

CREDITO SOLIDÁRIO, COMO FATOR DE CRIAÇÃO DE NOVAS TERRITORIALIDADES URBANAS, DISTRIBUIÇÃO DE RENDAS E MELHORA NA QUALIDADE DE VIDA - PROJETO VIVA VIDA – BELA VISTA – VALE DO APA

Data de aceite: 02/05/2023

Marcelo Ramão da Silveira Barbosa

RESUMO: A participação de entidade sem fins lucrativos, na produção social da habitação, é uma inovação na forma de se produzir habitação para a população de baixa renda, que sempre ficou a margem dos programas de financiamento de habitação. Com a maior participação de movimentos sociais reivindicando a maior participação nesse processo, culminou com a entrada dessas Organizações da Sociedade Civil, mais precisamente nas primeiras décadas do Sec. XXI. Dessa o Projeto Viva Vida, construiu, por meio do programa Credito Solidário, 358 unidades habitacionais, sendo que nesse trabalho se analisou apenas o empreendimento Vale do Apa, construído na cidade de Bela Vista, MS. Analisando a transformação social e a criação de novas territorialidades por meio do trabalho técnico social desenvolvido concomitante ao processo de construção propriamente dito. O trabalho realizado foi sistêmico e baseado em três vertentes: projeto técnico social, engenharia e jurídico, demonstrando, ao final, que os atores locais podem responder aos seus

questionamentos, com ações satisfatórias a cada problema encontrado. Foram analisados os dados coletados em dez anos de projeto, desde a fase da pré-construção até dez anos da entrega das unidades habitacionais.

PALAVRAS CHAVE: Credito solidário, habitação, interesse social

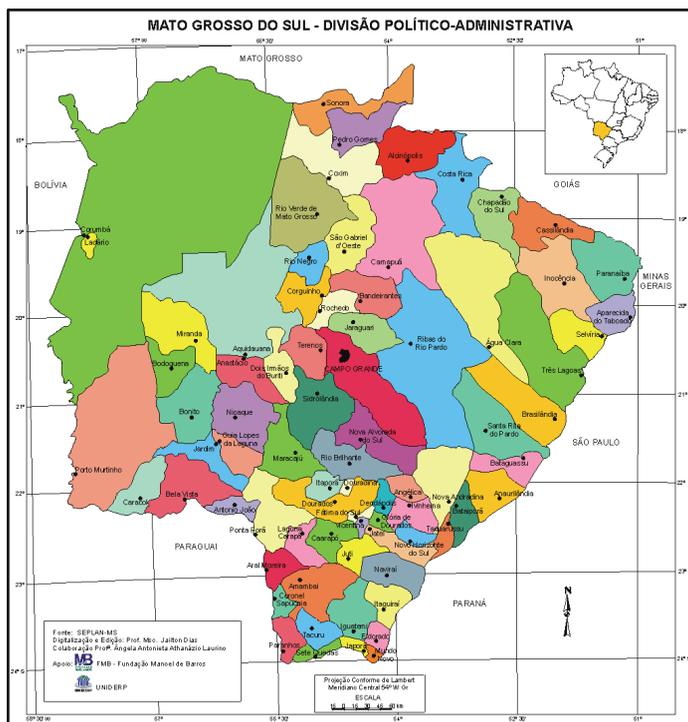
ABSTRACT: Nonprofit participation in the social production of housing is an innovation in the way housing is produced for the low income population that has always been marginalized by housing financing programs. With the greater participation of social movements demanding the greater participation in this process, culminated with the entry of these Civil Society Organizations, more precisely in the first decades of Sec. XXI. Through this program, Viva Vida Project, through the Credito Solidário program, built 358 housing units. In this work, only the Vale do Apa project, built in the city of Bela Vista, MS, was analyzed. Analyzing the social transformation and the creation of new territorialities through social technical work developed concomitant to the construction process itself. The work was systemic and based on three aspects: social, engineering and legal technical project, demonstrating,

in the end, that local actors can answer their questions, with satisfactory actions to each problem encountered. The data collected during the ten years of the project were analyzed, from the pre-construction phase to ten years after the delivery of the housing units.

KEYWORDS: Solidarity credit, housing, social interest

INTRODUÇÃO

A preocupação desse estudo é a de contribuir com algumas reflexões, na escala do meio local e sob os princípios da lógica territorial, sobre a dimensão econômica, espaço-temporal e social da criação de novas territorialidades e da construção de habitação, principalmente por meio de programas de habitação de interesse social, no caso o Crédito Solidário (CS), tendo como Entidade Organizadora (EO) o Projeto Viva Vida, uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP). Por conseguinte o objeto de estudo desse trabalho é o um dos projetos executado pela mesma, denominado de Vale do APA, sendo analisada a sua localização no espaço urbano de Bela Vista, situada a 350 km da capital do estado do Mato Grosso do Sul, na margem direita do rio Apa, divisa entre o Brasil e o Paraguai e a implantação de infraestrutura necessária a habitabilidade do empreendimento.



Mapa 01 – Bela Vista no Mato Grosso do Sul

Fonte: Fundação Manoel de Barros – Uniderp

Bela Vista, uma cidade de pequeno porte ao se comparar com estados mais centrais do país, mas de médio porte para os padrões do Estado do MS, na época do início do projeto, em 2008, nesse ano a cidade contava com 21760 hab. (IBGE), com déficit habitacional com mais de 758 moradias, devido à falta de acesso nas políticas habitacionais do Estado, nos seus diferentes níveis.

Estudos demonstram que não importa o tamanho da cidade ou a região que se encontra, ela apresentará carência habitacional, uma mais outra menos, como consequência da dinâmica que o território está inserido, os de ocupação recente ou mais dinâmicos, necessitam mais devido à velocidade do aumento populacional e os de ocupação antiga ou menos dinâmicos apresentam menos déficit.

