinha um número muito grande de unidades dentro dos prédios, que pela legislação não cabe, não atende, você não consegue fazer. Aí depois que entrou na Prefeitura, que começou a surgir a parte de problema ambiental, aí o Boni foi procurar empresas e acabou encontrando a nossa empresa. Aí a gente começou a olhar o projeto e falou: Olha, não dá, é inviável, você não consegue implantar esse projeto porque não foram levadas as considerações ambientais. Então por isso também a demora. O Montanhão, se não me engano, tem mais de dez anos. O pessoal está lutando para resolver isso. E aí, o período que a gente ficou no Montanhão foi, se não me engano, três anos, que a gente pegou com essa situação de não ter levado em consideração, a gente demorou três anos para fazer a parte ambiental porque no meio do caminho foram surgindo coisas. A gente fez o primeiro levantamento arbóreo, demorou para fazer os projetos, a Construtora demorou para fazer o projeto, cresceu árvore, a gente foi refazer o levantamento arbóreo, o pessoal da Prefeitura fez uma vistoria e encontrou a nascente que se deslocou, que no início ela não estava. A gente não apontou de início porque ela não existia. Então foram surgindo problemas em relação a isso.

O Ferrazópolis foi um pouco mais simples. Ele já tinha um tempo do projeto anterior também e que também não levava em consideração a parte ambiental. Aí quando a gente entrou, a gente conseguiu resolver isso mais rápido porque ele também tem menos restrições ambientais. Aí agora, se tudo der certo, a gente entra essa semana já com ele atendendo o Comunique-se e acho que logo mais ele sai.

O Montanhão está na mão de outra Construtora. A Construtora que assumiu, a gente teve um problema de entendimento entre o Corpo Técnico contratado pela Associação e a Construtora que assumiu o projeto. Aí houve uma discussão, uma reunião que a gente estava preocupado em resolver e fazer a coisa andar e o técnico dessa Construtora disse que ele resolveria isso rápido, em três meses. Então a Associação achou melhor tirar a gente, o Corpo Técnico e deixar na mão da Construtora, já que ele [o responsável da Construtora] não queria trabalhar com a gente, ele falou que tinha gente para fazer todos os projetos, mas vai fazer pelo menos um ano que está na mão deles e eu não sei como é que está. Um pouco que eu converso com o pessoal, parece que está meio parecido ainda, só entrou na Prefeitura com os projetos, mas não teve resposta, não desenvolveu, está meio estagnado. Acho que o Montanhão está meio estagnado também. Mas eu não tenho certeza, tem que conversar com o pessoal da Associação.

### **Como foi feita a escolha dos terrenos?**

O Montanhão foi uma questão de preço, porque o Montanhão está bem na divisa com o município de Santo André. Ele fica bem na divisa – São Bernardo e Santo André e toda divisa de município é mais ou menos terra de ninguém, ninguém cuida muito. Então a estrada, o asfalto chega quase até o terreno, mas como dali para a frente não tem mais nada, logo já é divisa, então não tem asfalto naquela região. Do lado você tem uma área de parque, Parque do Pedroso se não me engano. Então o terreno fica em área de amortecimento, você pode ter mais restrição ambiental. Então como era um terreno bem no cantinho, isolado, não tinha nada, provavelmente estava com um preço bom. Além disso, a topografia dele não ajuda muito. O terreno tem dois taludes grandes e é meio recortado. Você implantar uma obra é mais complicado se você tiver uma topografia muito recortada porque custa mais caro para você conseguir deixar ele numa situação onde você consiga implantar um prédio, uma obra. Esses foram os problemas do projeto do Montanhão, porque a Caixa tem na legislação dela, por exemplo, você não pode ter, se não me engano, sete andares sem elevador. Acima disso você tem que colocar

elevador senão o pessoal tem que subir muito de escada. E lá não tinha como verticalizar muito, porque você não tinha muito talude e ia custar caro fazer a terraplanagem, então, alinhar o projeto, né, e esse corte de terra ia ser muito grande e aí você vai ter uma paredona reta, você tem que fazer um muro de arrimo para contenção daquilo. E muro de arrimo é muito caro. Então a topografia influencia bastante no custo desse projeto. Então, provavelmente estava um preço bom o Montanhão, por isso que foi comprado e adquirido.

O Ferrazópolis, a escolha dele foi também por preço, por ter uma área que caiba o número mínimo de empreendimentos, o preço dele devia estar bom, só que é bem localizado o Ferrazópolis. Para você fazer um empreendimento desse porte, desse tamanho, a legislação pede também um relatório de impacto de vizinhança, chamado RIV, então você tem que fazer uma avaliação de todo o entorno do terreno para saber se a região vai aguentar prédios e uma população maior que vai chegar naquela situação. Então você tem escola, saúde, comércio, você tem transporte nessa região que dê conta de absorver essa população que vai crescer. O Ferrazópolis está bem colocado nessa situação, está bem fácil de fazer. Você tem muito comércio, transporte, acabou de surgir um Shopping ali do lado que antes quando comprou o terreno não tinha, agora tem um shopping grande na região. Então isso valorizou bastante a situação do Ferrazópolis. O Montanhão não. Está bem afastado, transporte é problema, saúde é problema, você tem outras questões também, que não são ambientais, mas entram também nessa avaliação. Então a compra dele foi feita mais ou menos pelo preço. Normalmente a compra é feita por essa situação de valor, de preço. Como você não tem muita área grande, na região da Grande São Paulo, que está tudo ocupado, Diadema quase não tem área para isso, as escolhas (...) preço no que sobrou de terreno em área um pouco mais afastada. Acabando esse problema de ser um pouco mais afastada.

**Então, quando a compra seu deu, não se sabia dos problemas ambientais que apareceriam...**

Esses dois pelo menos, não. Outros terrenos, sim. Quando a gente consegue ir antes de fazer a compra do terreno fazer uma vistoria rápida, se a gente for lá, em duas horas e der uma olhada no terreno, na parte ambiental, a gente já diz mais ou menos se dá ou não dá. A gente consegue fazer uma avaliação prévia. Esses dois, não. Foi comprado e

“vamos ver no que dá”. Então a Associação comprou o terreno e a parte ambiental veio depois no caso desses dois terrenos.

**Veio até depois do projeto...**

Exatamente. Primeiro foi comprado o terreno, for contratada uma Construtora, uma empresa de Arquitetura, veio primeiro o projeto e aí quando começou a surgir os problemas ambientais no projeto, aí contrataram a Consultoria ambiental para fazer essa parte.

**Mas a Caixa não dá um manual para alertar sobre essa questão?**

Tem um Manual. Mas a primeira empresa que pegou para fazer os projetos provavelmente não ficou atenta a parte ambiental que tem que ser atendida de legislação. Então pegou manual, fez e pronto. Só pegou a parte de projeto. Aí a hora que bateu, não deu para fazer. Não foi levado em consideração no primeiro projeto.

**Houve algum auxílio da Prefeitura para custear o terreno ou ficou tudo por encargo da Associação?**

Da Associação. O que a Associação tenta fazer é negociar outras coisas, no caso do Montanhão, por exemplo, como tem de ser feito o asfalto na rua, isso normalmente é obrigação do empreendedor. Então se eu estou fazendo o empreendimento, eu que tenho que levar a estrutura até lá. Então eu tenho que levar asfalto, água e luz até a entrada do condomínio. Responsabilidade do empreendedor. Mas, como tem o problema de canalização do córrego, que ele está passando na rua, no caso do Montanhão, então foi tentado conversar com Prefeitura para ver se eles conseguiam fazer a parte de estrutura, já que eles vão ter que canalizar, tentar fazer a parte de estrutura, e você sempre tem que ter uma contrapartida. Então eu tenho, por exemplo, 400 unidades habitacionais no empreendimento, eu posso dar a contrapartida. A Prefeitura faz, por exemplo, a infraestrutura e eu disponibilizo algumas dessas unidades para que a Prefeitura coloque a demanda dela dentro dessas unidades. Então você faz uma parceria. Então, 400, um exemplo, 300 é do pessoal da Associação daqui de Diadema e 100 disponibilizados para demanda que vem do município de São Bernardo. Eles têm um cadastro municipal das famílias que estão na fila para entrar nesse projeto Minha Casa Minha Vida, colocam eles na fila para entrar no Montanhão. Então você tem as contrapartidas. Então não teve negociação de terreno, mas teve negociação de contrapartida. Isso sempre tem, né?

**Você sabe alguma coisa dos proprietários do terreno?**

Não, não sei.

**Quais são os Órgãos de Licenciamento envolvidos?**

Normalmente, Secretaria do Meio Ambiente dos Municípios; dependendo da situação, da localização, você pode ter também envolvida Secretaria do Meio Ambiente do Estado, então vai depender de localização, disso tudo... Na parte ambiental só. Normalmente nesses dois que você tem que fazer licenciamento. Estado depende muito, porque se o município não tiver condições de fazer um licenciamento desse porte, passa a ser responsabilidade do Estado. Aí você tem que fazer o licenciamento pela Cetesb, que é o Órgão Estadual que vê essa parte. Se o município tem condições, então você consegue fazer direto pelo município. São Paulo tem condições, Diadema tem condições de fazer direto pelo município, São Bernardo também. Algumas situações dentro do município de Diadema, São Bernardo, por exemplo, que está dentro da área da Represa Billings, chamada APRM Billings, aí também tem ser feito licenciamento pelo Estado. Não é o caso de nenhum dos dois, o próprio município de São Bernardo consegue atender o licenciamento ambiental dos dois projetos, dos dois empreendimentos.

**A fiscalização também é municipal?**

Municipal. Pode acontecer de você ter, por exemplo, polícia ambiental, que é Órgão Estadual, de passar no terreno, ver alguma coisa e de repente, fazer alguma intervenção. Pode acontecer. Por exemplo, a gente cortou árvore sem autorização e quem pegou, fez o flagrante foi a polícia ambiental do Estado. Aí o Órgão ambiental estadual entra na história também, já que passou pela polícia, eles entram na história para verificar.

**Se a Associação tivesse ido no terreno e cortado todas as árvores para fazer o empreendimento, isso seria caso de polícia, né?**

Caso de polícia... E depende de quem pega, ou polícia ou às vezes a pessoa denuncia para a Prefeitura. Então eu vou lá e cortei todas as árvores do terreno. Denuncia para a Prefeitura e aí vai para o Órgão Ambiental da Prefeitura. Aí o problema é na Prefeitura, você vai ter multa dentro da Prefeitura. Se for polícia, aí é estadual. Então depende de quem pegar o flagrante, de quem viu o crime ambiental.

**As dificuldades que estão sendo enfrentadas poderiam ser superadas com a mudança de algum ponto do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades? Alguma flexibilização poderia ser feita?**

Eu acho o Programa Minha Casa Minha Vida, nesse aspecto, do formato que eles têm, de como é feito todo o processo, das exigências que ele tem, eu acho um projeto bem legal. Ele se respalda de vários aspectos. Então eu acho que não interferiria muito no desenvolvimento do projeto. Eu acho que, talvez, alguma flexibilização de legislação ambiental, municipal ou estadual, dependendo de quem estiver, poderia ajudar em alguns casos desse empreendimento, sim. O Programa Minha Casa Minha Vida em si eu não acho, não. Não é ele que está trazendo os problemas desses dois projetos. A questão deles ou é problema com o projeto em si, construtivo, do projeto, dos planos, da Construtora bolar esse projeto, ou então não atender a legislação ambiental. Começar a fazer o projeto sem atender essa legislação, aí é óbvio que vai parar. O Programa Minha Casa Minha Vida, o formato da Caixa eu acho que não interfere nesse sentido. Pelo menos nos que a gente tem feito até agora.

**Qual a participação da Assessoria Técnica dentro do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades no caso da Associação Oeste? Vocês compõem a Assessoria Técnica ou é uma empresa contratada?**

É uma empresa contratada. A Associação buscou alguns profissionais para fazer essa consultoria técnica, então os principais: tem uma engenheira, que é contratada de uma empresa contratada, tem uma arquiteta, uma empresa contratada e uma empresa de Consultoria, que no caso que vem aqui sou eu e a Ana, dois biólogos. A gente compõe esse grupo, fazemos a parte de campo, os projetos. Então a gente é sempre por projeto, não é um contrato mensal. A gente monta contrato por projeto, a gente faz a parte de campo, que é levantamento arbóreo, as plantas, projeto, tal e ajuda na consultoria depois que nosso projeto está pronto também, até a aprovação dele a gente está junto também para, se tiver alguma coisa de alteração de responsabilidade nossa, a gente tem que resolver, tem que assumir o pepino, senão a gente conversa com a Associação para dar sugestões sobre o que pode ser feito, de qual caminho a ser tomado. Então são empresas contratadas, que formam um grupo de consultoria para a Associação, que eles usam como referência.

**Essa parte até a aprovação, já é custeada pelo Programa, ou só começa depois que as casas vão ser construídas?**

O financiamento em si só entra depois que tiver a aprovação. Depois que tiver a aprovação, a Prefeitura – por exemplo - deu o ok de que todos os projetos atendem a legislação local e que o projeto atende todos os parâmetros da Caixa, a partir daí você começa o financiamento da Caixa. Então, esse custeio até então é feito pelos associados. Porque parte dos valores que a Caixa fornece, eles são também destinados a projeto, do montante todo de dinheiro que entra para o empreendimento, se não me engano, de 6 a 8%, são destinados para projeto e não para a obra em si, então já está, dentro do valor que a Caixa financia, a parte de projeto também. O que acontece, você consegue bancar essa parte anterior a Associação – os associados vão comprando terreno, pagam uma mensalidade para custear a parte técnica e quando você tem aprovação da Caixa, aí você consegue usar parte desse dinheiro e reverter para pagar esses projetos. Então você consegue utilizar esse dinheiro para ir compensando o que já foi feito.

**As pessoas são resarcidas?**

Não. Não é bem resarcida. Você usa no projeto. Resolver problemas que podem surgir. Você não devolve dinheiro para as pessoas, o dinheiro vai todo para o projeto. Você consegue reduzir alguns custos de algumas coisas da obra em si, você consegue direcionar. Você tem que, por exemplo, nesses projetos da Caixa Econômica, você tem que ter uma parte de educação ambiental para essa população que vai morar no empreendimento novo. Então você consegue usar parte dessa verba para direcionar esse setor. Então, a gente vai montar uma cartilha para o pessoal saber como vai usar a água, como vai saber economizar a água, o que pode fazer, o que não pode, se pode cortar árvore, se não pode, você monta uma cartilha para isso. Você pode reverter isso como curso profissionalizante, por exemplo: Nós vamos ensinar esse pessoal a fazer uma horta comunitária dentro desse empreendimento; Quem vai mexer nessa horta? Quem vai trabalhar? Então você consegue redirecionar recurso para essa outra parte.

