PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL

JANAMAINA COSTA BEZERRA DE AZEVEDO

COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA E O PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA

GOIÂNIA
2013

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO TERRITORIAL

COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA E O PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Planejamento Territorial da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial.

Orientador: Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa

GOIÂNIA
2013

Azevedo, Janamaina Costa Bezerra de
A994c Cooperativas habitacionais em Goiânia e o programa habitacional Minha casa, minha vida / Janamaina Costa Bezerra de Azevedo.-- 2013.
74 f.: il., mapas.

Dissertação (mestrado) -- Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2013.
"Orientador: Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa".
Bibliografia: f. 68-73

1. Cooperativas habitacionais – Goiânia (GO). 2. Política habitacional - Brasil. I.Barbosa, Ycarim Melgaço. II.Pontifícia Universidade Católica de Goiás. III. Título.

CDU 332.834.6(817.3)(043.3)

JANAMAINA COSTA BEZERRA DE AZEVEDO

COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA E O PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA

Dissertação defendida e aprovada em _____ de _____ de _____, pela Banca Examinadora constituída pelos professores.

_____

Prof. Dr. Ycarim Melgaço Barbosa (Pontifícia Universidade Católica de Goiás) – Presidente da Banca

_____

Prof. Dr. Antonio Pasqualetto (Pontifícia Universidade Católica de Goiás)- Membro Interno

_____

Prof. Dr. Lúcio Adorno
Membro Externo

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que iluminou meu caminho durante essa caminhada.

Agradeço também ao meu marido Marcos que de forma especial e carinhosa me deu força e coragem, me apoiando nos momentos de dificuldades.

Quero agradecer a meus filhos João Pedro e Joana que embora não tivessem conhecimento disto, mas iluminaram de maneira especial os meus pensamentos me levando a buscar mais aprendizado.

E não deixando de agradecer de forma grandiosa meus pais Adão e Irbenes a quem exalto todas as noites de minha existência; aos meus professores, em especial meu orientador Ycarim Melgaço Barbosa pela paciência na orientação e pela compreensão.

Aos amigos e colegas em especial Glades Maria Soares, Heloisa, Kellen Mendonça pelo incentivo e pelo apoio constante.

Por fim, a todos aqueles que por um lapso, não tenha mencionado, mas que colaboraram para esta pesquisa.

Abraço fraterno a todos.

RESUMO

A questão da habitação pode ser considerada, na atualidade, um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Numa perspectiva que concebe o problema da moradia integrado à questão do direito à cidade, é possível analisar e perceber que as reivindicações em relação à habitação emergem sob várias facetas: solução para os graves problemas de infraestrutura (saneamento, asfaltamento, etc.), construção de moradias para atender ao número alarmante de famílias sem casa própria e questionamento das obras de urbanização em áreas periféricas e favelas. A metodologia será feito através de entrevistas e questionários de forma investigativa, analítica e exploratória.

É importante refletir sobre como os atuais problemas urbanos, em especial aqueles relacionados à habitação, revelam um século de políticas que não consideraram a população mais pobre ou, em alguns períodos, nem existiram. Nesse sentido, torna-se pertinente uma retomada histórica da questão da habitação urbana no Brasil, com destaque para algumas políticas e projetos do Estado para tentar enfrentar essa questão social. A presente dissertação retrata questões sobre as cooperativas habitacionais existentes no Brasil e na cidade de Goiânia em meio à concessão de benefícios do governo federal no plano habitacional, no período compreendido entre 1986 a 2010, enfocando o novo pacote habitacional **Minha Casa, Minha Vida**. O programa do Governo Federal que mesmo trazendo toda gama da especulação imobiliária, teve um avanço considerável na questão da moradia.

Palavras-chave: Cooperativas habitacionais. Minha Casa, Minha Vida. Políticas públicas.

ABSTRACT

The issue of housing can be considered, at present, one of the main social problems of urban Brazil. A view that sees the problem of housing built to the question of the right to the city, you can see that the claims in relation to housing in various facets emerge: solution to the serious problems of infrastructure (sanitation, paving, etc.), housing to address the alarming number of families without their own homes and questioning of urbanization in peripheral areas and slums. Methodology will be done through interviews and questionnaires investigative, analytical and exploratory way.

It is important to understand how current urban problems, especially those related to housing, reflecting a century of policies that have not considered the poorest or, in some periods, even existed. In this sense, becomes a resumption relevant historical question of urban housing in Brazil, highlighting some policies and projects of the state to state to try to address this social issue. This dissertation presents these issues in the analysis of housing cooperatives in Brazil and in the city of Goiania amid the granting of benefits from the federal government on housing plan for the period 1986 to 2010, focusing on the new housing Programa Minha Casa, Minha Vida. The program of the Federal Government that even bringing the whole range of property speculation had a considerable advance on the issue of housing.

Keywords: Cooperative housing. Minha Casa, Minha Vida. Public policies.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – Retrato de 13 dos 28 Pioneiros de Rochdale **.....15**

FIGURA 2 – Retrato de Robert Owen “Pai do Cooperativismo” **.....18**

FIGURA 3 – Distribuição das Cooperativas por Região do Brasil **.....37**

FIGURA 4 – Déficit Habitacional básico entre os anos de 2000 a 2010 **.....39**

FIGURA 5 – Casas Populares construídas pelo “**Programa Minha Casa, Minha Vida”.....**...**41**

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – Número de cooperativismo por ramo de atividade em 2010 **..... 31**

TABELA 2 – Números do Cooperativismo Nacional e Goiano **..... 36**

TABELA 3 – Programa Cheque Moradia (construção e reforma) – 2001 a 2010 **..... 40**

TABELA 4 – Valor Máximo do financiamento por localidade **..... 48**

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....9

CAPÍTULO I – COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO MUNDO E NO BRASIL...13

1.1 ABORDAGENS HISTÓRICAS.....13

1.2 HISTÓRICOS DAS COOPERATIVAS NO BRASIL.....20

CAPÍTULO II – A LEGISLAÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO BRASIL.....28

2.1 COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÁS.....33

CAPÍTULO III – COOPERATIVISMO EM GOIÂNIA.....43

3.1 ACESSOS INSTITUCIONAIS À HABITAÇÃO.....43

3.2 PROGRAMAS MINHA CASA, MINHA VIDA – LEI 11.977/2009.....46

3.3 CONTEXTOS SOCIAIS ONDE SE INSEREM AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA.....55

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....64

REFERÊNCIAS.....68

INTRODUÇÃO

Esta dissertação busca estudar as cooperativas habitacionais advindas da necessidade de formação de grupos concessionários baseados em leis já trilhadas pelo Poder Público, tais como: o aparato legal e os programas de cooperativas habitacionais, no Brasil e em Goiânia, na tentativa de realizar por meio desses consórcios a integração social do cidadão de forma justa e digna ao tecido urbano, proporcionando assim o desenvolvimento integral da cidade.

O objetivo geral do trabalho com este tema é de interpretar a realidade urbana e das cooperativas habitacionais, a partir de Lefebvre e Harvey no Município de Goiânia. Busca-se entender as dificuldades pertinentes aos programas relacionados ao processo de moradia em meio às concessões de benefícios do governo federal no plano habitacional, no período compreendido entre 1986 a 2010, enfocando o novo pacote habitacional **Minha Casa, Minha Vida.**

Para que essas informações pudessem retratar fielmente todas as ações já desenvolvidas pelo Governo Federal e também as em âmbito municipal, uma vasta pesquisa bibliográfica, legislativa e de programas habitacionais, envolvendo dados nacionais e locais do comportamento de cooperativas na dinâmica crescente da cidade, fez-se necessária.

No entanto, esta pesquisa parte do princípio de que os planejamentos urbanos, que na sua maioria envolvem essas cooperativas habitacionais, são elaborados sem se levar em consideração as condições socioeconômicas das populações e de retratar a realidade das cooperativas. Além de serem permeados de mudanças governamentais, o que possibilita criar a cada governo programas que não atingem as metas propostas no atendimento da dinâmica das cidades, prejudica uma parcela significativa das aglomerações urbanas que se desenvolvem à margem do que fora planejado.

Acreditamos que as grandes mudanças econômicas e sociais, como esses programas que o governo federal disponibiliza, também têm como objetivo garantir a construção de moradias para a população de baixa renda, por meio de cooperativas financiadas pelo Governo Federal.

Nesse sentido, busca-se investigar de forma exploratória e analítica o desvinculo social, uma abordagem dando enfoque ao sistema capitalista do programa dado pela comercialização de unidades habitacionais na produção de

moradias por meio do cooperativismo na região metropolitana de Goiânia, ressaltando em meio a esse processo, os princípios básicos do cooperativismo. Estes se perderam, vez que os interesses políticos e especulativos se sobrepuseram ao aspecto social da contratação de construtoras para a execução das unidades habitacionais, apesar de se perceber que a essência do cooperativismo persiste desvirtuada em meio aos sistemas políticos.

Particularmente, o planejamento habitacional partindo das cooperativas e as ações para atendimento às pessoas carentes cumpriram pouco seus objetivos, desde o início das cooperativas, em 1844 na Inglaterra.

Passando pela criação e extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH). Isso sem falar sobre a migração campo/cidade, na década de 50 até a criação da Lei 11.977/2009 – **Minha Casa, Minha Vida** – pelo Governo Lula, com intuito de minimizar o "vergonhoso" déficit habitacional nas cidades brasileiras, o que não diferencia Goiânia das outras regiões.

Sabendo-se que o mundo real é caracterizado pelas desigualdades sociais, pelas crises financeiras, pela fragmentação das ciências, pelas necessidades distintas e, sobretudo, pelo agravamento do conflito entre capital e trabalho, assim como pelo avanço do espaço como um componente dialético definido dentro da economia política das cooperativas habitacionais, este trabalho busca interpretar a realidade a partir da contribuição teórica de Lefebvre. Seus estudos trazem as contradições da realidade urbana, bem como as possibilidades de superação, porque esse autor entende o homem não só como reprodutor das relações no espaço urbano, mas como produtor de novas relações sociais. Segundo ele, o mundo real é caracterizado pelas desigualdades sociais, pelas crises financeiras e pela má distribuição de renda. Logo, essas contradições, cada vez mais aparentes dentro dessa nova realidade, indicam a fragilidade da cidade informal, em relação a cidade ideal.

A pesquisa se atém a outra contribuição, como norteador teórico, David Harvey que, em seu livro *Cidades Rebeldes*, retrata a cidade como lócus de acumulação capitalista, como expressão das desigualdades sociais e contradições da cidade real *versus* cidade ideal. Com a maximização do capitalismo, as cidades se transformaram em espaço de lutas pelos direitos sociais, tais como: direito à moradia, à saúde, ao transporte, a salários e a melhoria das condições de vida social.

Entretanto, é importante que se conheçam as iniciativas concretas sobre o tema habitação e cooperativismo, da mesma forma que se deve saber da inexistência de estudos específicos sobre esse assunto.

Este estudo foi divido em três capítulos. O primeiro fará uma abordagem geral sobre as cooperativas no mundo e no Brasil, na busca de explicar o início da existência das cooperativas no contexto social. Assim, vão sendo apontadas as dificuldades advindas dessa sociedade, tendo como figurante Robert Owen, considerado por alguns estudiosos “Pai do Cooperativismo”, por criar condições formais ao desenvolvimento das cooperativas como alternativas de construção política e econômica ao capitalismo. Ele acredita que se deva destituir a figura do patrão e a do intermediário, concedendo ao trabalhador o direito de seus instrumentos de trabalho e a participação dos lucros pelo seu desempenho.

O segundo tratará da legislação que rege as cooperativas no Brasil desde seu surgimento até os dias atuais por meio das leis pertinentes ao processo de cooperativismo. Essa legislação pode se efetivar ou não, quando for associada à urbanização sob a ótica de cidadania com ações concretas, por meio de planejamentos de cidades que sejam capazes de absorvê-las sem causar danos à qualidade de vida da população de baixa renda.

O terceiro capítulo tem como foco o cooperativismo em Goiânia, tendo como pano de fundo, o **“Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida”** regida pela Lei 11.977/2009. Esse programa traz em seu bojo ações frustradas quanto à sua aplicabilidade, dentro de um contexto de especulação imobiliária dos promotores envolvidos no processo de construção de moradias para a população de baixa renda. Apesar de a Lei 11.977 (MCMV) ter como um dos seus objetivos a agilidade nos processos específicos de interesse social, a fim de atribuir aos municípios a disciplina e de se efetivar dentro dos limites territoriais – onde se inserem as cooperativas habitacionais nas regiões metropolitanas –, ela ainda não tem cumprido a função social da propriedade. Por esse motivo, acaba por se perder dentro da burocracia documental oferecida pelas entidades financiadoras, pelas cooperativas habitacionais. Além disso, o Programa dá ênfase, não só à forma de cooperativismo, mas também à questão das regularizações fundiária e jurídica dos lotes, consolidando o direito à moradia dos habitantes de assentamentos informais, como também implicando a previsão de urbanização com melhores condições das habitações e mobilidade urbana. Nesse programa, é observada ainda a legislação

municipal referente à matéria, para se verificar se não há incompatibilidade entre as regularizações das cooperativas propostas e as leis de uso e ocupação do solo. Em seu contexto, ocorrem entrevistas relacionadas aos gestores de cooperativas inseridas no cenário de Goiânia e promotores de financiamentos voltados para a política da habitação, pelas quais se enfoca toda a problemática das cooperativas habitacionais *versus* entidades financiadoras *versus* "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, o qual acaba por retratar a ineficiência dessa política.

Enfim, esta dissertação propõe a discussão do tema sobre as cooperativas habitacionais em Goiânia, ao considerar sua relevância, vez que ele tem sido tratado de forma política somente não se levando em conta o aspecto socioeconômico da população e as questões urbanas importantes para o planejamento e desenvolvimento territorial. Faz também menção direta à Lei **Minha Casa, Minha Vida,** a qual possui uma natureza essencialmente curativa (ALFONSIN, 2008). Esse caráter curativo se efetiva nesses programas e no enfrentamento do problema pela inclusão e integração das populações ao direito de moradia, com incentivo e aquisições de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos, e produção ou reforma de habitações rurais para famílias com baixa renda.

CAPÍTULO I – COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO MUNDO E NO BRASIL

1.1 ABORDAGEM HISTÓRICA

Designa-se cooperativismo ao processo associativo pelo qual homens livres aglutinam suas forças de produção, sua capacidade de consumo e suas poupanças, a fim de se desenvolver econômica e socialmente, elevando seu padrão de vida, ao mesmo tempo em que se beneficia a sociedade em geral, pelo aumento e barateamento da produção, do consumo e do crédito (BIALOSKORSKI NETO, 2000).

Segundo esse mesmo autor, a Aliança Cooperativista Internacional (ACI)[1] assim define esse tipo de sociedade:

> Será considerada uma sociedade cooperativa, qualquer que seja sua constituição legal, toda associação de pessoas que tenha por objetivo a melhoria econômica e social de seus membros, através da exploração de uma empresa, na base da ajuda mútua e que observe os princípios de Rochdale. (BIALOSKORSKI NETO, 2000, p. 34).

Sabe-se que a origem das cooperativas no mundo deu-se na Inglaterra por volta de 1760, com a fundação de moinhos e cereais; já no ano de 1769 foi criada a cooperativa de consumo dos tecelões Fenwick e, em 1765, a *Odham Co-operative Supply Company.* Na França, em 1823, existiam cento e sessenta associados que deram origem às cooperativas operacionais de produção (CULTI, 2000, p. 118-121).

Culti ainda reporta que a primeira sociedade cooperativa formal apareceu também na Inglaterra, em 1844, mais exatamente no bairro de Rochdale, cidade de Manchester, para fins de consumo. Nessa época, 28 tecelões se reuniram e elaboraram um capital único com a intenção de angariar mercadorias necessárias para sua sobrevivência em grandes quantidades, consequentemente, barateando os preços dos produtos.

Com isso, o cooperativismo pretendia constituir uma alternativa política e econômica ao capitalismo, destituindo a figura do patrão e a do intermediário,

[1] Bom lembrar que a Aliança Cooperativa Internacional (ACI), criada em 1895, é uma associação não governamental e independente. Ela reúne, representa e presta apoio às cooperativas e suas correspondentes organizações, objetivando a integração, autonomia e desenvolvimento do cooperativismo. Tem como função básica preservar e defender os princípios cooperativistas no mundo. Sua sede está localizada em Genebra, na Suíça, e se organiza por quatro sedes continentais: América, Europa, Ásia e África.

concedendo ao trabalhador o direito de seus instrumentos de trabalho e a participação nos lucros pelo seu desempenho.

Com esse movimento, nasceram os fundamentos da doutrina cooperativista que são vigentes até os dias atuais e são pautados nos princípios morais e de conduta, orientadores da estrutura e das regras gerais que regulamentaram seu funcionamento, conhecido como o Estatuto da Sociedade dos Probos Pioneiros de Rochdale. E, quase simultaneamente surgiram também outros dois ramos de cooperação além do de consumo na Inglaterra: os de crédito, na Alemanha, e os de Produção, na França. Já as primeiras cooperativas de trabalho surgiram na França, apresentando a partir daí maior grau de desenvolvimento, e mais tarde apareceram também na Itália e na Inglaterra. Na América, elas começaram a surgir somente a partir de 1932 (CULTI, 2000, p.118-21).