Na condição de globalidade do planeta, entendida aqui como a conectividade existente entre várias localidades do globo por meio do transporte e comunicação cada vez mais eficazes, como também das mudanças sofridas pelo modelo fordista da economia industrial, teorias positivistas e outras que não levam em conta a dimensão e os princípios da lógica territorial, têm sido pouco eficazes na explicação do processo emergência da força do local. Por outro lado, o aumento significativo do número de associações e entidades do terceiro setor apresenta capacidade criativa e de inovação, instiga à reflexão sobre as novas formas de estruturação e mecanismos de desenvolvimento no meio em que elas nascem e se organizam. (BARBOSA, 2016)

Embora a produção habitacional, por meio do BNH, no período da ditadura, tenha sido expressiva, ficou aquém das necessidades criadas pelo descompasso entre a velocidade de êxodo com a produção de habitações, na segunda parte do século XX. Entre 1950 e 2000, a população urbana brasileira que vivia em cidades com mais de 20 mil habitantes cresceu de 11 milhões para 125 milhões. No período de funcionamento do BNH (1964-86), foram financiadas cerca de 25% das novas moradias construídas no país, porcentagem relevante, mas totalmente insuficiente para enfrentar o desafio da urbanização brasileira (BONDUKI, 2005). Buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das principais bases de sustentação do populismo afastado do poder e, por outro, criar uma política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer. A habitação é uma das necessidades básicas para a sobrevivência do indivíduo, desde que se sedentarizou, o homem busca habitar com proximidades, para que possam satisfazer suas necessidades de sobrevivência, vez que ao se agrupar consegue suprir suas demandas e de suas necessidades de bens, mercadorias e serviços.

Do mesmo modo que a globalização alterou a dinâmica das relações, emergiram as forças dos lugares (SANTOS, 1994) como resposta a essa forças avassaladoras, nesse contexto os movimentos sociais retornam a sua dinâmica de outrora e assumem papel de destaque na produção social da moradia como a CONAM, MNLM, CRF e outras. Movimentos sociais podem ser concebidos como “uma forma de ação coletiva sustentada, a

partir da qual atores que compartilham identidades ou solidariedades enfrentam estruturas sociais ou práticas culturais dominantes” (ABERS E BÜLOW, 2011: 53). E por outro lado sociedade civil entende-se como a “esfera de interação social entre a economia e o Estado, composta pela esfera íntima (em especial a família), a esfera das associações (em especial as associações voluntárias), os movimentos sociais e as formas de comunicação pública” (COHEN E ARATO, 2001: 9).

Muitas delas inclusive participando ativamente na produção de moradias para seus associados como no caso do PROVIDA, AHDM, AAPRHUMS, CRF, CONSOL, AMOVA, dentre outras que se associam aos grandes movimentos de luta pela moradia tais quais: Movimento Nacional de Luta pela Moradia, Confederação Nacional das Associações de moradores (CONAM). Diversos pesquisadores já dissertaram acerca dos programas de habitação de interesse social tais quais: NETO, CRAUSE, FURTADO (2015), LIMA (2012).

Assim, a partir da discussão entre os movimentos sociais, trouxeram novas ideias de como sair das lutas de classe e começar a atuar na produção das moradias, ou seja, a “inovação”, na gestão dos programas sociais, pode ser transformada em projeto, determinando-se em seguida, o plano de ação e sua abrangência. Esgotados os debates sobre os planos de ação, o projeto entrou em execução, tomando a forma de ação inovadora, que consistiu na incorporação dos movimentos sociais e das organizações não governamentais na produção de moradias.

Por outro lado, as pressões políticas realizadas pelos movimentos sociais foram de extrema importância na agenda das políticas habitacionais brasileiras, dada sua capacidade, comprovada historicamente, de promover mudanças sociais. Os movimentos sociais garantiram suas especificidades e legitimação junto à sociedade civil, tendo assim um forte envolvimento com as decisões políticas.

O morar é um ato de dignidade do ser humano e morar com dignidade é prenúncio de qualidade de vida, além de ser um direito previsto (CF/88, art. 3º, III), e, em última análise, realizar o princípio da função social da propriedade (CF/88, art. 5º, XXIII, art. 170, III, e art. 182, § 2º). Ao reportar a Santos (2013, p.2) quando avança que nos primórdios da civilização, qualquer lugar era local para estabelecer-se como abrigo: uma caverna, uma árvore e a superfície do gelo, pois eram suficientes para sobrevivência digna das pessoas. Contudo, os espaços livres foram reduzindo com o desenvolvimento da sociedade, a globalização e o capitalismo, acarretando “uma segregação social em relação aos menos favorecidos”. Ainda em conformidade a Santos (2013), os espaços foram se comprimindo cada vez mais a ponto de sua drástica redução ou extinção para os mais desfavorecidos; esses vivendo nas ruas, pontes, entre outros. Neste sentido, Alves e Cavenaghi (2004) destacam que a habitação está ligada às desigualdades sociais, definidas por Montaño (2012, p. 278) como “contradição capital trabalho, na exploração da força de trabalho, na acumulação e centralização de capital”, quanto mais acúmulo do capital mais exploração do trabalho igual à desigualdade social.

Os movimentos sociais, na medida em que o processo de globalização avança sobre os lugares, as forças endógenas, em lugares de maior densidade social, tendem a se articular e se defenderem de forças exógenas represadas durante a fase “militar”, emerge do ostracismo, principal e posteriormente ao Governo Fernando Henrique, com maior notoriedade nos governos Lula e Dilma.

A dinâmica inovativa dos meios locais é regida por uma lógica territorial específica de interação e de aprendizagem. Um processo inovador depende, em grande parte, do modo como se estabelecem as relações de cooperação entre os agentes, para gerar forças sinérgicas locais e se chegar a acordos que fomentem o melhor desempenho de todos. Os princípios de cooperação são sociais, mas condicionados pela situação do meio local e podem dar origem a unidades territoriais.

Essa cooperação passa necessariamente pela união de interesses e articulação entre os mesmos para que as diferenças não sejam empecilhos para a inovação. O meio que em que os agentes se cooperam para inovar, acumula outra forma de capital de natureza imaterial, o capital social (PUTNAM, 1996), de importância fundamental para os processos de inovação. Uma das principais causas do fracasso da introdução de uma inovação é a impossibilidade de se conseguir conexões e alianças de agentes locais.

As oposições ao projeto são comuns, uma vez que a inovação sempre altera o jogo de forças que rege os sistemas sociopolíticos locais. Desse modo, a incorporação das lideranças no processo, facilita a deflagração de mudanças prováveis dentro do espaço em que elas ocorrem, pois o êxito dessas mudanças passa, não só pela articulação dos interesses entre os agentes empreendedores, como também pelo manejo das oposições. Nas ações inovadoras, normalmente se consegue o consenso, mas na realidade, todas as ações requerem muito tato, imaginação e paciência por parte dos facilitadores para vencer as oposições, convencer determinadas pessoas-chaves e construir alianças necessárias para coroar de êxito a ação inovadora. Assim, conseguir a adesão das forças contrárias às mudanças, com o apoio de lideranças, é uma forma de se garantir o avanço dos processos inovadores, no sentido de permitir que a inovação apareça como base para as trocas e adaptações necessárias, favorecendo um desenvolvimento mais duradouro do território.