**Há alguma relação da Associação com os advogados? Porque eu estava lendo que há falta de advogados para trabalhar com o Minha Casa Minha Vida-Entidades...**

É, talvez não seja uma área muito rentável para advogados. A Associação tem um advogado que tem um contrato mensal (...) e presta também uma assessoria nessa parte

de empreendimentos. Eles têm advogado porque como a Associação tem muita gente, envolve muitos projetos, diversos órgãos, é sempre legal uma consultoria jurídica. Então ele [Boni] já tem um advogado de confiança dele, eles têm um contrato mensal e ele dá assessoria em qualquer área, não necessariamente no Minha Casa Minha Vida. Ah, vou comprar um terreno em tal município, ele ajuda a ver a parte da documentação, se está em ordem, se não está, se dá para comprar, se tem problema envolvendo – sei lá - herança de terreno. Ele faz a consultoria mensal da Associação. Não só para o Minha Casa Minha Vida. Mas, não só para essa Associação, para todo mundo que a gente trabalha, é difícil você ter um advogado específico para isso. O cenário que a gente vê normalmente, é que ou a Associação tem um advogado, que é contratado mensal, ou a Construtora tem um corpo jurídico também que ajuda nesse setor ou uma empresa contratada, enfim, mas sempre tem um respaldo. Mas é difícil um profissional de mercado que mexa especificamente com isso. Normalmente alguém que já mexe com toda a papelada é que acaba fazendo.

**Então as Construtoras, cada vez mais, cobrem outras partes, que não são só de projetos... Parte ambiental, jurídica...**

Ela muitas vezes mantém o corpo técnico da Construtora, mas ela tem empresas parceiras, ela já tem um trabalho há um longo tempo, que já coloca junto na situação. É difícil ter também o corpo técnico, é bem difícil a Construtora ter todo mundo sendo funcionário da Construtora, normalmente são empresas parceiras mesmo que trabalham junto.

**Mas acho que no Minha Casa Minha Entidades o ideal era ter uma Assessoria Técnica, né?**

Talvez se fosse uma Construtora específica, que só faz esse tipo de trabalho do Minha Casa Minha Vida, talvez reduzisse alguns custos, imagino eu. Então você tem um corpo técnico específico, você tem um advogado, um engenheiro ambiental, um biólogo, um engenheiro florestal, ter cada um da área para fazer essa consultoria. Ajuda porque, o que eu vejo de grande problema que acaba atrasando muitos projetos, muitas vezes, é justamente a dificuldade de comunicação. Às vezes a empresa tem um entendimento diferente da legislação ou o profissional tem um entendimento diferente de legislação; ou demora, você manda um arquivo e demora para voltar, porque tem que passar por não sei quantos dentro da empresa – Construtoras são empresas grandes, né? - Então eu

acho que facilitaria na parte de comunicação. Ter uma comunicação mais enxuta eu acho que aceleraria os processos, sem dúvida alguma, seria mais ágil.

### **Porque centraliza, né...**

Centraliza, todo mundo conversa, todo mundo tem a mesma linguagem. Não seria difícil se todos tivessem a mesma visão da legislação. Como a legislação sempre vai ter uma brecha para um lado e para o outro, você acaba tendo esses problemas de comunicação.

Uma coisa que eu sinto, e aí é uma opinião pessoal minha, é que o pessoal tem muita resistência com a parte ambiental. É sempre culpa do ambiental. Sempre que tem uma reunião, uma Assembleia com os associados e o que demora mais é a parte de legislação ambiental, normalmente porque o projeto construtivo não segue a legislação ambiental - a gente passa os índices e vê que o projeto não atende, demora mais para atender – dá impressão que a culpa é sempre da parte ambiental. Então você sempre ouve a reclamação: Ai, problema ambiental de novo. Aí levanta a gente lá para conversar. A gente fica como vilão da história, mas é onde normalmente barra.

### **E o Montanhão ficou com a Construtora...**

Ficou tudo na mão da Construtora. O Montanhão, teoricamente, na última conversa que a gente teve com a Construtora, com a Associação e o Corpo Técnico, a Construtora falou que tinha o Corpo Técnico para atender toda essa parte, então acabou ficando na mão deles. Não sei se tinha de uma empresa contratada, se é alguém da Construtora, não consigo te informar isso.

### **O Montanhão, apesar de estar perto da Billings, não teve grandes problemas por causa disso...**

Em relação a isso não. Os maiores problemas ambientais do Montanhão foi o fato de ter surgido a nascente e a nascente passa pela área mais plana do terreno, que seria a melhor para construir e que você teria menos gastos com terraplanagem, só que agora tem a nascente ali. Se não tem como fazer nada, não tem como mexer naquilo. E outra questão que surgiu no Montanhão, que atrapalha um pouquinho também, é em relação à camada de entulho. Se você tem muito entulho no chão, você não tem um solo estável, então ou você tem que compactar ou fazer uma sapata – algo que segure o prédio com maior profundidade. Isso sai mais caro, isso encarece o projeto. São as duas partes que

mais complicaram o Montanhão. Essa parte da nascente e essa parte do solo, que é bastante recortado e com bastante entulho.

**A Associação então economizou na compra do terreno, mas depois vai ter que gastar com terraplanagem e outras coisas...**

Exatamente.

É. Por isso que a gente sempre recomenda: Antes de fechar a compra do terreno, faz um estudo de viabilidade desse terreno. Um estudo simples, você vai lá, duas horinhas no terreno, monta o relatório, você consegue dizer o que dá pra fazer ou não.

**Mas é experiência também né... Se eles não tivessem passado por isso, eles não teriam esse conhecimento...**

Exatamente. Eles já tiveram problemas em outros terrenos, aí neste [Ferrazópolis], vamos fazer certinho que sai redondo. Está saindo redondo. Por enquanto, tudo sem problema nenhum, projeto, ambiental, tudo dentro do conforme.

**E antes foi uma Construtora que fez o projeto sem considerar a parte ambiental também...**

Se não me engano era um consultório de arquitetura, que depois eles iam contratar uma Construtora. São profissionais de empresa de mercado contratados pela Associação. Você sai procurando por região ou por indicação. Foi um erro, mas ao mesmo tempo não foi culpa da Associação, porque se você contrata um profissional, você acha que ele vai atender. E não são valores baratos para projeto de arquitetura... São montantes grandes. Se você levar em consideração que o público é o pessoal de 0 a 3 salários mínimos, está saindo do bolso deles esse dinheiro, então tem que ser bem empregado. Então você tem que saber exatamente o caminho que vai está fazendo. Porque eles vão pagar isso antes, isso não entrou no financiamento ainda. O inicial é deles, sai do bolso dos associados. Todo mês vai lá, paga o dele, para entrar no projeto.

**Será que se tivesse um funcionário do governo federal, do Minha Casa Minha Vida, que viesse, instruísse, que falasse que a parte ambiental é importante, não melhoraria?**

Aí eu acho que valeria a pena. Porque é mais alguém... Porque quando a consultora ambiental fala que tem que atender a legislação, não pode cortar, todo mundo enxerga como o ecochato, o cara que quer ver plantinha e tal, mas o povo tem que morar. Ok, o povo tem que morar, mas se não tiver o mínimo de padrão ambiental no município e no empreendimento, isso vai interferir na saúde dessas pessoas. Se a gente for em alguns bairros que tem aqui no município de Diadema, eles surgiram como favelas, foram urbanizados e cresceram as casas. Então foi feito de forma oficial, o município ajudou a oficializar esses locais. Se você ver a quantidade de pessoas que tem doentes nesses bairros, é muito grande, porque são ambientes insalubres, você tem por exemplo, alguns quartos que não tem janela, aí você não tem espaço de distanciamento de uma casa para outra, então você não tem circulação de ar boa. Um exemplo bobo que já interfere muito na saúde. Então o índice ambiental é importante por uma questão de saúde, para depois você não ter problema com essas pessoas. E todo mundo acha: Ah, é chato, é tontinho. Então se viesse um funcionário da Caixa desde o início, acompanhando e também reforçando essa parte de legislação ambiental, eu acho que seria mais simples e também ajudassem para que as pessoas entendam a importância também dessa parte ambiental.

**E também para as Associações não ficarem tão vulneráveis a essas empresas...**

Exatamente. Se esse funcionário da Caixa tivesse esse conhecimento técnico em relação à legislação ambiental, a parte construtiva toda, eu acho que ajudaria bastante sim. Eu acho que seria bem interessante.

**Os manuais e legislações estão sistematizados em algum lugar?**

Cada um num ponto específico. Legislação municipal dentro do site da prefeitura, demora a encontrar dentro do site. Às vezes é procurar melhor direto pelo Google.

E a legislação muda muito, então você tem que ir sempre atualizando.

Na cartilha do Programa tem o básico, mas ela não fala muito de legislação ambiental, por exemplo. Porque como o programa é federal, você não consegue fazer algo específico para cada município, ele é geral. Brasil inteiro. E aí em cada região você vai ter que procurar as especificidades. Então você tem o mínimo de legislação em si e o resto é local, vai depender da legislação local do município. Mas dá para buscar pela cartilha.

B - Entrevista com Manuel Boni, líder da Associação Oeste de Diadema.

**Como depois das experiências nas AEIS, a Associação entrou em contato com o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades?**

O PMCMV veio através de leis, da legislação de 2007. No começo ficamos bastante receosos por causa das empresas, das empreiteiras e tudo mais, mas depois acabamos nos envolvendo principalmente na questão da faixa 1. E também a legislação do Minha Casa Minha Vida trouxe todo um capítulo da regularização fundiária. Então em termos de legislação de regularização fundiária, esse projeto de lei do Minha Casa Minha Vida é o que há de mais moderno, de mais benéfico, porque abriu todas as portas para a regularização fundiária. Então a legislação do Minha Casa Minha Vida acabou sendo de super importância para as regularizações fundiárias em geral. Pegando a legislação do Minha Casa Minha Vida, o capítulo da regularização fundiária e a legislação do Ministério das Cidades, resolve em termos de legislação grande parte da questão para você regularizar os loteamentos irregulares antigos e novos.

Em relação ao Minha Casa Minha Vida construção, a faixa 1 atende totalmente os interesses dos trabalhadores com alguns problemas sérios. O Programa Minha Casa Minha Vida, se você for pegar cidades do interior, onde não está colocada a questão do preço exorbitante da terra, ele vai muito bem. Mas para grandes centros urbanos, como por exemplo, a região metropolitana de São Paulo, a região metropolitana de Campinas e outras, já fica com dificuldade, porque o preço da terra está alto e o valor da construção mais a terra do Minha Casa Minha Vida, faixa 1, é 76.000 com possível aporte da Casa Paulista de mais 20.000. Então nós estamos falando de 96.000 para pagar a terra e a construção. Numa construção convencional, dependendo do valor do terreno, você não consegue fazer. Então o terreno tem que ser no máximo 200 reais o m<sup>2</sup> para poder entrar nessa modalidade. Os terrenos hoje em Diadema estão de 1.000 a 1.500 reais o m<sup>2</sup>, quando acha. Então tem que ter contrapartida dos trabalhadores. Fora isso se você pega um terreno que tem que fazer muro de arrimo, que tem uma terraplanagem acentuada, também sai fora da conta. O que é bom, se fechar a conta, é o subsídio, um subsídio razoável para os trabalhadores; prestações de 5% da renda, que também atende o interesse dos trabalhadores; pagamento em no máximo 10 anos atende o interesse dos trabalhadores. O problema é que o Programa Minha Casa Minha Vida

acabou ficando na mão das empreiteiras em detrimento do Minha Casa Minha Vida-Entidades. Porque o “Minha Casa Minha Vida Empreiteiras” acabou priorizando faixa 2 e 3, não se priorizou faixa 1. É difícil encontrar uma empreiteira que queira pegar faixa 1. Hoje nós estamos consultando uma empresa para licitação do Maria Leonor e duas empresas que trabalhavam na faixa 1 não querem fazer mais porque não vão receber da Caixa. Então hoje saiu publicado nos jornais que está suspenso o faixa 1 para esse ano e que a Caixa Econômica só vai se limitar a pagar as contas já contratadas, pagar as dívidas. Tem várias empreiteiras que construíram e não receberam. Então o Programa Minha Casa Minha Vida hoje, faixa 1, está falido.

**Então o que está contratado, vai continuar...**

O que está contratado. Mas nós temos, por exemplo, o Montanhão que não está contratado, nós temos o Maria Leonor que não está contratado, então ficou para reverter na luta do movimento que nós vamos se incorporar. Vamos ter que levantar o movimento.

Teve uma manifestação ontem do MTST e nós vamos agora nos reunir com a união dos movimentos, com todos os movimentos, vamos ter que sair para a rua para fazer valer o Minha Casa Minha Vida Faixa 1. Porque o Minha Casa Minha Vida Faixa 2 é dinheiro do fundo de garantia por tempo de serviço. O Minha Casa Minha Vida Faixa 1 é dinheiro do orçamento. Como está em crise, aperto financeiro, ajuste fiscal, então tem toda essa problemática aí.

**Eu estou com uma dúvida, porque o Minha Casa Minha Vida-Entidades é exclusivo para o faixa 1, né? Mas o Maria Leonor, por exemplo, atende faixa 1 e faixa 2 e o Ferrazópolis é faixa 2.**

Se é uma gleba de terra, ela tem que ser desmembrada. Então no caso do Maria Leonor que tem um programa de 580 famílias para o faixa 1 e 347 para o faixa 2, o terreno vai ser desmembrado em 3 glebas. Uma gleba para faixa 2 e duas glebas para o faixa 1, porque a orientação para a gleba do faixa 1 é não fazer mais que 200 unidades cada condomínio. Vai ter condomínio com um pouquinho mais que 200 unidades, mas vai ter dois condomínios.

**Mas e o Ferrazópolis, que é só faixa 2, como conseguiu entrar no Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades?**

Tem faixa 1 Minha Casa Minha Vida-Entidades, tem Faixa 1 Minha Casa Minha Vida empresa, tem faixa 2 Minha Casa Minha Vida-Entidades, tem faixa 2 Minha Casa Minha Vida empresa.