A figura 1 mostra 13 (treze) dos 28 (vinte e oito) tecelões pioneiros de Rochdale, no ano de 1844.

Figura 1 – Retrato de 13 dos 28 Pioneiros de Rochdale

Fonte: <www.cds.coop/author/engage>. Acesso em: 12 fev. 2013.

Também, não se deve deixar de mencionar outras ocorrências relevantes, como os *kolkhozes*, cooperativas de consumo, de produção agrícola e de trabalho instituídas na União Soviética depois de 1917; as comunas (de produção) e as

cooperativas de crédito rural na China comunista, e os *kibutzim* (cooperativas de produção agrícola) no Estado de Israel. Os hebreus usavam cooperativas de seguros há 4 séculos antes de Cristo (PONTES DE MIRANDA, 1984).

Robert Owen, nascido em Newton, em 1771, cujo pioneirismo ocorreu na aldeia Rochdale, Condado de Lancashire, na Inglaterra, em 1844, é considerado o pai do Cooperativismo (PANZUTTI, 2000). Owen dedicou sua vida e investiu seus bens para criar uma forma de substituir a ganância e a competição, pela cooperação (BUCCI, 2003).

Na Inglaterra, na época da Revolução industrial, existiam muitas fábricas cheias de operários carregados de problemas e necessidades, pois, para que os proprietários prosperassem, os operários eram sacrificados em muitas horas de trabalho, com salários baixos, chegando ao desemprego, fome e muita miséria entre a classe trabalhadora. Em meios a esses problemas, alguns operários resolveram se unir para juntos procurar uma solução. Sentiram que pela união e cooperação poderiam fazer alguma coisa para que a situação fosse transformada. Dessa forma, nasce a possibilidade de transformação na vida socioeconômica dessas pessoas que mais tarde chamou-se de cooperativismo. Destaca-se que as experiências de Owen se realizaram em três etapas fundamentais, e foram elas de natureza não só diferentes como opostas. O que se pode dizer é que, na primeira e na última, ele estava no caminho certo, e na segunda, palmilhou a pior vereda (PANZUTTI, 2000).

Ainda na Inglaterra, Owen organizou uma indústria de tecidos, oferecendo participação nos lucros aos seus operários, inclusive propiciando escolas para seus filhos, num tipo de sociedade que era um tipo embrionário de cooperativa. O pioneirismo, que geralmente funciona como circunstância desfavorável, nesse caso foi uma vantagem. A excepcional condição de trabalho atraiu o que de melhor havia em mão de obra especializada no país. Com isso, a qualidade de sua produção estava assegurada e o estímulo que propiciava, gerou a mais alta produtividade.

O sucesso obtido por Robert Owen provocou alarde entre seus concorrentes, e mesmo nas demais áreas conservadoras, que não viam com bons olhos os reformistas. Desgostoso com as acusações que lhe fizeram e com os boicotes que sofreu, transferiu-se para a América do norte, disposto a realizar seu grande sonho: uma sociedade comunista perfeita. Admita-se que, para isso, o grupo social deveria ser limitado e de alto padrão intelectual, contingente humano esse que já levava da Inglaterra.

Obteve do governo do Estado da Pensilvânia autorização para sua experiência, em 1825, criando uma colônia, a que deu o esperançoso nome de *New Harmony* onde, sob o regime coletivista, pretendia harmonizar a agricultura e a indústria, a fim de demonstrar que se poderia acabar com o pauperismo, eliminando-se o assalariado.

Em sua primeira experiência, na Inglaterra, ele reforçava a causa final, a ideia de lucro, da vantagem imediata e direta, proporcional ao trabalho de cada um. Na segunda, Owen anulava completamente essa força, com a agravante de não substituí-la por nenhuma outra, em que pese o alto nível de compreensão dos componentes do grupo.

Nos regimes comunistas, que se instituíram a partir de 1917, a causa final, que movimenta o homem no trabalho, é substituída por uma causa eficiente, que o empurra, que o obriga ao trabalho. Era compreensível, no entanto, que o espírito idealista de Owen sequer imaginasse esse aspecto condicionante, na medida em que pretendia encontrar igual compreensão e idealismo entre seus pares.

Em consequência, *New Harmony* resultou no mais completo fracasso, onde o reformador inglês foi reduzido à miséria, com a agravante de perder a própria esposa. Eis que, nos moldes da organização que instituíra homens e mulheres tinham direitos iguais e plenos, – sendo-lhes facultada a livre-escolha, em qualquer tempo, de companheira ou companheiro –, donde sua mulher valeu-se desse direito para comunicar a Robert Owen que, a partir daquele momento, passaria a viver com outra pessoa. Owen não se deixou abater. Voltou à Inglaterra, para se tornar o pai do cooperativismo. Foi sua terceira etapa, que em verdade, era um retorno à primeira, só que numa modalidade *sui generis*. O êxito dessa inovação foi consequência do perfeito ajustamento doutrinário do Cooperativismo à natureza humana, na medida em que o solidarismo e a comunhão de esforços brotavam da livre disposição de homens livres (PANZUTTI, 2000).

Na Antiguidade e até o Século XVIII, ocorreram várias tentativas isoladas e utópicas visando a ajuda mútua. Contudo, o Cooperativismo compreendido como ideal de organização socioeconômica, com a sublimação de todas as divergências e interesses pessoais, graças a um ponto comum – a cooperação – somente ganhou forma concreta nessa oportunidade, ainda por um grupo de tecelões de Rochdale, sob a liderança de Owen. Ocasião em que os princípios cooperativistas foram claramente definidos (ICAZA, 2000).

A figura 2 mostra a foto de Robert Owen. Ele é considerado socialista utópico e, ao mesmo tempo, principal representante do socialismo inglês da primeira metade do século XIX, ao lado de Saint-Simon e Fourier. Os três, assumindo a defesa dos interesses da classe operária, formariam com Hegel e a esquerda hegeliana um terceiro ângulo na sequência dos seguidores de David Ricardo[2] – que entendiam ser o trabalho do homem a fonte de todo valor de troca, tendo-se direito a tudo o que se produz – e das doutrinas socialistas francesas mais evidentes até 1848. Nesta data, o utopismo moderno parece ter atingido o auge, e seu declínio viria contrastar com o crescimento do socialismo científico sob inspiração marxista. Nesse sentido, a propriedade privada dos meios de produção deveria ser suplantada por cooperativas pertencentes a associações de trabalhadores.

Figura 2 – Retrato de Robert Owen: "Pai do Cooperativismo"

Fonte: <http://people.wku.edu/charles.smith/wallace/owen1.htm>. Acesso em: 12 fev. 2013.

[2] David Ricardo, nascido em Londres em 18 de Abril de 1772, é considerado, ainda hoje, um dos maiores economistas de seu tempo e o legítimo sucessor de Adam Smith na divulgação da nascente Economia Política. Disponível em: <http://www.unioeste.br/cursos/cascavel/economia /Grandes%20Ecomimistas/David%20Ricardo.htm>. Acesso em: 12 maio de 2013.

Era época da “revolução industrial”, consequente à invenção da máquina a vapor, por James Watt. Surgiram novas máquinas de fiação e tecelagem, mais aperfeiçoadas, cujo maior rendimento acarretava maior necessidade de lã. Para solucionar o problema, apelou-se para a transformação das lavouras em pastagens, o que ocasionou grande desemprego no meio rural com correlato aumento de trabalhadores urbanos (ICAZA, 2000).

Pode-se afirmar, assim, que o Cooperativismo é um produto da industrialização, pois tendo o homem como principal finalidade, e não o lucro, os tecelões buscaram naquele momento uma alternativa econômica para atuar no mercado, frente ao capitalismo ganancioso que os submetia a preços abusivos, exploração da jornada de trabalho de mulheres e crianças, e do desemprego crescente advindo dessa revolução industrial. Com isso o cooperativismo evoluiu e conquistou um espaço próprio, definido por uma nova forma de pensar o homem, o trabalho e o desenvolvimento social.

Em 21 de Dezembro de 1844, no Bairro de Rochdale, em Manchester (Inglaterra), fundou-se a Cooperativa dos tecelões, contando com vinte e sete tecelões e uma tecelã, denominada “Sociedade Probos Pioneiros de Rochdale”, com resultado da economia mensal de uma libra de cada participante durante um ano. Com essa iniciativa seus fundadores tiveram a preocupação de que o movimento se firmasse no campo econômico e social, para tanto formulando alguns princípios fundamentais que orientariam suas ações. Assim, esses princípios visariam a ultrapassar o período da simples cooperação indistinta, para firmá-lo como doutrina.

A *Rochdale Pioners Society Limited*, cooperativa pioneira de Rochdale, foi obrigada a se registrar como sociedade de socorro, pela *Friendly Society Act*, de 1844. Ainda na primeira fase, em sua primeira experiência, foi modificada por uma série de *Consoladiting Acts*, e veio a transformar-se no *The industrial and Providence Act*, de 1852, configurando a primeira legislação especifica, (ICAZA, 2000).

Partindo daí, as legislações, de diversos países foram conferindo personalidade jurídica às cooperativas. Na América do Sul, considera-se pioneira a Argentina, que criou regulamentação pelo Decreto nº 11.388, de 20 de dezembro de 1926.ok

Para ICAZA, (2000), além de Owen, outros pioneiros também contribuíram para a formação das primeiras cooperativas. Estes homens, com seus sonhos e

vontade, prepararam o terreno e lançaram as sementes do que é hoje o sistema cooperativista. Os mais importantes são: John Bellers, Charles Fourier, Willian King, Philipe Buchez, Pierre Proudhon, Louis Blanc, dentre outros.

Charles Fourier (1772-1837) foi o idealizador das cooperativas integrais de produção e consumo, criando comunidades nas quais os associados tinham tudo em comum. Essas comunidades eram chamadas de falanstérios. Willian King (1786-1865), Inglês e amigo de Robert Owen, tornou-se um médico famoso e se dedicou ao cooperativismo de consumo. Engajou-se em prol de um sistema cooperativista internacional. John Bellers (1654-1725), também Inglês, tentou organizar cooperativas de trabalho, para terminar com o lucro e as indústrias inúteis. Philipe Buchez (1796-1865), Belga, buscou criar um cooperativismo autogestionado, independente do Governo ou de ajuda externa. Na França, ele tentou organizar "associações operárias de produção", que hoje são chamadas de cooperativas de produção. Organizou ainda a associação de profissionais e a cooperativa de trabalho. Pierre Proudhon (1809-1865), francês e anarquista, organizou as cooperativas para que ocorresse crédito mútuo com juros menores e até mesmo gratuito. Louis Blanc (1812-1882), também francês e grande político, se preocupou com o direito ao trabalho, defendendo a liberdade baseada na instrução geral e na formação moral da sociedade. Criticou a livre concorrência. Foi também mentor das cooperativas de trabalho e produção industrial, tendo idealizado o Estado como oficinas sociais.

Naquele contexto, os países capitalistas mais desenvolvidos têm no seu cooperativismo atuação com outras formas de organização empresarial, como é o caso da Suécia, país onde com mais facilidade se propagou o cooperativismo, em virtude da idealização de um sistema voltado para esse fim.

Portanto, com mais de um século e meio da fundação da cooperativa Sociedade Probos Pioneiros de Rochdale, os valores de ajuda mútua, igualdade de direitos e de deveres cultivados pelos tecelões ingleses permaneceram inalterados expandindo-se pelo mundo em todos os segmentos da atividade humana, como no caso da Suécia.

1.2 HISTÓRICOS DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO BRASIL

No Brasil, o modelo brasileiro de cooperativismo é único, isto é, regulamentado por uma só lei orgânica. E o modelo diversificado gera legislação específica para cada tipo de organização cooperativa. Então, as cooperativas habitacionais, ao contrário das cooperativas agrícolas e de consumo, que tiveram seu início no Brasil por volta 1887, chamadas Cooperativas de Consumo dos Empregados da Companhia Paulista, na cidade de Campinas (SP) e a Sociedade Econômica Cooperativa dos Funcionários Públicos de Minas Gerais (MG). Na cidade de Limeira, também em São Paulo, em 1899, foi criada a Associação Cooperativa dos Empregados da Companhia Telefônica e, no Rio de Janeiro (RJ), em 1894, a Cooperativa Militar de Consumo e, em 1895, a de Camaragibe (PE). Em 1902, em Nova Petrópolis (RS), surge a primeira cooperativa de crédito fundada por produtores de vinho e, no mesmo estado, em 1906, a primeira cooperativa agropecuária. De 1913 a 1929, outras cooperativas continuaram a aparecer, dentre elas, a Cooperativa dos Empregados e Operários da Fábrica de Tecidos da Gávea, em 1913, no Rio de Janeiro (RJ) e, em Santa Maria (RS), a Cooperativa de Consumo dos Empregados da Viação Férrea (Coopfer). Em 1917, ainda em Santa Maria, os ferroviários fundaram cooperativas de consumo (SCHNEIDER, 1982, p. 31-2) que se desenvolveram ininterruptamente até 1964, tornando-se pioneiras em múltiplas iniciativas de caráter social, chegando a serem consideradas as maiores cooperativas de consumo da América do sul.

As cooperativas habitacionais opostamente às cooperativas agrícolas e de consumo somente surgiram no Brasil em razão de motivação e intervenção estatal. Não se trata, entretanto, de um aparecimento marcado pela manifestação e mobilidade social posteriormente regulamentada pelo Estado. O marco inicial do aparecimento das cooperativas de habitação é a Lei 4.380/1964, criadora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que contribuiu com as cooperativas, fazendo papel de agentes promotores e propagadores desse sistema. Os agentes promotores do SFH seriam entidades públicas e particulares que se juntaram para a execução de programas setoriais de construção de habitações às atividades financeiras referentes à sua comercialização. Nessa categoria, estão as companhias de habitação, as cooperativas habitacionais e outras entidades com as mesmas especificidades.

Acostumou-se a falar em Sistema Financeiro de Habitação, quando na verdade o que a Lei n. 4.380/1964 produziu foi o denominado Plano Nacional de Habitação (PNH), que trazia em seu bojo a erradicação do déficit habitacional brasileiro, que naquela época, já era grande e vergonhosa a falta de preocupação por parte do poder público, ofertando financiamento imobiliário, a fim de equacionar a sociedade. Em meio a essas políticas, acabou ganhando o nome popular de SFH, simplesmente porque o agente centralizador do Plano Habitacional foi o recém-criado Banco Nacional de Habitação (BNH). Este plano, havia sido criado inicialmente pela motivação social e transformou-se em um bem sucedido plano de fomento da indústria da construção civil brasileira.

A cooperativa habitacional foi durante muito tempo, um transporte importante de destino de boa parte dos recursos do Sistema Financeiro Habitacional, servindo para a promoção de empreendimentos habitacionais populares. Portanto, essa situação de elevada importância das cooperativas para erradicar o déficit habitacional foi muito rápida.

No princípio do Plano Nacional de Habitação, as cooperativas recebiam os recursos diretamente do Banco Nacional de Habitação, sendo elas mesmas responsáveis pela captação de associados, pela elaboração do projeto construtivo e orçamento das obras. Percebendo que a equação e distribuição dos recursos estavam se tornando mais rentáveis para o BNH, essa entidade passou a dificultar o acesso ao crédito pelas cooperativas, tornando ainda maior o déficit habitacional brasileiro. O Decreto n. 58.377/1966 veio restringir o crédito do Banco Nacional de Habitação e somente às chamadas cooperativas operárias – organizações mutualistas, cooperativas sem fins lucrativos voltadas para construções habitacionais, cujo funcionamento dependia de autorização do governo e cujas taxas, essas com valores abusivos –, eram fixadas normas para os financiamentos e regras gerais na sua constituição. Estas normas e regras passaram a prevalecer como referência para os planos de financiamentos habitacionais, levando posterior descrédito do governo nas organizações mutualistas e decadência na carteira de crédito para fins de moradia.

Também o mesmo Decreto criou os chamados Institutos de Orientação de Cooperativas (INOCOOPs) dentro do Estado com o objetivo de intermediar a relação entre as cooperativas do BNH. Tudo com o propósito de tornar mais eficiente a engenharia financeira dos investimentos, evitando os possíveis prejuizos ao Sistema

Financeiro de Habitação. Mas, os INOCOOPs não tiveram muito sucesso porque o poder das cooperativas sobre a própria decisão na construção dos projetos a serem desenvolvidos, o custo das obras e a taxa de administração eram de sua responsabilidade. Então, a doutrina descreveu assim a situação das cooperativas habitacionais, por causa das diversas modificações nas regras do SFH: “os cooperativos, e os próprios órgãos deliberativos das cooperativas, ficam reduzidos, podendo somente executar os planos e decisões tomados à sua revelia, a pretexto da falta de competência dos principais interessados” (BUCCI, 2003, p. 85-86). Dessa forma, a real demanda e a necessidade dos cooperados foram deixadas de lado, passando o BNH a oferecer financiamento somente a obras de larga escala e de péssima qualidade, numa equação que só favorecia o governo com alcance de maior número possível de unidades por projetos os quais, na maioria dos casos, eram projetos que não tinham qualquer procupação com as questões arquitetônicas e de qualidade dos materiais utilizados.