A lógica cooperativa é uma lógica territorial em um espaço econômico de inovações, quando os princípios cooperativos são utilizados por agentes que mantêm um elo com a coletividade envolvida e com o espaço de cooperação, sentindo-se parte e sofrendo os efeitos desse contexto de variáveis interdependentes nos quais se inserem, ao mesmo tempo, organizados para serem os agenciadores e gestores do modelo de organização e das inovações que se façam necessárias para garantir a manutenção do sistema produtivo local.

Por outro lado, a dinâmica inovativa é regida por uma lógica de aprendizagem, através da qual os atores podem alterar seu comportamento ao longo do tempo, adaptando-o com flexibilidade às mudanças do meio e estabelecendo normas de atuação

aceitas coletivamente. Uma lógica de aprendizagem é territorializada, quando os processos interativos de aprendizagem, são empreendidos por agentes inseridos no contexto de relações, dando origem a espaços cognitivos específicos do sistema produtivo local. Ela é dependente das pré-condições e variáveis convergentes no meio, das características dos atores e tipo de interação estabelecida entre eles, assim como das capacidades de promover mudanças com o meio e no meio.

Os novos conhecimentos territoriais originam-se de uma interação complexa, envolvendo uma diversidade de agentes que promovem o acesso e compartilhamento de experiências acumuladas e decodificadas na prática e aprendizagem cotidiana (conhecimento tácito) e do conhecimento codificado (saber sistematizado), disponíveis no meio local ou extra-local, por processos de combinação e adequação dessas duas fontes de conhecimento às necessidades locais.

Em processo de inovação territorial é importante à capacidade dos agentes de desenvolvimento, em se adaptar de forma dinâmica e flexível, às necessidades de mudança de comportamento e às mudanças que ocorrem no meio, de modo a possibilitar uma trajetória tecnológica comum na disseminação das ideias pelo meio. Mas não se pode esquecer, nesse processo, que a eficácia do processo também depende da eficiência dos meios de comunicação entre os agentes da interação. Os sistemas territoriais locais regidos por essa lógica territorial de aprendizagem e de cooperação dão origem aos chamados de “espaços inteligentes”.

Essa nova forma de pensar e produzir a moradia de interesse social é decorrência da abertura que o país passou, como corolário do fim do período militar em que os movimentos sociais e sindicatos ficaram na clandestinidade, mas não sem suas articulações espaçotemporais. Com a emergência dos governos lastreados em políticas Keynesianas, como os de Lula e Dilma, dando maior visibilidade aos movimentos sociais, é nesse tempo e nessas articulações que o PROVIDA, se habilita no Ministério das Cidades, por meio da Caixa Econômica Federal (GIDUR), de Campo Grande, nessa época com quatro projetos aprovados para a construção de unidades habitacionais nos seguintes municípios: Aparecida do Taboado, 60 UH, Bela Vista – 100 UH, Camapuã – 96 UH e Ribas do Rio Pardo 100 UH que serão analisados em outros trabalhos.

O CS, sob a Instrução Normativa nº 19 de 05/05/2006-, Ministério das Cidades era o único meio de financiamento da produção de moradias, por esse motivo as entidades sem fins lucrativos que apresentassem projetos que fossem viáveis economicamente, socialmente e ambientalmente, poderiam ser selecionadas e habilitadas no Min. das Cidades. EM Conformidade a Alves e Cavenaghi (2016, p.257), as condições de habitação da população “são um dos aspectos que perpassam as várias dimensões das desigualdades sociais na América Latina”, onde “as condições de moradia da população brasileira e latino-americana são marcadas por alto grau de desigualdade e exclusão”.

Nesse sentido, o projeto da habitação de interesse social está diretamente

relacionado à sustentabilidade social, além das sustentabilidades ecológica e econômica. Projetos habitacionais sustentáveis implicariam a melhoria da qualidade de vida dos residentes mediante o uso adequado dos recursos naturais locais e uma abordagem de projeto contextual respeitando sítio, clima, características culturais e necessidades humanas (OKTAY, 1999). Logo, a habitação de interesse social sustentável não pode ser pensada exclusivamente como a possibilidade de uso adequado dos recursos naturais, mas deve incluir um projeto habitacional qualificado que propicie um comportamento humano adequado e a satisfação dos residentes, considerando os vários aspectos pertinentes à produção de projetos habitacionais. Entretanto, a habitação de interesse social tem deixado de ser sustentável não apenas em sua dimensão ecológica e econômica, mas também em sua dimensão social, no que diz respeito à qualidade de seu projeto arquitetônico e de desenho urbano (LAY, 1992; REIS, 1992, 1999).

No período pós Constituição de 1988, o Brasil concretizou importantes avanços na consolidação de um marco legal para regular a questão da moradia. Verifica-se considerável aparato direcionado à proteção da moradia e da posse sobre bens imóveis. Destacam-se o Estatuto da Cidade, legitimado pela Lei nº 10.257, de 2001, que regula “o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”, e a Lei nº 11.124, de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), a qual cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS para garantir o direito à habitação para a população de baixa renda. Ainda neste quadro insere-se a Lei nº 11.481, de 2007, que prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União.

Com a criação do Ministério das Cidades em 2003, o governo federal ocupa um vazio institucional e cumpre um papel fundamental na política urbana e nas políticas setoriais de habitação, saneamento e transporte reforçando a descentralização e o fortalecimento dos municípios definido na Constituição Federal.

Em janeiro de 2007, o governo federal lançou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de promover o crescimento econômico, através de uma série de obras e investimentos em infraestrutura, em áreas como saneamento, habitação, transporte, energia e recursos hídricos, entre outros. Dessa forma a entrada dos movimentos sociais na produção social da moradia marca o início de nova fase na forma de pensar e construir habitações na tentativa de resolver um problema secular em nosso país.