Qual a diferença? O Minha Casa Minha Vida-Entidades a demanda é total da Entidade e o controle é total da Entidade. A Caixa repassa o dinheiro para a Entidade e a Entidade vai repassando para a empresa conforme as medições. Minha Casa Minha Vida empresa, a demanda pode ser total da Entidade, mas aí os repasses vão direto para a empresa e a Entidade tem menos controle do projeto.

**Como foi o processo para a Associação Oeste estar habilitada no Ministério das Cidades? Quais foram as dificuldades e quantas unidades a Associação pode executar?**

Então, essa habilitação é determinada pela lei também, contém todo um regulamento para ser cumprido. Um dos itens é a entidade ter três anos de experiência... Eu não saberia dizer todos os itens que está na lei, mas tem que ter referência do município – de pelo menos quatro autoridades municipais tem que endossar – então tem que mandar toda essa documentação de comprovantes de três anos de experiência, tem que ter a anuência das autoridades municipais... É isto quanto à habilitação. Agora, a primeira habilitação nossas, nós conseguimos habilitação para 1000 unidades. Essas 1000 unidades são concomitantes. Significa que é a capacidade de administração que se mede pela experiência. Então você pode tocar de uma vez 1000 unidades. Não é que só pode fazer 1000 unidades, você vai tocar concomitantemente – de uma vez só – 1000 unidades. Então houve a reabilitação, manteve-se e agora houve uma certa polêmica que está voltando de novo para as 1000 unidades nessa reabilitação nossa.

**A Associação está em processo de reabilitação?**

Nós concluímos tudo, mas ainda não saiu, porque a gente teve que entrar com recurso.

**Porque eu fui consultar o site do Ministério das Cidades e eu não encontrei o nome da Associação Oeste...**

Está em grau de recurso. Eles reabilitaram a gente para 200 unidades. Então a gente entrou com recurso, já está praticamente certo lá que foi erro deles, que foi problemática deles, porque pelo próprio histórico da Associação, pelo número de famílias atendidas

você não pode fazer isso, rebaixar. Eles estavam alegando que nós não aprovamos nenhum empreendimento Minha Casa Minha Vida. Então agora saiu, finalmente, depois de todo esse tempo, o Ferrazópolis. O Ferrazópolis está aprovado. Está nessa fase agora de incorporação, de registro...

**Então as dificuldades vieram só agora, no começo foi mais fácil de obter a habilitação....**

Foi, pelo histórico da Associação.

**Então sobre o Montanhão, que acho que foi o grande o problema e ainda é um grande problema, você poderia contar um pouco o processo do início...**

O Montanhão era uma área, inicialmente, de preservação, de APP de morro. Aí, respeitamos, e acabou mudando essa legislação e essa legislação acabou saindo fora. Então foi uma empresa indicada pela Prefeitura de São Bernardo do Campo e a gente acabou, por ser indicada pela Prefeitura, assumindo. Mas eles enrolaram a gente dois anos, pegaram uma boa grana – R\$180.000 - da parte técnica e não conseguiu aprovar nada. Aí nós passamos para outra empresa chamada SoueNahas. Essa outra empresa também trabalhou mais um ano e meio e, por fim, chegou à conclusão de que a conta não fechava lá no Montanhão, porque tinha uma terraplanagem alta, tinha obra de infraestrutura, então que a conta não fechava lá para o Minha Casa Minha Vida. Tinha uma questão lá de sondagem que constatou um aterro com pedras, com rochas. Então, a empresa largou. Aí entrou a [...], não teve problema nenhum com fechamento de conta, outra metodologia de construção - uma metodologia de construção de pré-fabricados, moldados, né? Não é convencional e nem estrutural. E aí, fechou a conta, mas ultimamente eles apresentaram uma proposta para a Associação que a gente analisou que é um crime, então estamos em processo de outra empresa. Está em estudo, até o dia 20 agora, outra empresa vai dar parecer. Agora com esse fim da faixa 1, pelo menos para este ano, vamos ver o que nós vamos fazer.

A outra construtora propôs fazer um desmatamento clandestino, um técnico que é um ex dirigente do Graprohab e um ex dirigente da Cetesb.

Lá tem uma sondagem interessante, viu? Uma sondagem que atinge 14 metros de profundidade e uma sondagem que é um raio X do solo, então você vê todas as rochas,

os materiais que tem embaixo. Então tem um aterro feito com entulhos... Então a fundação tem que ser uma fundação própria.

### **E o processo do Ferrazópolis?**

O processo do Ferrazópolis está em fase de registro. Está no cartório para o registro e que por sua vez depende do registro do Parque Milênio. Então está se registrando o Parque Milênio para fazer a incorporação do Ferrazópolis.

Então nós temos uma reunião agora dia 23 na Prefeitura, porque nós estamos tocando as obras do Parque Milênio, como a entrada de dinheiro para as obras do Parque Milênio é uma entrada lenta, os trabalhadores não têm o dinheiro para fazer toda a obra de uma vez, então as obras do Parque Milênio ainda demora um pouco. Então tem que registrar o Parque Milênio para tocar o Ferrazópolis.

### **Mas por que um depende do outro?**

Porque teve que pegar dois lotes do Parque Milênio para fazer o acesso para a rua e o acesso de pedestre do Ferrazópolis vai ser para a rua oficial e o acesso de carro vai ser para a rua do Parque Milênio, que vai se tornar oficial com registro. Então para registro precisa de conclusão de obras, ou penhoras, ou a Prefeitura dar uma certidão que tão aceitando o cronograma. Então nós vamos ter uma reunião com a Prefeitura agora dia 2, já está agendado, as 14h45, lá no 8º andar, São Bernardo e nós vamos tentar achar uma saída. Tem três indicações do jurídico, um é a penhora, outra é a Prefeitura aceitar esse cronograma e dar a conclusão parcial e outra é a Prefeitura refazer a aprovação do Ferrazópolis sem esses dois lotes. Com o compromisso que depois volta. Só burocracia...

### **Cada detalhe que trava tudo, né...**

Essa questão fundiária no Brasil, eu não sei se no resto do mundo é assim, mas essa questão fundiária é vergonhosa. Tem alguns Comunique-se do cartório que... Muita burocracia.

**Essa questão do cartório, né... Eu queria saber a relação com os cartórios e se você acha que deveria de haver a dispensa de exigência da incorporação imobiliária prévia.**

Com certeza. Essa questão cartorária tem que ser modernizada. O cartório é público-privado, praticamente. Apesar que faz toda uma concorrência pública, uma licitação, mas o cartório tem um dono. As taxas cartorárias são regulamentadas, mas são caras. E quanto mais burocracia o Cartório fizer, mais ele vai ganhar. E, por exemplo, quem dirige o cartório daqui da cidade de Diadema é uma ex promotora, então ela não tem a bagagem cartorária e ela tem muito medo de fazer as coisas. Então vários Comunique-se que ela deu, a gente já reverteu quando a gente vai com superiores, nosso jurídico comprova na legislação e aí ela recua. Mas ela causa um estrago muito grande, porque ela atrasa muito. Coisa já resolvida, ela volta de novo. E também vai dando as exigências por parte, tanto na Prefeitura quanto no Cartório cada dia que você vai lá tem uma exigência, não faz uma exigência de conjunto. “Ah, agora nós temos que resolver isso”. Aí você resolve isso e vem outra, você resolve isso vem outra. Cada dia tem uma exigência nova. Em termos de funcionamento, talvez um organismo de aprovação que seja mais regulamentado ou mais ordenado seja o Graprohab. O Graprohab você entra com as plantas, com os projetos, e lá são cinco órgãos e eles te marcam o retorno em dois meses. Em dois meses tem todo o resultado completo. Está aprovado ou tem alguns Comunique-se. Pronto. E tem um prazo fixo. Agora a Prefeitura não tem prazo, Cartório tem prazo, mas não tem prazo. Por exemplo, análise do Parque Milênio. Primeiro o cartório disse que estava sobrecarregado e deu preferência para os empreendimentos da Prefeitura. Atrasou. Depois, parece que o prédio do cartório estava caindo e a defesa civil interditou. O cartório teve que mudar de prédio. Quando mudou de prédio, o rapaz que analisa entrou de férias, teve que esperar ele voltar. Então é toda uma polêmica. Cartório na questão fundiária do Brasil é um atraso de vida, precário.

### **Aí a Associação precisa de advogados...**

Nós temos dois advogados. Muitas vezes o advogado acaba fundamentando o oficial do cartório e acaba revertendo alguns Comunique-se. Nós temos um Comunique-se do Canhema 1 aí agora que é uma coisa vergonhosa. Coisa já resolvida e ela vai pedindo de novo. Retificação de matrícula, que não tem sentido, está pedindo. A linguagem cartorária, 10, 20 anos atrás era uma, hoje mudou. Então você tem que retificar por causa da linguagem e como você explica. A Prefeitura também não tinha marcos de coordenada geográfica. Quando a Prefeitura implantou marcos de coordenada geográfica, mudou todas as matrículas. As descrições do imóvel não bate mais, então você tem que fazer a retificação de matrícula. O simples fato da escritura, a matrícula,

ter uma descrição baseada em alguns rios, em alguns marcos naturais, hoje quando a Prefeitura colocou marcos próprios, você mudou toda a descrição cartorária das matrículas. E nós tivemos casos em Diadema de alguns marcos que foram colocados pela Prefeitura de um material nobre, não sei se era bronze, e quando o pessoal descobriu esses marcos, pegou para vender, sumiram com os marcos. Então teve que colocar outros marcos. Muitas vezes a gente fica na dependência desses marcos de coordenadas também.

O Wilson, da topografia, pode falar da mudança das descrições das matrículas por causa dos novos marcos, da computadorização. Primeiro a divisa dos marcos era o córrego... Mas se tinha uma divisa que era um córrego, por exemplo, o Ferrazópolis, e há uma grande obra que muda a posição do córrego, há um crime ambiental que muda a posição do córrego, como é que fica a matrícula do imóvel?

**Foram notados avanços nos empreendimentos Maria Leonor e o Orense em relação ao Ferrazópolis e o Montanhão? Quais?**

Com certeza. Uma melhor experiência. Essencialmente o Minha Casa Minha Vida-Entidades, todos os empreendimentos têm que ter empreiteira e a empreiteira te come. Ela acaba dominando. Então nós vimos o Ferrazópolis e o Montanhão, a empresa só andou quando a gente colocou uma equipe gestora nossa. E quando nós pegamos a parte técnica para nós dos projetos. Por exemplo, Ferrazópolis, se der problema com a empresa agora que ela não está querendo fechar com o Minha Casa Minha Vida-Entidades, ela está querendo ter o controle total para ela, mas a autoria do projeto é nossa, com a parte técnica nossa. Então a gestão do projeto é essencial pela Entidade. Deixar na mão da empresa, está ferrado. Porque dá um problema ela sai com projeto e tudo, porque a autoria é dela. E mais o atendimento dos Comunique-se, que é demorado... E tudo mais. E também nós visitamos uma obra no Taboão da Serra, Minha Casa Minha Vida 1, os apartamentos tinham 64m<sup>2</sup> e 58m<sup>2</sup>, dois dormitórios e três dormitórios. Faixa 1. Projeto todo da Entidade. E nós fomos consultar essa empresa agora, a mesma empresa que construiu essas obras, para ver se ela participava da licitação do Maria Leonor, ou mesmo, de um possível Montanhão, a empresa disse que abandonou o Minha Casa Minha Vida. Não trabalha mais, porque a Caixa não pagou! Algumas empresas não querem mais trabalhar com a Caixa.

**Na Assembleia que eu participei, a Nilza e a Miriana apresentaram o projeto que elas fizeram, pois era responsabilidade das duas. Nos empreendimentos anteriores também foi a Assessoria Técnica que elaborou o projeto ou foi uma novidade?**

Estava a cargo das empresas. Os outros todos eram nossos, mas no Minha Casa Minha Vida, inicialmente, a empresa vem com a sua equipe técnica. Por exemplo, o Montanhão agora, nós tínhamos todo um trabalho técnico já feito, a empresa [...] não aceitou nossos técnicos, não aceitou nada do nosso projeto. E agora veio com essa proposta de crime ambiental.

**Então a novidade foi com o Orense e o Maria Leonor?**

O Ferrazópolis já foi nosso projeto. Numa segunda fase. No início não, mas ele só andou quando colocamos nossa gestão.

**E qual a vantagem de ser elaborado pela Assessoria Técnica? Você já comentou, mas pode resumir?**

A vantagem é que há uma maior discussão com a comunidade, com os associados; há um atendimento mais rápido dos Comunique-se e vai estar mais amarrado com os sócios, com a população e não com o interesse financeiro da empresa, porque uma equipe técnica da empresa vai fazer a melhor metragem quadrada possível, um projeto mais enxuto para beneficiar o lucro da empresa essencialmente.

**E como você interpretou o conflito que teve na Assembleia quando o Geraldo apresentou o projeto da Vicon e a Assembleia, aparentemente, se identificou com a apresentação dele?**

Eu não estava nessa Assembleia, mas eu tive os informes. As empresas e, principalmente, alguns executivos de empresa bastante espertos, apresentam um projeto colorido, marketing, né? Como se fosse um projeto de propaganda que a gente encontra nos faróis... Às vezes tem lá o apartamento, a cama grandona - às vezes a cama que está lá fazendo propaganda não cabe lá dentro, mas está lá! Então ele apresentou um projeto colorido, bonito e as técnicas tinham consultado a legislação, feito todo um estudo do terreno e o projeto das técnicas era um projeto funcional, real! Já o projeto da empreiteira era um projeto de propaganda. E o povo acabou escolhendo o projeto da propaganda pela boniteza, pela imagem. Então teve que voltar ao real.

## **Quem compõe a CAO – Comissão de Acompanhamento de Obras e a CRE – Comissão de Representantes do Empreendimento do Ferrazópolis e do Montanhão?**

Do Ferrazópolis e do Montanhão, nós tiramos uma equipe. Um engenheiro civil aposentado, experiente...

### **Que é sócio da Associação?**

Não, nós indicamos para o nosso técnico da Associação e outro técnico de construção. Então vai ter esses dois técnicos habilitados e uma Comissão de pedreiros e trabalhadores do grupo do Montanhão e do grupo do Ferrazópolis. E esse engenheiro civil vai dar um curso de obras para esses trabalhadores para ajudar no acompanhamento da obra. Então tudo que se passa na obra vai ser essa equipe que vai controlar. Tanto do Ferrazópolis quanto do Montanhão.