Assim ficaria resumido o pano de fundo do Sistema de cooperativas no final da década dos anos 70:

> [...] a cooperativa, nesse caso, está passando a condição de mero instrumento da construtora imobiliária, que ‘provoca’ a demanda, capta inscrições, dispõe de local para a sede da cooperativa, elabora projetos, incube-se de todas as providências administrativas, não mede esforços para que a cooperativa ‘vingue’. Ou seja, [sic] já que a cooperativa é a condição *sine qua non* para obtenção de financiamento, então forma-se a cooperativa (BUCCI, 1991, p. 85).

Observa-se que o sucesso da experiência do sistema de cooperativas habitacionais no Brasil foi bastante breve, tendo-se perdido excelentes oportunidades, principalmente de aliviar o déficit habitacional que até hoje alcança lugares de destaques na política do governo. Com a extinção do BNH em 1986, e com a ausência de incentivos à criação das cooperativas, desde a experiência do Plano Nacional de Habitação, acabaram com o Instituto Cooperativo até os dias de hoje, pois não se consegue citar sequer um caso especial e recente de bem sucedida experiência no campo das cooperativas habitacionais. Não porque exista linha de crédito especial para essas entidades, mas principalmente porque a atual política habitacional, representada pelo Governo Federal com o “**Programa Minha Casa, Minha Vida”**, privilegia a concessão de financiamento direto ao mutuário ou, ainda, as parcerias diretas com os próprios Municípios que aderiram ao programa e as empresas incorporadoras. O pendor é que o sistema cooperativista do plano

habitacional permaneça esquecido, em virtude de a supremacia constitucional não seguir a determinação da Carta Magna no sentido de promover o cooperativismo (CF, art 174, § 2º, que assim dispõe: “a lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo”). Mas, isso não significa que ainda não existam cooperativas de habitação no país. Elas ainda existem, como foi mencionado anteriormente, só que configuram como pano de fundo na situação de vítima em várias demandas propostas por cooperados, que em sua maioria são igualizados a meros consumidores.

Já na década de 80, como foi dito anteriormente, a crise financeira comprometeria os investimentos do SFN, culminando na extinção do BNH, em 1986, que transfere para a Caixa Econômica Federal suas funções. Entre 1964 e 1986 (ano de sua extinção), o SNH financiou cerca de quatro milhões de moradias, número bastante expressivo para a realidade dos Pais. Todavia os investimentos chegaram a classe média emergente, aliviando a política de financiamento da casa própria para os trabalhadores que recebiam menos que um salário mínimo.

Dois anos após a extinção do BNH, houve uma queda absoluta nos recursos destinados às COHABs e os financiamentos se acumularam ainda mais para a classe média. Para tentar diminuir essa situação, o governo federal lançou, em 1987, o Programa Nacional dos Mutirões Habitacionais, pela Secretaria Especial de Ação Comunitária (SEAC), que trazia em seu bojo o objetivo de financiar habitações para famílias com renda inferior a três salários mínimos. Apesar de sua grande importância (comparando aos baixos números financiados pela COHABs), o Programa não atingiu suas metas, devido a não ter uma política bem definida e, também, ao alto índice de inflação.

Nesse período, destaca-se ainda o processo de mobilização do movimento pela reforma urbana por ocasião da Assembleia Nacional Constituinte. Apesar das tímidas conquistas (BEDÊ, 2005), essa mobilização fortaleceu-se com o princípio de que as questões da cidade devem ser tratadas de maneira social e integradas. Além disso, a Constituição Brasileira de 1988 consolidou o processo de descentralização das políticas públicas de planejamento urbano, que ficou a cargo dos municípios. Com outro olhar, esse processo daria a possibilidade à gestão local a ter eficácia e a democratização das políticas urbanas nesses municípios. Mas por outro lado, “pesquisas recentes apontam para efeitos pervesos, em que, sem uma definição de

redistribuição de recursos, os municípios mais pobres tendem a ficar fora do acesso às ofertas de financiamentos" (CARDOSO, [s.d.], p. 9).

Quando chegou a década de 90, as políticas para a habitação não foram efetivas e não conseguiram cumprir as metas propostas pelo governo. Segundo Denaldi (2003), as ações governamentais nessa época, tiveram convívio mais próximo com a agenda das agências internacionais. Sabe-se que essas agências ajudam países em desenvolvimento, influenciando-os nos desenhos das políticas públicas sociais desses países menos desenvolvidos.

Percebe-se, ainda na década de 90, uma aproximação entre as diretrizes das agências internacionais para a elaboração de políticas habitacionais para países pobres (DENALDI, 2003, p. 31).

Entre 1990 e 1992, no governo Collor de Melo, o mais especial programa habitacional lançado foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que tinha como objetivo propor o financiamento de 245 mil habitações em 180 dias, mas também não conseguiu cumprir tais metas.

O governo Itamar Franco (1992 a 1994) criou os Programas Habitar Brasil e Morar Município, que também trazia em seu ápice o objetivo de financiar construções de moradias para população de baixa renda, construídas em "ajuda mútua", regime feito por ele. No entanto, esses Programas traziam uma excessiva padronização e bastantes exigências legais, dificultando muitos municípios a recolher os recursos disponibilizados pelo governo para fins de contrução das moradias.

Entretando, nesse mesmo governo, houve dois avanços: primeiramente as cooperativas que eram associadas às exigências das agências internacionais, tiveram que fazer algumas mudanças conceituais, incentivar a formação de conselhos e a criação de fundos para habitação. Depois houve a constituição, em 1992, do Fórum Nacional de Habitação, composto pela sociedade civil, setores do Estado e empresários voltados para a construção civil, com a finalidade de construir aliança entre os interesses no financiamento, na produção e no uso da moradia, para atender as necessidades de moradia da população de baixa renda, pelas cooperativas habitacionais

Posterior a esses governos, no período de Fernado Henrique Cardoso (FHC), que vai de 1995-2002, avançou-se na percepção da necessidade de regularização Fundiária, da ampliação de uma vertente integrada na questão habitacional. Porém,

essa concepção não foi colocada em prática, devido à percepção neoliberal do governo e as regras impostas pelos bancos internacionais, como o Fundo Monetário Internacional (FMI) (DENALDI, 2003; AZEVEDO, 1996).

Já no início dos anos 2000, foi aprovada a Lei federal 10.257, conhecida como Estatuto das Cidades, que, em suas entrelinhas tem como objetivo fornecer suporte jurídico mais consistente às estratégias e processos de planejamento urbano (FERNANDES, 2008), garantindo tambem a função social da propriedade, o planejamento participativo nas políticas urbanas e o acesso universal à cidade (MORALES; DAYRELL, 2008). Essa Lei propõe "que a descentralização e a democratização caminhem juntas para garantir a plena legitimidade social dos processos de planejamento urbano [...] e gestão das cidades." (FERNANDES, 2008, p. 44).

Ainda sobre a questão da habitação, o Estatuto reforçou os instrumentos para garantia da função social da propriedade e da regularização fundiária, colocando impostos sobre propriedade imobiliária urbana progressiva, desapropriação com títulos da dívida pública, usucapião urbana, concessão especial para fins de moradia e demarcação de zonas especiais de interesse social.

No governo Lula (2003 a 2010), a principal política para a habitação foi o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, do Ministério das Cidades, lançado em abril de 2009 com a meta de construir um milhão de moradias, totalizando 4 bilhões de subsídios para atender famílias com renda entre zero e dez salários mínimos (FIX, 2009).

Além de estimular a criação de empregos e investimentos no setor da construção, também foi uma reação do governo no enfrentamento à crise econômica mundial no fim de 2008. Assim como os outros programas federais para fins de moradia (FCP e o BNH) a iniciativa privada é sempre a protagonista nas provisões de habitações, não seria diferente nesse governo, nesse programa, mesmo porque essa Lei tem como principal objetivo o "caráter social".

Sob essa ótica, Harvey (2006) falou da influência das análises de Lefebvre sobre a política do espaço, que assinalava tensões permanentes entre a livre apropriação do espaço para propósitos individuais e sociais e o domínio deste por meio da propriedade privada, do Estado e de outras formas de poder e classe social. No entanto, segundo Harvey:

> [...] não pode haver política do espaço independente das relações sociais. Estas dão àquela o seu conteúdo e sentido sociais. [...] A homogeneização do espaço traz sérias dificuldades para a concepção de lugar. Se este último é a sede do Ser (como muitos teóricos mais tarde iriam supor), o Vira-Ser/envolve uma política espacial que torna o lugar subserviente a transformações do espaço. [...] (HARVEY, 2006, p. 231-234).

Nesse sentido, o estímulo e as criações de empregos pelos programas de governo remetem aos problemas socioespaciais que resultam de conflitos entre interesses individuais e coletivos, envolvendo a relação sociedade-espaço. Assim, travam-se confrontos entre atores sociais que defendem coesões para a gestão dos negócios públicos de uso comum, mantendo coerência com suas próprias tendências e necessidades. A abordagem da análise estratégica baseada na consideração das relações de poder entre os agentes reconhece os arranjos espaciais como princípios políticos, nos quais se ampliam as estratégias racionais. O poder é avaliado pela interatividade e é definido como o orientador da condução e da forma de influenciar o outro. Em determinadas situações, os agentes do espaço não escolhem a melhor estratégia, mas sim disposições espaciais que atendam a seus interesses, que é o olhar do cooperativismo *versus* relações espaços-sociais.

CAPÍTULO II – A LEGISLAÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO BRASIL

O histórico da legislação que versa sobre a atividade cooperativa no país teve início com a edição da Lei orgânica de 1907 (Decreto 1.637, de 5 de janeiro). Desde então, sucederam-se inúmeros Decretos e Leis que, segundo Waldírio Bulgarelli, poderiam ser compreendidos em cinco grandes períodos do cooperativismo no Brasil, a saber: ″(a) o período da implantação; (b) o da consolidação parcial; (c) o do centralismo estatal; (d) o da renovação das estruturas e, por fim, (e) o período da liberalização″ (BULGARELLI, 2000, p. 63-64).

Poucos mais de cem anos de legislação demonstram como a implantação do modelo cooperativista no país sofreu avanços e retrocessos, segundo a narrativa feita por Bulgarelli, em sua obra, culminando com a edição da Lei n. 5.764/71, até hoje vigente e que disciplina a criação e funcionamento de tais entidades.

A Lei n. 5.764/71 representou também grande avanço na implantação do cooperativismo no Brasil, principalmente porque acolheu todos os pleitos das lideranças cooperativistas da época, exemplificados pelos doutrinadores especializados e que são praticamente unânimes em afirmar tal Lei. No entanto, independentemente da autorização, deixou-se de introduzir na referida norma a possibilidade de imediato funcionamento das cooperativas, liberando-as das amarras do controle estatal.

As cooperativas só passaram a ser livres da autorização estatal (art. 5º, inc. XVIII) com a imposição da Carta Magna, no que se define que o legislador infraconstitucional apoie e estimule o cooperativismo no país (art. 174, § 2º) e com o advento da Constituição Federal de 1988.

É importante dizer que os principais aspectos da Lei das Cooperativas, de acordo com o art. 3º da Lei n. 5.764/71, determina que "celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro″ (os princípios universais de Rochdale já podem ser percebidos na conceituação da lei brasileira).

O art. 4º determina a forma e natureza da sociedade cooperativa, consignando que ″as cooperativas são sociedades de pessoas, com forma e

natureza jurídica próprias, de natureza civil, não sujeitas à falência, constituídas para prestar serviços aos associados".

Segundo Hyltom Pinto de Castro Filho,

> [...] A confusão e as variedades de tal dispositivo são clamorosas. Primeiramente, diz a Lei que a cooperativa é uma sociedade de natureza jurídica própria, para depois afirmar que ela tem natureza civil. Ora, ou tem natureza civil ou tem natureza própria. E afirma que ela não é passível de falência quando não precisava, na medida em que afirmou anteriormente que a sociedade cooperativa tem natureza civil. O mais correto, em minha visão, é considerar que a cooperativa é uma associação e, portanto, uma sociedade de natureza civil, com requisitos especiais de constituição e funcionamento (CASTRO FILHO, 2011).

Destaca-se, ainda, da Lei n. 5.764/71 a necessidade de o estatuto social da cooperativa prever a administração democrática da entidade, com as consequentes previsões relativas à convocação e decisões a ser adotadas em Assembleia Geral, órgão máximo e supremo das sociedades cooperativas. Do mesmo modo, tem-se a destacar a obrigatoriedade de remessa de 5,0% (cinco por cento) das sobras líquidas apuradas no exercício para o Fundo de Assistência Técnica, Educacional e Social.

Muitos outros são os pontos da Lei n. 5.764/71 a serem destacados neste trabalho para apontar as peculiaridades das sociedades cooperativas sem fins lucrativos, que não são observados pela vasta maioria das cooperativas habitacionais do país, mas esses são o suficiente para levar adiante nosso raciocínio.

Essas cooperativas, como exaustivamente tem declarado o Poder Judiciário de vários Estados, nada mais são do que incorporadoras travestidas de cooperativas. Recebem a denominação de sociedades cooperativas apenas com o intuito de redução dos custos inerentes à atividade de incorporação, assim como para receberem tratamento fiscal diferenciado das outras instituições.

Como visto ao longo da exposição acima, uma cooperativa típica reúne pessoas que mantém relação perene com a entidade, sendo que em muitos casos a adesão à entidade é o próprio modo de sobrevivência do associado. Exemplos assim não faltam, podendo ser citados, apenas a título exemplificativo, as cooperativas de pescadores ou de produtores rurais. Estas cooperativas são revestidas do princípio basilar Rochdaleano da *"*educação, treinamento e informação*",* de modo que, no caso dos produtores rurais, as cooperativas ensinam

aos produtores as melhores técnicas de produção, o manejo com os pesticidas, além de negociar com o mercado a aquisição da colheita.

No caso das cooperativas habitacionais, o que se observa é uma relação contratual com data marcada para acabar. O associado adere a um determinado grupo formatado para construção de um condomínio, dele se desassociando tão logo tenha efetuado o pagamento do preço total avençado e recebido as chaves de sua unidade imobiliária. Sobre esse cenário, o Desembargador Olavo Silveira, do Tribunal de Justiça de São Paulo, já se pronunciou dizendo que a cooperativa habitacional é um

> tipo de associação que muito mais se aproxima dos consórcios do que propriamente de cooperativa, até porque, via de regra, nem sempre é o efetivo espírito cooperativo que predomina nessas entidades [...] o associado que a ela adere apenas para o efeito de conseguir a aquisição de casa própria, dela se desliga e se desvincula uma vez consumada a construção (SÃO PAULO, 2011a).

No mesmo sentido, outro julgado proferido pelo mesmo Tribunal de Justiça de São Paulo simplesmente declara a impossibilidade de uma cooperativa tradicional se dedicar à construção e venda de imóveis na planta. Extrai-se do acórdão o seguinte trecho:

> [...] não se trata, portanto, de relação de cooperativismo propriamente dita, mas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário sob a constituição de cooperativa com o fim de evitar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e demais disposições que regem a matéria ligada à rescisão do contrato imobiliário e suas consequências. O regime jurídico das cooperativas tradicionais, tal como o seu modo de operar, foge por completo das características formadas para a construção e venda de imóveis em construção (SÃO PAULO, 2011b).

No entanto, via de regra, pode-se afirmar que as cooperativas como verdadeiras sociedades empresárias, que comercializam unidades imobiliárias no mercado, assemelhando-se a qualquer empresa incorporadora e, portanto, passíveis de terem suas controvérsias com os ditos associados resolvidas por meio da aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A tabela 1 representa o quantitativo de cooperativas, associados e empregados registrados na Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB) em 2010.

Tabela 1 – Número de cooperativismo por ramo de atividade em 2010

Ramo	Cooperativas	Associados	Empregados
Agropecuário	1.548	943.054	146.011
Consumo	123	2.297.218	9.892
Crédito	1.064	4.019.528	56.178
Educacional	302	57.547	3.349
Especial	12	397	14
Habitacional	242	101.071	1.676

Fonte: OCEs e OCB; elaboração: Gemerc/OCB (2010).

Portanto, em se tratando de cooperativas, seja ela de qual segmento for, faz-se necessário o registro da mesma no Cartório de Registro de Empresas Mercantis – Junta comercial, contendo documentos pertinentes para a sua efetivação.