METODOLOGIA DO TRABALHO

O trabalho foi dividido em três etapas tendo sempre como azimute a compreensão das transformações ocorridas no meio territorializado de Bela Vista, empreendimento Vale do Apa, ocorridas na década de início do projeto, desse modo, a primeira etapa foi a da

produção da moradia, momento em que foi criada nova territorialidade, entendida aqui como sentimento de pertencer a nova paisagem, novo espaço, que foi a partir do trabalho técnico social e na necessidade de mudança de endereço e no rompimento das relações sociais tecidas nos locais originários dos associados. Segunda etapa a partir da ocupação dos imóveis, propriamente dita, e a pesquisa pós-ocupação e a terceira etapa consiste na análise dos dados sociais coletados no empreendimento no décimo ano de inauguração.

O município de Bela Vista – MS situado, na microrregião da Bodoquena, distante 345 km da capital do Estado do Mato Grosso do Sul, tendo fronteira fluvial com o Paraguai, situada na margem direita do Rio Apa, a cidade de Bella Vista Norte (PY) situa-se na margem esquerda do rio de mesmo nome, ambas são definidas como cidades gêmeas conforme o Ministério da Integração Nacional, o estabelecimento do conceito de cidades-gêmeas vai nortear políticas públicas para a região fronteiriça, dentre elas a instituição de uma zona livre de comércio em cada município, assim conceituado.

Embora a área urbana conte com 23.181 habitantes (IBGE, 2010), a população residente aumentou pouco em relação ao último Censo de 2000 a cidade não gera empregos suficientes para atender os que nela habitam, a economia predominante é de pecuária bovina, praticada de forma extensiva.

Na área urbana, a maioria dos empregos está ligada a prestação de serviços e ao comércio, principalmente na informalidade, visto que devido à contiguidade ao Paraguai e acesso a produtos “importados”. Entre os anos censitários de 2000 e 2010, a quantidade de pessoas do município de Bela Vista aumentou 7%, mas com a diminuição do tamanho médio das famílias, o número de domicílios cresceu 22% no mesmo período, passando de 5.539 para 6.779 domicílios no município.

Dessa forma este estudo se baseou em três hipóteses. A primeira: os empreendimentos do Credito Solidário (CS) seriam realizados longe dos centros das cidades em razão do custo do terreno e se distanciando cada vez mais com o passar do tempo. Isto será verificado a partir de uma análise temporal e espacial da distribuição da produção do CS definidas como recorte de pesquisa, estudo de caso. A segunda tese pressupõe que a produção do CS não esteja espacialmente desvinculada do *deficit* habitacional, e da transferência de rendas feita pelo Agente Pulico. Esta questão será respondida a partir da comparação dos dados levantados, por meio de pesquisa, em dois momentos distintos: o primeiro, no instante da produção propriamente dita e, no segundo, dez anos do início do empreendimento. A terceira hipótese preconiza que a participação da OSCIP durante os primeiros anos de implantação do projeto houve distribuição de rendas e melhora na qualidade de vida dos envolvidos no processo, além da criação novas territorialidades e do sentimento de pertença ao novo local de moradia. Passando eles mesmo a darem respostas aos seus problemas sem a interferência de atores externos

FASE DAS PRÉ-CONDIÇÕES A IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

O crédito solidário a época, liberava apenas R\$ 12 mil Reais, para a execução de todo o projeto, já aprovado pelo Ministério das Cidades. Esse valor não era suficiente para a totalidade da execução orçamentária, por isso a EO fez parceria com a Prefeitura Municipal de Bela Vista, sendo doravante chamada de Parceiro Público (PPm), que fez a doação dos terrenos diretamente aos beneficiários finais, por meio de doação feita por Lei, pela Câmara de Vereadores do município, para complementação do orçamento, o Governo do Estado do MS, por meio da Secretaria de Habitação, chamada doravante de PPe.

Devido ao elevado valor dos terrenos mais próximos da área central da cidade de Bela Vista, o Parceiro Público comprou área de 2,5 hectares, pelo valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil Reais), o loteamento Água Boa, situado a 6 km do centro da cidade, em frente ao antigo DERSUL, na margem direita da BR 060, na entrada da cidade. O loteamento foi implantado distante do centro da cidade em área de baixa densidade ocupacional, apresentando entre ele e as áreas mais densas da cidade, tendo vasta área de vazios ocupacionais, mas com alto valor venal, fato que impossibilitou a compra de terrenos para a implantação do empreendimento em áreas mais próximas ao centro urbano e com maior densidade ocupacional.



Imagem 01 – Empreendimento executado

Fonte: Google Earth

Entretanto, a faixa de renda dos beneficiários finais é composta pelos que necessitam se deslocar por vários quilômetros até seu local de trabalho, observando-se em cidades de pequeno porte a mesma dinâmica de cidades de grande porte. A espoliação do trabalhador para áreas periféricas ou que estejam próximas a áreas de rico. Visto que, mormente, as cidades não dispõem em seu planejamento e zoneamento territorial de áreas de interesse social, conhecidas como ZEIS. Nesse caso, inclusive, houve problemas com

o loteamento em questão, visto que parte do mesmo foi executado em talude, altamente suscetível a processo erosivo. Conforme se percebe na figura (imagem 02 e 03). Com vegetação e marcado como loteamento antigo.



Imagem 02 – Loteamento antigo

Fonte: Google Earth – data 05/19/2009



Imagem 03 – Loteamento antigo

Fonte: Google Earth

O loteamento foi executado a rogo da Prefeitura de Bela Vista e matriculado em cartório, sendo desmembrado da matrícula mãe de número 12550 cem matrículas, para a construção de unidades habitacionais, os contratos entre a Caixa e os beneficiários foram lavrados em conformidade às matrículas oriundas da mãe, o arruamento também já havia

sido executado e georreferenciado.

Houve a necessidade de se alterar o loteamento, visto que 10 terrenos estavam em áreas de risco de deslizamento, vez que os mesmos situavam em área voltada para uma lagoa, situada a oeste do loteamento, conforme se vislumbra nas figuras 01, 02 e 03.. Como os contratos entre a Caixa e os beneficiários, foram lavrados de acordo com as matrículas desmembradas, teve que se fazer o distrato, devolução dos terrenos para a Prefeitura, de posse dessas matrículas, houve remembramento das 10 matrículas, na matrícula mãe. e posteriormente o desmembramento, com novas matrículas, houve novo contrato, enquanto esse processo de remembramento, e posterior desmembramento não foram executados, a construção foi interrompida ate que todo o processo fosse efetivado.