Nós ficamos sabendo de uma experiência daqui de Diadema de uma Construtora, que ela fez as obras, tinha uma equipe não muito bem habilitada e tem visitas periódicas da população para ver a obra, e nessa visita periódica eles escolhem um apartamento modelo, faz toda uma festança e o povo vai lá e vê o apartamento modelo, mas o problema não está nesse, está nos outros. Então a população visitou esses apartamentos modelos, no entanto, a população não pode tomar posse da obra na época certa porque as construções estavam mal feitas. E tudo teve que ser refeito. A empresa contratada que assina o contrato acaba subcontratando outras empresas.

### **A Integra queria fazer isso, né? Ela tinha três opções de projetos e um deles era mais barato mas ela ia terceirizar para uma outra empresa fazer, né?**

Essa empresa que teve problema foi a SoueNahas, mas quase todas as empresas subcontratam. Vai ter que colocar no contrato da entidade com a empresa alguns itens que proibem. Nós fizemos uma obra no Parque Milênio, uma obra de drenagem e de asfaltamento e nós colocamos no contrato a proibição de subcontratação sem a nossa autorização. No entanto, atrasou o início da obra e quando iniciaram a obra, iniciaram com uma empresa subcontratada. Você percebe? Tem que ter uma briga! Uma briga jurídica e tudo mais. Para trabalhar com empresas é complicado. Foi por isso, você bem relatou no trabalho inicial, que nessa experiência que nós tivemos com as empresas de terraplanagem, com essas empresas de construção, a gente chegou na conclusão que a

gente tinha que ter a nossa produção própria. Para trabalhar essa relação empresa-entidade, é uma relação complicada. Todo controle burocrático possível, você tem que colocar no contrato. Apesar que a Caixa Econômica, quando ela contrata uma empresa, se essa empresa não cumpre os prazos, não cumpre a qualidade, a Caixa Econômica tira e coloca outra por conta dela. Atrasa a obra, mas faz parte das regras do Minha Casa Minha Vida esse controle da Caixa sobre as empresas.

**A Assessoria Técnica é uma coisa diferente, né? Tem a CAO, a CRE e a Assessoria Técnica?**

A CAO é uma Comissão designada pelo Programa Minha Casa Minha Vida para controle de obra. A Assistência Técnica é outra coisa, são os engenheiros, são os arquitetos que vão fazer o projeto.

**E são quantas pessoas a Assessoria Técnica?**

Aí pode ser um, pode ser dois, pode ser três...

**Não tem uma quantidade estipulada, então.**

A CAO tem.

**Como foi feita a escolha do terreno? Houve apoio do poder local?**

O terreno é mais pela Entidade mesmo. Aí você vai ver preços, local e lógico que vai passar para a Caixa Econômica para fazer a vistoria. A Caixa tem um instrumento de pré-vistoria, por exemplo, o terreno de Campinas, teve uma pré-vistoria da Caixa para nós comprarmos. Ela fez uma pré-vistoria, falou ok e nós continuamos. Então a Caixa também faz as suas vistorias, as suas análises para o Minha Casa Minha Vida. Tem que ver zoneamento, tem que ver topografia, tem que ver se não foi depósito de lixo, tem que ver preço, tem que caber dentro desse projeto.

**E como vocês chegaram no terreno do Montanhão e do Ferrazópolis?**

O Montanhão foi preço essencialmente. O Ferrazópolis, como nós tínhamos o Parque Milênio ali do lado, o terreno do Ferrazópolis já era de uma cooperativa de funcionários públicos. Então acabou negociando.

Uma cooperativa que compra terreno para atender os funcionários públicos, mas que não atende os funcionários públicos?

**O valor da terra está embutido no valor da unidade?**

No caso do Ferrazópolis, o valor da terra vai ser dado como entrada do empreendimento, mas já está pago no caso.

**Quais seriam as consequências do valor da terra estar embutido no valor da unidade?**

Isso é relativo. Você pode colocar o valor da terra como contrapartida para o povo. Você pode colocar o valor da terra no financiamento. Se o povo está pagando a terra, não vai entrar no financiamento. Pode entrar como entrada, no caso do Ferrazópolis. A vantagem de não entrar a terra no custo das unidades é que não entra no financiamento. Faixa 1 nem tanto, mas Faixa 2 você vai aumentar o seu endividamento. Faixa 2 você pode comprometer 30% da sua renda na prestação. Então você vai aumentar o financiamento. Por mais que os juros sejam menores, você vai pagar juros.

**O Montanhão é divisa com Santo André, né? É bem distante, periferia, mas porque é faixa 1. Já o Ferrazópolis é melhor localizado.**

É porque no Ferrazópolis não cabe o dinheiro da faixa 1. Vamos pegar os R\$20.000 da Casa Paulista, R\$96.000 você não consegue fazer um apartamento no Ferrazópolis com a terra, de jeito nenhum, não cabe. A Caixa vai fazer uma avaliação. Correu o risco da Caixa não aprovar nem a faixa 2! Corria o risco! Porque faz uma avaliação do terreno e é centro, se ela avaliar que o terreno vale x e só cabe x - 2, não dá. Tem que ter avaliação do mercado, né? É um complicador do Minha Casa Minha Vida nas áreas urbanas, porque a valorização do terreno está mais caro. Então o Minha Casa Minha Vida é bom para o Nordeste, essencialmente para o Nordeste, interior de São Paulo, que a terra tem menos valor.

**Não tem tanta disputa pelos terrenos vazios com o mercado, né....**

É. Mais nas regiões metropolitanas.

## **Por que a Associação não usa a Modalidade Compra Antecipada?**

Nós estamos tentando em Campinas, nós não fizemos nenhum ainda, mas é uma boa modalidade. E tem muitos problemas aí também. Campinas nós estamos tentando, mas qual o problema lá de Campinas? Nós fizemos um projetinho para ser Minha Casa Minha Vida 1 e 2 lá também, porque 30% da demanda é faixa 2, já que R\$1601 não entra no faixa 1. Então para ser compra antecipada ela tem que ser totalmente faixa 1. E lá em Campinas também nós queríamos fazer a sede da Associação, então não dá também. Tem que ser só o empreendimento mesmo. Agora, o que tem acontecido... Nós temos alguns casos aí que nós ficamos sabendo que existem alguns financiadores, alguns agiotas que compram a terra ou financia a entidade e compra a terra. Por exemplo, paga R\$4.000.000 da terra à vista e a Caixa, no caso, paga R\$8.000.000, paga R\$9.000.000, compra antecipada. A compra antecipada beneficia também algumas coisas estranhas.

**Há 4 movimentos nacionais que lutam pela pauta da autogestão desde a elaboração do Fundo Nacional de Moradia Popular na década de 80 e que hoje estão envolvidos com o MCMV-E. Há algum interesse de aproximação com esses movimentos?**

Com certeza. Quando nós iniciamos, nós entramos com a União dos Movimentos de Moradia de São Paulo, depois houve um afastamento por causa da questão do PT, da política, acaba tendo lá toda uma diferenciação. Ultimamente nós temos voltado a participar da União, porque a crise pega a todos, né? Temos voltado a participar, mas é uma necessidade de unificação. Há uma extrema necessidade da unificação. Para haver a unificação, tem que ter respeito as Assembleias, aos movimentos, não pode ter perseguição por causa de divergências políticas... No PT houve muito dessa questão de defesa de governo, né? Você criticou o governo, você já não fazia mais parte, você passa a ser perseguido e tudo mais. Isso a gente chama de movimentos estatais, quando você fez aqui a primeira parte [da iniciação científica] você não fez essa diferenciação, você falava que o PT era movimento, que o PT defendia o movimento, não era bem verdade. O PT defende os movimentos estatais, os movimentos cooptados. Os movimentos independentes o PT não gosta, não. Quem são os movimentos estatais? Movimentos estatais são aqueles que as lideranças, os dirigentes, são cargos de

confiança da Prefeitura, estão na Secretaria de Habitação, estão em cargos de chefia, são movimentos atrelados ao Estado.

**Eu queria tocar naquele assunto de fazer reuniões com as outras Associações, tipo a do Jardim Miriam, para compartilhar os problemas, poderia ser semestral...**

Elas vão estar aí hoje.

**“A discussão sobre temas relacionados com o cotidiano de projetos, por um lado permite que as lideranças dos movimentos se apropriem dos aspectos técnicos que impedem o avanço do programa autogestionário. Entretanto, tais temas também consomem energias que poderiam estar direcionadas para questões estratégicas da luta”. Os movimentos nacionais, por exemplo, estão cada vez mais profissionalizados. Você concorda?**

Concordo, você desenvolveu bastante na sua pesquisa. Tem um ganho ao acesso de certas técnicas, certos conhecimentos e acaba se envolvendo. Mas isso tem que fazer uma labuta para tentar direcionar – não uma repartição social do trabalho – mas uma melhor distribuição das tarefas. Nunca divisão social do trabalho, todos tem que fazer tudo, aprender a fazer tudo. Mas tem que ter uma melhor organização, acho que é uma questão de melhor organização mesmo. Mas que todos tem que aprender a fazer tudo, tem, porque senão você vai partir para a divisão social do trabalho, você vai partir para as propriedades privadas, para “uns pensam e outros executam”. Então no movimento também que desenvolver essa questão da socialização integral das coisas. Não é fácil. Você pega um peão de fábrica, leva um pouquinho de tempo para ele pegar um nível de conhecimento mais geral, mas há que buscar.

**E aqui o tempo todo há um esforço, né? Vocês convidam para o cursinho de marxismo, chamam para ir para Brasília...**

Nem sempre somos correspondidos, né? É muita dificuldade. Você chama pros cursinhos, você chama para a gerência, para conselho... Por exemplo, se for um casal, se vem só a mulher o homem vai começar a cortar, se vem só o homem a mulher vai começar a cortar, o ideal é que venham os dois. Então tem muito essas interferências familiares, também a questão das necessidades, tem companheiras que estudam de dia de semana e final de semana precisam trabalhar em casa, a jornada de trabalho é uma

jornada estafante. Teria que diminuir a jornada de trabalho, com melhores salários, para as pessoas participarem mais da vida.

**Quais as principais críticas ao Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades? As dificuldades que estão sendo enfrentadas poderiam ser superadas com a mudança de algum ponto do Programa?**

Alguns pontos. Primeiro essa questão do valor da terra, teria que resolver essa questão do valor da terra. Acho que o Estado teria que estar adquirindo essas terras e impondo alguns valores venais, alguns valores mais reais. Primeiro a questão do valor da terra, né? Segundo, teria que dar mais abertura para as próprias Entidades se capacitarem para processo produtivo, com apoio técnico do Estado, para tirar essas empreiteiras que só visam lucro, lucro, lucro... E desenvolver técnicas construtivas mais baratas. Acho que é isso que teria que ser feito.

**Mas contraditoriamente é também um esvaziamento das funções do Estado, né?  
Porque o povo vai ficar a cargo de fazer a própria moradia e o Estado se afasta...**

Mas dentro do projeto de financiamento da moradia, né? Quem vai pagar? O Estado tem que pagar! Eu acho que faixa 1 teria que ser tudo por conta do Estado... Mas se vai ser tudo por conta do Estado, você vai colocar na mão de uma empreiteira? Dá para fazer uma empresa construtiva sem fins lucrativos controlada pela população, controlada por um órgão gestou ou um conselho... Sem fins lucrativos.

**A modalidade da Associação é empreitada global, né?**

A construção é.

**Existem casos onde a proposta é toda formatada por uma construtora, sem a participação das famílias beneficiárias, e apresentada por uma entidade habilitada no programa, ou seja, a empreitada global está transvestida de administração direta. Essa tem sido uma distorção do programa, qualificada como “barriga de aluguel” pelo MC e que toma lugar de iniciativas efetivamente gestadas pela organização comunitária. O que pensa sobre isso?**

Tem entidade de fachada, esse tipo de coisa.

**Você já tinha ouvido falar do termo “barriga de aluguel”?**

Não, barriga de aluguel, não. Mas é Entidade fantasma, é Entidade também que acaba fazendo algum esquema com alguma construtora, com alguns empreendedores, no sentido de desviar mesmo finanças.

**Ainda sobre essa questão da autogestão, como você enxerga a questão da participação do povo nas Assembleias? Por exemplo, naquela reunião da Construtora com a Nilza e a Miriana que você não estava, o Geraldo falou que não acha que cada detalhe tem que ser discutido em Assembleia. O que você acha disso?**

É uma questão classe, de divisão social do trabalho. Alguns executivos e empresas querem fazer sozinhos. Eles acham que o trabalhador não tem capacidade, não deve adquirir essa capacidade... Uma questão de classe mesmo.

**É que um homem na Assembleia questionou se todo mundo ia ter uma garagem individual e foi essa questão...**

Por exemplo, a RGA fez o projeto aqui da \_\_\_\_\_ e era irrisório o número de vagas. Lá no Taboão, que nós fomos visitar, é 0,6 por 2 unidades. Não é nem 2 por 1. Então esses são tipos de projetos não discutidos com a comunidade. Se eu for discutir com a comunidade hoje, ela vai querer uma vaga. É certo? Está guiado pela mídia? Pelo consumismo? Está. Mas se você for discutir com a comunidade, ela vai querer uma vaga para cada um. Então, tem alguns aspectos que tem que trabalhar com a comunidade, agora tem aspectos racionais, né? Se dá para fazer um apartamento de 50 m<sup>2</sup>, porque eu vou fazer de 42 m<sup>2</sup>? Para quê? Para aumentar o lucro da empresa. Dá para discutir com a comunidade isso aí? Tem que discutir, não tem? Valor e m<sup>2</sup>. Então tem certos aspectos que discutidos com a comunidade você melhora o projeto, com certeza.

**Como se deu a relação com a Secretaria de Habitação de Diadema no empreendimento Maria Leonor? É a primeira vez que o poder público se envolve diretamente na realização do empreendimento?**

Mais diretamente, sim. Nós tivemos alguns contatos, algumas pressões... Quando apareceu a terra, primeiro nós fomos consultar se era possível mudar o zoneamento. Porque a primeira oferta que veio aqui para gente era para pagar R\$1.500.000,00 para mudar o zoneamento. Outra Associação falou que tinha que pagar R\$1.500.000,00 para mudar o zoneamento. E nós falamos “Isso não existe”. Nós não trabalhamos assim. Então nós fizemos uma reunião com a Secretaria da Habitação para ver essa questão da mudança do zoneamento. Há alguma possibilidade da Prefeitura ficar com uma parte da demanda para atender interesses de área de risco e tudo mais? Tudo bem. Então começou a discussão do projeto Maria Leonor casado com a mudança de zoneamento. Mas em nenhum momento se falou que teria que pagar, se falasse nós estaríamos fora. Mas no início, quando outra Associação apresentou, era isso. Pagar a Câmara. Então houve essa discussão, nós escolhemos os técnicos, apresentou a proposta, discutiu com a Caixa, então houve proposta de mudança da Caixa, houve proposta de mudança da Prefeitura, então vai se adequando o projeto.