2.1 COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÁS

O cooperativismo em Goiás tem suas origens ligadas ao processo de ocupação e expansão da fronteira agrícola na década de 40. O seu nascimento advém do processo de interiorização do país e de uma nova divisão do trabalho que objetivava reconstruir uma economia mais voltada para um mercado interno.

Em seu início, esse cooperativismo se caracteriza pelo alto grau de dependência dos Governos Federal e Estadual. A Constituição do Estado de Goiás, de 1946, em seu artigo 36, estabelecia imunidade tributária para todas as cooperativas e ela se caracteriza na primeira forma de incentivo do cooperativismo no Estado de Goiás. O fomento das atividades cooperativas, por longo tempo, esteve situado na Secretaria de Agricultura do Estado, por meio do Departamento de Assistência ao Cooperativismo. Esse órgão desenvolveu alguns trabalhos de educação cooperativista que resultaram nas primeiras cooperativas goianas. Muitas delas nasceram de iniciativas políticas e fortemente atreladas ao Estado, o que implicava vida curta na maioria das vezes.

No entanto, o Estado exerceu uma função importante e salutar de fomento, papel que continua tendo importância desde que se realize com estreita sintonia aos

segmentos ordenados de acordo com o Sindicato e Organização das Cooperativas Brasileiras no Estado de Goiás (2004).

As primeiras cooperativas surgiram em Goiás a partir de 1949, porém todas tiveram vida curta. O Governo desenvolveu um projeto com objetivo de trazer imigrantes para Goiás, não somente com a intenção de povoar o Estado, mas também de incrementar novas técnicas de produção agrícola na região.

As três primeiras cooperativas em território goiano foram constituídas por imigrantes italianos e poloneses. No município de Rio verde, foi Instalada a Cooperativa Italiana de Técnicos Agricultores, em março de 1949, com objetivo de assentar 5000 famílias em uma área de 150 hectares. Essa cooperativa foi fundada na Itália e se estabeleceu em Goiás já com um quadro social de 400 agricultores italianos. Desses, apenas 106 cooperados chegaram à região e, devido às dificuldades encontradas, abandonaram o projeto, as terras e a própria cooperativa um ano após sua criação.

Duas outras cooperativas foram fundadas nesse mesmo ano de 1949 e tinham em seu quadro os imigrantes poloneses, que em maio fundaram na cidade de Itaberaí a Cooperativa Agropecuária de Itaberaí. Essa cooperativa assentou cinquenta e uma famílias de "deslocados de guerra". Em outubro de 1957 a entidade deixou de existir.

Em 1949 foi fundada outra cooperativa de imigrantes poloneses na fazenda Córrego Rico, situada na região entre as cidades de Inhumas e Itaberaí, com o nome de Cooperativa Rural de Córrego Rico, que durou até 1957 (OCB-GO, 2004).

Na década de 50 surgiram diversas cooperativas de crédito rural, mas na década de 60 surgiram as primeiras cooperativas de consumo e as agropecuárias. Porém, somente na década de 70, houve a nova fase de estruturação do Cooperativismo goiano, quando as cooperativas agrícolas reaparecem com um novo projeto econômico de organizar a produção de grãos nas terras férteis, como, as do Sul (OCB-GO, 2004).

Em meados de 1970, a realidade do crédito rural e as agriculturas mecanizadas propiciaram o nascimento de cooperativas com estruturas empresariais mais estáveis e preocupadas com a formação dos dirigentes e do corpo técnico para melhor atender o cooperado (OCB-GO, 2004).

O cooperativismo Goiano, em sua história, se divide em quatro fases:

- Primeira Fase – 1949 a 1956: nesse período tem-se o surgimento de cooperativas dentro da política do Governo Federal e Estadual em atendimento à expectativa da Marcha para o Oeste e do programa de assentamento dirigido aos imigrantes do pós-guerra. Apesar dessa política de cooperativismo ter sido na época um fracasso, o Governo conseguiu atingir seus objetivos, que era a expansão das atividades econômicas no território Goiano.

- Segunda Fase – 1957 a 1970: encontra-se o aparecimento de cooperativas relacionadas ao crédito rural, o reaparecimento das cooperativas agropecuárias, como também, no setor urbano as cooperativas de consumo. Nesta fase, o cooperativismo se expande em todo o território goiano, como, por exemplo, no Norte por um programa firmado pelo Banco da Amazônia. Na região de Tromba e Formoso tem-se notícia da primeira organização popular cooperativista que surgiu em 1950. Na década de 60 com o Governo de Mauro Borges fundou-se a Cooperativa de Colonização do Combinado Agro urbano de Arraias, e em 1970 na cidade Colmeia, forma-se a CIRA (Cooperativas Integral de Reforma Agrária) de acordo com o Estatuto da Terra.

- Terceira Fase – a partir de 1970 a 2000: esta é a fase tem início o desenvolvimento empresarial das cooperativas, com o comprometimento de modernizar a agricultura nos cerrados. Já no meio urbano deixaram de existir muitas das cooperativas de consumo, de crédito e escolares, com o processo de organização cooperativista. Na década de 80, foram retomados os ramos de cooperativos acima citados. Já no fim de 1980, após a realização do X Congresso Cooperativista Brasileiro, ressurgem não só as cooperativas de crédito rural e mútuo, como consequência de aspiração de produtores rurais, principalmente ensinando a como constituir seu próprio banco cooperativo, assim como as cooperativas de sistema de ensino, em 1988, como resposta às dificuldades desse sistema. Houve também o crescimento das redes de supermercado, nesse período, que foi praticamente um dos fatores que levaram as cooperativas de consumo a

desaparecer, em virtude de faltar dinheiro para a compra de novas mercadorias por causa da inflação e dos impostos sobre a circulação das mercadorias (ICM). Então, as cooperativas de consumo não conseguiram se sustentar no mercado, pois para a sua sobrevivência deveriam elas seguir o exemplo da Europa. Lá, vários países se reuniram em uma central única de compras, com o intuito de minimizar os valores das mercadorias quando compradas em grandes quantidades, para manter suas atividades. Entretanto, ao contrário, essas cooperativas não conseguiram florescer e nem favorecer seus cooperados por causa das supressões. Houve, além disso, o surgimento das cooperativas de trabalho, organizadas por várias categorias profissionais, como, por exemplo, as taxistas, odontológicas, médicas, etc. a fim de melhorar a remuneração e as condições de trabalho, de forma autônoma. Essas cooperativas de trabalho conseguiram sobressair com sucesso e manter-se no mercado, mesmo tendo como grande desafio para o ramo a clara identificação para suas bases legais, tanto no que se refere à legislação cooperativista, quanto na causa de qualquer confusão na exigências da legislação trabalhista, a exemplo da C.L.T, que certamente reforçará o seu crescimento. Ainda que se tenha conhecimento delas, pode–se dizer que esse tipo de cooperativismo, desenvolvido praticamente a partir dos anos 60, se expandiu com notável a rapidez ao longo dos últimos anos.

- Quarta Fase – a partir do século XXI: expostos às circunstancias evolutivas do cooperativismo goiano e das transformações econômicas e políticas dos últimos tempos, fica fácil caracterizar que esse novo milênio é uma nova fase do cooperativismo. Essa é a fase em que a intercooperação, a preocupação com a comunidade, a afirmação dos ramos de trabalho e crédito, como os que mais responderam aos desafios da sociedade atual, têm mais influência. Mas, a realidade do desemprego e a necessidade de investimento no crédito pessoal são respondidas por ambos os segmentos dentro do conceito de cooperativismo. A partir de 1907, em Minas Gerais, organizações das primeiras cooperativas agropecuárias no Brasil foram aparecendo com o objetivo de eliminar os intermediários da produção agrícola. No sul, principalmente nas

> comunidades de origem alemã e italiana, tendo como seu divulgador o italiano Stéfano Patornó, elas foram se consolidando, mas também em outras regiões do país, como, por exemplo, no estado de Goiás. Nessa época, as cooperativas se dividiam conforme os tipos de produtos com os quais trabalhavam muitos mistos, ou seja, mais de uma seção: insumos, adubos, sementes, instrumentos, etc., que eram vendidos em comum aos cooperados. Hoje, é mais conhecido pela sociedade brasileira significativamente, nas exportações, o que aumenta a balança comercial. Nesse novo período, por que não nesse novo milênio, pode-se dizer que o cooperativismo goiano, no que se refere parte à agropecuária ganha uma nova preocupação com a questão ambiental, vertente moderna da sociedade que faz com que as cooperativas se fundamentem na perpetuidade dos princípios e na preservação dos recursos naturais. Aquele modo de ver acontecia a fim de que a população não viesse a ser surpreendida com áreas degradadas e isoladas por mal uso de produtos agropecuários, colocando em risco todos os recursos naturais ainda existentes. Mesmo sabendo que o cooperativismo agropecuário goiano representa a maior força no Estado, prestando um enorme leque de serviços, desde assistência técnica, armazenamento, industrialização e comercialização dos produtos até a assistência social, educacional aos cooperados, atualmente, esse segmento é economicamente o mais forte em se tratando de cooperativismo brasileiro. Não se pode esquecer também que em Goiás, existem cerca de 1500 associações de pequenos agricultores familiares que, se incentivados ao cooperativismo poderão constituir uma grande força política do movimento, pois representam mais de 20 mil associados. Outro aspecto são os assentamentos rurais que abrigam mais de 25 mil famílias de agricultores que se organizam, independentemente, em suas cooperativas e se encontram fora do sistema OCB.

O cooperativismo goiano conta aproximadamente com 221 cooperativas registradas na OCB-GO que agregam aproximadamente de 127 mil cooperantes e oferecem mais de seis mil empregos diretos. Como demonstrado na tabela 2, a seguir.

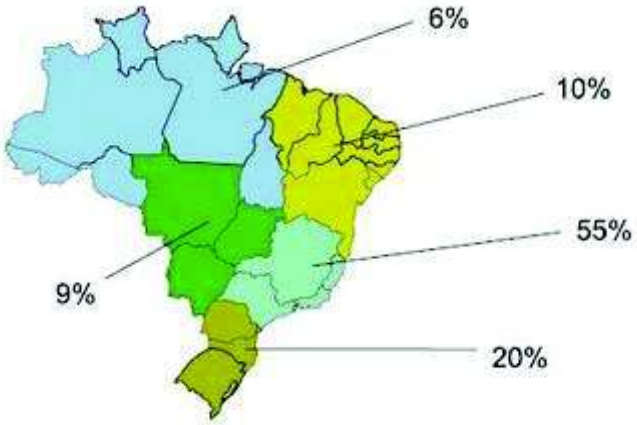
Tabela 2 – Números do Cooperativismo Nacional e Goiano

ESTADO	COOPERATIVAS	COOPERADOS	EMPREGADOS
ACRE	51	8.370	222
ALAGOAS	101	20.086	3.358
AMAPÁ	61	4.617	547
AMAZONAS	131	12.203	1.523
BAHIA	659	422.470	6.109
CEARÁ	158	78.019	5.654
DISTRITO FEDERAL	169	142.654	1.828
ESPÍRITO SANTO	141	151.347	5.959
GOIÁS	221	126.407	6.404
MARANHÃO	244	12.636	676
MATO GROSSO	154	221.894	6.238
MATO GROSSO DO SUL	106	92.906	3.445
MINAS GERAIS	781	925.701	29.829
PARÁ	276	45.959	1.694
PARAÍBA	121	45.365	2.631
PARANÁ	237	534.232	57.526
PERNANBUCO	212	105.949	3.172
PIAUÍ	54	6.623	482
RIO DE JANEIRO	452	229.895	7.693
RIO GRANDE DO NORTE	108	66.636	1.746
RIO GRANDE DO SUL	728	1.924.384	49.072

Fonte: Organizações estaduais e OCB Nacional 2010.

Todos esses dados correspondem ao índice percentual de 9% das cooperativas na região do Centro-Oeste, dentre elas as cooperativas habitacionais como será demonstrado na figura 3, a seguir, e na tabela 3, mais adiante.

Figura 3 – Distribuição das Cooperativas por Região do Brasil



Fonte: BACEN – O Papel do Banco Central e as Cooperativas de Créditos (2010)

Conforme demonstrado acima, há vários tipos de cooperativas. Então, como se pôde observar as cooperativas na região Centro-Oeste ainda se apresentam de forma inibida em relação às das outras regiões, mesmo com o sistema cooperativista goiano sendo representado pelo Sindicato e Organização das Cooperativas

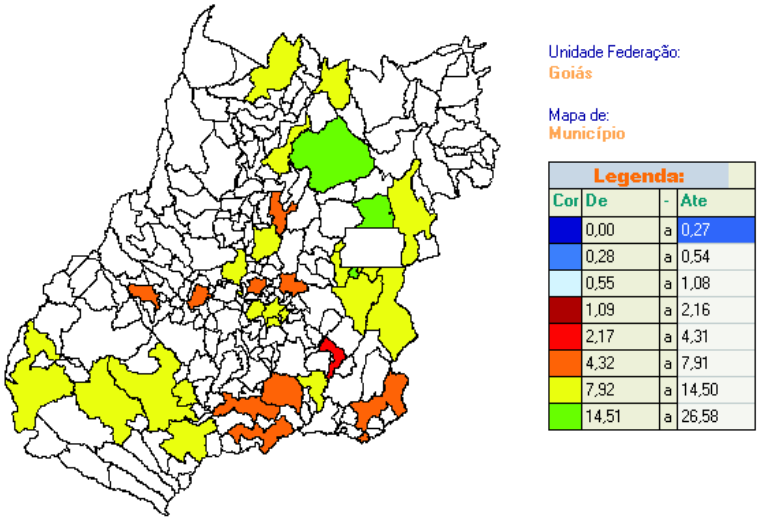
Brasileiras no Estado de Goiás (OCB/GO), cujo objetivo é promover a defesa política e econômica das cooperativas do Estado, oferecendo serviços de apoio ao desenvolvimento sustentado das cooperativas e à integração de todos os ramos de atividade. Esse índice ainda não corresponde a superação dos déficits habitacionais em Goiás, mesmo sendo um dos maiores índices de crescimento nos últimos anos, do setor urbano no cooperativismo goiano, mas essa deverá ser uma tendência natural daqui por diante como consequência da concentração da população nas cidades e das condições impostas pelo modelo econômico que vem alterando as relações de trabalho e emprego (LABAIG, 2003).

A partir de tudo o que foi exposto, pode-se destacar que o cooperativismo habitacional, com o desenvolvimento dos ramos de trabalho e emprego do cooperativismo no século XXI, nem sempre demonstra a força e o interesse por parte do Estado.

As cooperativas habitacionais, além de ter como objetivo viabilizar moradia aos associados tem de realizar as construções de habitações a preço justo, abaixo do mercado, pois na teoria não visam lucros. Esse seria o diferencial dessas cooperativas para as de outro ramo, mas na realidade, essa problemática não passa da incorporação conceitual das diferenças (empíricas) na diferença (teórica), quando o assunto é a realidade urbana (FREHSE, 2012).

Essas cooperativas habitacionais são inseridas em um contexto social que aponta déficit nacional de mais de seis milhões de moradias, que dão espaço para as cooperativas se constituírem em todas as classes sociais. Pode-se observar no mapeamento a seguir que mesmo com todo o estímulo do governo às empresas privadas na construção de moradia o déficit habitacional do Estado de Goiás ainda tem uma representatividade considerável. Então, pode-se dizer que na configuração da cidade real que se tem, torna-se utópico esse empreendimento em relação à cidade ideal. A figura 4 representa o mapeamento dos déficits habitacionais do Estado de Goiás entre os anos de 2000 a 2010.

Figura 4 – Déficits Habitacionais do Estado de Goiás entre os anos de 2000 a 2010



Fonte: AGEHAB (2010) – Diagnóstico Habitacional: PEHIS. GO; Fundação João Pinheiro, 2000.

No período citado também se trabalhou o Cheque Moradia/Morada Nova no Estado, com a finalidade de atender cerca de 90 famílias com mais de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) de investimentos distribuídos em 234 municípios. Portanto, em um período de quase 10 anos, apenas 12 municípios goianos, ou seja, em percentual 4,9% não receberam o benefício do Cheque Moradia, caracterizando assim, o olhar de invisibilidade do Estado. Sobre isso, Lefebvre no seu livro *O Direito a Cidade*, critica o Estado por reproduzir a segregação nas cidades por meio do próprio sistema que Ele impõe sobre a sociedade. Assim o tecido urbano vai se transformando em um espaço onde as diferenças de classes são bastante visíveis, pois muitos não possuem o direito de morar com dignidade, ou seja, quando as cidades começaram a se desenvolver e a população a crescer em números quantitativos, atraídos pelo crescimento industrial, surgiram muitos problemas sociais.