Todo o processo de distrato, devolução para a Prefeitura, remembramento, desmembramento e novo contrato, durou cerca de seis meses, esse represamento das obras trouxe grande prejuízo a EO, vez que devido ao aumento dos insumos e da mão de obra, além de prejudicar os beneficiários que, a época, pagava aluguel.

Alugada	63%
Cedida	21%
Multi-ocupada	16%

Gráfico 01– CONDIÇÕES DE MORADIA

Fonte: Autor

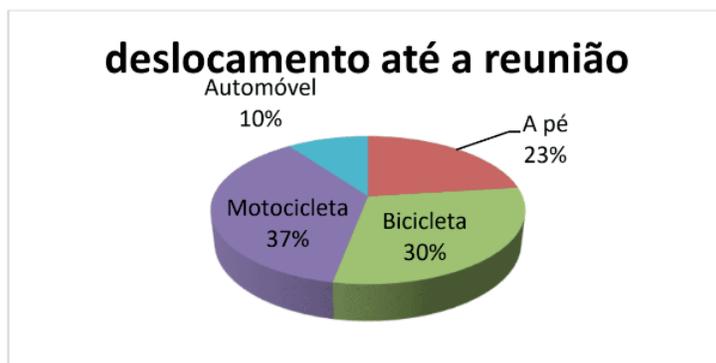


Gráfico 02 – Meio de transportes até a reunião do PTTS

Fonte: Autor

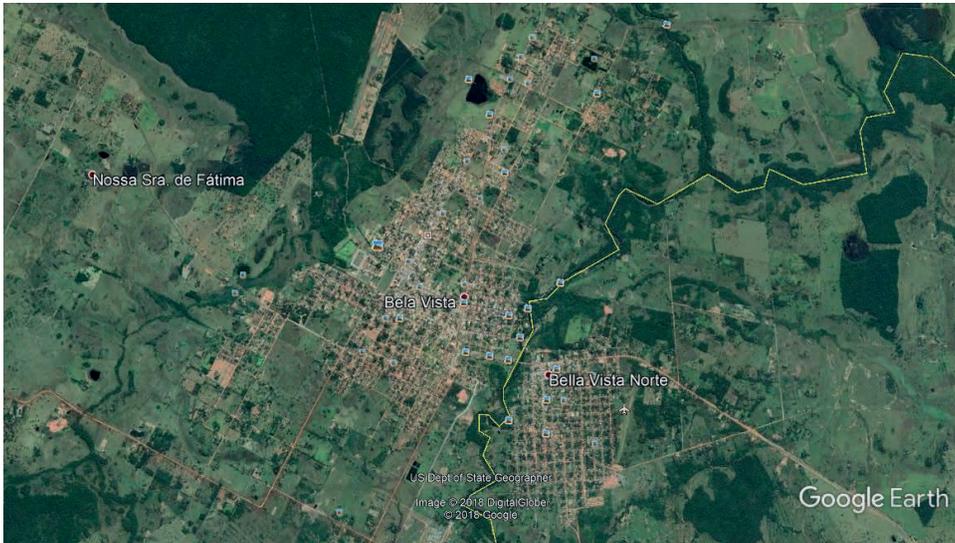


Imagem 04: Vazios urbanos de Bela Vista

Fonte: Google Earth



Gráfico 03– Participação em entidades não governamentais-fase das pré-condições

Os associados, que participam de entidade não governamental, eram afiliados à associação de funcionários da prefeitura municipal, que tinha sede própria situada às margens do rio Apa, com clube de lazer. Não foram consideradas como entidade do “terceiros setor” as entidades religiosas, mas todos os associados frequentavam a época alguma igreja, sendo que dos associados 84% se declararam católicos, sendo que 26% se declaram ser evangélicos de várias denominações.

O Projeto Viva Vida foi a primeira associação sem fins lucrativos que 98% dos beneficiários se associaram e, 100% deles, não sabiam qual era a importância de associar alguma associação, percebeu-se durante a fase de produção das habitações, fraca densidade social, entendida aqui como A organização social, sustentada por uma rede de associações civis e por formas de cooperação baseadas em regras compartilhadas e em

confiança recíproca, se mostrou fundamental para um bom desempenho das instituições e da eficiência da sociedade e de sua economia. Visto que, devido a fraca participação em associações e entidades de defesa dos direitos ou de OSC de qualquer natureza, dos entrevistados, nenhum havia participado sequer de associação de bairro. Estudos recentes comprovam que quanto maior a “pertença” ao território, maiores são as chances do indivíduo colaborar com o território e dar dinâmica a ele (PUTNAM, op. cit), emergindo nesse território uma coletividade inovadora e que se colaboram por existir e melhorando continuamente sua qualidade vida e trazendo consigo um indicador que não se mede no contexto econômico: a felicidade e união.

Quanto mais integrada e dinâmica a sociedade mais ela pode reagir diante de problemas que as afeta e podem resolver seus problemas no menor espaço de tempo. O território precisa do homem para existir, e delimitá-lo segundo suas necessidades. Conforme sua tecnologia avança, mais ele depende menos dos elementos naturais que compõem a paisagem, assim entender o território passa a ser uma dos mais importantes elementos para se encontrar os caminhos do desenvolvimento. Ao se estudar regiões em que os aspectos físicos da paisagem ainda determinam as ações humanas, percebeu-se que a dependência extraterritorial é maior do que naquelas em que as ações humanas já “inventaram a nova natureza”, na qual toda ciência é colocada na ordem do construído, “ela já não imita a natureza, (re) constrói-a segundo as suas representações” (OST, 2011:82).

FASE DA PRODUÇÃO SOCIAL DA MORADIA

Uma vez selecionada a entidade pode entrar com projetos para seleção do Ministério, os projetos são protocolados nas GIHAB da CEF, os projetos são divididos em três partes:

- a) Projeto Executivo: projeto arquitetônico e planilha de custos, para seleção é entregue ao Agente Financeiro (CEF), uma ficha resumo do empreendimento (FRE) em que constam todos os valores a serem desembolsados na fase da produção. Valores na tabela 01
- b) Projeto Jurídico: que consta de toda documentação do terreno, como matrículas atualizadas, testes de percolação e sondagem, além dos licenciamentos ambientais para loteamentos,
- c) Projeto técnico social: composto de atividades que possibilitem a criação de novas comunidades em novo território e programas de geração de rendas, valores constantes na tabela 02.