### **Qual o conflito com os proprietários desse terreno mesmo?**

Os proprietários do terreno estavam em uma guerra, porque lá estava funcionando uma empresa que o irmão pagava aluguel, mas que era uma sociedade. E eles desmancharam a sociedade de forma que o terreno ficou para um irmão e a empresa ficou para outro irmão e esse outro irmão ficou pagando aluguel para o outro. Aí parece que esse outro irmão não pagou mais aluguel e virou um brigueiro. Quando nós fomos comprar a terra, pegamos uma certidão de propriedade, a matrícula e teve um processo transitado e julgado que estava disputando a propriedade dos irmãos. Já estava transitado e julgado que o terreno era de fulano que nós íamos adquirir. Depois que nós compramos, começaram a surgir outros processos disputando a terra. Então, dos processos perderam e mesmo assim os dois irmãos fizeram um acordo. Acabaram fazendo um acordo. E nós pagamos a terra, todo o pagamento de terra, foram 4, 5 cheques. Então redistribui os cheques para a família toda. Mas eles não interferiram no projeto, não. Pelo contrário, eles participaram aqui da Assembleia, com apoio...

**As duas últimas. O Rodrigo, do meio ambiente, tinha falado que o projeto do Montanhão tinha sido feito antes do estudo da parte ambiental.**

A [...] recusou os técnicos que já tinham trabalhado o projeto, recusou o levantamento ambiental, recusou todo o estudo que já tinha sido feito do terreno e fez o projeto sem considerar! E agora vem apresentar essa proposta criminosa de tirar a mata!

**Mas no começo de tudo, pelo que eu entendi, não tinha sido feito o estudo da parte ambiental.**

No começo de tudo, o pessoal de São Bernardo indicado pela Prefeitura de São Bernardo não tinha feito, não. Quando nós contratamos a [...] já começou a se fazer e com a SoueNahas é que acabou essa questão. Aí fez uma sondagem simples, aí constatou que tinha problema e teve que fazer outra sondagem. Aí fez essa sondagem elétrica, uma sondagem raio X, mesmo. Vai passando uma maquininha e vai mostrando embaixo.

**Mas sobre a Orense, foi feito esse estudo? Porque na reunião com a Construtora foi comentado que a Consultoria da Uirá ia ser contratada agora. Mas agora já foi feito o projeto e contratada a Construtora.**

Mas lá não tem mata de corte. Esse levantamento do Marilene, do Maria Leonor e da Orense é para ver o tipo de compensação, porque é diferente do Montanhão. O Montanhão é mata maciça. No Ferrazópolis também tem uma parte de vegetação maciça. No Orense, não. É goiabeira, é a única coisa que tem. É disperso, não tem mata.

**Mas não seria melhor fazer nessa ordem, primeiro a parte ambiental e depois a parte de projeto?**

É que não vai ser considerado nada. A área verde do Marilene, a área verde do Orense vai ser configurada. Vai ser construída, porque não tem uma área verde.

**A última é se há uma relação com a GIDUR – Gerência de Desenvolvimento Urbano.**

Lógico. Você faz uma opção, né? No caso aqui, nós temos duas centralizações da Caixa, tem o GIDUR da Avenida Paulista e nós temos a Superintendência aqui de Santo André. Por uma questão de proximidade, nós estamos tratando aqui em Santo André, mas antes nós tratávamos na GIDUR de São Paulo.

C- Entrevista com Carla, técnica social da Associação Oeste.

**Quais são as etapas do trabalho da assistente social em um empreendimento do Minha Casa Minha Vida – Entidades?**

São duas faixas e os trabalhos são diferentes em uma e em outra. Então no faixa 1, de renda até 1.600, a gente tem a fase de mobilização, que é juntar o pessoal, ver quem se enquadra na renda, ver se se enquadra nas prioridades do programa... O Programa tem algumas prioridades, são três do governo federal e a Entidade pode escolher mais três. Então você vai conversar com esse pessoal e enquadrar eles na demanda. Aí você escolheu a demanda, você vai orientar essas pessoas de quais são os direitos dela, quais os deveres. Por exemplo, ela nunca pode ter pego subsídio nenhum do governo para entrar no faixa 1. Então você faz toda essa orientação e aí tem os eixos também do trabalho social. Nessa fase de mobilização, que é formar o grupo, o eixo é só cidadania. A gente vai falar sobre cidadania, porque o Minha Casa Minha Vida é um direito. É uma porta de entrada para que ela acesse outros direitos como escola, saúde, tudo mais. E aí a gente tem a fase que é durante obras. Na fase durante as obras a gente tem que trabalhar a questão da renda, melhorar a renda dessas famílias; tem que trabalhar a questão de viver em condomínio; tem que trabalhar a questão ambiental também... De Entidades são essas três. E depois pós obra: a família realmente entrou? Aquela família que se cadastrou entrou no imóvel? Ela sabe usar adequadamente o imóvel? Ela sabe quais são as regras do condomínio? Quem vai liderar esse condomínio, como é que vai se organizar? Durante todo esse processo inclusive, quem foram os líderes e que vão assumir o condomínio? Porque aí a Entidade sai. Então são essas três fases: antes, mobilização; durante a obra... E aí durante a obra a Caixa manda a verba, na mobilização não. Na mobilização a Associação vai se organizando, a gente como assistente social acaba fazendo também esse trabalho, pensando que depois vai ter remuneração, não vai ter remuneração durante essa fase. E pós obra.

**Então nessas três fases, você está envolvida e tem suas atribuições.**

Isso. Exatamente.

**Você já tinha trabalhado com o Minha Casa Minha Vida – Entidades antes de trabalhar aqui na Associação?**

Não, foi a primeira oportunidade. Antes disso eu trabalhava com outros projetos do governo: o Renda Cidadã e o Bolsa Família. E é muito parecido. Eu já sabia de todos os trâmites de subsídio do governo, de programas sociais, tudo isso eu trabalhava. Era técnica social do governo federal.

**Com certeza isso ajudou, né?**

É. Tem que ter. Tem que ter dois anos de experiência. Tem que ser psicóloga ou assistente social e tem que experiência com programas sociais.

E aí tem o faixa 2. Aí tem o Ferrazópolis. O Ferrazópolis é o faixa 2, é acima de 1.600 até 5.000. Ele já não tem essa questão de mobilização, não tem tanto essa questão de juntar o grupo, não tem esse trabalho. O trabalho mesmo é orientação. Em relação ao financiamento, em relação ao subsídio, porque tem direito, porque que não tem... Não tem um trabalho social, ele é mais de organização mesmo, só de documentação.

**Já que você falou dessa questão das faixas, eu li que o Minha Casa Minha Vida – Entidades é para o faixa 1. E aqui a Associação atende o faixa 2 por esse mesmo programa. Você pode me explicar essa questão?**

É que o faixa 1, a Entidade é responsável por todas as etapas. No faixa 2, ela é responsável só por organizar a demanda. Não tem que ter um trabalho social efetivo de CADÚNICO por exemplo, ela só tem que organizar a demanda, orientar em relação ao financiamento e aí vem o correspondente da Caixa e faz o financiamento, aí vem uma empreiteira e faz toda a empreitada, faz toda a organização, faz toda a obra praticamente sozinha. No faixa 1, não, a obra tem que ser acompanhada inclusive pelos técnicos sociais. As pessoas que estão no empreendimento têm que visitar a obra, tem que organizar visitas à obra, tem que fazer toda essa parte. O faixa 2, não. É meio “organizou, deu para Construtora...”

**Mas é Entidades também?**

É Entidades. É também Entidades.

**A modalidade é empreitada global nos dois?**

Exatamente. Mas no faixa 1 pode ser por empreitada global, mas pode ser também por mutirão.

## **Mas não é caso na Associação.**

Não é o caso.

A diferença é que em um o governo subsidia praticamente toda a obra, no outro não, as pessoas financiam com o dinheiro delas, então elas têm mais autonomia. Já que elas estão financiando com o dinheiro delas, não precisa um controle social muito rígido. Não tem, por exemplo, prioridade para mães solteiras. Não tem. Se for uma mãe solteira e ela não tiver renda, ela não vai entrar no faixa 2.

## **Como foi o processo do Montanhão e do Ferrazópolis? Quais são os principais problemas experenciados nestes dois empreendimentos relacionados ao seu trabalho - a parte social?**

A maior dificuldade no Montanhão, por exemplo, é a falta de recurso. Isso é pessoal, as pessoas esperam muito de você, mas o recurso só vem da Caixa depois que começar a obra. Então você não tem como sair fazendo um trabalho excelente, porque é pouco recurso. Então o que você pode fazer é orientar as pessoas, receber a demanda e ter escuta, ouvir realmente essas pessoas, ouvir quais são as dificuldades dela, mas você não consegue, por exemplo, trabalhar empregabilidade. Para tratar empregabilidade, você tem que fazer grupo, você tem que contratar professores oficineiros, você tem que ter parcerias com as empresas, principalmente parceria com o entorno. Eu não posso pegar o pessoal daqui de Diadema e falar vamos arrumar emprego para ele aqui no entorno, eles vão morar lá [em São Bernardo]! Você tem que fazer parceria com as empresas de lá, levar eles para conhecerem o espaço, conhecerem o entorno. “Poxa, tem empresa grande lá que vai contratar daqui dois anos cem pessoas. Vamos preparar essas pessoas. É uma empresa de gesso? Vamos trabalhar”. E essa dificuldade de não ter verba durante essa mobilização.

## **E o Programa prevê tudo isso também, então... Não só a casa, mas a questão do emprego e etc...**

Prevê. É destinado 2% da verba do empreendimento para o trabalho social.

## **Mas esse dinheiro só vem depois da aprovação...**

Tem duas formas de se conseguir. Primeiro é (isso eu estou falando Minha Casa Minha Vida 1) a entidade se organiza, ela já sabe o que vai pedir para a Caixa o dinheiro da

mobilização e aí ela vai ter um ano para mobilizar essas pessoas com esses recursos. Mas a Associação Oeste não, ela já faz toda a mobilização aqui sozinha, ela não trabalha com a Caixa. Ela faz a mobilização, organiza tudo e só pede a verba na hora da construção. Tem duas formas de pedir a verba, para a mobilização só ou já para o que a gente chama de PTS – Plano de Trabalho Social. Não vai ter a mobilização. Então como a Associação Oeste não trabalha com a mobilização com o recurso da Caixa, mas com recurso dela, eu acho que a dificuldade é essa: não ter recurso nessa hora. Por exemplo, a gente fez o CADÚNICO, a gente teve que cadastrar as 200 pessoas, o Boni pagou toda a parte da Prefeitura, a gente teve que remunerar profissionais da Prefeitura, o Boni arcou. A Associação Oeste arcou. Então não tem esse problema. Mas não dá para trabalhar empregabilidade, por exemplo. Eu já não consigo comprar computadores e colocar ali em cima para a gente trabalhar com os jovens. Tem um custo.

**Quando o Montanhão for aprovado, vocês vão ter esse dinheiro...**

O que a gente tem planejado? A gente tem planejado cursos de cabeleireira, aí a gente vai comprar os equipamentos, vai comprar inclusive a máquina para esterilizar, comprar um kit para cada pessoa. Vai ter o curso com os jovens? Vamos comprar os tablets ou computadores, não sei o que a gente definir, está definindo ainda, para eles fazerem o curso aqui e saírem com o certificado para contratar as pessoas por esses cursos. Então essa verba é legal por essa parte. Não faz falta na mobilização, mas não dá para trabalhar empregabilidade. Não para trabalhar meio ambiente sem recursos, sem contratar uma Assessoria que dê esses cursos.

**Você acha que deveria ter esse recurso durante a fase de aprovação?**

Eu acho que fica um trabalho de mais qualidade. Não é que a gente não faça o trabalho, mas faz aquele trabalho obrigatório. Pega um Manuel, o manual fala quais são as diretrizes e a gente só faz aquilo. Orientar direitos e deveres, fazer o CADÚNICO, cada um com seu cadastro único, cada um tem a sua entrevista, acompanhar a vida da pessoa - o que ela traz para a gente, a gente não consegue visitar, a gente não consegue ter estagiários que vêm à casa das pessoas, a gente fica limitado. Mas faz.

**Você acompanha os outros empreendimentos como o Orense e o Maria Leonor?**

**Você acha que houve algum avanço na resolução de burocracias em relação ao Ferrazópolis e o Montanhão?**

Não acompanho. Mas eu acho que o avanço da Associação Oeste foi porque o Montanhão foi o primeiro da Associação Oeste. Então ninguém tinha muita informação, não tinha um técnico que tivesse a experiência do governo, então agora quem assumiu, já assumiu com uma bagagem melhor. As pessoas já começaram a ter orientação desde o começo, tanto que eu participei desse começo, quando começou a montar o grupo, começou a chamar as pessoas, eu estava. Então as pessoas já chegaram orientadas. O Montanhão, não. O pessoal ficou uns dois anos, para depois começar a receber orientação.

### **Quanto tempo está para aprovar?**

Já faz uns 5 anos.

### **Como está sendo a situação do Montanhão, já que está há tanto tempo em fase de aprovação e deve haver muitos casos de desistência? Quais são as providências?**

Tem. Tem bastante desistência, sim. Um pouco é porque o pessoal, nesses cinco anos, começou a trabalhar, o filho começou a trabalhar, então passaram da renda. Como que a gente trabalhou isso? A gente analisou a renda de quem ultrapassou e teve muita gente que foi para o Ferrazópolis. A gente facilitou o pagamento do terreno do Ferrazópolis, então o pessoal foi para o Ferrazópolis. Teve um pessoal que foi para o Maria Leonor, que é um projeto novo... Então a gente acabou adequando ele para outros projetos. Desistir, ficar fora ou não ter nenhuma oportunidade é realmente quem quis, quem acabou comprando uma casa, quem foi para o CDHU ou outro programa.

### **Como foi feito com o valor que já tinha sido pago?**

Elas recebem de volta. Tira 10% que é da administração, o resto ela recebe de volta.