Então, o tecido urbano ficava cada vez mais desordenado, resultado do capitalismo. Apesar de trazer a divisão territorial, o trabalho não foi suficiente para mudar a vida das pessoas pobres que vivem nas cidades, fazendo surgir então à segregação das cidades e a proliferação dos problemas sociais. Um exemplo disso, explicado pelo autor, é o déficit habitacional com sua representatividade dentro do

Estado, mostrado no estudo do CEM/CEBRAP, Assentamentos Precários no Brasil Urbano (2007). Em por cento (100%) dos domicílios do município de Vila Boa de Goiás, hoje, Cidade de Goiás foram caracterizados em assentamento precário, conceito que engloba diversas situações de carência habitacional ou precariedade de infraestrutura urbana, como déficit de serviços públicos, saneamento ambiental e situações de riscos em diferentes tipologias habitacionais, como cortiços, favelas, loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, e mesmo conjuntos habitacionais construídos pelo poder publico que se encontram degradados ou em situações irregulares.

Ainda segundo o autor, nos países considerados democráticos transformam toda essa problemática em utopia, pois a segregação continua e o Estado age como se estivesse acima do bem e do mal e as empresas tem de se sujeitar a isso. Transformam-se, assim, os habitantes em dependentes da sociedade, ou seja, as pessoas vivem nas cidades (guetos, favelas), mas não convivem nelas, mostrando claramente a exclusão socioeconômica e cultural. Esse é o modelo imposto pelo Estado que retrata a invisibilidade segundo Lefebvre. Na tabela 3, a seguir, fica demonstrada a distribuição quantitativa de benefícios oferecidos pelo Estado.

Tabela 3 – Programa Cheque Moradia (construção e reforma) – 2001 a 2010

Ano	**Quantidade de Benefícios**			**Investimento (R$)**		
	Construção	**Reforma**	**Total**	**Construção**	**Reforma**	**Total**
2001	112	480	592	1.130.300	26.250,00	1.186.550,00
2002	17.872	7.675	25.547	21.768.600,00	9.925.550,00	31.694.150,00
2003	2.59	6.205	8.795	23.768.600,00	2.031.000,00	25.897.000,00
2004	11.605	6.209	17.814	19.711.750,00	11.717.750,00	31.863.500,00
2005	5.207	4.588	9.795	23.705.000,00	5.037.200,00	50.606.200,00
2006	8.896	4.966	13.861	44.425.500,00	5.105.500,00	68.567.000,00
2007	4.569	3.303	7.872	22.652.500,00	4.786.200,00	32.928.700,00
2008	1.243	363	1.606	5.720.000,00	496.500,00	10.148.500,00
2009	590	639	1.229	2.950.000,00	726.900,00	5.642.900,00
2010	892	1.752	2.644	13.582.000,00	6.387.000,00	21.431.000,00
Total	**53.575**	**36.180**	**89.755**	**179.511.650,00**	**46.269.850,00**	**279.965.500,00**

Fonte: AGEHAB, base de dados da Secretaria de Planejamento 2010.

No histórico das cooperativas do Estado de Goiás, a primeira cooperativa habitacional de que se tem notícia surgiu em 1951, mas o ramo se organizou como tal em 1992. Neste mesmo ano de 1992, houve no Brasil uma explosão das políticas habitacionais, devido à constituição de 1988 e a reforma do Estado que passou as atribuições aos Estados e Municípios, e a gestão dos programas sociais, dentre eles, o de habitação.

No Estado de Goiás, as cooperativas habitacionais ganharam força após 1992, e a cada ano vem se desenvolvendo e se adequando aos planos e políticas de governos, como, por exemplo, atualmente o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"** do Governo Lula, relacionado a moradias. Na figura 5, tem-se um exemplo de casas populares construídas por esse Programa.

Figura 5 – Casas populares construídas pelo "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**

Fonte: <www.sobradinho.df.gov.br>. Jornal de Sobradinho – DF (2010).

Portanto, as cooperativas representadas pela Lei **Minha Casa, Minha Vida**, ora agregadas à questão ambiental, têm cumprido o papel nos aspectos socioeconômico e cultural, levando em conta o déficit habitacional no Estado de Goiás e, por conseguinte, em Goiânia?

Nessa perspectiva, do espaço percebido e vivido, a função social do espaço local é concebida como instrumento de racionalização econômica, calcada na busca do lucro, da renda e dos juros, resultantes da reprodução do capital, considerando

que este reproduzirá no espaço a segregação social, padrão de urbanização excludente. Na visão de Lefebvre (1999), esse modelo de organização do espaço é resultado de uma “história que deve ser concebida como atividades de ‘agentes’ ou ‘atores’ sociais, de ‘sujeitos’ coletivos operando por impulsos sucessivos, projetando e modelando de forma descontínua as extensões do espaço”. Na produção do espaço e nos projetos urbanos existe a lógica do planejamento estratégico, na medida em que se tem a intenção de produzir uma imagem singular de cidade, como fruto de modelos internacionais homogeneizados, impostos pelos empreendedores dos grandes projetos.

Esses modelos visam basicamente o mercado de consumo e o lucro, consumidores com características pré-estabelecidas pelo mercado, não levando em conta as questões sociais, cuja gestão utiliza-se de normas de intervenção que não são pensadas e nem adaptadas para as particularidades locais. Nesse contexto, para Lefebvre (1999) “a produção do espaço não é nova”. Desde a antiguidade os grupos dominantes produzem o lugar conforme seus interesses e, tudo isso em escala mundial. Nessa dialética, retrata-se a pobreza, o subdesenvolvimento, a falta de oportunidades fabricadas pelo acúmulo de capital dentro dos territórios. Segundo Sebastião Salgado (2010), sobre seu ensaio fotográfico “Êxodos”, comenta: “quando a pobreza chega a níveis intoleráveis, muitos tentam mudar de vida ou mudar para as grandes cidades”.

CAPÍTULO III – COOPERATIVISMO EM GOIÂNIA

3.1 ACESSOS INSTITUCIONAIS À HABITAÇÃO

A elaboração do Plano de Habitação de Goiânia insere-se em um contexto nacional de rearranjo institucional da política habitacional e do desenvolvimento urbano integrado. A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades (ConCidades), inicia-se um processo intensamente participativo, pela realização das Conferências municipais, estaduais e nacional das cidades, e de definição da Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004 pelo Conselho das cidades. Com essa política habitacional, que é uma das composições de Política Habitacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), tem-se como objetivo centralizador a retomada do planejamento no setor habitacional favorecendo condições institucionais para garantir acesso aos cidadãos moradia digno urbanizado e integrado ao tecido urbano. Com os recursos, programas e estratégias de instrumentos pró-moradia é que se estabeleceu efetiva consolidação do PNH.

Sendo o Sistema Nacional de Habitação o principal instrumento do Plano Nacional de Habitação (PNH), concebeu a criação de dois subsistemas: Habitação de Interesse Social que garante a demanda da promoção pública na concentração de atendimento das camadas de menor renda, especialmente na faixa de zerp (sem rendimentos) a três salários mínimos que necessitam de investimentos subsidiados pelo governo, seja esse, da esfera Estadual ou Municipal e o de Habitação de Mercado que busca promoção do mercado privado por parcela de demanda com o alcance da oferta de mercado.

No ano de 2005, foi aprovado pelo Congresso Nacional (CN) por iniciativa popular o projeto de lei que visa a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), pela Lei n° 11.124/2005.

O SNHIS é integrado por órgãos e entidades como Ministérios das Cidades, Conselho Gestor do FNHIS, Caixa Econômica Federal (CEF), Conselho das Cidades e outros conselhos específicos que se situam no que tange às questões urbanas e institucionais, integrantes da administração pública direta ou indireta dos governos Municipal e Estadual e/ou instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções com a finalidade habitacional. Também sociedades

sindicais, associações de moradores e/ou comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades em área habitacional.

Já em 2006, o Ministério das Cidades iniciou o processo de estruturação e implementação do sistema, concedendo ao Estado e aos Municípios adesão integral ao sistema. Portanto, em 2007 foi criada uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social, pela Secretaria Nacional de Habitação. Goiânia aderiu a esse plano em 2007, como incentivo à Construção de Habitação por meio do Fundo de Habitação Popular (FINCOHAP) deliberando sobre as prioridades de ações e aplicações do Fundo.

Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS e do FNHIS, ampliaram-se os recursos que fossem destinados a agentes públicos e privados, estaduais e municipais com o intuito de elaboração de projetos voltados à habitação de interesse social, bem como as questões urbanas e habitacionais, por seus agentes promotores, em cumprimento da legislação oriunda do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundos estes que deveriam ser aplicados de forma descentralizada.

Apesar de não estar diretamente vinculado ao SNHIS, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi apresentado como estratégia de desenvolvimento urbano em diferentes áreas, entre os anos de 2007 e 2010, garantindo saneamento básico e moradia para a população.

Atualmente, Goiânia possui convênios com o Governo Federal, por meio dos quais recebe recursos provenientes do FNHIS e do PAC.

Destaca-se ainda que o aumento de investimentos é o maior protagonista dos governos locais dentro de um novo arranjo institucional da política urbana e habitacional, com a demanda de investimentos em capacitação administrativa e desenvolvimento institucional do setor habitacional local.

Observa-se que o mercado imobiliário em Goiânia é abstrato e congrega diversos segmentos – comercial, industrial, rural e habitacional –, sendo que boa parte de sua composição é do segmento habitacional. Contudo, na maioria das vezes, o limite de cada segmento não é claro, o que possibilita interpenetrações de outros mercados com características diversas e que influenciam o resultado do valor de uso e de troca em um mercado especulador inserido numa cidade segregadora. Sobre esse mercado especulador, do valor de uso e troca, Santos explica:

> [...] produzem cada vez mais valores de troca, a especialização não tarda a ser seguida de circulação. O papel desta, na transformação da produção e do espaço, torna-se fundamental. Os fluxos de informações são responsáveis pelas novas hierarquias e polarizações e substituem os fluxos de matéria como organizadores dos sistemas urbanos e da dinâmica espacial (SANTOS, 2005, p. 150).

Tal conceito admite que numa mesma área assim instrumentalizada, a diferença de oportunidades para os empreendedores tenda a aumentar rapidamente após a instalação de infraestrutura, de novos recursos técnicos científicos e de conhecimento, embora o rearranjo de atividades e do respectivo poder econômico sejam diferenciados em áreas já consolidadas e em áreas ainda não consolidadas. Nesse sentido, rompe-se o equilíbrio que existe entre os novos empreendedores que impõe seu modo de urbanização sob o ponto de vista não da qualidade, mas da quantidade da população, do emprego de capitais utilizados nas formas de organização e, por fim, das relações sociais, isto é, os especuladores imobiliários preferem maior quantidade em valor de mercado do processo direto da produção, enquanto se alarga o espaço das outras instâncias de produção, circulação, distribuição, consumo e outros elementos que se fizerem necessários ao lucro e acúmulo do capital.

Portanto, atualmente não se consegue citar nenhum caso marcante e recente de bem sucedida experiência no campo das cooperativas habitacionais. Não somente porque inexiste linha de crédito especial para tais entidades, mas principalmente porque a atual política habitacional, representada pelo "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, privilegia a concessão de financiamentos diretos ao mutuário ou ainda as parcerias diretas com os próprios Municípios aderentes ao programa e a empresas incorporadoras, não beneficiando de forma efetiva a questão da moradia. Utiliza-se ainda da mais-valia, porque para se morar tem-se que pagar caro e nem sempre o chamado "habitar" configura um lugar de prazer, de moradia com qualidade, como refere Henri Lefebvre (2004) dizendo que o ato de habitar é uma condição pessoal e social e não revolucionaria, porque todo ser humano é capaz de se opor dialeticamente ao movimento de homogeneização do capital, pois a oportunidade tem que ser para todos. Por isso, habitar para esse autor não se resume apenas a ter uma moradia, afinal, trata-se do direito à cidade no sentido político e mais profundo possível da palavra, por relações pautadas no valor de troca sobre o uso.

3.2 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – LEI N° 11.977/2009

Nas últimas décadas, presencia-se no Brasil um crescimento populacional e urbano desproporcional ao número de moradias construídas. A falta de um programa voltado à construção de moradias para a classe populacional pobre, adicionado às dificuldades e divergências para obtenção de crédito nas instituições financeiras e os altíssimos preços das locações que consumiam grande parte dos salários, levaram os trabalhadores e famílias menos favorecidas a ocupar imóveis particulares urbanos abandonados, em construção, ou mesmo iniciar construções irregulares, contribuindo inclusive para um processo de favelização nas cidades. No entanto, existia muita dificuldade para se desenvolver produtos imobiliários que satisfizessem a capacidade de financiamento dos cidadãos e das famílias de baixa renda.

Diante desse desafio de estruturação de políticas habitacionais, o Governo Federal lançou o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, instituída pela Lei nº. 11.977/2009, criado para requalificar imóveis urbanos, construir unidades habitacionais e produzir ou reformar imóveis rurais.

Se, por um lado, é correto afirmar que a implantação do programa objetivou combater efeitos do desaquecimento da economia brasileira, produzidos pela crise internacional, criando-se empregos com o investimento na indústria da construção civil, por outro, serviu como importante mecanismo de fixação de novas moradias às famílias de baixa renda, no desejo do Estado de cumprir seu papel intervencionista a fim de de garantir e proteger o bem-estar social do grupo familiar, não criando utopias relacionadas a moradias para as pessoas necessitadas de um habitar digno, como é caso.

Em linhas gerais, a Lei nº 11.977/2009 representa a implementação de políticas habitacionais (art. 23, IX, da Constituição Federal), oportunizando a aquisição de imóvel residencial à população de baixa renda, denotando a vontade política do Estado em bem atender as suas funções institucionais.

O beneficiário do "**Programa Minha Casa, Minha Vida"** é o grupo familiar, definido como unidade nuclear, composto por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento. Poderia ser beneficiada pelo referido programa, a título de exemplo, uma Família Unipessoal (como pessoas solteiras ou viúvas) ou uma Família Matrimonial (Casamento) ou uma União Estável, todos com ou sem filhos.

Neste contexto, Goiânia não se diferencia de outras cidades, ela destaca-se ainda pelo ritmo do seu crescimento populacional, mas também pela dinâmica acelerada de transformação do espaço e do tempo, definindo uma forma metropolitana única ao ponto de convergência de fluxo de pessoas, informações e de decisões que repercutem em toda região Centro-Oeste.

Suas práticas socioespaciais demonstram diversidade, assim como complexidade, isto é, a lógica da reprodução da cidade e da reprodução da vida, numa constante evolução do espaço abstrato, que se deu com a implosão das experiências e a explosão de toda a singularidade de ocupação desses espaços em múltiplas localidades. Nesse sentido, a diversidade socioambiental dentro do espaço urbano remete às políticas de legalização com experiências compreensivas que combinam a questão jurídica e urbanística para a promoção da cidadania.

Diante do exposto, na tentativa de minimizar mais uma vez o "vergonhoso" déficit habitacional, foi criado pela Medida Provisória n° 459, de 25 de março de 2009, aprovada pelo Congresso como Lei n° 11.977, que trouxe com o **"Programa Minha Casa, Minha Vida"** a primeira Lei nacional em prol da moradia. Com a aprovação dessa lei, os municípios tiveram reconhecida sua competência para decidir sobre os procedimentos para definição e implantação de habitações em seus territórios, garantindo a necessária melhoria das condições ambientais e a promoção à compatibilização entre direito à moradia e o direito ambiental.

O "**Programa Minha Casa, Minha Vida**", do Governo Federal, facilita a aquisição de residências por famílias de três estratos de renda: aquelas com renda familiar (bruta) de até R$ 1.600; com renda entre R$ 1601 e R$ 3.100 e as que ganham entre R$ 3.101 e R$ 5.000.

O financiamento é feito pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), em parceria com órgãos estaduais e municipais.

O procedimento é feito da seguinte forma:

1 - O beneficiário dirige-se aos postos de cadastramento da prefeitura ou do governo estadual para se cadastrar;

2 - Após a seleção e caso seja aprovado, é convocado para apresentação da documentação pessoal;

3 - Assinaturas do contrato ocorrem na entrega do empreendimento.

Na tabela 4, veremos o valor máximo dos financiamentos por localidade com destaque para a capital e o interior de GO, MS e MT.

Tabela 4 – Valor Máximo do financiamento por localidade (continua)

UF	Localidade	Valor Máximo (R$)
SP e DF	Capital e regiões metropolitanas	76.000,00
SP	Interior	70.000,00
RJ	Capital e região metropolitana	75.000,00
RJ	Interior	69.000,00
		(continuação)
MG	Capital e região metropolitana	65.000,00
MG	Interior	60.000,00
ES	Capital	60.000,00
ES	Interior	58.000,00
GO, MS e MT	Capital	60.000,00
GO, MS e MT	Interior	57.000,00
AC, AM, AP, PA, RO, RR e TO	Capital	62.000,00
AC, AM, AP, PA, RO, RR e TO	Interior	60.000,00
BA	Capital e região metropolitana	64.000,00
BA	Interior	60.000,00
CE e PE	Capital e regiões metropolitanas	64.000,00
CE e PE	Interior	60.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Capital e regiões metropolitanas	61.000,00
AL, MA, PB, PI, RN e SE	Interior	57.000,00
RS, PR e SC	Capital e regiões metropolitanas	64.000,00
RS, PR e SC	Interior	60.000,00

Fonte: Folha de São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br /mercado/1158967-conhecas-as-regras-do-programa-minha-casa-minha-vida.shtml>.