Uma vez selecionado projeto e aprovado pelo Ministério das Cidades, houve a contratação entre a Entidade Organizadora e a CEF e posteriormente a contratação com os beneficiários finais, associados à EO (Entidade Organizadora). Neste caso a EO escolheu a administração direta da construção com a contratação de profissionais qualificados para a produção das unidades habitacionais.

A primeira reunião com beneficiários foi realizada como parte do PPTS em que foram eleitos os representantes de cada comissão, momento em que já se percebe a necessidade de se conhecer os candidatos aos cargos, visto que eles representarão todo o grupo durante a fase de produção social da moradia.

Para gerir os recursos liberados para os pagamentos foi criada uma Comissão de Representantes (CRE) composta de três pessoas físicas, sendo dois beneficiários e um membro indicado pela EO. Para acompanhar o andamento das obras foi eleita uma comissão de acompanhamento de obra (CAO), que tem por finalidade repassar para os beneficiários, em reunião mensal, o andamento das mesmas. Uma das funções das comissões, além da necessidade de fazer com que o empreendimento caminhe é a criação do capital social, visto que a época o diretor geral do PROVIDA já havia concluído o mestrado em desenvolvimento local, colocando em pratica as teorias estudadas na Universidade Católica Dom Bosco. Mensalmente as comissões se reuniam em momentos separados dos associados para avaliarem o desempenho das obras.



Figura: 01 e 02 Tipologia de habitação

Fonte: Autor

O Programa prevê o pagamento das prestações a partir da entrega das UH, sendo que o valor das prestações era igual para todos os associados/beneficiários independentemente do salário declarado na época, sendo a época o pagamento de R\$ 50,00 e se o pagamento fosse feito até a data do vencimento, ainda tinha-se o desconto de 10% da mensalidade, ou seja: dos valores investidos o mutuário somente desembolsará o equivalente à de R\$ 12.000,00 (doze mil Reais) e se houver pagamento antecipado o beneficiário pagaria apenas R\$ 10.800,00 (cinco mil e quatrocentos Reais), sendo que o valor pago representa cerca de 68,96 % do valor contratado. Como o salário-mínimo da época era de R\$ 415,00, as prestações representavam 12,04% do mesmo, com o passar

dos anos e da correção do salário-mínimo as prestações representaram no final apenas 5.89%.

Com a criação do programa minha casa minha vida em 2009, houve diminuição de 50% nos valores pagos nas mensalidades dos créditos solidários. O projeto executivo contou com uma tipologia de unidade habitacional, com 36 m² de área construída, com dois quartos, sala, cozinha e banheiro, todas rebocadas e pintadas, como na cidade não se tinha rede de esgoto, foram construídas fossas sépticas e sumidouros.

SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS

Foram selecionados, por meio de cadastro na EO, aqueles que percebiam renda entre 1SM a 3SM, na época aqueles que recebiam mensalmente os valores de R\$ 415,00 a R\$ 1245,00.

Não ter sido beneficiário de nenhum programa de habitação social
Não ter imóvel em nome do beneficiário ou cônjuge
Não estar inscrito no CAMUT
Não estar inscrito na SERASA ou SPC
Ter baixo risco SIRIC

Tabela 01 – fatores excludentes do programa

Fonte: Autor

A EO selecionou seus associados e enviou os dados cadastrados para a CEF de Jardim – MS, que fez o levantamento da SERASA e Cadmut, foram apresentados 230 nomes dos associados que pleiteavam moradia, mas devido às restrições cadastrais foram selecionados os associados que passou pelo crivo dos órgãos de crédito, fato que mais tarde, no Minha Casa Minha Vida – Entidades foi revisto, visto que a época a EO, não poderia apresentar associados que tinham restrições cadastrais em seus CPF. Ficou a cargo da CEF a seleção final dos associados, visto que o maior fator de seleção a época era o risco analisado pelo Agente Financeiro.

Renda dos beneficiários	Quantidade	Percentual
Mais de 415,00	55	55%
Entre 415,00 e 830,00	40	40%
Até 1245,00	5	5%

Tabela 02 – renda dos beneficiários – 1998

Fonte: autor

O valor do empreendimento foi composto do valor Financiado, valor do terreno e de toda infraestrutura construída pelo Parceiro Público. No caso desse empreendimento o terreno e toda infraestrutura foi produzido pela Prefeitura Municipal de Bela Vista, que assumiu o compromisso com a EO por meio de termo de parceria e de Lei de doação dos terrenos diretamente aos beneficiários finais, o arruamento instalação de água e energia. Não houve necessidade de construção de escolas ou creche, pois já haviam esses equipamentos construídos nas proximidades.

Construção – material e mão de obra	FDS 12.000,00
Construção – material e mão de obra	SEHAB 1.400,00
Terrenos	PPm 4.000,00
Valor total unitário	17.400,00
Valor total do empreendimento	1.740.000,00

Tabela 03 – valores do projeto executivo. Em Reais

Fonte: autor. *Não foram computados os valores per capita de instalação de água e energia.

Foram construídas unidades habitacionais com 36 m² de área útil, sendo dois quartos, sala, cozinha e banheiro. As unidades habitacionais foram rebocadas e pintadas por dentro e por fora, entregues no contrapiso. A forma de produção adotada pela Entidade Organizadora foi à administração direta, com a contratação de engenheiro para elaboração do projeto executivo e para a execução das obras, além de mestre de obras, pedreiros, carpinteiros, eletricitas, pintores e serventes de pedreiros, contratados pela EO. Após o término das obras e da implantação de toda infraestrutura os valores venais das unidades habitacionais saltaram para R\$45.500,00 (conforme valores das casas da região, avaliação feita por corretor de imóveis).

Atualização de um valor por um índice financeiro com juros

Atualização de R\$12.000,00 de 28-Janeiro-2008 e 11-Maio-2018 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado, com juros compostos de 0,000% ao mês, pro-rata die.