### **E aí novas pessoas entraram no Montanhão nesses cinco anos...**

Entraram. Sempre entra. O que acontece também é que depois que a gente começou a negociar com a Prefeitura, a Prefeitura de São Bernardo pediu uma demanda. Então antes a gente ia mandar 100 apartamentos para as vagas deles, aí eles quiseram mais, então conforme foram saindo a gente falou “não, não entra mais” porque tem que segurar as vagas lá para a Tacia Regina, que é a Secretaria da Habitação. Então o grupo está menor agora.

**Se alguém quer entrar agora no financiamento, o que precisa fazer e como será o pagamento? Quais são esses valores e o que compõe esses valores?**

Na Associação Oeste, o pessoal compra o terreno. Tanto o faixa 1, como faixa 2 compra o terreno. Tem entidades, como eu te falei, que entram com a mobilização e já pedem dinheiro para a Caixa para comprar o terreno e para fazer o trabalho social. Então a pessoa não paga o terreno. Aqui na Associação Oeste as pessoas compram o terreno e essas pessoas que pagaram, a gente chama de fração ideal do terreno, essas pessoas que pagaram a FIT, ela são do projeto. São valores pequenos para que todo mundo tenha acesso, não são valores grandes, mas eles têm mais autonomia. Eles são proprietários do terreno. Não é a Caixa a proprietária.

**É a Modalidade Compra Antecipada, né?**

Isso mesmo.

**Então a Caixa é proprietária nessa modalidade...**

Fica vinculado à Caixa, né? Fica hipotecado. Não fica como propriedade da entidade. Já aqui comprou o terreno, vai pagando e durante esse pagamento do terreno é que é feito esse trabalho de orientação, de documentação, de entrevista. Vai fazendo todo esse trabalho durante o pagamento do terreno. Aí no faixa 1, depois que pagou o terreno e entrou para a obra, ninguém paga nada, ninguém paga mais nada. Vai esperar pegar a chave e aí começa a pagar 5% do seu salário depois que pegou a chave.

Pagou o terreno e aí é ir se organizando em relação ao financiamento da Caixa, mas não financia e sai pagando. Tanto que o faixa 1 não é um financiamento, é um contrato, é um termo de adesão. Não é um contrato de financiamento, a pessoa não tem dívida com a Caixa, ela é subsidiária do governo. Ela tem direito a um apartamento e ela vai pagar uma parcela pequena depois das chaves. Já na faixa 2, mesmo sendo Entidades, aí ela financia o apartamento dela. Ela pega um empréstimo com a Caixa.

**Mas depois quem tem as chaves?**

Ela faz antes, ela assina antes, mas durante a obra, como ela paga aluguel, então o governo já fez um programa assim, ela não vai pagar a parcela, ela começa a pagar a primeira parcela quando ela pega as chaves na mão. Só que não é uma parcela de 5%, é uma parcela do empréstimo que ela pegou.

**Ainda sobre o financiamento: “A equação financeira parte da capacidade de pagamento da família beneficiada (5% da renda da família e prazo de pagamento em 10 anos). O teto dos valores de financiamento foram fixados de acordo com os Estados e porte dos municípios.” Qual o teto para São Bernardo? Quanto custa cada imóvel?**

É do Estado de São Paulo. É 76.000 do governo federal mais 20.000 do governo estadual. Então o valor do apartamento é 96.000.

O faixa 2 o teto é 190.000. E o subsídio é até 25.000.

Então o subsídio, para você ter uma ideia, um subsídio desses, a pessoa paga 5% do salário, é a parcela dela, o restante da parcela - a parcela é R\$500, a pessoa vai pagar R\$25,00, o restante é subsídio, R\$475,00 de subsídio. O subsídio é pago pelo governo parcelado. No faixa 2 o subsídio é pago de uma vez. Se é R\$25.000 que a pessoa tem direito, o governo paga R\$25.000.

**É um bom programa para o Faixa 1. Mas o Boni estava comentando que talvez suspendam o faixa 1 para esse ano...**

Não é que eles suspenderam, é porque tem muita obra atrasada. Não deu conta de terminar todas as obras, então que eles falaram, é igual o FIES: não vamos por nada de FIES novo, vamos terminar o que tem primeiro e depois gente abre, só que aí abre diferente, né?

Aí a parcela, eu acho, não vai ser 5%, vai ser um pouco maior, vamos ver.

**E as famílias estão cientes, estão preocupadas?**

Não, porque eu acho que mesmo mudando, vai ser a melhor forma para elas terem, né?  
Não tem opção.

**Quanto custa cada imóvel para o faixa 2?**

O faixa 1 é R\$76.000 mais R\$20.000 do estadual e nenhuma construtora vai fazer por menos. Agora o faixa 2 depende de quanto a Construtora vai cobrar. O Ferrazópolis a Construtora acabou cobrando 134.000. O teto é 190.000, com o terreno já tem que dar 190.000.

### **Qual a importância de não haver a Análise Cadastral (SPC/Serasa)?**

É muito importante, porque nessa faixa de renda acho que 80% das famílias tem nome sujo. E nome sujo por causa de besteira, não nome sujo por causa de financiamento de carro. Nome sujo por causa de Casas Bahia. Então assim, se fosse levar a ferro e fogo isso, ninguém conseguiria. Aí, por isso tem a questão do trabalho social de trabalhar a questão da renda, não só a renda, mas a questão de se organizar com essa renda. Questão financeira tem que ter no trabalho social, orientar as pessoas que elas não precisam ter o nome sujo porque ganham pouco. Tipo assim, a pessoa pega o celular pós-pago sendo que ela pode por o pré-pago. Por isso que muita gente que a gente vai olhar, tem nome sujo por causa de Tim, Vivo. É incrível, mas tem. Tem pessoa que diz “Vou pegar o planinho de R\$29,90 por mês”, mas tem mês que não dá para pagar. O trabalho social também tem que fazer essa orientação inclusive.

### **Mas vocês chegam a consultar isso - se o nome está sujo?**

Então, o trabalho social que eu fiz aqui antes, mesmo não tendo o trabalho cobrado pela Caixa – o trabalho só é cobrado pela Caixa quando pega aquele antecipado – senão, a Caixa não quer saber do trabalho social que antecede. Que eu fiz? Como eu tenho acesso ao sistema da Caixa por ser correspondente, a gente analisou o de todo mundo. Por quê? A pessoa pode ter SPC e Serasa, mas ela não ter dívida no governo, no CADIM, por exemplo. Ela não pode ter IPVA que deixou de pagar. Comprou uma moto, roubaram, aí ela parou de pagar IPVA da moto. Não pode. Então a gente orientou todo mundo que tinha esse problema. Não pode ter dívida com a Caixa Econômica. Então fez lá um seguro amparo lá, R\$50,000 – às vezes as pessoas fazem - e não pagou. Isso não pode ter. Então a gente orientou todo mundo que tinha dívida com a Caixa e com o governo. Quitar isso para continuar depois. Então ele chega na hora, a Caixa vai analisar isso e ela não teve oportunidade de consultar isso e ela é reprovada. Então a gente fez isso.

### **Qual a opinião sobre financiamento individualizado?**

Eu acho que tem que ser individualizado mesmo, porque a pessoa tem que ter responsabilidade. Pensa: um programa do governo que dá um subsídio de 95% da parcela, que você tem de contrapartida – quando tem – que comprar o terreno... As pessoas, quando era só o CDHU, antes de ter o Minha Casa Minha Vida, elas não

pagavam a parcela. Elas não tinham responsabilidade nenhuma, elas só tinham direitos. Quando só tem direito e não tem dever, não muda a mentalidade. Então eu acho que tem que ser individualizado e cada um tem que ter responsabilidade, sim, sobre o seu. Se você vender, você nunca mais vai poder pegar outro subsídio. Quando era associativo, a pessoa só tinha um contratinho, que era meio um contratinho de gaveta, do CHU e ela ia repassando. Passava e depois ficava na fila e pegava outro... Então tem que ser individual mesmo. Aliás, o grande avanço dessa questão de individualizar foi o CADÚNICO. Você conhece o CADÚNICO?

CADÚNICO é o cadastro único do governo federal. Antes, como é que acontecia: Eu quero um CDHU aqui no Estado de São Paulo, eu me inscrevia aqui no Estado de São Paulo ou na Prefeitura e pegava. Se eu mudasse para a Bahia, eu podia pegar outro lá. E aí quando eu voltava para São Paulo, já esqueceram aqui, eu vou pegar outro aqui. E era isso que acontecia. E hoje não, se você pega um aqui em São Paulo, você vai fazer o cadastro federal e para qualquer lugar que você mude, já está cadastrado lá que você pegou um Minha Casa Minha Vida e você nunca mais vai pegar.

Se você vender, você pode vender, mas você não vai pegar outro. Só se sua renda subir e você vai financiar um apartamento normal. Mas com o governo subsidiando não, porque o governo acabava subsidiando três apartamentos para uma família que se dizia com muita dificuldade e quem ganhava R\$1.500,00, por exemplo, não tinha direito a nada. Quem tinha uma renda de R\$500,00 pegava várias vezes e quem tinha de R\$1.500,00 não tinha direito porque não sobrava verba. Individualizou, cada um é responsável pelo seu.

**Agora pensando no Minha Casa Minha Vida-Entidades no total. Quais as principais críticas que você detecta no Programa? As dificuldades que estão sendo enfrentadas poderiam ser superadas com a mudança de algum ponto do Programa?**

Eu acho que o principal é a burocracia, né? Muita burocracia. As pessoas se organizam, elas conseguem fazer cumprir todos os requisitos, mas chegam na Caixa Econômica, para. Aí o governo muda toda hora uma regra aqui, uma regra ali, você dificulta. Por exemplo, a regra geral do Minha Casa Minha Vida-Entidades só muda se mudar a lei, a lei está de 2009, então é muito difícil de mudar... Agora que vai mudar, depois de 6, 7 anos. Só que, por exemplo, comprovação de renda da Caixa – “Ah, a

gente não aceita mais extrato”. “A gente não aceita mais imposto de renda”. E aí vai mudando isso, dificulta para as pessoas entenderem. As pessoas ainda tem aquela mentalidade de que se é Minha Casa Minha Vida, tinha que ser mais fácil. E não é. Financiamento para o faixa 2, principalmente. No faixa 1 a dificuldade é mesmo a demora. A burocracia mesmo de... porque aí você tem que conseguir verba do governo estadual, separada da verba geral, é bem burocrático, viu. Bem difícil.

**E deve ser difícil também conseguir um terreno, né?**

Exatamente. Ainda mais agora com essa valorização toda...

**Tanto é que o Montanhão é divisa com Santo André, né?**

Os locais do terreno, né? Verdade. Você acaba tendo locais que não ajudam muito a pessoa. Porque a pessoa já não tem carro e aí dificulta bastante a vida das pessoas. Você quer incluir as pessoas, só que você acaba excluindo de novo.

**Sobre a relação com a Caixa... Você é correspondente da Caixa, né?**

É como se fosse uma franquia. É como se fosse uma lotérica, então a gente tem todo acesso à documentação, aos normativos que tem, tem acesso junto com a agência, a gente tem acesso à tudo. Tem supervisão dentro da agência, tudo que eu faço eu respondo para uma supervisão. Chama supervisão de canais. É como se fosse uma agência mesmo, uma agência só que fora. Tem a mesma autonomia, tem o mesmo sistema. Então isso acaba ajudando no trabalho social. Você tem acesso a coisas primeiro do que você teria se não fosse da Caixa.

**E você, enquanto assistente, tem alguma relação com a GIDUR lá da Avenida Paulista?**

A gente tem junto com a Entidade. O social tem acompanhar tudo isso porque ele tem que dar o informativo para as pessoas. É o social que é responsável, principalmente durante a obra, dar todo esse informativo. É o social que monta a CAO, que é a Comissão de Acompanhamento de Obra, é o social que monta a CRE , que a Comissão de Representação...

**E vocês já estão trabalhando com a CAO ou ainda não?**

A gente estava, mas aí acabou parando por conta da demanda da Prefeitura. A gente vai ter que incluir a demanda da Prefeitura, para gente não deixar metade do grupo fazendo trabalho social e metade não. Vai ter que incluir, vai ter que juntar e aí sim escolher a representação. Tanto da CAO, como da CRE. A CRE cuida mais do financeiro - ela que assina os cheques das obras – e a CAO acompanha as obras mesmo.

Então quando a gente juntar o pessoal da Prefeitura é que a gente vai poder fazer um trabalho melhor.

**Tem bastante coisa para fazer pela frente, né?**

Só de receber esse pessoal da Prefeitura vão ser 200 e pouco, fazer o CADÚNICO para todo mundo de novo, porque o pessoal daqui já tem, mas o pessoal de lá vai ter que fazer.

**Por fim, uma última pergunta: Você acha que nessa engrenagem toda do Minha Casa Minha Vida-Entidades, onde há a Caixa, as Assessorias Técnicas, as lideranças, os associados, o indivíduo pode fazer diferença nisso tudo? Ou seja, se um técnico comprometido pode interferir na qualidade e no andamento das coisas?**

Eu acredito que sim. Até por conta das parcerias, por conta de poder adiantar, porque se é uma pessoa que não gosta de passar informação, você tem um grupo mal formado, um grupo desorientado. Antes de assumir, eu fui em uma entrega, chegou lá um pessoal e começou a fazer escândalo com o Prefeito, aí o Prefeito falou: Cadê o trabalho social que não orientou que hoje é um dia de entrega de chaves? Por que as pessoas estavam achando que era um dia para reclamar sobre a porta... Ué, é feita vistoria, porque que na vistoria você não reclamou para o engenheiro? Porque que você assinou a vistoria e veio aqui receber a chave? Então eu acho que todo mundo tinha que ter orientado, o engenheiro, o técnico social devia ter acompanhado, devia ter orientado essas pessoas o que é o momento de cada coisa. E se é o técnico que vai só para entregar relatório para a Caixa, eu já vi muito trabalho que você fica até com vergonha de olhar os relatórios, eu acho que prejudica as pessoas.

**Mas tem um limite, que a gente estava falando antes, que são os recursos? Porque você gostaria de fazer ainda mais do que já está fazendo.**

Exatamente. Mas eu acho ainda que a orientação, tem muito mais valor, por exemplo, que os cursos quando vem a verba. Não adianta nada o técnico social, depois que aprovou, dizer “Agora eu vou vir aqui começar o trabalho social com vocês”. Mas e o pessoal que ficou 3, 4 anos desistindo, sem saber se desiste, mal acompanhado... Não adianta, eu acho que esse trabalho individual, de você ter empatia com as pessoas, ouvir as pessoas, até para fazer os cursos, você escutar o que as pessoas querem, o que elas precisam, faz toda a diferença.