Podem-se conferir as regras para cada caso a fim de que o usuário seja incluído no programa.

Assim, o comprador deve apresentar, além dos documentos pessoais, estes:

- Comprovante de renda (formal ou informal) somente para enquadramento no programa:
- Verificação do CADÚNICO - Cadastro Único:
- Verificação do CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários:
- Verificação do CADIN - Cadastro Informativo de créditos não quitados do Setor Público Federal.

Para participar do programa, o cliente deve atender às seguintes condições:

- Ter Renda familiar bruta de até R$ 1.600;
- Ter capacidade civil (maioridade ou menor emancipado com 16 anos completos);
- Estar regular no CPF e na Receita Federal;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado. Se estrangeiro, ter visto permanente no país;
- Não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo;
- Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer Unidade da Federação (UF);
- Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa;
- Não possuir registro no CADIN;
- Não possuir débitos não regularizados junto à Receita Federal.

O beneficiário do programa nessa faixa de renda terá os seguintes benefícios:

- Prestação equivalente a 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima de R$ 50, corrigida pela TR;
- Sem entrada e sem pagamento durante a obra;
- Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI).

O valor máximo de financiamento é de R$ 65 mil, com prazo de construção mínimo de 12 meses e máximo de 24 meses, contados da data da assinatura do

contrato. Não há juros na operação e o beneficiário não tem que pagar encargos e taxas durante a construção.
Nessa faixa, o governo concede subsídios de até 90% do valor financiado, dependendo das condições da família.

Famílias com renda bruta entre R$ 1.601 e R$ 5.000

As famílias com renda de até R$ 3.100 são beneficiadas com subsídio nos financiamentos com recursos do FGTS, enquanto as com renda até R$ 5.000 terão acesso ao Fundo Garantidor da Habitação.

Devem apresentar os seguintes documentos:

- Documentos pessoais;
- Ficha cadastro habitacional;
- Comprovação de renda (formal ou informal);
- IRPF (Imposto de Renda Pessoa Física);
- Análise cadastral (SERASA / BACEN / SPC / CADIN);
- CADMUT - Cadastro Nacional de Mutuários;
- Análise de risco/capacidade de pagamento (realizada na agência, na entrega dos documentos).

Requisitos:

- Não ter recebido subsídio direto ou indireto da União;
- Não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial no país;
- Não ter recebido, em qualquer época, desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional;
- Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural.

Condições:

- Juros nominais:

Renda até R$ 2.325 - 5% a.a. + TR

Renda de R$ 2.325,01 a R$ 3.100 - 6% a.a. + TR

Renda de R$ 3.100,01 a R$ 5.400 - 8,16% a.a + TR

- Prazo para pagamento: até 30 anos;
- Financiamento de até 100%, conforme a capacidade de pagamento;
- Entrada opcional;
- Pagamento mínimo durante a obra;
- Fundo Garantidor - cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento, proporcional à renda familiar.

Assim ficaram definidas em conformidade com a Lei 11.977/2009 as regras para a adesão ao "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**.

O desejo de conseguir um imóvel próprio é um verdadeiro sonho para muitos brasileiros, por isso:

> [...] o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"** visa garantir moradia para família de baixa renda. Por meio dele, é possível adquirir imóveis financiados em um prazo de 120 meses. A meta do Governo Federal é contratar 3,4 milhões de moradias até 2014 (MINHA CASA..., 2012).

Esse programa do Governo Federal é um dos principais, desenvolvido em parceria com os Estados e Municípios, geridos pelo Ministério das Cidades, operacionalizado pela Caixa Econômica Federal (CEF) pelas cooperativas e associações e demais entidades da sociedade civil sem fins lucrativos.

Embora, seja uma Lei criada para facilitar que famílias de baixa renda possam realizar o sonho da casa própria, ela também traz em seu bojo contradições referente à Lei Maior (Constituição Federal de 1988), embasadas nos princípios fundamentais ressaltados pela Constituição. Assim explica o Advogado Gabriel Schievano Finotti (2013) a inconstitucionalidade do Art. 35-A da Lei 11.977/2009: "[...] No dia 08 de março de 2012, verificou-se que a Presidenta Dilma Rousseff adotou a Medida Provisória 561, decisão publicada no Diário Oficial da União, que, entre outras disposições, acrescenta o artigo 35-A à Lei Nº 11.977/2009 (PMCMV)".

Referido artigo dispõe que a propriedade de imóvel adquirido na constância de casamento ou união estável, no âmbito do "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido em caso de

dissolução da união estável, separação ou divórcio, excluindo-se os casos que envolvam recursos do FGTS.

Já o parágrafo único dispõe que o referido imóvel será transferido ao marido ou companheiro, ou registrado em seu nome, quando a guarda do(s) filho(s) do casal for atribuída exclusivamente a ele.

Em resumo, pelo dispositivo legal, permite-se o entendimento de que a mulher tem direito sobre o imóvel objeto do financiamento em caso de separação, divórcio ou fim de união estável. Com o final do relacionamento, o homem fica com o imóvel apenas quando obtiver a guarda exclusiva dos filhos do casal. O imóvel ficará com a mulher em caso de guarda compartilhada, ou mesmo quando não tenham filhos!

Pois bem, passemos à questão em debate, a inconstitucionalidade do artigo 35-A, da Lei Nº 11.977/09, instituído pela Medida Provisória 561/2012. Veja-se que a adoção da Medida Provisória foi pronunciada pela Presidenta em rede nacional de rádio e televisão, por ocasião do Dia Internacional da Mulher, também celebrado no último dia 8 de março. Primeiro cumpre destacar a importância das vitórias conquistadas pela mulher ao longo do século passado, até o início deste, por meio das modificações ocorridas nos diplomas legais.

Historicamente, no caso da família, o modelo foi predominantemente patriarcal, onde mulher e filhos sempre estiveram submissos ao homem. Posteriormente, houve uma constante evolução da condição jurídica da mulher, culminando, no Brasil, com o reconhecimento da igualdade constante na Constituição Federal de 1988, e na ratificação dos direitos conquistados no Código Civil de 2002. A mulher conseguiu seu espaço na sociedade como cidadã, conquistando a formalização da igualdade de condições com o homem, após justa luta em busca de sua emancipação. Mas ao incluir o artigo 35-A na Lei 11.977/09, um ponto importante não pode passar em branco: houve violação de princípios consagrados na Constituição Federal de 1988.

A Carta de 1988, no artigo 5º, caput, destaca que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza. E o inciso I dispõe que homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição. Pelo Princípio da Igualdade, reconhece-se a dignidade do homem e da mulher, a posição de paridade quanto aos direitos e deveres da sociedade conjugal. A Constituição Federal, em seu artigo 226, § 5º, também reforçou a igualdade no lar conjugal: os

direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher. Os cônjuges devem ter um tratamento simétrico.

Pondere-se que nenhuma norma infraconstitucional ou medida provisória está autorizada a criar tratamentos abusivamente diferenciados a pessoas que se encontram em situações idênticas.

Há um paradoxo insuperável em atribuir, obrigatoriamente, o imóvel objeto de financiamento somente à esposa ou companheira, após a dissolução da união estável, separação ou divórcio. Reconhecida a posição de paridade entre homem e mulher, quanto aos direitos e deveres da sociedade conjugal, resta evidente a inconstitucionalidade do artigo 35-A. Verifica-se, ainda, afronta ao Princípio da Livre Disposição de Bens, que também deve ser respeitado.

Sob a égide desse princípio, homem e mulher podem estipular o regime de bens que imperará no matrimônio. É o encontro da vontade dos cônjuges livres e iguais, porém com certos limites, que a lei impõe.

Assim, os cônjuges possuem liberdade na escolha do regime de bens, podendo acolher um regime legal existente. A interpretação é que o art. 35-A pode modificar o acordo pactuado e favorecer a mulher, infringindo as normas relativas aos fins do casamento e à estrutura da família.

Imagine-se, por exemplo, o caso em que os cônjuges optem pelo regime da comunhão universal, firmado por pacto antenupcial: haverá apenas um patrimônio comum, com comunicabilidade dos bens adquiridos antes ou durante a constância do casamento. Em caso de separação, e aplicando-se o artigo 35-A, se o casal não possuir filhos, ou a mãe obtiver a guarda de filhos existentes, a mulher terá direito sobre o bem imóvel, ainda que adquirido com esforço comum, ou mesmo com contribuição material exclusiva do homem.

E uma última observação é necessária.

A criação do artigo 35-A inequivocamente concretiza afronta ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana (art. 1º, III, da Constituição Federal).

A dignidade da pessoa humana é atributo que todo ser humano possui, independe de sexo, seja homem ou mulher, e está relacionada com os valores do espírito, bem como às condições materiais de subsistência. Trata-se, pois, do próprio direito de sobrevivência do homem e da mulher.

O imóvel adquirido durante o relacionamento conjugal, inclusive pelo "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, é bem indispensável a uma vida humana digna.

Por todo o exposto, reputa-se inconstitucional o artigo 35-A da Lei 11.977/09 (incluído pela Medida Provisória nº 561, de 2012), dado o desrespeito aos princípios assegurados pela Lei Maior.

Como já observado, a mulher cada vez mais ocupando o espaço e obtendo condições de igualdade com o homem. São conquistas que devem ser festejadas como evolução da sociedade.

Entretanto, esse extraordinário avanço, construído inclusive por ações afirmativas, não pode permitir discriminação injustificada, até porque o texto do aludido artigo certamente não foi confeccionado em contemplação às condições pessoais da mulher.

A Constituição Federal veda qualquer tipo de discriminação em função do sexo. Assim, concordando com Finotti (2013)

> Permitir que o ex-marido ou ex-companheiro mantenha o título da propriedade do imóvel apenas quando a guarda de filho(s) seja atribuída exclusivamente a ele não é apenas cercear direitos constitucionalmente garantidos, mas instrumentalizar um retrocesso na luta em defesa da igualdade que a humanidade sempre buscou.

Conclui-se que apesar de a Lei **Minha Casa, Minha Vida** trazer no seu texto ações de caráter social para solucionar o déficit habitacional, ela também fere a Constituição Federal de 1988 no seu Artigo 35-A, na disparidade e desigualdade com a discriminação do sexo, abordado pelo texto do Advogado Gabriel. Mesmo com esse caráter social a Lei alterou sua finalidade logo em sua aplicação, deixando de lado o aspecto social e priorizando o lucro com o corporativismo de empresas privadas com as cooperativas habitacionais inseridas no programa.

Sabe-se que a cidade responde aos conteúdos sociais ao longo do tempo e de sua história, então, pensar a cidade é pensar urbanidade como forma de interação dialética, pois urbano eé a forma de simultaneidade, da reunião, enquanto a cidade é a forma material do espaço vivido.

3.3 CONTEXTO SOCIAL ONDE SE INSERE AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS EM GOIÂNIA

Segundo consta no manual elaborado pela **Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB)** existe, no Brasil, **314 Cooperativas Habitacionais** (conforme demonstrado na tabela 6), tendo elas se tornado uma tendência alternativa para aqueles que não conseguem pagar os altos preços oferecidos pelo mercado imobiliário.

Na cidade de Goiânia , segundo dados do Poder Público Municipal, existe um déficit de moradia de 30.000 famílias, que não possuem nenhuma condição de moradia descente, muitas se encontrando nas ruas, em ocupações, favelas, áreas de risco, de proteção ambiental, sistemas viários e sem nenhuma infraestrutura (SMHAB,2012).

A resposta para essa realidade é uma só: a Prefeitura não tem área disponível nem dinheiro para investir em projeto de moradia. E ao que pode perceber a inexistência de políticas públicas habitacionais capazes de resolver tais problemas, também inexiste, mesmo com o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"**, que não vem cumprindo seu papel social no que se refere à questão de moradias pelas cooperativas destinadas à ampliação dessas ações. Goiânia enfrenta problemas urbanos e sociais, como na maioria das grandes cidades brasileiras, com existência de inúmeros loteamentos irregulares, invasão em áreas de preservação ambiental e fundo de vales, falta de infraestrutura, etc., o que gera certa preocupação, pois, de acordo com a Constituição de 1988, deveria ser de inteira responsabilidade dos estados e municípios oferecer à população de baixa renda uma moradia digna, algo que não tem ocorrido.

Embora, com todo o amparo que o Governo Federal tem dado com o "**Programa Minha Casa, Minha Vida"** (PMCMV), com os investimentos em cooperativas habitacionais para que suprissem esses déficits em Goiânia, eles não estão sendo suficientes e eficazes para as famílias de baixa renda, e as que conseguem ser beneficiadas pelo programa, não são contempladas com as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental. Nem mesmo são incluídas as possíveis compensações urbanísticas e ambientais prevista em lei com as medidas necessárias para a adequação da infraestrutura básica.

Nessa perspectiva, a Arquiteta Ana Carolina Carvalho Farias, funcionária da Caixa Econômica, que trabalha na área habitacional, entrevistada no dia 2 de Junho de 2013, disse:

> [...] no “**Programa Minha Casa, Minha Vida”** o alvo é o privado e o público. O MCMV um tinha como foco os construtores e começou em um cenário econômico de crise mundial, então ele foi estratégico para a redução do déficit mas também para fomentar o mercado da construção civil que é considerado o melhor mercado para giro de empregos e para a circulação de dinheiro, e alavanca o sistema produtivo, a cadeia da construção civil. Ela é muito grande. O MCMV um o foco mesmo são as construtoras, seu desenho é feito para parcerias, então o cenário idealizado pelo MCMV um era as construtoras usando recurso para executar o empreendimento no município onde a Prefeitura entraria com os terrenos e a construtora faria investimentos em tecnologia, em pesquisa para qualificar os projetos e os processos, mas na pratica isso não acontece. Então, era pra ser um programa mais abrangente do que é, não está sendo devido a várias acepções desde políticas, até ao fator econômico que sobrepõe todos os outros. Na pratica mesmo é que o comercial sobrepôs o social. Mas aí teve essa particularidade desses subprogramas do MCMV para as entidades, que estão inseridas no cenário ideal de uma cidade. Ele também depende de parcerias, com ~~das~~ prefeituras. A prefeitura entra com o terreno. No caso do estado, esse pode facilitar com a execução das infraestruturas como: de água, esgoto, etc, mesmo porque essas concessionás são pertencentes ao Estado , ~~mas~~ também isso não acontece com ~~–~~perfeição, pois as entidades de certa forma são sucumbidas ao processo, para a especulação imobiliária,... Você não percebe, mas existe um esforço na atuação política para a entidade conseguir terrenos mais baratos para a construção de moradias populares, então, é sempre um jogo de interesse. Poderia haver uma movimentação política para implementar por meio do estatuto da cidade, para viabilizar o acesso interno urbanizado. Tem muita entidade que atua como se fosse uma imobiliária, e não estão preocupadas em achar um terreno mais barato pra construir. Em vez de gastar muito dinheiro no terreno poderiam gastar na construção da casa. Elas, as construtoras só compram terrenos que podem gerar algum tipo de compensação. Questiona-se muito porque as entidades teriam que ter como cenário ideal a representatividade nos movimentos sociais e a dimensão característica do movimento social? As entidades estão perdidas no propósito econômico dessa redução do déficit habitacional e, também podemos dizer que o programa MCMV, o poder público nunca é o proponente. Ele nunca propõe a execução, mas sim ou é a construtora ou é entidade. O poder público é sempre um parceiro, assim ele pode funcionar na prática, como um orientador, como, por exemplo, a Prefeitura. Ela, a prefeitura tem uma demanda de famílias em forma de cadastro que precisam de habitação... mas quando é entidade privada as famílias nem sempre estão cadastradas, quando deveriam estar e ai vai pelos nomes que a entidade traz. Tomo como exemplo uma cooperativa de costureira lá do Setor Pedro. Tem um grupo de 20 famílias, aì a cooperativa vem para fazer habitação para essas 20 famílias, e essas 20 famílias precisam estar no cadastro único da Prefeitura, mas se elas não estão nesse cadastro, então, como fica? Quando é a construtora, a construtora não está mobilizando um grupo “X” de famílias, acontece que a construtora vai puxar do cadastro único conforme a fila que esta lá, e ai?[...].

Na entrevista, quando se pergunta do cadastro único no qual ele não escolhe onde a família vai morar, por exemplo, a Ana Carolina Carvalho Farias responde:

> [...] Não, a família não escolhe... agora a situação ideal é que a cooperativa em função daquela demanda, faça o arranjo todo... então em função daquela demanda escolher o local, a cidade que aquela demanda quer, o tipo de projeto e depois é permitir que as famílias escolham as casas dentro daquele empreendimento; essa seria a situação ideal. Mas na prática não é bem assim, pois a entidade consegue terreno de acordo com a disponibilidade de terreno na cidade e nem sempre tem essa política de distribuição dos terrenos na forma em que a gente gostaria, por exemplo, geralmente elas fazem um sorteio. Então tem lá o projeto de um empreendimento que tem 20 casas/20 famílias, ai elas vão sorteando a primeira que sai escolhe a casa que quer e o segundo sorteado também escolhe a casa que deseja, e assim por diante, mas elas podiam fazer um arranjo que permitisse isso em vizinhança, elas podiam fazer esse arranjo na hora em que as famílias escolhessem. Mas no universo das entidades elas tem essa possibilidade mais real do que quando vai pela construtora. [...]