Valor original do financiamento	R\$12.000,00
Valor atualizado pelo índice:	R\$21.497,24
Valor atualizado pelo índice, com juros:	R\$21.497,24
Valor atualizado total unitário terreno e mão de obra	R\$ 31.171,00

MELHORA NA QUALIDADE DE VIDA

As reuniões mensais, durante a fase da produção, tiveram a participação da EO, com seu técnico social e do PPM, com sua assistente social. O TTS se baseou nas cinco premissas destacadas na figura abaixo. O trabalho técnico social teve como objetivo a melhor intervenção nas demandas dos beneficiários envolvidos, com a finalidade de contribuir para

a sustentabilidade do empreendimento. Boa parte das ações está centrada na participação dos envolvidos na tentativa de criar territorialidade dos envolvidos e conseqüentemente a ação comunitária, buscando envolver os beneficiários no projeto. Além de criar novas territorialidades, com a chegada de moradores oriundos de vários bairros da cidade.

O PTTS parte da ideia de que a partir desse envolvimento que os beneficiários passem a se reconhecerem e também seus direitos e deveres e promovam a correta utilização do benefício por eles recebido. As linhas de ações são basicamente: Organização Comunitária, Educação Ambiental, Sanitária, Patrimonial e Geração de Renda. Essa parte do projeto foi financiada pela contrapartida do município, que forneceu uma assistente social vinculada a ela e com a participação de uma assistente social da EO, conforme definição do convênio.

Nos primeiros cinco anos de existência o AE fez reuniões anuais com seus associados para que as prestações ficassem em dia, visto que a mesma sofria sanções quando a inadimplência chegava a 5%, esse indicador de inadimplência proibia que a Entidade contratasse junto a CEF novos empreendimentos, portanto a media de inadimplência e de vendas das UH ficaram baixos em relação média das casas entregues pelo Estado e Município no território estudado. Quando a inadimplência superava essa marca de 5% a EO, para assinar novos contratos com a CEF deveria pagar as mensalidades atrasadas dos beneficiários, inadimplentes, para que a taxa de inadimplência ficasse abaixo desse patamar.



Gráfico 01- Visão sistêmica do projeto

Com o decorrer dos cinco anos a EO passou a reunir-se bialmente com os associados sempre com a temática de criação de nova territorialidade, o que se percebeu com a criação da associação de moradores do Vale do Apa. Embora a EO fosse penalizada pela inadimplência dos associados-beneficiários, nada podia fazer para que pudesse ser cobrado, dos devedores, tampouco proibir que alguns associados, que queriam vender suas casas pudessem ser impedidos de assim proceder. Ao completar os 10 anos de entrega do

empreendimento fez se levantamento das transformações ocorridas no empreendimento, tanto na área da qualidade de vida quanto na transformação nas habitações.

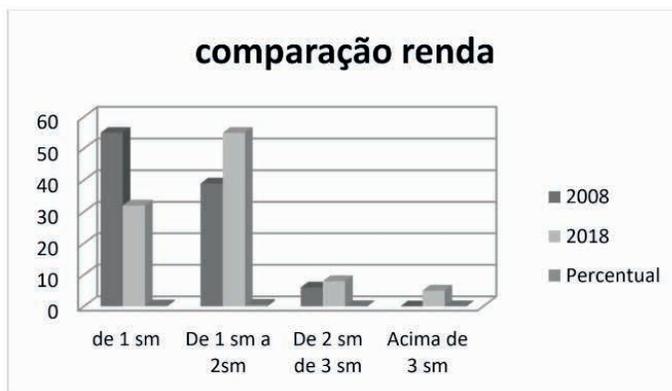


Tabela 04 – Comparação - renda dos beneficiários.

Fonte: autor

CONCLUSAO

O empreendimento foi construído a 4,4 Km do centro da cidade de Bela Vista que mesmo tendo imensos vazios urbanos, não havia a época nenhuma lei municipal que determinasse a ocupação dos vazios urbanos, a ocupação em zona limítrofe entre o sitio urbano e a zona agrícola teve a mesma dinâmica dos grandes centros urbanos, em que os loteamentos sociais, estão nos limites das cidades, devido aos preços do solo ser mais baixo e conseqüentemente maior acesso dos programas sociais. Todos os empreendimentos realizados pela EO foram construídos em loteamentos executados de forma semelhante, sempre nos limites das cidades, como aconteceu em Aparecida do Taboado, Camapuã e Ribas do Rio Pardo.

Embora o processo de construção fosse marcado por inúmeros problemas estruturais a participação de entidades não governamentais, na produção social da moradia deixou evidente que essa modalidade de ação teve mais bônus que ônus. Vez que ao analisar as transformações sociais ocorridas com os beneficiários do Vale do Apa, percebeu-se a melhora na qualidade de vida, tendo se como base o aumento da renda mensal do associado, o percentual do que recebiam um salario mínimo caiu de 55% em 2008, para 32% em 2018, enquanto a renda acima de 2 sm saltou para 13% em 2018, além de aparecer associados que recebem salários maiores que 3 sm, valores que na época da contratação seria fator de exclusão do programa.

Os dados apresentados ao longo do processo de construção social da moradia confirmaram as hipóteses apresentadas no caput desse trabalho. A primeira: os

empreendimentos do Crédito Solidário (CS) estariam sendo realizados longe dos centros das cidades em razão do custo do terreno e se distanciando cada vez mais com o passar do tempo, devido ao alto custo do solo em Bela Vista, a compra dos terrenos realizada pela Prefeitura Municipal de Bela Vista, se deu nos limites da área urbana, com valores muitas vezes menores que os praticados em sítios mais próximos, esse fato reproduz a mesma dinâmica dos centros urbanos maiores, como no caso de São Paulo e Belém. Os conjuntos habitacionais induzem à ocupação de áreas distantes do tecido urbano, forçando a implantação de infraestrutura que, embora precária a população moradora nos conjuntos habitacionais, força a extensão dos serviços coletivos urbanos. Os conjuntos habitacionais induzem à ocupação de áreas distantes do tecido urbano, forçando a alocação de infraestrutura que, embora precária a população moradora nos conjuntos habitacionais, força a extensão dos serviços coletivos urbanos e funcionam como estímulo à valorização das áreas localizadas nos entremeios da cidade e funcionam como estímulo à valorização das áreas localizadas nos entremeios da cidade.

A segunda tese pressupunha que a produção do CS não estivesse espacialmente desvinculada do *déficit* habitacional, e da transferência de rendas feita pelo Agente Pulico. Em 2010 a AGEHAB (Agência Habitacional do Estado de MS) divulgou que o déficit habitacional era de 875 unidades habitacionais para Bela Vista, o que representava 12,90% do total de moradias necessárias, dados considerados médios por essa agência e 86.012 U. H. para todo o Estado naquele ano.