### **E você deve ser a pessoa que mais ouve reclamação do pessoal...**

Eu ouço bastante. Eu ouço, mas eu motivo. Tem as dificuldades, mas tem as vantagens. “Olha, quando é que você ia comprar um terreno com esse valor?” “Quando é que com 2.000, 3.000, você ia comprar um terreno?” “Quando é que você ia ficar o tempo de uma obra sem pagar parcela nenhuma?” Então você ouve a pessoa, você tenta ajudar no que ela precisa ali, mas fora disso muita da reclamação é por falta de entendimento mesmo. Muitas vezes por costume de reclamar.

D - Entrevista com Meire, líder da Associação Oeste.

### **De quem foi a indicação da área do Montanhão?**

O grupo do Montanhão, primeiramente, era para ser em Mauá. Aí nós fomos em Mauá, consultar a Prefeitura. A Prefeitura falou: Boni, tem o terreno, mas nós temos muita demanda de área de risco, e se o proprietário estiver vendendo, nós mesmos da Prefeitura vamos negociar com ele. Não podemos deixar você fazer porque tem muita demanda nossa. E aí a gente constatou que realmente tinha muita área de risco, muita casa nos barrancos e aí a gente agradeceu e voltou.

### **Quem ofereceu esse terreno em Mauá?**

O corretor.

E aí esse mesmo corretor achou essa área no Montanhão e veio apresentar para a Associação. A Associação, em um primeiro momento, consultou a Secretaria de Habitação, a Tássia, de São Bernardo do Campo, e ela falou que poderia ser, que não tinha nenhuma restrição. O Boni também fez uma consulta a ela se tinha algum

problema da demanda ser de Diadema e a Secretaria respondeu que não, que a demanda era universal. Aí sim, depois da confirmação da Secretaria que não haveria impedimento, é que se adquiriu a área.

Quando a gente começou a colocar o projeto, no Programa Minha Casa Minha Vida, uma das coisas que a Caixa exige, é a questão da infraestrutura, que era a questão do asfalto, da iluminação no entorno do empreendimento. E, com isso, houve uma negociação com a Secretaria no sentido que ela pudesse nos ajudar a viabilizar a questão da infraestrutura. E também, nessa época, aprovou-se uma lei com a questão da demanda, porque começou outras Associações irem lá para São Bernardo também e eles restringiram, né? Eles aprovaram uma lei que tinha uma porcentagem que podia ser de fora e uma porcentagem que teria que ser do município. Com isso, a negociação culminou numa parceria, onde a Associação ofertaria vagas para a Prefeitura, inicialmente 100 unidades, e a Prefeitura entraria com a contrapartida do asfalto. E esse valor da contrapartida hoje já está disponível, só está faltando aprovar o projeto para que a gente possa dar seguimento na parceria.

**Então isso explica um cartaz que eu vi numa manifestação da Associação lá no Paço Municipal de São Bernardo, que dizia: “Quando recebem IPTU não perguntam *de onde vem*, moradia para quem não tem”.**

Sempre teve a questão da discussão da demanda e num momento ela se acirrou por conta de outras Associações que estavam levando demanda também. Então a Prefeitura preocupada com a questão das áreas de risco, dos projetos que eles têm, eles quiseram restringir o aspecto da questão da demanda. Tem uma lei do Plano Diretor que fala sobre a questão da demanda.

**Então essa lei foi existir no decorrer do processo...**

No decorrer do processo.

**Eu queria entender outras duas mensagens dos cartazes da manifestação. Uma é “Chega de perseguição, aprovação já do Ferrazópolis e do Montanhão”.**

Porque, desde o Parque Milênio... O Parque Milênio é um processo que está protocolado desde 2014, nós estamos em 2015, então sempre houve as coisas a conta gotas, se limpassem o meio de campo e falassem “é isso, é isso, é isso”, seria mais

viável. A última que a gente teve que demorou meses, o processo não saia da Prefeitura, do setor de análise, foi a questão, por exemplo, do Parque Milênio em relação ao Ferrazópolis, aquela questão do impacto do trânsito no local e que eles queriam que a saída fosse pela rua de baixo, dentro do loteamento do Parque Milênio. Então isso foi uma demora, só que eles não falavam claramente. Chegaram a pedir para o Parque Milênio até piscininha para conter a água. Então cada hora eles colocavam uma coisa para dificultar a aprovação. Isso é claro, é nítido, né? E a gente tem todos os loteamentos, tanto o Parque Milênio, Ferrazópolis, como o Montanhão, eu tenho o entendimento que... Logo que houve a mudança de gestão, que assumiu a gestão atual, a Secretaria chamou todos os movimentos de moradia e houve a criação das Áreas de Interesse Social, e a gente achou que ali que a relação seria muito boa, olhamos com muito otimismo a questão da mudança da Prefeitura, só que com o decorrer do tempo, isso não foi se dando. Eles tinham vontade de adquirir toda a área do Parque Milênio e do Ferrazópolis para fazer um empreendimento da própria Prefeitura, que seria a construção de 2.000 apartamentos, eles desenharam até um projeto e chamaram a Associação para negociar. A Associação, por sua vez, já tinha adquirido essa terra há mais de seis anos, os companheiros que tinham adquirido a terra, já tinham comprado e pagado a terra e estavam só aguardando a aprovação. Foi consultado em Assembleia se eles gostariam de migrar de loteamento para apartamento e a Assembleia, massivamente, rejeitou. Eles falaram “Não, nós não queremos apartamento, a gente quer o terreno conforme a gente adquiriu”. Então a Associação não pode fazer nada, porque uma das normas da Associação é que a Assembleia é soberana e a consulta tinha que ser com os associados proprietários do terreno, né? Então foi feito um convite da Prefeitura, eles apresentaram o projeto, muito bonito, com 2.000 apartamentos e nós levamos todo o povo do Parque Milênio. E o povo explicou para a Prefeitura que não tinha interesse em negociar a área, que eles queriam o lote deles. Na minha opinião particular, foi daí que nasceu esse entrave com a Prefeitura, que eles não falam claramente, mas para mim foi isso que modificou a questão da relação da Associação com a Prefeitura. E esse terreno já estava escriturado em nome da Associação e todos os associados tinham consciência disso. E não toparam. Então foi uma coisa que não foi pela Associação. A Associação luta pela moradia e quanto mais moradia melhor, só que a gente não pode impor uma coisa sendo que foi tratada outra. Então a gente não pode fazer os associados, que se associaram a uma fração ideal do terreno, depois querer transformar ela em apartamento sem o consentimento dos próprios.

**A última frase é “Pedimos parceria, mas o que recebemos é multa quase todo dia”.**

Porque o terreno do Parque Milênio tem a questão do mato, do meio ambiente, a Associação não pode entrar para fazer as coisas sem a aprovação do meio ambiente. Então vire e mexe, eles mandam multa sobre a calçada, sobre muro, sobre mato que tem lá dentro, mas tem uma outra contrapartida: uma vez os meninos estavam capinando, apareceu o pessoal do meio ambiente e mandou parar. Então a gente não entende, se você vai fazer, um para – Isso no começo, né? Porque depois houve a liberação para fazer a limpeza do terreno. Mas eles mandaram muita multa, por causa de calçada, por causa de passeio, por causa de capinação, então são coisas que a Associação negociou e acabou pagando, porque sabia que aquilo ali era uma forma de... Tudo que foi possível segurar, taxar a gente, cobrar da gente, foi cobrado. Uma das coisas foi o TPU, que a gente entrou com a revisão. É uma área caríssima, considerada área nobre. Para ter uma ideia, a gente paga, desde que a gente adquiriu, R\$140.000, R\$150.000 para uma área de 27.000 m<sup>2</sup>. E a gente sabe que tem terrenos de construtora, que estão também em áreas muito valorizadas, mas o IPTU não era isso.

### **O Montanhão também recebeu multa?**

Montanhão, não. Essas multas vieram mais para o Parque Milênio.

### **Para finalizar, como a Associação tomou conhecimento e começou a participar do Programa Minha Casa Minha vida?**

O Programa foi lançado em 2009, mas a Associação não teve interesse primeiramente, porque o pessoal optava, até os últimos momentos, o povo dos loteamentos lutava para que tivesse loteamento de interesse social, porque eles preferiam, dá pra edificar mais, né? Então eles preferiam. Então a Associação, vendo que o banco de terras tinha esgotado e tava muito difícil, muito caro a questão da terra, e a gente com todos os outros empreendimentos que a gente já tinha para regularizar, para fazer escritura, a gente deixou um pouco de lado. E aí começou a vir os filhos dos associados procurando moradia também. Os pais adquiriram, os filhos cresceram e em época de casar começaram a procurar a Associação. E aí a Associação resolver aderir ao Programa Minha Casa Minha Vida. Então a gente foi atrás da habilitação, que nós tivemos que ir várias vezes na Caixa Econômica, saber como funcionava o Programa, saber qual era a documentação necessária para a habilitação, enfim, depois de reunir todas essas

informações, a gente conseguiu, finalmente, se habilitar. E houve também a apresentação do Programa na Prefeitura de São Bernardo, houve a apresentação do Programa na Prefeitura de Diadema, então a gente foi acompanhando e foi adquirindo a terra do Montanhão, do Ferrazópolis, né? Porque já tinha um grupo de associados, uma demanda que a gente denominava terra nova, mas não tinha terra e os empreendimentos estavam inviabilizados pelo valor.

E - Entrevista com Paula Ramalho, Diretora do Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental da Secretaria de Gestão Ambiental do município de São Bernardo do Campo.

**A primeira pergunta era para saber se você tinha conhecimento do processo do empreendimento, mas você já me disse que já esteve no terreno, mas os detalhes só no processo físico mesmo.**

Isso. Esse processo, que eu me lembro, existe um processo de aprovação na Prefeitura que quem coordena é a Secretaria de Planejamento Urbano, que é quem dá o alvará de construção. Dentro do processo da Secretaria de Planejamento Urbano, eles pediram a nossa manifestação, da Secretaria de Gestão Ambiental, por conta das restrições ambientais que têm na área. Tem vegetação nativa, na cartografia oficial aparece córregos e nascentes no entorno, então eles pediram manifestação nossa com relação a essas restrições. Então eu te falei que da vistoria que nós fizemos lá que foi justamente por isso; Teve uma discussão dentro do processo sobre a origem de um afloramento de água que tem bem ali no limite da estrada com o terreno, que não estava aparecendo no projeto. Durante o processo ele aparece, depois tem uma outra planta que não tem, e a gente foi a campo realmente para verificar se esse afloramento é visível. Então tem esse projeto, que quem é responsável pela aprovação é a Secretaria de Planejamento Urbano e eles pedem a nossa manifestação sempre que tem alguma interferência ambiental. E, além disso, tem o processo, se não me engano, no âmbito do Graprohab, do Estado, que a Cetesb faz a parte do licenciamento ambiental. Então aprovação de supressão de vegetação e a aprovação ambiental do empreendimento, a parte do licenciamento, quem faz nesse caso é a Cetesb, o órgão ambiental.

**Certo. Eu vou falar um pouco da história que eu acompanhei pela Associação e eu gostaria que você comentasse do ponto de vista do poder público.**

A Associação espera por cinco anos a aprovação. Uma primeira construtora que assumiu não conseguiu aprovar nada em dois anos. Nesse tempo todo ela desconsiderou a parte ambiental e já partiu para o projeto, não conseguindo aprovar e deixando um prejuízo financeiro para a Associação. Aí depois assumiu outra construtora, que demorou um ano e meio para tentar aprovar e aí ela chegou à conclusão que os gastos que seriam necessários para superar as condições ambientais do terreno, como a topografia, não caberiam dentro do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. Então depois de um ano e meio ela também saiu, não deu certo. Aí aconteceu isso que você falou - pelo menos é assim que eu tenho a narrativa da história - houve uma movimentação de nascente próxima ao terreno; Ela estava distante em um primeiro momento e agora teve esse deslocamento e ela está na esquina do terreno. Com isso, passou a incidir uma APP dentro da área do terreno e isso vai limitar a quantidade de apartamentos no projeto. E também constatou-se uma camada de entulho nos solos, que é outro problema ambiental que a Associação tem que lidar. Depois disso, eles contrataram outra construtora e essa construtora, para acelerar o processo, propôs um desmatamento clandestino da mata. E aí a Assembleia da Associação recusou imediatamente. Agora, a Associação está tentando contratar outra construtora, uma quarta construtora. Essa construtora que propôs um desmatamento clandestino desconsiderou também todo o trabalho dos técnicos, eles assumiram tudo sem considerar o que já tinha sido feito pela Assessoria Técnica. E, nesse momento, os técnicos da Associação reassumiram, eles que vão fazer o projeto e o trabalho ambiental, diferente de antes, mas precisam ainda de uma construtora. Só que a maioria das construtoras não quer mais pegar o Minha Casa Minha Vida faixa 1 por conta dos problemas econômicos e políticos do país... E essa seria a situação do relato.

Eu vou fazer algumas considerações em cima do que você relatou, que eu acho que não servem só para esse caso, mas para qualquer caso que passa por uma aprovação ambiental, por uma aprovação do poder público, que tem alguns problemas comuns aí.