Ainda sobre as vantagens e as desvantagens de cooperativas a Ana Carolina Carvalho Farias diz:

> ...Outra vantagem é o controle social que na situação ideal também é bacana pra acontecer... é quando a entidade dá evolução da obra e o controle para a liberação do dinheiro que é feito por duas comissões formadas por gente escolhida pela entidade das famílias que serão beneficiadas. Então, tem essa vantagem, a do controle do andamento das coisas. Se todo esse arranjo em prol da moradia funcionasse seria interessante e resolveria boa parte do problema habitacional em Goiania, mas na prática não sei se funciona tão bem... não sei se eles se envolvem tanto... não sei se a entidade permite essa abertura da participação das famílias... porque todo empreendimento com entidade tem um CAO (Comitê de Acompanhamento de Obra) e um outro que é CRE (não lembro o significado, vou procurar saber e te falo, mas é um comitê) mas esses comitês liberam recursos, mas esses recursos não são feitos na conta da entidade e sim na conta desses comitês, que tem um CNPJ e uma conta no banco, então o dinheiro vai pra esse comitê e o mesmo faz os pagamentos. E esse comitê teoricamente teria que acompanhar a evolução da obra... Aí tem vantagens que acabam se perdendo.

Ao ser perguntado se o cooperado participa da construção, a mesma respondeu:

> [...]pois é... uma outra vantagem é a entidade que pode executar a obra por quatro regimes diferentes: autoconstrução, mutirão, administração direta e empreitada global. A empreitada global é quando ela contrata uma construtora e ela faz tudo; a administração direta é quando a entidade toca a obra, então, a entidade tem que contratar um técnico pra executar a obra; a autoconstrução é quando cada família constrói a sua casa; e o mutirão e quando é formado um grupo e esse grupo constrói as casas de todas as famílias. Então, nessas duas modalidades de autoconstrução e mutirão você concorda que reduz bastante o custo em relação a mão de obra e esse custo poderia ser revertido em melhorias para a casa, mas na prática as entidades não fazem isso... no que diz respeito também aos entraves na CAIXA, a maioria dos problemas é da entidade. Elas reclamam da burocracia da CAIXA que o projeto fica muito tempo na CAIXA até ser aprovado. Mas não é que a gente demora um ano para analisar, é o sistema que é demorado. Tem as deficiências da CAIXA também, e tem a nossa burocracia que parte dela não, mas que grande parte a burocracia e é necessária, porque a gente é um banco público, estamos lidando com um recurso que é publico, então é exigido um controle sobre isso, então tem todo um trâmite aqui dentro. Não é tão rápido mesmo não, mas as entidades têm uma restrição muito forte em se profissionalizar, mesmo o

> presidente da entidade, você não precisa ser o presidente, mas a entidade precisa de uma administração melhor dos processos internos dela. Precisava ter também bons projetos, porque se chegassem corretos seria rápida a análise, mas os projetos não chegam assim e quando vêm assim demora meses. Quando chega a ser rápido é porque as entidades contrataram algum profissional para isso ou têm muito tempo de estrada, aprendeu com os erros. Mas projetos que são analisados em um mês são poucos, sempre são em alguns meses, posso te buscar também essa média depois.

Na fala da arquiteta da Caixa Econômica Federal, percebe-se que a política habitacional, praticada por agentes públicos, privados e, inclusive de forma irregular e/ou ilegal, seguiu a mesma lógica gerando um desenho de produção das infraestruturas ineficazes na mesma direção. No entanto, para os mais pobres, ao contrário das novas centralidades de classe média, a provisão da infraestrutura tem-se dado sempre eficaz e posterior. Entende-se que esse modelo de urbanização realiza fisicamente a materialização da exclusão social.

Em Goiânia, temos mais de 30.000 famílias com déficit de moradias, segundo SMAHB 2012, que precisa de moradias novas, mas de forma urbanizada. Para os setores de menor renda, a alternativa do loteamento ou conjunto habitacional periférico (lotes, apartamentos, casas próprias) consagrou-se como opção, justificada pelo impacto do preço mais baixo dos terrenos na franja externa das cidades. Nesses casos, a ausência de infraestrutura urbana e saneamento ambiental apresentam-se como problemas correlatos de grande envergadura. Ainda se pensando sobre a ótica de ausência de equipamentos e déficit habitacional urbano e na visão de baixas rendas, ali se concentra a demanda sobre famílias cujo rendimento corresponde a até cinco salários mínimos, observando-se o aumento constante da participação das unidades familiares que estão nas faixas de renda de até dois salários mínimos. Então, pode-se dizer que parte significativa desse cenário deve ser atribuída à ausência de uma política de financiamento habitacional adequada, cuja inexistência deu causa à multiplicação de assentamentos irregulares, invariavelmente em áreas inadequadas e de risco e em situação fundiária também irregular.

Observemos a entrevista cedida pelo Sr. Cleidimar Ribeiro de Souza, responsável pela União Estadual de Moradia Popular (UEMP), com a função de técnico social, que abordou o processo de criação dessa cooperativa e o que o motivou.

> [...] Goiânia tinha outros programas de outras associações, quando iniciamos com a UNIÃO. Começamos com o parcelamento das áreas, onde as famílias se associavam na cooperativa e aí comprava-se uma área destinada e fazia-se um parcelamento em números iguais para cada família. Primeiro nós começamos com a compra do loteamento, – isso então antes do MCMV– e as próprias famílias se juntavam e compravam os lotes, e cada um tinha sua parte. E após a compra do terreno iriam atrás do cheque moradia para a construção da casa, o que foi uma forma de ir de encontro à especulação imobiliária. Mas muitos não registravam o loteamento, quando se precisava de regularização. E depois de comprar o loteamento, íamos atrás de infraestrutura. Hoje não acontece isso mais, pois não é mais viável. Antigamente a única participação da cooperativa era a de só mostrar a planta, saber onde era o loteamento.

Quando lhe foi também perguntado se existe a contratação de um técnico e quem pode se associar à cooperativa criada para esse fim, ele então respondeu:

> Não existe contratação de técnico. Era ajuda humana mesmo, só quando havia necessidade. Aí as famílias se juntavam e pagavam a esse técnico. O início da associação era isso. Ai, migrou pro crédito solidário, participação da AGEHAB com o cheque moradia. [...] Qualquer pessoa que esteja de acordo com o perfil, trabalhadores que não possuem imóveis, que já têm famílias, pessoas com filhos, pessoas arrimo de família... [...] tem que ter um período mínimo de estadia na área de abrangência, pois mesmo o programa MCMV atende a capital e região metropolitana. A gente exige que a pessoa more pelo menos três anos na área desejada e a renda familiar não passe de 1.600 reais, uma renda declarada ou não. E participar na cooperativa, no processo de organização e coletividade, que seria pelo menos uma vez ao mês, participar das assembleias. A prioridade dele é relativa a presença de suas assembleias para conseguir desenvolver. No início tínhamos um processo por regiões, bairros, e cada pessoa de cada bairro fazia um núcleo de moradia e era responsável por reunir um número de pessoas interessadas, e assim fazíamos reuniões com cada grupo e uma reunião com todos os grupos. Paga-se uma taxa para se manter na cooperativa, pois essa taxa é destinada à manutenção da cooperativa, é uma taxa fixa.

Quando foi lhe perguntado sobre inadimplência, terceirização de serviços e o comprometimento dos cooperados no sentido financeiro, assim ele respondeu:

> [...] existe sim muita inadimplência... mas a gente lida com isso no caso de ela ser contemplada com a casa. Para ela receber, tem que estar em dia com a cooperativa. E essa taxa é paga com a carteirinha que o cooperado tem mensalmente. Internamente é feito o controle de quem paga, até mesmo na carteirinha. Bom... não vou dizer que é terceirização, meu trabalho, por exemplo, eu não sou da direção da UNIÃO, eu presto serviço para ela, então essa terceirização seria nesse sentido, mas diretamente não. Mas, a partir do momento em que a cooperativa apresentou um projeto na caixa, eles exigem um projeto social, então eu assino essa parte como técnico social, assim como um engenheiro. Não tem um engenheiro da associação, ele é contratado para aquele fim; acho que a terceirização seria nesse sentido... quando se fala sobre comprometimento dos cooperados no sentido financeiro tem que se observar se a construção é direta,se envolve a participação da administração direta ou autogestão, depende de cada programa, e se a construtora, até no próprio início é feita em cima da discussão da UNIÃO NACIONAL como se fosse uma autogestão. Hoje não está tão forte assim, pois repassa a verba para a construtora e a construtora constrói melhor. Mas não funciona assim na prática porque, a construtora tem uma estrutura financeira maior que a cooperativa, então ela consegue

> antecipar a construção por pouco mais tempo, e a questão da qualidade não posso dizer que seja boa. Também posso dizer da responsabilidade da cooperativa, da associação e o encaminhamento dos processos para a CAIXA que passam a ser de responsabilidade da entidade, mas a seleção das famílias quem faz é a CAIXA ECONÔMICA, ela é que tem o controle dos financiamentos e que faz a seleção das pessoas beneficiadas de acordo com seus critérios. Ela faz um levantamento e uma busca para cada proponente individual e a melhor forma de pagamento Bom, o que é natural acontecer quando há atraso na entrega da moradiaé que como a construção é por medição, muitas das vezes há um problema ou outro, mas o período de construção é de um 1 ano a partir do momento em que você assina o contrato, daí a casa já está à disposição. Mas houve casos de reprogramação por questões pontuais devido a chuvas, a caixa demora na liberação do recurso, há serias situações que podem acontecer. E quando há esse atraso tem um acerto de conduta com a caixa que é repassado para as famílias para estender um pouco o período de construção.

Quando se ouvem as duas instituições financeiras da promoção na questão habitacional, vale lembrar os princípios da política habitacional que se organiza nos seguintes princípios:

- **Direito à moradia** como direito humano, individual e coletivo, previsto na declaração universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988. O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações, colocando os Direitos Humanos mais próximos do centro das preocupações de nossas cidades;
- **Moradia digna** como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- **Função social da propriedade urbana**, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento em maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- **Questão habitacional como uma política de Estado**, uma vez que o Poder Público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade;
- **Gestão democrática** com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando o controle social e transparência nas decisões e procedimentos e articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.

Esses princípios, de uma forma geral, não vêm cumprindo seu papel diante de dados apresentados anteriormente, pois a estrutura da administração pública brasileira estatal e/ou municipal caracteriza-se por representar um comando bastante verticalizado. Nelas, a maioria das decisões é tomada centralizadamente por um pequeno grupo de agentes políticos ou por especialistas. Não raro, às vezes, ocorrer uma cooperação direta entre essas duas cúpulas, ou seja, o pequeno grupo político é assessorado por essa equipe de especialistas. Configura-se, então, uma problemática característica e que é representado pelo baixo, ou inexistente, contato entre o comando central do ente nas esferas federal, estatal e municipal com a sociedade e com as áreas afins, nas quais as políticas são efetivamente executadas. A priori, toda mudança estrutural demanda tempo em organizações da administração pública. Por esse motivo, a implantação de uma nova concepção de planejamento habitacional em Goiânia é longínqua no sentido de priorizar as famílias que habitam nas franjas das cidades por não terem uma política eficaz voltada para a real necessidade das famílias goianiense, como diz a seguir o Doutor Aristides Moysés.

Segundo Aristides Moysés (em palestra realizada na Assembleia Legislativa do Estado de Goiás em 2010), na década de 50, a capital goiana perdeu a característica de ser planejada, já que a sua organização passa a ser monitorada pela iniciativa privada. Os fazendeiros que doaram as suas terras para a construção da capital, retiveram parte dos terrenos da nova cidade, influenciando na expansão da capital. Isso gerou um planejamento desurbanizado, caracterizado pela criação de espaços segregados na cidade.

O professor lembrou que a história do Setor Jardim Nova Esperança foi um marco da luta pela habitação em Goiânia. Esta foi à primeira luta coletiva por moradia. Logo em seguida, o Governo retoma a ocupação da cidade através da criação do Setor Finsocial, dos mutirões e dos Setores Curitiba, afirmou.

Entre os fatores que geram desigualdade habitacional, o professor enumerou a renda, a especulação imobiliária e a negação do direito de cidadania. Aristides Moysés declarou que apenas uma política de longo prazo poderá minimizar a atual disparidade. Portanto, vê-se que precisamos de políticas de Estado e não de Governos. Assim explicou que a principal causa da violência não está na pobreza absoluta, mas na disparidade entre ricos e pobres em um mesmo lugar.

Sobre a especulação imobiliária, o professor disse que a subveniência do Poder Público ao poder do capital, que estabelece o não cumprimento dos planos diretores de Goiânia, geram vazios urbanos que estimulam a criação de setores cada vez mais distantes dos empregos e dos serviços públicos. Uma cidade mais compacta é uma cidade mais humana, mais barata e mais justa. Hoje, existem em Goiânia aproximadamente 85 mil lotes ou glebas vazias, ressalta o professor.

Segundo ele, as imobiliárias maximizam seus lucros com esses lotes vazios, já que elas aguardam investimentos públicos que valorizem o imóvel e, dessa forma, tornem-no inacessível para a classe menos favorecida.

Outro fenômeno que gera desigualdade, apontado por Aristides Moysés, é o enobrecimento urbano, que consiste na valorização de imóveis pela retirada de uma região próxima a uma área nobre da cidade de moradores de classe mais baixa. Uma nova característica da ocupação urbana é que as áreas mais distantes da capital, que normalmente seriam dedicadas para moradias populares, estão sendo utilizadas para construção de condomínios horizontais. Diante dessa situação, os pobres encontram como solução a superpopulação de lotes de favelas, por puxadinhos. Observa-se que as cooperativas habitacionais ainda se encontram inibidas sejam elas de que ramo for. Isso se deve ao fato da burocracia documental apresentada nos dados acima, que é o caso das cooperativas habitacionais.

Portanto, o pano de fundo do sistema cooperativista, como mero instrumento da construção imobiliária, se dá pela falta de políticas públicas, pela descontinuidade no processo socioespaciais, nos aspectos da vida cotidiana social e regional, transformando a cidade real em cidade mercantilista, usurpando do trabalhador o direito legítimo à cidade com toda a sua infraestrutura. Esta infraestrutura é compreendida como direitos legais que também não são usufruídos como direitos reais no contexto social em que estão inseridos, mas deveriam ser respeitados para que a função social da propriedade fosse resguardada em harmonia com os interesses da população menos favorecida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo desta dissertação foi retratar a realidade das cooperativas habitacionais no Brasil e no Município de Goiânia, buscando entender as dificuldades pertinentes a esses programas que expõem uma análise em meio à concessão de benefícios do governo federal no plano habitacional, com enfoque no novo pacote habitacional **Minha Casa, Minha Vida**.

Ao analisar a dinâmica do processo de especulação imobiliária, valor de uso, valor de troca, pela transformação de área rural em espaço urbano, e loteamentos legais e irregulares, para atendimento desse programa, percebe-se que a configuração espacial urbana diante das novas exigências do mundo moderno e da atual fase da história da sociedade, não comporta produções de moradias que não levem em conta os interesses da população na construção de seu habitar, considerando que o corporativismo entre as cooperativas habitacionais se fez e faz presente na construção desses espaços.

Dessa forma, desencadeou-se a caracterização do período histórico contemporâneo, com a explicitação de fenômenos que vão da globalização da economia e seus impactos, às reestruturações das articulações econômicas geográficas e espaciais no território. Para tanto, foi fundamental desenvolver neste trabalho a definição dos parâmetros adotados na dialética dos conceitos de espaços, economia e suas relações com outras instâncias da sociedade, onde se procurou dialogar com intensa e diversificadas obras e concepções do filósofo Henri Lefebvre e o geógrafo David Harvey. Referenciando também outros autores de há muito consagrados pelo estudo dos espaços urbanos. A junção dessas contribuições permitiu enriquecer, sobremaneira, alguns aspectos relacionados ao tema em estudo. Todos esses elementos foram combinados e discutidos no primeiro capítulo.

Com relação aos estudos referentes à Goiânia, conclui-se, a priori, a existência de extraordinária articulação entre os empreendedores imobiliários, construção civil e os agentes públicos, incluindo os responsáveis pela realização dos empreendedores imobiliários, dos empreendimentos econômicos do comércio e seus impactos no modelo de urbanização estrategicamente pensada para o município.