A construção dessas cem unidades habitacionais representou 1,47% da demanda, deixando evidente o papel desempenhado pela EO na minimização do problema apresentado, falta de habitação. Ao se analisar o valor envolvido, no financiamento, e na agregação de valores ocorridos nas transformações materiais de construção em unidades habitacionais, identificou-se que houve transferência do Estado para o associado/beneficiário por que: ao começar a fase de amortização do saldo devedor, em 2009, o valor da prestação, sem desconto, era de R\$ 50,00, o que representava 12,04% do salário-mínimo, ao terminar o contrato amortização final em abril de 2018, os valores envolvidos eram de R\$ 57,74, que representa 6,05% do valor do SM vigente, R\$ 954,00, se houvesse a manutenção dos valores percentuais da época, a prestação estaria em R\$ 114,93 (cento e quatorze reais e noventa e três centavos), em valores venais atuais se encontram valores variando entre R\$ 80.000,00 a 120.000,00, dependendo das benfeitorias realizadas nas mesmas.

A terceira hipótese que, se confirmou na análise, é de que a participação de Organizações Sociais na produção social da moradia trouxe melhora na qualidade de vida dos seus associados tendo como ponto de partida as reuniões do Trabalho Técnico Social partir da construção das unidades habitacionais, os dados econômicos e as alterações nas habitações demonstram que houve melhora na qualidade de vida dos que foram beneficiados por esse projeto, que além de construir habitações, gerou novas territorialidades e dez anos depois já se identifica entre os moradores do Vale do Apa o sentimento de pertença ao novo

local de moradia. Para o filósofo e cientista político Antônio Gramsci era justamente essa estratégia de formação e educação a solução para que o trabalhador, nutrido de códigos, se elevasse culturalmente e passasse a ser agente de seu próprio caminho.

De certa forma os associados que foram beneficiados pelas unidades habitacionais não dependeram diretamente de agentes públicos para acessarem as suas casas, pois, eles mesmos, por meio da OSCIP, construíram seus lares, participando ativamente de todo o processo de produção da moradia, em reuniões do Trabalho Técnico, em visitas as obras constantemente, para entender e participar do processo de transformação da paisagem que ocorreu no espaço que foi delimitado para a construção das casas.

O processo de transformação da paisagem é contínua e o uso que se faz do território é mutável, vez que em pouco tempo de ocupação surgiram pequenos negócios locais para atender as demandas urgentes, como pequenos mercados, cabeleireiras e outros serviços. Talvez o motivo de após dez anos de existência o empreendimento apresentar baixo índice de “negociação” das U.H, seja este: a participação ativa, em todas as fases do processo e, da presença constante da E.O, junto aos associados.

Houve o início de uma nova territorialidade, lastreada na criação do sentimento de pertença se sentindo parte do processo, não como espectador, mas como ator, sendo ele mesmo dono de seu destino. Com a casa própria, pode buscar melhores empregos, com seu lugar no mundo passou a ter e ser referência de que, com vontade e participação associativa se consegue avançar no índice de desenvolvimento humano e certamente em um indicador que ainda não se mede quantitativamente, a felicidade.

REFERÊNCIAS

ALVES, José Eustáquio Diniz; CAVENAGHI, Suzana. *Déficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia. Séries Demográficas*, v. 3, p. 257-286, 2016. Disponível em: <<http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/series/article/view/75/72>>. Acessado em: 15-01-2017.

BARBOSA, M. Condicionantes territoriais de um meio dinâmico em São Gabriel do Oeste – MS, Primavera do Leste e Lucas do Rio Verde, MT. In: **Workshop de ensino, pesquisa, extensão e inovação do IFMT**, 4, 2016, Cuiabá. ANAIS do IV WORKIF Workshop de Ensino, Pesquisa, Extensão e Inovação do IFMT Cuiabá: IFMT, 2016.

BARBOSA, Marcelo, LE BOURLEGAT, Cleonice. Meio Local e Lógica Territorial no Processo Sistêmico de Inovação. **I Seminário Internacional: O desenvolvimento local nas integrações estratégicas, instituições e políticas**. Rio Claro, 2004.

BONDUKI, Nabil. *Habitação e autogestão-Construindo territórios de utopia*. Rio de Janeiro, Fase, 1992.

CAVENAGHI, S. M.; GOLDANI, A. M. *Fecundidade e família: os tamanhos das famílias e das crianças no Brasil*. Revista Brasileira de Estudos Populacionais, São Paulo; ABEP, v. 10, n.1/2, p. 107-134, jan./dez. 1993

OKTAY, D. Sustainability of Housing Environments: assessments in cyriot settlements. In: CONFERENCE OF THE ENVIRONMENTAL DESIGN RESEARCH ASSOCIATION, 30., 1999, Orlando, Proceedings... Orlando: EDRA, 1999. v. 1, p. 147-158

CCFDS - CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL. Resolução N. 93, 28 de abril de 2004. Cria o Programa Crédito Solidário. Disponível em www.cidades.gov.br, acesso jan. 2008
CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Manual do Programa Crédito Solidário. Versão 2.0. Vigência: 25/04/2006. Disponível em www.caixa.gov.br, Acesso jan 2008.

KOWARICK, Lúcio. *A Espoliação Urbana*. 2º ed. São Paulo: Paz e Terra, 1993.

MONTAÑO, Carlos. Pobreza, “questão social” e seu enfrentamento. *Serviço social e Sociedade*, v. 110, p. 270-287, 2012. Disponível em: <<http://www.cressrn.org.br/files/arquivos/nR33120487j7O65JW81e.pdf>>. Acessado em: 15-04-2017.

PUTNAM, Robert. **Comunidade e Democracia**: a experiência da Itália Moderna. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas. 2006

SOUZA, Luciene Oliveira de. *Movimento Social de Moradia e política Social de Habitação: a participação das mulheres na luta pelo direito a moradia*. In II Seminário Nacional de Serviço Social, Trabalho e Políticas Sociais Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis – 23 a 25 de outubro de 2017.

NETO, Vicente Correia Lima; KRAUSE, Leandro; FURTADO, Bernardo Alves. *O Déficit Habitacional Intrametropolitano e a Localização de Empreendimento do Minha Casa Minha Vida: Mensurando Possibilidades de Atendimento*. IPEA, RJ. 2004