Primeiro que é comum que a questão ambiental seja desconsiderada, entre aspas, no início dos projetos, qualquer tipo de projeto: projeto habitacional, projeto de infraestrutura... Eu acho que a gente vem passando por um período em que a gente está amadurecendo que essas questões existem e que elas precisam ser tratadas. Então é muito comum para a gente, enquanto órgão licenciador – a gente não fez o licenciamento especificamente desse caso, mas o município de São Bernardo é um município que faz licenciamento ambiental daquelas atividades que são competência do município – receber projeto que chega “O projeto é esse, agora tem que licenciar”. Aí quando chega para licenciar, tem APP, tem uma unidade de conservação, tem alguma restrição que não permite que o projeto seja implantado daquela forma. E aí, muitas vezes, o discurso do lado do empreendedor é “Eu fiz o projeto e o órgão ambiental não quer aprovar”. Por que faltou uma avaliação prévia ambiental aí! É até por isso que o processo de licenciamento é concebido nas três fases. O processo convencional de licenciamento quando é empreendimento grande, principalmente com EIA RIMA ou outros estudos ambientais, foi concebido em três fases - licença prévia, de instalação e de operação - justamente porque você tem uma etapa prévia de ver se aquele tipo de empreendimento cabe ali, quais são as restrições daquele imóvel ou se não cabe ali, onde que seria interessante instalar. Então, o primeiro passo de qualquer projeto que tenha interferência ambiental é verificar isso. E a interferência ambiental tem duas vertentes: uma das vertentes é a questão de restrição que vai implicar em questões técnicas do projeto, como você citou, por exemplo, a questão da movimentação de terra, então se você tem um relevo muito acidentado você tem que considerar isso no seu projeto para saber o quanto de movimentação de terra isso vai gerar, como isso torna aquele terreno viável para utilização do ponto de vista técnico. Isso é uma coisa. Outra coisa da avaliação ambiental é você estudar quais as restrições ambientais que se aplicam, então se tem vegetação, tem toda uma legislação que dá restrições por corte de vegetação nativa, se pode cortar, se não pode, quanto que tem compensar, se tem que compensar no terreno, se pode compensar fora, então tem todo um regramento para isso. Se tem APP por conta da presença de córrego, de nascente, de declividade, se é na beira da represa... Então tem uma série de questões legais ambientais que precisam ser consideradas. Se chegar para o órgão licenciador um projeto que não olhou para essas restrições, que não fez essa avaliação previamente, obviamente isso não deveria ser aprovado. Pela legislação o órgão licenciador não deve aprovar isso e deve pedir que sejam feitas as exigências necessárias. Nesse caso, como eu te falei, eu não tenho clara

essa sequência de que projeto foi apresentado primeiro, de como foram feitos esses estudos e nem tenho como te dizer, do lado do empreendedor, se foi feita essa avaliação ambiental prévia ou a forma que foi que contratada isso por eles. Mas, é muito comum que isso aconteça, ou por falta de conhecimento ou porque quem faz o projeto arquitetônico só faz o projeto arquitetônico e não tem o conhecimento da parte ambiental. É comum que tenham projetos que não tenham tido esse olhar para a questão ambiental, nem para as implicações técnicas que isso vai ter e nem para as restrições legais que isso vai ter. E, infelizmente, o ônus acaba caindo para o empreendedor. O empreendedor não tem obrigação de saber o que ele pode fazer, o que ele não pode, justamente por isso que ele recorre a alguns construtores. E eu acho que, nessa situação específica que você está estudando, é uma situação delicada, porque a gente não está falando de um investidor, a gente está falando de uma Associação de Moradores que está fazendo esse empreendimento por uma demanda habitacional. Então eu imagino que se eles foram surpreendidos por uma “descoberta” aí de uma restrição ambiental que não tinha sido considerada e isso implicaria numa alteração de projeto que geraria menos unidades que a previsão inicial, isso te impacto econômico para eles também. Tem um conflito aí. Agora, é importante a gente pensar o que está ao alcance de quem; Nem o órgão ambiental, no caso a Cetesb, quando aprovar isso, e nem a Prefeitura vão poder aprovar um empreendimento em desacordo com a legislação. Então realmente pode ter um impacto para eles e eu acho que é importante que sejam feitas essas correções. Mas eu entendo que, na situação deles, essa espera pode estar custando bastante.

**Por ser um projeto de habitação de interesse social, existe algum tipo de facilidade que as entidades podem ter com a parte de licenciamento aqui na Prefeitura?**

Existem algumas regras específicas. Tem algumas regras que mudam e algumas regras que não mudam. Então, agora, em relação a esse empreendimento, eu acho que ele acaba não se enquadrando em nenhuma exceção. O quem tem de exceção na legislação ambiental para habitação de interesse social? Tem a parte de regularização fundiária, ou seja, quando já existe uma ocupação, um assentamento consolidado numa APP, por exemplo, a legislação prevê a possibilidade de manter esse assentamento e melhorias, que é uma exceção se a gente pensar que, por exemplo, uma nova construção de habitação de interesse social em área de APP não tem essa mesma flexibilização. Então é um reconhecimento de moradia das pessoas que já estão lá e uma tentativa de

equilibrar as questões ambientais com o direito de moradia. Isso foi dado primeiro pela resolução do Conama 369, depois pela própria lei do Minha Casa Minha Vida, 11.977, que fala dessa possibilidade de regularizar assentamentos de interesse social dentro da APP. E existe uma exceção que eu me lembro agora, uma resolução estadual que se eu não me engano é a resolução SMA 31, de 2009, que dispensa a manutenção de área permeável e vegetada se for feita uma construção de habitação de interesse social numa área que não tenha vegetação. E existe todo um regramento para o licenciamento de habitação de interesse social dentro da área de mananciais, que não é o caso que nós estamos falando. Essa área está bem no limite, mas fica fora. Então assim, tem em alguns casos. Em relação a esse caso que você está estudando, se eu não me engano, tem a necessidade de supressão de vegetação nativa e o regramento disso é dado pela Lei da Mata Atlântica e a Lei da Mata Atlântica não traz nenhuma exceção para a finalidade da construção, se é habitação de interesse social ou não. Ela até traz uma definição de interesse social, de utilidade pública, que é o que vai permitir a supressão de vegetação em estágio médio e avançado, mas não inclui aí habitação de interesse social. E a própria área de preservação permanente, que é o que eu te falei, ela reconhece a possibilidade de regularizar as ocupações existentes, mas não de novas ocupações em APP.

**Então, aproveitando esse assunto, o terreno sofre alguma restrição por estar perto da Billings, do Rodoanel e do Parque do Pedroso?**

Então, por estar próximo a Billings, não, porque apesar de estar perto, ele está fora da área de proteção. O divisor de águas é ali bem perto da represa, então ele acaba sendo fora da área de mananciais. Por estar perto do Rodoanel, eu desconheço que tenha alguma restrição. Ambiental, não. E, por estar perto do Parque do Pedroso – o Parque do Pedroso é uma unidade de conservação municipal e toda unidade de conservação tem uma zona de amortecimento. Eu não sei se esse empreendimento está dentro da zona de amortecimento do Pedroso, muito provavelmente, né? Porque é bem próximo e aí as restrições de uso e ocupação da zona de amortecimento são dadas pelos Planos de Manejo das Unidades de Conservação. Então, a aprovação desse empreendimento, em tese, precisaria de uma manifestação do Parque do Pedroso com relação à ocupação da zona de amortecimento. Geralmente, as restrições da zona de amortecimento não são impeditivas da construção, às vezes dá alguma diretriz, algum parâmetro. Agora, tem um conflito aí, que eu acho que é um conflito pouco resolvido do ponto de vista

institucional, que é: o Parque do Pedroso é uma unidade de conservação municipal em Santo André e o empreendimento é em São Bernardo. Então a gente tem uma dificuldade aí de cruzar as duas jurisdições. Teoricamente, o parque tem uma zona de amortecimento, mas se ela está em outro município, ele não tem poder de dar regras de uso e ocupação do solo para o outro município. Então, acaba ficando uma lacuna mesmo aí.

**Então você acredita que isso não vai ser um grande empecilho para a Associação...**

Eu acredito que não. Eu não sei se houve dentro do processo da Cetesb um pedido de manifestação do Parque do Pedroso, eu não sei. Mas, via de regra, quando está dentro da zona de amortecimento o que se dá são algumas diretrizes. Eu acredito e entendo que ele não poderia impedir a construção do empreendimento fora do seu \_\_\_\_.

**Parte do Montanhão também é uma área tombada. Você saberia me dizer se o terreno da Associação está dentro dessa delimitação?**

Eu não sei. A hora que a gente terminar aqui eu posso chamar uma pessoa que trabalha comigo que é do COMPAHC, para ver se ela tem essa informação.

**Uma pergunta que é um pouco mais pessoal. Como você vê essa relação do ambiental e do social? Como fazer esse equilíbrio?**

Fez uma pergunta difícil. Depois eu te dou o link da minha dissertação de mestrado, que fala justamente de licenciamento ambiental de regularização fundiária de interesse social, com foco para dentro de área de proteção de mananciais. O que eu procurei discutir foi justamente isso: qual seria o papel do licenciamento ambiental na aplicação desses instrumentos e os conflitos que surgem aí. Dando uma opinião pessoal e não acadêmica, não dá para a gente fazer juízo de valor do que é mais importante entre a questão ambiental e a questão social. A gente está falando de um lado de direito de moradia, que é um direito fundamental, você não tem como discutir que é essencial, e a questão ambiental que tem um caráter mais abrangente, de ser um direito coletivo. Quando a gente começa a discutir quem são os titulares desses direitos aí começam os conflitos. Eu acho que são duas coisas muito importantes, que precisa haver uma compatibilização, uma coisa não pode justificar a outra: “Pode fazer qualquer coisa porque é uma questão social” ou “Não pode fazer nada porque é um ambiente super importante que tem que ser protegido”. Tem uma autora, não sei você já chegou a ler

alguma coisa dela, que se chama Heloísa Costa. Ela tem um texto de 2008, em que ela fala que a questão ambiental e a questão social emergem de rationalidades distintas e daí que surgem os conflitos, e aí ela fala justamente isso, que quem trata da questão ambiental vem de uma rationalidade e quem trata da questão social, vem de outra e não conseguem se conversar e por isso que as políticas acabam sendo setoriais e não integradas. E ela aponta isso e a gente percebe que existe mesmo, que existe uma tendência da legislação de ir tentando amarrar essas duas coisas, então a própria 11.977, com aquilo que eu apontei de permitir a regularização em APP, toda legislação de mananciais, prevendo regramento específico para licenciamento de obras de interesse social e para regularização de assentamentos que se formaram a revelia das regras de uso e ocupação do solo que eram dadas. Então tem toda uma questão de fundo aí que é a sobreposição das questões sociais e ambientais. Uma discussão do valor da terra, de como as áreas que foram ambientalmente superprotegidas pela lei foram desvalorizadas e por isso foram a única forma de acesso da população mais pobre à terra, então é um pano de fundo muito complexo. O instrumento de aprovação pontual do empreendimento não dá conta de tratar toda essa complexidade de questões que tem aí, mas, resumindo, acho que não é questão de discutir o que é mais importante e o que tem que prevalecer, é um pano de fundo super complexo e histórico que envolve a dinâmica de formação dos assentamentos, do déficit habitacional, de um monte de coisa que acaba gerando esses conflitos. A regulação tem um papel limitado, ou seja, a legislação pode ter um papel limitado de resolver esses conflitos e os instrumentos de aprovação também têm dificuldade de resolver esses conflitos. E tem uma questão institucional também, que é ainda uma questão muito setorial, né? A Secretaria de Habitação cuida da parte habitação, a Secretaria de Meio Ambiente cuida da parte de meio ambiente e essa dificuldade de conversa que eu te falei que é justamente o que a Heloísa discute nesse texto.

**Quais as incumbências da Secretaria de Gestão Ambiental e com quem vocês se articulam para resolver as questões?**

A Secretaria de Gestão Ambiental tem uma série de funções além da aprovação e da manifestação em processos de aprovação de empreendimento. A Secretaria se divide em dois departamentos, um Departamento cuida da parte de Gestão Ambiental, que é a parte de educação ambiental, unidade de conservação, política de sustentabilidade, toda essa parte, e tem outro de Departamento que é pelo qual eu

respondo, que trata da parte de licenciamento e fiscalização ambiental. Então a gente faz o licenciamento de todas as atividades que o município é competente para fazer, tem um regramento dado por uma legislação federal, que é a lei complementar 140, essa lei determina que os conselhos estaduais de meio ambiente tenham que dizer quais são as atividades consideradas de impacto local e que, portanto, são licenciadas pelos municípios. Então a gente cuida do licenciamento de todas essas atividades que são licitadas numa deliberação do Consem, que daí é a aprovação ambiental mesmo. Então, por exemplo, a implantação de uma indústria de produtos de plástico, é uma atividade considerada de impacto local e é licenciada pelo município. Então a gente faz toda a parte de licenciamento prévio, de instalação e de operação; faz a parte de autorização de corte de árvores e intervenções em áreas protegidas também dentro dos limites das competências municipais – tem algumas coisas que a gente pode fazer e tem algumas coisas que são com a Cetesb; faz a parte de licenciamento de algumas obras em áreas de mananciais, que também tem uma divisão do que a gente faz e do que a Cetesb faz, que é dada pela legislação de mananciais e faz a parte de fiscalização ambiental, que é a fiscalização mesmo de intervenções irregulares, corte de vegetação, fauna, tráfico de animais, toda essa parte que a gente faz a fiscalização e também a parte administrativa – multa, embargo, tal. Então essas são as atuações da Secretaria.

A gente também se manifesta em processos de outras áreas da Prefeitura, como é o caso do seu objeto de estudo. É o projeto de um processo que está sendo aprovado pela Secretaria de Planejamento Urbano e aí, por ter uma interferência ambiental, a gente é consultado para ver quais são os caminhos. Então, isso acontece também. A gente dá apoio também para o licenciamento das obras da Prefeitura para fazer o acompanhamento do processo de licenciamento da Cetesb em alguns casos, então a gente acaba tendo interface com as outras Secretarias Municipais para responder consultas sobre dúvidas da parte ambiental ou de restrições ambientais que possam interferir no trabalho das outras Secretarias. Essa interlocução acontece muitas vezes mediante processo, se ela precisa acontecer oficialmente e às vezes só tirar a dúvida, “vamos a tal lugar, precisa ver se tem alguma restrição, alguma coisa”. Coisa que informalmente a gente acaba dando esse apoio também, mas oficialmente a gente se manifesta por consulta através dos processos ou memorando.

**E, por último, uma pergunta que tem mais a ver com o Programa, talvez. Que soluções você aponta para as Associações não se defrontarem com problemas como esses que a Associação Oeste tem enfrentado?**

Aí, eu vou poder falar especificamente das dificuldades que eles tiveram no processo por conta dessas interferências ambientais. Eu não sei se o Programa prevê ou se poderia prever algum tipo de assistência técnica, alguma coisa para que eles começem o processo de projeto, tudo, pela avaliação ambiental, para não cair nesse erro entre aspas que eu falei que não é um erro só deles, que é comum acontecer nos empreendimentos. Como tem essa característica de atender uma questão de moradia, uma questão social, não sei se poderia ter uma figura de assistência para isso. Enfim, o Programa tem uma série de vertentes, então quando o poder público que está fazendo o empreendimento acaba se responsabilizando por isso, acho que fica um pouco mais, se não difícil de acontecer, o ônus disso pelo menos não recai sobre a população que realmente é afetada. Então a sugestão que eu daria é a sugestão que eu daria para qualquer licenciamento, de ter a orientação de fazer a avaliação ambiental antes de fazer o projeto. Mas, confesso que não tenho esse conhecimento se seria possível o Programa prever algum tipo de assistência, alguma coisa mesmo para quando são as entidades que estão fazendo isso.