No contexto espacial, o processo de uso e ocupação do solo alimenta o modelo de cidade corporativa, principalmente pelas cooperativas habitacionais,

tendo em vista que desde a sua criação esteve presente o empresário parceiro na construção da cidade. Assim, esse modelo de gestão do espaço urbano, aconteceu numa relação entre o público e o privado, por meio de trocas corporativas, favorecimentos, principalmente no que se refere às benesses advindas da infraestrutura implantada na região.

No contexto político, pode-se dizer que a ausência de uma política especifica de habitação é, sem dúvida, o principal motor para que a energia produtiva dos movimentos de moradia se volte à elaboração de uma proposta que busque a inclusão de sujeitos coletivos e políticos na tomada de decisões e na alocação e destinação dos recursos e investimentos públicos. Porém as alianças, principalmente manifestadas no desenvolvimento de parcerias na construção de grandes empreendimentos imobiliários, tendem a reforçar a centralização do capital no setor e a favorecer a concentração de investimentos em grandes empreendimentos por diferentes áreas da metrópole. Esse conjunto de dinâmicas, determinante na criação de condições privilegiadas de reprodução do capital no espaço, tende a intensificar a valorização imobiliária reforçando a condição instrumental do espaço, como desenvolveu Lefebvre.

A análise leva em conta que o atual governo promoveu uma forte recuperação do valor real do salário mínimo, o que distorce fortemente a utilização de indicadores para fixar as faixas de atendimento. Por essa razão, o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) eliminou o salário mínimo e adotou os valores nominais nas propostas, e por essa razão teve seu crescimento norteado a partir da visão de que a função social da terra não tem cumprido seu papel diante da sociedade. Ao perceber que o espaço constituído como reserva de valor já não é mais valia que agrega elemento em uma acumulação capitalista, tornou-se necessário engendrar novos horizontes de acumulação para a especulação imobiliária que desponta como espaço de articulação de um mercado metropolitano dinâmico e organizado, de forma a atender sistemas de distribuição nacional e internacional de mercadorias atraentes ao consumo. Pode-se considerar ainda, que, Goiânia, é um território estrategicamente planejado para a montagem de um cenário especulador norteado de mais valia dentro do sistema capitalista. Nessa visão, é indiscutível que a elevação do patamar de subsídios destinados à habitação que se obteve com o programa é um avanço importantíssimo, sem a menor dúvida, mas que precisa ser perenizado, fiscalizado, bem utilizado para que os incentivos fiscais, o Fundo Garantidor e outros

mecanismos operacionais, capazes de dar maior agilidade ao atendimento habitacional, não se percam em meio às estratégias segregadoras, colocando à margem da sociedade a população de baixa renda.

Não se pode reproduzir num governo que herda a tradição das lutas históricas pelo direito à moradia a distorção que faz com que recursos públicos acabem por privilegiar os que menos necessitam de moradia, principalmente quando cooperativas formalizam esse papel.

Portanto, voltamos a perguntar: as cooperativas representadas pela Lei **Minha Casa, Minha Vida**, ora agregadas à questão ambiental, tem cumprido o papel nos aspectos socioeconômico e cultural, levando em conta o déficit habitacional no Estado de Goiás e, por conseguinte, em Goiânia?

É sabido, após entrevistas com promotores habitacionais, que a eficiência na política habitacional ainda se encontra tímida, ou ainda precisa de uma fiscalização mais eficaz, no sentido de sua aplicabilidade, para que os investimentos em cooperativas habitacionais supram esses déficits habitacionais em Goiânia, pois não estão sendo suficientes para as famílias de baixa renda, e as que conseguem ser beneficiadas pelo programa, não são contempladas com as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental. Inclusive não estão sendo contempladas também com as possíveis compensações urbanísticas e ambientais prevista em lei e com as medidas necessárias para a adequação da infraestrutura básica, como já foi dito anteriormente. Dessa forma, será necessária uma política habitacional que pense no enobrecimento urbano, tendo como pano de fundo, os consórcios habitacionais.

Em síntese, pode-se ver que, apesar das distorções e lacunas apontadas, o programa dá mais um passo importante no sentido de construir políticas públicas destinadas a garantir o direito à habitação, de forma que traz como conceito de moradia a urbanidade, pois é o que se persegue desde o Projeto Moradia. Portanto, faz-se necessário avançar mais, nesse sentido, devendo-se acatar a retomada do debate e da implementação do Plano Nacional de Habitação que urge.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Marcos Cintra Cavalcanti de. **Habitação popular:** avaliação e propostas e a reformulação do Sistema Financeiro da Habitação. São Paulo, EAESP/Fundação Getúlio Vargas, mar. 1985.

ANDRADE, Luis Aureliano G. de. **Habitação e poder:** da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar Editores. 1982.

ALFONSIN, Betânia**. Direito à moradia**; instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. FASE - GTZ - IPPUR/ UFRJ, 2008.

ARANTES, Otilia B. F.; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos B. **A Cidade do Pensamento Único:** desmanchando consensos. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

AZEVEDO, Sergio de; ANDRADE, Luis A. Gama. **Habitação e Poder:** da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

AZEVEDO, Sérgio. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In. AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano G. de (orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ.1996.

BATISTA, Sinoel et al. **As possibilidades de implementação do consórcio público.** Brasilia, DF: Caixa econômica Federal, 2011. 244 p. (Guia de Consórcios Públicos, v. 3).

BEDÊ, Mônica. **Trajetória da formulação e implantação da política habitacional de Belo Horizonte na gestão da Frente BH Popular:** 1993/1996. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2005.

BENEVOLO, Leonardo**. Introdução à arquitetura**. Lisboa: Edições 70, 1987.

BIALOSKORSKI NETO, Sigismundo. **Economia & gestão dos negócios agroalimentares:** indústria de alimentos, indústria de insumos, produção agropecuária, distribuição. São Paulo: Pioneira, 2000.

BRASIL. **Constituição Federal do Brasil**. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.>. Acesso em: ago. 2012.

BRASIL. Decreto-Lei n°. 2.291, de 21 de novembro de 1986. **Extinguiu Banco Nacional da Habitação**. 1986. Disponível em: <http://www.planalto. gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm>. Acesso em: 13 ago. 2012.

BRASIL. Decreto nº 58.377, de 9 de Maio de 1966. **Cria o Plano de Financiamento de Cooperativas Operárias e fixa as normas gerais de sua constituição e funcionamento.** 1977. Disponível em: <http://www2. camara.gov.br/

legin/fed/decret/1960-1969/decreto-58377-9-maio-1966-399033-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 10 jul. 2012.

BRASIL. Lei Federal n.º 5.764 de 16 de dezembro de 1971. **Define a Política Nacional de Cooperativismo, institui o regime jurídico das sociedades cooperativas**. 1971. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ ccivil_03/leis/L5764.htm>. Acesso em: 12 ago. 2012.

BRASIL. Lei n°. 1.134/50. de 14 de junho de 1950. **Faculta representação perante as autoridades administrativas e a justiça ordinária dos associados de classes**. 1950. Disponível em: <http://www2.camara.gov.br/legin/fed/lei/1950-1959/lei-1134-14-junho-1950-363428-norma-pl.html>. Acesso em: 12 ago. 2012.

BRASIL. Lei n. 4.380 de 21 de agosto de 1964. **Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo**1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm>. Acesso em: 15 ago. 2012.

BRASIL. Lei n. 5.762, de 14-12-1971. **Transformou o BNH, de autarquia, em empresa pública, vinculada ao Ministério do Interior**. 1971. Disponível em:< http://www6.senado.gov.br/legislacao>. Acesso em: 15 ago. 2012.

BRASIL, Luciano de Faria. **Cooperativas Habitacionais: natureza jurídica, distorções, soluções.** Disponível em: <http://www.mp.rs.gov.br /areas/urbanistico/arquivos/coop.pdf>. Acesso em: 05 abr. 2011.

BUCCI, Maria Paula Dallari. **Cooperativas no Direito Brasileiro**. São Paulo. Saraiva, 2003.

_____. In**: Cooperativas de Habitação no Direito Brasileiro**. Sao Paulo: Saraiva, 2003. p. 85-86.

BULGARELLI, Waldirio. **As Sociedades Cooperativas e a sua disciplina jurídica**. 2. ed. São Paulo, Rio de Janeiro: 2000.

_____. Cooperativa. **Empresa sócia de sociedade irregular**. Direito irrestrito de retirada, sobretudo porque compelida por abuso de poder dos administradores. Apuração de haveres ampla e integral e efetiva compensação com débitos da retirante. Parecer publicado na RT, São Paulo, 629:10-19, mar. 1988.

_____. **Elaboração do direito cooperativo**. Um ensaio de autonomia. São Paulo: Atlas, 1967.

CAIXA ECONOMIVA FEDERAL; BRASIL. **Minha Casa Minha Vida. 2009**. [Cartilha] Disponível em: <http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita /mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF>. Acesso em: 18 mar. 2010.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros:** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Política habitacional no Brasil:** balanço e perspectivas. s/d. Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/files.do?evento=download&urlArqPlc=polit_habit_no_brasil_balanc_e_perspectivas.pdf>. Acesso em: 03 mar. 2010.

CARVALHO, Sonia Nahas de. **A Política Habitacional e a Ação do Estado**, **1991.** Disponível em: <www.sead.gov.br/produtos/spp/v05n04_09.pdf>. Acesso em: 12 set. 2009.

CASTRO FILHO, Hyltom Pinto de. **JUSBRASIL** [2011]. Disponível em: <espaço-vital.jusbrasil.com.br/>. Acesso em: 20 mar. 2013.

COHAB-ST/PMS (1998). **Programa de Locação Social**. Folder elaborado para o III Seminario Nacional de COHABs.

CRÚZIO, H. O. **Como organizar e administrar uma cooperativa**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002.

CULTI, Maria Nezilda. SÓCIOS DO SUOR: cooperativas de trabalho. In: **O Mundo do Trabalho e a Política.** Maringá: EDUEM, 2000.

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favelas:** evolução e impasses. 2003. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2003.

FERNANDES, Edésio. Do código civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil. In: VALENÇA, Marcio (org.). **Cidade (i)legal.** Rio de Janeiro, Mauad X, 2008. p. 43-62.

_____. **Cooperativas de Habitação no Brasil**. Análise Legislativa e jurisprudencial, publicado em 06/08/2011. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/19698/cooperativas-de-habitacao-no-brasil>. Acesso em: 13 mar. 2013.

FINOTTI, Schievano Gabriel. Anotações sobre a Lei 11.977/2009. **JUSBRASIL.** Disponível em: <espaço-vital.jusbrasil.com.br/>. Acesso em: 24 mar. 2013.

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fioro. **Minha Casa, Minha Vida:** uma análise muito interessante. 2009. Disponível em: <http://turcoluis.blogspot.com/2009/ 08/minha-casa-minhavidaanalise-muito.html>. Acesso em: 15 abr. 2010.

FREHSE, Fraya. Search of Difference “in and through” São Paulo: Historical Times in Space. In: MORAVÁNSKY, Akos; SCHMID, Christian; STANEK, Lukasz (orgs.). **After the Urban Revolution.** Londres: Ashgate, 2012. [no prelo].

FREITAS, Rodrigo Chaves. **Cooperativas no Brasil**. Disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/12659/cooperativas-no-brasil>. Acesso em: 26 nov. 2012.

GUAZZI, Dirceu Moreira. Utilização Do Qfd Como Uma Ferramenta De Melhoria Contínua Do Grau De Satisfação De Clientes Internos: Uma Aplicação Em Cooperativas Agropecuárias. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Faculdade de Engenharia de Produção e Sistema, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis,1999. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/81288/147174.pdf?sequence=1>. Acesso em: 18 maio 2013.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2006.

HOUAISS, Antonio. **Dicionário Houaiss Eletrônico**. Versão monousuário, 2009.

_____. **Rebel Cities**. Ed. London. New York, 2012.

ICAZA, A. M. **Trajetórias do Cooperativismo:** debate teórico e experiências concretas. Ciclo de Debates sobre o Cooperativismo. II Curso de Extensão em Direitos Humanos – UFSCar/UNESCO. São Carlos, nov. 2000.

Instituição Toledo de Ensino (abril a julho de 2002). **Revista do Instituto de Pesquisas e Estudos** (em português). Instituição Toledo de Ensino. Disponível em: <www.ite.edu.br>. Acesso em: 28 maio 2012.

KAMPEL, Luiz Cezar; VALE, Maria Thereza Miranda do. **Sistema financeiro da habitação**. Rio de Janeiro/Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC), 1974.

LABAIG, Henrique. **O cooperativismo goiano**. Goiânia: OCB-GO, 2003.

LAGO, Luciana Corrêa do; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. A casa própria em tempo de crise: os novos padrões de provisão de moradias nas grandes cidades. In: AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano G. de (orgs.). A **crise da moradia nas grandes cidades:** da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: ed. UFRJ,1996.

LEFEBVRE, Henri**. A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: ed. UFMG, 1999.

_____. **La Production de L'espace**. 4. ed. Paris: Anthropos, 2000.

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2004.

MALTA CAMPOS FILHO, Candido**. Cidades brasileiras:** seu controle ou o caos. O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1992.

MARCHESINI JR., Waterloo. **Sistema Financeiro da Habitação, propriedade, mútuo e hipoteca**. Curitiba: Ed. Juruá, 1992.

MARICATO, Ermínia. Brasil 2000: qual planejamento urbano? **Cadernos IPPUR**, Rio de Janeiro, ano XI, n. 1 e 2, p. 113-130, 1997.

MARICATO, Ermínia. Habitação e cidade. **Série Espaço & Debate**. 3. ed. São Paulo: Atual Editora, 1997.

MARICATO, Ermínia**. Indústria da construção e política habitacional**. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, dez. 1983.

MINHA CASA, MINHA VIDA: conheça mais sobre o programa e saiba como se inscrever. **Acritica.com.** Manaus, 14 de Dezembro de 2012. Disponível em: <http://acritica.uol.com.br/noticias/Casa-Vida-inscrever-inscricoes-residencial_0_828517185.html>. Acesso em: 19 mar. 2013.

MORAES, Lúcia; DAYRELL, Marcelo. **Direito Humano à moradia e terra urbana**. Curitiba: 2008. [Cartilha].

MOYSÉS, Aristides.1º Simpósio Goiano de Serviço Social – XXVII Semana do Assistente Social. **Palestra dada na Assembleia Legislativa do Estado de Goiás**. 25 de Maio de 2010, Goiânia-GO.

PANZUTTI, Ralph et al. (org.). **Cooperativa:** uma empresa participativa. São Paulo: Ocesp, 2000.

PECHMAN, Robert M.; RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. **O que é questão da moradia**. (Coleção Primeiros Passos, n°92). São Paulo: editora Brasiliense. 1983.

PETITFILS, Jean – Cristian. Os Socialismos Utópicos. São Paulo: Circulo do Livro, [s.d.].

PINHO, Diva Benevides. Evolucion del pensamiento cooperativista. **Cadernos de Cultura Cooperativa,** 76. Argentina: Intercoop/Ed. Cooperativa, 1987.

POLONIO, Wilson Alves. **Manual das Sociedades Cooperativas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

REBOUÇAS, Lidia Marcelino. **O Planejado e o Vivido:** o reassentamento de famílias ribeirinhas no Pontal do Paranapanema. São Paulo: AnnaBlume /FAPESP, 2000.

SALGADO, S. **Êxodos.** Entrevista concedida pelo fotografo Sebastião Salgado em 29 de março de 2000. Disponivel em: <http://analgesi.co.cc>. Acesso em: 16 mar. 2013.

SANTOS, Milton; SILVEIRA Laura Maria. **O Brasil:** território e sociedade no início do século XXI. 7. ed. Rio de janeiro: Record, 2005.

SCHNEIDER, José Odelso. O Panorama Mundial, Nacional e Estadual do Cooperativismo. In: **Perspectiva Econômica**. São Leopoldo, v.12, n. 38, 1982.

SILVA, Ademir Alves Da. **Política social e cooperativas habitacionais**. São Paulo: Cortez, 1991. p. 85. (CF, art 174, § 2º, que assim dispõe: " a lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo").

SOUZA, Berenice Guimarães Vasconcelos**. O BNH e a política do governo**. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, ago. 1974.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 4ª Câm. Direito Privado, **Apel. n. 166.154**, Rel. Des. Olavo Silveira, j. 07.12.2011a . In: JTJ 236/60. Disponível em: <www.tj.sp.gov.br>. Acesso em: 18 mar. 2013.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 10ª Câm. Direito Privado, **Apel. n. 9077771-57.2007.8.26.0000**, Rel. Des. Carlos Henrique Trevisan, j. 31.05.2011b, Disponível em: <www.tj.sp.gov.br>. Acessado em: 18 mar. de 2013.

ZHOURI, Andreia.; TEIXEIRA, Raquel. O. S. Paisagens Industriais e Desterritorialização de Populações Locais: conflitos socioambientais em projetos hidrelétricos. In. ZHOURI, A.; SIANO, D. B. P.; LASCHEFSKI, K. (Org.). **A Insustentável Leveza da Política Ambiental:** desenvolvimento e conflitos socioambientais. Belo Horizonte: Autêntica, 2005.